



Stellungnahme

des Deutschen Anwaltvereins durch den Ausschuss Miet- und Wohnrecht unter Mitwirkung des Ausschusses Privates Bau- und Architektenrecht

zum Referentenentwurf des BMJV für ein Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEModG)

Stellungnahme Nr. 9/2020

Berlin, im Februar 2020

Mitglieder des Ausschusses Miet- und Wohnrecht

- Rechtsanwalt Michael Drasdo (Vorsitzender und Berichterstatter)
- Rechtsanwältin Henrike Butenberg, München (Berichterstatterin)
- Rechtsanwältin Dr. Ira Hörndler, Maître en Droit, Nürnberg (Berichterstatterin)
- Rechtsanwalt Horst Müller, München (Berichterstatter)
- Rechtsanwalt Dr. Joachim Wichert, Frankfurt a.M.
- Rechtsanwältin Beate Heilmann, Berlin (Berichterstatterin)

Externe Sachverständige und Berichterstatter

- Rechtsanwältin Alice Burgmair, München
- Rechtsanwalt Dr. Jan-Hendrik Schmidt, Hamburg

Zuständig in der DAV-Geschäftsführung

- Rechtsanwältin Christine Martin, DAV Berlin

Ausschuss Privates Bau- und Architektenrecht

- Rechtsanwältin Gritt Diercks-Oppler (Vorsitzende und Berichterstatterin)
- Rechtsanwalt Dr. Klaus Eschenbruch, Düsseldorf
- Rechtsanwalt Dr. Meinhard Forkert, Koblenz
- Rechtsanwältin Ulrike Gantert, Karlsruhe (Berichterstatterin)
- Rechtsanwältin Kerstin Irl, LL.M.Eur, Würzburg
- Rechtsanwalt Dr. Peter Sohn, Hamm
- Rechtsanwalt (BGH) Prof. Dr. Volkert Vorwerk, Karlsruhe

Zuständig in der DAV-Geschäftsführung

- Rechtsanwalt Udo Henke, DAV Berlin

Deutscher Anwaltverein
Littenstraße 11, 10179 Berlin
Tel.: +49 30 726152-0
Fax: +49 30 726152-190
E-Mail: dav@anwaltverein.de

Büro Brüssel
Rue Joseph II 40, Boîte 7B
1000 Brüssel, Belgien
Tel.: +32 2 28028-12
Fax: +32 2 28028-13
E-Mail: bruessel@eu.anwaltverein.de
Transparenz-Registernummer:
87980341522-66

Verteiler

- Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz
 - Bundesministerium für Wirtschaft und Energie
 - Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat
 - Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz des Deutschen Bundestages
 - Arbeitsgruppen Recht und Verbraucherschutz der im Deutschen Bundestag vertretenden Parteien
 - Justizministerien und Justizverwaltungen der Bundesländer der BRD
 - Bundesrechtsanwaltskammer, Berlin
 - Bundesnotarkammer, Köln
 - Bundesverband der Deutschen Industrie (BDI) e.V.
 - Bundesverband der Freien Berufe, Berlin
 - DMB – Deutscher Mieterbund
 - Haus & Grund Deutschland
 - BVI – Bundesfachverband der Immobilienverwalter
 - VDIV Bund –Dachverband Deutscher Immobilienverwalter
 - Immobilienverband IVD Bundesverband
 - BImA – Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
 - Deutscher Notarverein e. V., Berlin
 - Deutscher Richterbund e. V., Berlin
 - Vorstand und Geschäftsführung des Deutschen Anwaltvereins
 - Vorsitzende der Gesetzgebungsausschüsse des Deutschen Anwaltvereins
 - Vorsitzende der Arbeitsgemeinschaften des Deutschen Anwaltvereins
 - Vorsitzende des Forums Junge Anwaltschaft im DAV
 - Ausschuss Miet- und Wohnrecht des Deutschen Anwaltvereins
 - Ausschuss Privates Bau- und Architektenrecht des Deutschen Anwaltvereins
 - Geschäftsführender Ausschuss der AG Mietrecht und Immobilien im DAV
 - Geschäftsführender Ausschuss der AG Baurecht im DAV
 - Pressereferat des Deutschen Anwaltvereins, Berlin
 - Redaktionen der Zeitschriften AnwBl, BWNotZ, Das Grundeigentum, DGVZ, DNotZ, DWW, DW, ErbbauZ, JZ, IMR, MDR, MittBayNot, NotBZ, NJW, NZM, RNotZ, Rpfleger, WuM, ZMR, ZWE
-

Der Deutsche Anwaltverein (DAV) ist der freiwillige Zusammenschluss der deutschen Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte. Der DAV mit derzeit über 63.000 Mitgliedern vertritt die Interessen der deutschen Anwaltschaft auf nationaler, europäischer und internationaler Ebene.

Zusammenfassung

Die WEG-Reform beinhaltet einen Paradigmenwechsel in Richtung Gesellschaftsrecht, der für alle Beteiligten zu erheblichen Veränderungen führt. Dies führt u.a. zur Umstellung auf den Verbandsprozess. Diese gravierende Veränderung trifft die Anwälte stark, weil der Anfall der Mehrvertretungsgebühr – bei gleichem Arbeitsaufwand – bei Beschlussmängelklagen entfallen wird. Der DAV fordert, dass diese Konsequenzen aus dem Wegfall der Mehrvertretungsgebühr im Beschlussmängelverfahren ausgeglichen werden.

Auch für die Wohnungseigentümer sind erhebliche Einschränkungen zu verzeichnen, weil die Stellung des Verwalters nunmehr der eines unabhängigen Geschäftsführers angeglichen ist. Der DAV fordert zum Ausgleich u.a., dass der Verwalter seine Qualifikation mindestens durch einen Sachkundenachweis belegen muss.

Der Referentenentwurf lässt zudem für einige praxisrelevante Bereiche Regelungen vermissen. Der DAV macht insoweit entsprechende Vorschläge. Er weist darauf hin, dass hinsichtlich der Harmonisierung mit dem Mietrecht noch verschiedene Angleichungen erfolgen müssen.

Einleitung

Der Referentenentwurf nimmt zahlreiche Paradigmenwechsel vor: Auffallend ist, dass sich eine deutliche Tendenz abzeichnet, das Wohnungseigentumsrecht vom Sachen- zum Gesellschaftsrecht zu bewegen. Statt der Wohnungseigentümer obliegt die Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft nunmehr dem insoweit rechtsfähigen Verband. Das hat zur Folge, dass die Rechte des Verwalters zu Lasten der Kompetenzen der einzelnen Wohnungseigentümer erweitert werden. Zudem wird das Beschlussmängelverfahren dahingehend geändert, dass die Klage sich nun nicht mehr gegen die verbleibenden Sondereigentümer richtet, sondern gegen den Verband.

Die Wohnungseigentümer werden in weiten Bereichen ein Wohnungseigentum vorfinden, das sich von dem, was sie bisher hatten, deutlich unterscheidet. Der Einzelne wird stark geschwächt, mit Leichtigkeit überstimmt, und muss daher viel mehr aufpassen. Ob eine dahingehende gesetzliche Änderung bei den Wohnungseigentümern als die am meisten betroffenen Personen auf Verständnis oder sogar Zustimmung stoßen wird, kann kaum angenommen werden. Denn der damit verbundene individuelle Rechtsverlust und das deutlich gestiegene finanzielle Risiko werden kaum erklärbar sein (ähnlich auch Heinrich/Faust-Füllenbach ZMR 2019, 755; Jacoby ZWE 2020, 17).

Bei der Beschlussanfechtungsklage ist nach bisherigem Recht regelmäßig die sog. Mehrvertretungsgebühr auf Beklagtenseite angefallen, da die Klage gegen alle übrigen (einzelnen) Wohnungseigentümer zu richten war. Jetzt soll sich diese Klage gegen den Verband (also nur noch eine Partei) richten. Damit entfiere die Mehrvertretungsgebühr. Der DAV wendet sich ausdrücklich gegen die damit einhergehende massive Reduktion des anwaltliche Gebührenaufkommens auf Beklagten-, sprich: Verbandsseite. Auch wenn sich die Beschlussanfechtungsklage künftig gegen den Verband richtet, bleibt der Arbeitsaufwand für den Anwalt der Beklagtenseite (also auf der Seite des Verbandes) unverändert hoch, weil die Wohnungseigentümer es sich weiterhin nicht nehmen lassen werden, ihre Rechte wahrzunehmen, und daher auch entsprechend informiert werden müssen. Ein Wegfall der bisherigen Mehrvertretungsgebühr ist deshalb keinesfalls gerechtfertigt, wie schon die Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur WEG-Reform zu Recht hervorgehoben hat.

Die WEG-Reform hätte massive Auswirkungen auf die Arbeitsanfälle bei den Amtsgerichten und Grundbuchämtern, weil künftig viele Beschlüsse eingetragen werden müssen. In den Jahren nach Inkrafttreten der Reform sind zudem Beschlüsse aus der Vergangenheit, soweit sie das Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer zueinander und zu dem Verband ändern, nachzutragen. Zudem ist ausdrücklich zu vermerken, wenn eine Zustimmungsverpflichtung oder eine Erwerbhaftung in der Gemeinschaftsordnung vereinbart worden sein sollte. Beide Vorgaben erfordern, jeweils alle Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher einer Wohnungseigentümergeinschaft entsprechend zu ergänzen. Die dafür anfallenden Kosten hätten die Länder zu übernehmen. Soweit aus dem Gesetzesentwurf hervorgeht, dass für die Länder im Rahmen der Umsetzung ein Kostenaufwand von 116.000,00 € geschätzt

wird, kann dies nicht nachvollzogen werden. Der Betrag dürfte erheblich zu niedrig angesetzt sein.

Angesichts der fast vollständigen Neukonzeption des Gesetzes empfiehlt der DAV, die Paragraphen insgesamt neu durchnummerieren anstatt sie teilweise mit Buchstaben zu ergänzen.

Stellungnahme im Einzelnen

Glossar

I.	Gründungsphase (inkl. Abnahme).....	S. 5
II.	Stärkung des Verbandes und ihre Folgen	S. 7
III.	Versammlung (inkl. Digitalisierung)	S. 12
IV.	Rechte der Eigentümer	S. 15
V.	Bauliche Veränderung und Kostenverteilung	S. 16
VI.	Harmonisierung mit dem Mietrecht	S. 20
VII.	Jahresabrechnung	S. 23
VIII.	Sachenrecht.....	S. 26
IX.	Weitere Änderungen für den Verwalter (inkl. Übergangsregelung).....	S. 27
X.	Übergangsregelung.....	S. 28
XI.	Weitere Vorschläge.....	S. 28

I. Gründungsphase

1. Einführung einer 1-Personen-Gemeinschaft, § 9a Abs. 1 S. 2 und § 8 Abs. 3

WEG-E

Die Wohnungseigentümergeinschaft entsteht nicht mehr mit der Umschreibung des ersten Wohnungs- oder Teileigentumsgrundbuches sondern mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher. Zunächst ist also in vielen Fällen der Bauträger alleine „die WEG“. Die Erwerber treten dieser bereits bestehenden Gemeinschaft bei. Die Konstruktion der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft ist damit nicht mehr notwendig.

2. Fehlender Schutz künftiger Erwerber/Eigentümer?

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist nach der bestehenden Rechtslage Verbraucher, wenn ein Mitglied Verbraucher ist (BGH, Urteil vom 25. März 2015 – VIII ZR 109/14). Entsteht die Wohnungseigentümergeinschaft künftig mit dem Bauträger als einzigem Mitglied, ist sie künftig kein Verbraucher mehr, solange nicht jedenfalls ein Käufer Mitglied geworden ist. Das ermöglicht es dem Bauträger „als Wohnungseigentümergeinschaft“ Verträge abzuschließen, die unwirksam wären, wenn sie mit einem Verbraucher abgeschlossen würden. Relevant wird das v.a. für Verträge mit langen Laufzeiten, die gem. § 310 Nr. 9 BGB unwirksam wären. Das erleichtert Konzepte wie „betreutes Wohnen“ (z.B. für 30 Jahre statt für 2 Jahre) oder andere Betreiberimmobilien (z.B. Hotels) aber auch den Abschluss von Versorgungsverträgen (Contracting etc.). Diese von der „Bauträger-Wohnungseigentümergeinschaft“ abgeschlossenen Verträge sind für die Wohnungseigentümergeinschaft wirksam und zwar auch dann, wenn sie in den Kaufverträgen nicht erwähnt werden. Aus der Begründung des Entwurfs geht nicht hervor, ob diese Folge erkannt wurde und gewollt ist. Eine Diskussion in der Rechtsanwendung darüber, ob eine „Lücke“ vorliegt, die durch ergänzende Auslegung zu schließen ist oder ob diese Einschränkung des Verbraucherschutzes gewollt war, ist bereits jetzt absehbar, sollte aber dringend vermieden werden.

3. Fragen der Abnahme des Gemeinschaftseigentums

Bislang müssen die Käufer auch das Gemeinschaftseigentum selbst abnehmen. Sie dürfen ihre Mangelrechte aus den Bauträgerverträgen selbst verfolgen. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann bisher allerdings beschließen, die Mangelverfolgung an sich zu ziehen („gekorene Ausübungsbefugnis“). Diese gekorene Ausübungsbefugnis entfällt nach dem Entwurf. Gem. § 9a Abs. 2 WEG-E soll es künftig heißen: „Die Gemeinschaft [...] übt [...] die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte und solche Rechte der Wohnungseigentümer aus, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern“.

In der Begründung wird für die „Rechte aus dem gemeinschaftlichen Eigentum“ v.a. auf die Rechte aus § 1004 BGB verwiesen aber auch ausgeführt, dass sich mit der Neufassung die Zuständigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft auch auf die

bisherige „gekorene Ausübungsbefugnis“ erstreckt, soweit sich die Rechte aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergeben.

Der DAV weist darauf hin, dass Fragen der Abnahme und Mangelverfolgung ein Dauerthema in der Literatur und Rechtsprechung sind. Dies führt auch in Bezug auf die sog. Nachzügler und den Beginn der Verjährungsfrist zu erheblichen praktischen Schwierigkeiten sowie rechtlichen Unsicherheiten auf Seiten aller Vertragspartner. Um diese Situation für alle Beteiligten zu klären, schlägt der DAV vor, nachfolgende Bestimmung ergänzend einzuführen, die auch die Schwierigkeiten im Bauträgervertragsrecht lösen könnte:

§ [Nummer] WEG-E

Nach Abverkauf von 90 % aller Einheiten und aller Miteigentumsanteile können die Erwerber, wenn der Bauträger die Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums fordert, mit $\frac{3}{4}$ -Mehrheit der Stimmen die Abnahme beschließen.

Ein möglicherweise vorhandenes Stimmrecht des Bauträgers oder verbundener Personen wird bereits nach geltender Rechtslage durch § 25 Abs. 5 WEG ausgeschlossen.

II. Stärkung des Verbandes und ihre Folgen

1. Paradigmenwechsel: Verband ist für alles zuständig

Wie bereits in der Einleitung ausgeführt, findet durch den Entwurf ein Paradigmenwechsel statt. Das WEG wird dem Gesellschaftsrecht angenähert. Statt der Wohnungseigentümer obliegt die Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft nunmehr dem insoweit rechtsfähigen Verband. Der Verwalter erhält eher die Stellung eines GmbH-Geschäftsführers, einzelne Eigentümer oder auch eine 49% Minderheit können gegen den Willen der (auch knappen) Mehrheit nicht mehr gegen Dritte vorgehen.

Unklar ist, wie sich dieser Paradigmenwechsel auf Mehrhausanlagen mit unterschiedlichen Stimmverhältnissen auswirkt. Soll tatsächlich nur noch der Verband als solcher handlungsfähig sein, auch wenn bislang die Verwaltung der einzelnen Häuser weitgehend unabhängig voneinander erfolgte? Eine Klarstellung im Gesetz wäre wünschenswert, um jahrelange Rechtsunsicherheit zu vermeiden.

2. Folge Nr. 1: Anfechtung gegen den Verband, § 44 WEG-E; Konsequenz für Anwälte: Wegfall der Mehrvertretungsgebühr

Der Referentenentwurf sieht vor, die sich bisher gegen die Wohnungseigentümer richtende Beschlussmängelklage grundsätzlich zu ändern. Diese soll sich zukünftig nicht mehr gegen die verbleibenden Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft richten, sondern gegen den rechtsfähigen Verband.

Die Wohnungseigentümer sind nunmehr nicht mehr Partei des Verfahrens. Das führt zu verschiedenen Schwierigkeiten.

a) Rechtsschutzversicherung des einzelnen Eigentümers

Obwohl ihre Verfahrensstellung verlorenggeht, müssen die einzelnen Eigentümer die anfallenden Kosten tragen. Das wirft die Frage auf, ob eine bestehende Rechtsschutzversicherung des einzelnen Eigentümers noch eine Deckungszusage für einen in den Augen der Wohnungseigentümer fremden Prozess erteilt.

b) Doppelstellung des Anfechtenden

Wie ein Verfahren zu führen ist, entscheidet nunmehr der Verband. Dies muss auf einer Wohnungseigentümersammlung erfolgen. An dieser hat aber auch der Kläger das Recht, teilzunehmen. Damit kann ohne dessen Kenntnis ein Verfahren nicht mehr besprochen, abgewickelt oder in sonstiger Weise beeinflusst werden.

Zudem hat der Kläger auch im Fall seines Obsiegens die Kosten, die auf den Verband entfallen, anteilig mitzutragen. Das wird die Bereitschaft, einen Vergleich (mit einer gegenseitigen Kostentragung) zu schließen, gegen „null“ tendieren lassen. Denn der Kläger müsste dann nicht nur seine Rechtsanwaltskosten, sondern auch die des Verbandes in der Höhe des auf ihn entfallenden Anteils tragen. Dies wird er als „Strafe“ empfinden. Eine Mehrbelastung der Gerichte wird damit nicht ausgeschlossen, sondern sogar gefördert.

c) Wegfall der Mehrvertretungsgebühr für Anwälte auf Beklagtenseite trotz unverändert hohen Arbeitsaufwandes

Der DAV wendet sich dagegen, dass die Mehrfachvertretungsgebühr auf Beklagtenseite (sprich: Verbandsseite) im wirtschaftlichen Ergebnis wegfallen soll. Unverständlicherweise hat der Referentenentwurf die Reduktion des anwaltlichen Gebührenaufkommens zur Folge, obwohl die Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur WEG-

Reform sich ausdrücklich dafür ausgesprochen hat, die Mehrfachvertretungsgebühr beizubehalten, siehe Abschlussbericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe, S. 83:

„Keine Auswirkungen soll die Systemänderung auf das anwaltliche Gebührenaufkommen insgesamt haben. Wird die Klage zukünftig gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gerichtet, hätte der Rechtsanwalt auf Beklagtenseite regelmäßig keinen Anspruch auf eine Mehrvertretungsgebühr, soweit nicht Wohnungseigentümer beitreten und den Rechtsanwalt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mandatieren. Nach Auffassung der Arbeitsgruppe dürfte aber auch in Zukunft weiterhin mit einem erhöhten Koordinierungsaufwand des Rechtsanwalts zu rechnen sein, weil zu erwarten sei, dass sich die Wohnungseigentümer häufig persönlich in die Prozessführung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einschalten werden, um einen für sie günstigen Beschluss zu verteidigen.“

In tatsächlicher Hinsicht wird es auch nach neuem Recht dabei bleiben, dass der Rechtsanwalt, der bei der Beschlussklage künftig die beklagte Gemeinschaft vertritt, Strategie und Schriftsätze vielfach nicht nur mit dem Verwalter, sondern auch mit den Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümern abstimmen wird, speziell den Mitgliedern des Verwaltungsbeirats und sonstigen Wortführern. Angesichts dieser unveränderten Sachlage entsteht für den Beklagtenanwalt im Beschlussprozess weiterhin ein tatsächlicher Mehraufwand im Vergleich zu einem Einzelmandanten.

Trotz der Neuordnung der Verwalterbefugnisse in § 27 WEG-E liegen Willensbildung und Entscheidungsmacht wie nach dem bisherigen Recht bei den Eigentümern. Bei einer Beschlussklage wird es folglich weiterhin darum gehen, ihre Willensbildung gerichtlich zu überprüfen oder zu ersetzen. Wenn die Gemeinschaft künftig Beklagte ist, handelt es sich der Sache nach mithin um eine passive (gesetzliche) Prozessstandschaft. Dies entspricht der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, wonach die rechtsfähige Gemeinschaft nicht Rechtsträger des Beschlusses und auch nicht zu dessen Umsetzung berufen ist bzw. nach künftigem Recht sein wird (siehe dazu die Stellungnahme des V. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs zu den Diskussionsentwürfen des BMJV und des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz zur Änderung des WEG, abgedruckt in ZfIR 2019, 41, 45 unter 2 b). Die rechtsfähige Gemeinschaft als Beklagte übt Rechte der Eigentümer aus bzw. nimmt deren Pflichten wahr (Rechtsverteidigung, ordnungsmäßige Willensbildung).

Der Wegfall der Mehrvertretungsgebühr nach Nr. 1008 VV RVG wird nicht auf andere Weise kompensiert.

Es ist nicht verständlich, warum die nunmehr gegen den Verband gerichtete Beschlussmängelklage finanziell zu Lasten der Rechtsanwälte betrieben werden soll. Dafür ist ein Grund nicht erkennbar. Die Folgen werden erheblich sein. Ist das Rechtsgebiet wirtschaftlich nicht lukrativ, wird es von weniger Rechtsanwälten bearbeitet werden. Die Spezialisierung wird rückläufig sein. Das wiederum wird zur Folge haben, dass sich immer weniger Rechtsanwälte für eine sachgerechte Bearbeitung finden werden.

Es ist zu beanstanden, dass die bisherige gesetzliche Vertretungsmacht des Verwalters zum Abschluss einer Streitwertvereinbarung mit dem Rechtsanwalt, der die Beklagtenseite vertritt, ersatzlos wegfällt. Eine dem geltenden § 27 Abs. 2 Nr. 4 WEG entsprechende Neuregelung fehlt in § 27 WEG-E. Entsprechend entfällt die darauf abgestimmte Kostenverteilungsregelung in § 16 Abs. 8 WEG.

Die Streitwertvereinbarung nach geltendem Recht wurde mit der WEG-Reform zum 1.7.2007 eingeführt, um sicherzustellen, dass angesichts der deutlichen Streitwertbeschneidung (§ 49a Abs. 1 GKG) die beklagten Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer weiterhin eine kompetente anwaltliche Rechtsverteidigung organisieren können (zu dieser gesetzlich angestrebten Sicherstellung des Justizgewährungsanspruches im Fall der Rechtsverteidigung bei einer Beschlussklage BT-Drucksache 16/887 Seite 76 f.).

Faktisch wurde von dieser Möglichkeit wenig Gebrauch gemacht, eben weil durch das Entstehen der Mehrfachvertretungsgebühr für den Beklagtenanwalt eine wirtschaftlich auskömmliche Bearbeitung des Mandats nach den gesetzlichen Gebühren des RVG sichergestellt war.

Es ist verwunderlich und zu beanstanden, dass nach dem Referentenentwurf in seiner bisherigen Fassung Mehrfachvertretungsgebühr und Streitwertvereinbarung ersatzlos wegfallen.

Dass der Verwalter Vergütungsvereinbarungen abschließen wird, um diesem Misstand zu begegnen, muss bezweifelt werden, weil die Wohnungseigentümer dies im Regelfall ablehnen. Er muss daher damit rechnen, von diesem im Fall des Abschlusses einer Vergütungsvereinbarung in Regress genommen oder zumindest nicht wieder bestellt zu werden. Dies Risiko geht er erfahrungsgemäß nicht ein.

Um das Gebührenaufkommen für die Anwaltschaft auf Beklagtenseite (sprich: Verbandsseite) zu erhalten (weder zu senken noch zu erhöhen), schlägt der DAV als Alternative und als Ausgleich vor, zum Streitwert die bereits in anderen Gesetzen bewährte Modelle zu übernehmen, s.u. im Detail XI. Ergänzende Vorschläge.

3. Folge Nr. 2: Änderung der Vertretungsmacht des Verwalters

Der Verwalter erhält nach § 9b WEG-E nunmehr die Stellung eines Geschäftsführers mit nach außen uneingeschränkten Kompetenzen. Gleichzeitig wird ihm eine Organstellung im Sinne des Verbandsrechts eingeräumt. Für die Wohnungseigentümer hat dies zugleich aber einen Entzug von Kompetenzen zur Folge. Nach bestehender Rechtslage mussten sie den Verwalter legitimieren. Nunmehr ist dies (im Außenverhältnis) nicht mehr notwendig. Vielmehr werden sie, wenn der Verwalter abweichend von eventuellen Vorgaben handelt, im Außenverhältnis mit allen sich daraus ergebenden Folgen gebunden und müssen insbesondere für eingegangene Verpflichtungen haften.

Entfallen ist nach § 27 WEG-E auch weitgehend der bisher vorliegende Aufgaben- und Kompetenzkatalog des Verwalters im Verhältnis zu den Wohnungseigentümern und der Wohnungseigentümergeinschaft. Auch insoweit liegt eine Erweiterung der Kompetenzen vor. Im Innenverhältnis können diese allerdings durch Beschlussfassungen beschränkt oder erweitert werden.

Mit der dem Verwalter verliehenen Organstellung besteht auch keine Vertretungsbefugnis der Wohnungseigentümer mehr. Dies erscheint insoweit nicht sachgerecht, als dass damit Probleme auftreten können, wenn ausschließlich diese in ihrer Gesamtheit und nicht der Verband betroffen sind, so z.B. bei der Zustellung von Verwaltungsakten an die Wohnungseigentümer, die diese als Grundstückseigentümer betreffen. Damit werden künftig erhebliche Schwierigkeiten auftreten.

Insgesamt werden durch die Neuregelungen den Wohnungseigentümern in erheblichem Maße Rechte entzogen. Das Wohnungseigentum erweist sich bei einem unbedachten Verwalter damit als Risikoanlage. Denn die im Außenverhältnis entstehenden Folgen der umfassenden Vertretungsmacht lassen sich anders als nach der bisherigen Rechtslage im Regelfall nicht beseitigen.

Vergibt demnach der Verwalter einen Auftrag in Millionenhöhe, ist der Vertrag im Außenverhältnis mit der Folge einer vollumfänglichen Haftung der Wohnungseigentümer wirksam.

Unklar ist zudem, was unter einer „gewöhnlichen Verwaltung“ in § 27 Abs. 1 WEG-G verstanden werden soll und ob damit bei Anlagen unterschiedlicher Größe Unterschiedliches gemeint ist.

Seitens des Deutschen Anwaltvereins wird vorgeschlagen, dass

- nur eine moderate Erweiterung der Vertretungsmacht des Verwalters eingeführt wird, die durch Vertrag ggfs. erweitert werden kann, damit der Verwalter etwa Zahlungsklagen ohne vorherige gesonderte Erlaubnis einleiten oder Hausmeister- sowie Wartungs- und Versicherungsverträge abschließen oder kündigen kann.
- Eine katalogisierte Auflistung der Befugnisse scheint sachgerecht, so dass in anderen Fällen eine Zustimmung der Wohnungseigentümer vorliegen muss.

III. Versammlung

1. Digitalisierung

Gegen die Einführung der Möglichkeit der Digitalisierung, wie in § 23 Abs. S. 2 WEG-E vorgeschlagen, bestehen keine Bedenken.

2. Einberufungsrecht des einzelnen Eigentümers

Entsprechendes gilt für § 24 Abs. 3 WEG-E (Ermächtigung eines einzelnen Eigentümers zur Einberufung einer Eigentümerversammlung).

3. Ladungsfrist

Hingegen ist der Vorschlag zur Verlängerung der Ladungsfrist (§ 24 Abs. 4 S. 2 WEG-E) verbesserungswürdig. Der einzelne Eigentümer begegnet nicht selten der Schwierigkeit, eigene Anträge zur Tagesordnung einer Eigentümerversammlung so rechtzeitig einzubringen, dass der Verwalter sie zu berücksichtigen hat.

Der DAV macht daher folgenden Ergänzungsvorschlag im Falle der Verlängerung der Ladungsfrist auf 4 Wochen:

- Es sollen Tagesordnungsanträge bis 2 Wochen vor der Eigentümerversammlung zu berücksichtigen sein;
- gehen Tagesordnungsanträge noch bis 1 Woche vor der Versammlung beim Verwalter ein, soll der Verwalter verpflichtet sein, diese Anträge an die übrigen Eigentümer weiterzuleiten.

4. Ladungsfiktion

Der DAV schlägt vor, in § 24 Abs. 4 nach S. 2 folgende Sätze anzufügen:

§ 24 WEG

[...]

(4) [...] Die Einberufung einer Versammlung der Wohnungseigentümer durch den Verwalter oder durch ein Mitglied des Verwaltungsbeirats gem. § 24 Abs. 3. gilt einem Wohnungseigentümer als zugegangen, wenn der Einberufende die Einberufung ordnungsgemäß abgesandt hat.

Sie ist ordnungsgemäß abgesandt, wenn sie an die dem Verwalter zuletzt mitgeteilte Anschrift unter Beachtung der Frist gem. § 24 Abs. 4. Satz 2 gerichtet ist.

Es gilt die Anschrift als mitgeteilt, die bei Amtsantritt des Verwalters in den Verwaltungsunterlagen geführt ist, vorrangig diejenige, die der einzelne Wohnungseigentümer dem Verwalter nachweislich schriftlich individuell mitgeteilt hat.

Dieser Gesetzesvorschlag hat folgende Bewandtnis:

Nach herrschender Meinung ist die Ladung zu einer Eigentümerversammlung eine empfangsbedürftige Willenserklärung.

Der Verwalter muss im Streitfalle also den Zugang der Ladung beim einzelnen Wohnungseigentümer beweisen. Zahlreich sind die Fälle, in denen Eigentümer zum Beispiel geltend machen, nicht geladen worden zu sein.

Ohne Ladungsfiktion hat der Verwalter kaum eine Beweismöglichkeit für den Zugang. Dies ist umso einschneidender, als nach der Rechtsprechung die Ursächlichkeit der behaupteten Nichtladung für die fehlerhaften Beschlüsse vermutet wird. Es reicht also oftmals aus, dass der angeblich nicht geladene Eigentümer schlicht die Nichtladung behauptet, während die übrigen Eigentümer im Anfechtungsrechtstreit nicht den Beweis führen können, dass die angebliche Nichtladung nicht ursächlich sei.

Es gibt sogar Rechtsprechung, die diese Beweisführung für unzulässig erachtet.

5. Wegfall des Beschlussfähigkeitsquorums; Pflichten des Verwalters

Der Referentenentwurf sieht in § 25 einen Wegfall des Beschlussfähigkeitsquorums vor (Ersetzung der Absätze 3 und 4 durch einen neuen Absatz 3 – Textform von Vollmachten). Zur Information und zum Schutz der einzelnen Eigentümers sollte der Verwalter aus Sicht des DAV verpflichtet sein, die Eigentümer in der Ladung ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass:

- jede Eigentümerversammlung beschlussfähig ist
- Vollmachten nur weisungsgebunden ausgestellt werden sollten und
- Beschlüsse nur innerhalb von 1 Monat angefochten werden können.

In einer lethargen Gemeinschaft könnte es beispielsweise geschehen, dass ein bedeutsamer Beschluss durch einen einzigen Eigentümer gefasst wird und die Eigentümer – wachgeworden – von einer Beschlussanfechtungsklage Gebrauch machen müssten, falls der Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht.

Darüber hinaus erinnert der DAV an seine frühere Forderung, dass der Verwalter

- eine ausreichende, jetzt entsprechend höhere Haftpflichtversicherung sowie
- einen Sachkundenachweis erbringen sollte (vgl. DAV-Stellungnahme Nr. 40/15)

6. (Verschlankte statt keine) Beschlussammlung

Der Gesetzentwurf sieht die Streichung der Absätze 7 und 8 des § 24 WEG vor (Führung einer Beschlussammlung). Begründet wird dies wie folgt:

„Zweck der Beschluss-Sammlung ist es in erster Linie, potentielle Erwerber über gefasste Beschlüsse zu informieren (vgl. Bundestagsdrucksache 16/887, Seite 11). § 5 Abs. 4 S. 1 WEG-E sieht i. V. m. § 10 Abs. 3 WEG-E nunmehr aber vor, dass für Erwerber bedeutsame Beschlüsse in das Grundbuch eingetragen werden müssen, um gegen Sondernachfolger zu wirken. Der Zweck der Beschlussammlung, Erwerber über bedeutsame Beschlüsse zu informieren, fällt damit weg.“

Der Gesetzgeber verkennt ersichtlich die Höhe der Kosten und den Arbeitsaufwand, der von den Grundbuchämtern zu bewältigen wäre, wenn „für Erwerber bedeutsame Beschlüsse in das Grundbuch eingetragen werden“ müssten, um gegen Sondernachfolger zu wirken. Der Gesetzgeber hat bei der Novellierung 2007 bewusst festgelegt, dass Beschlüsse, die in Anwendung einer gesetzlichen oder vereinbarten Öffnungsklausel gefasst werden, nicht ins Grundbuch eingetragen werden müssten.

Bei rund 10 Millionen Eigentumswohnungen in Deutschland (bereits der amtliche Zensus hat zum Stichtag 9.5.2011 über 9,3 Mio. Eigentumswohnungen festgestellt) sind Kosten und Aufwand im Zuge der Eintragung eines Beschlusses kaum zu überblicken. Man denke nur an den sehr häufigen Fall der Änderung des Kostenverteilungsschlüssels gem. dem bisherigen § 16 Abs. 3 WEG. Allein das Münchner Olympiadorf besteht aus ca. 1.800 Wohnungen. Dies heißt, dass bei jeder Eintragungsbedürftigkeit jeweils 1.800 Grundbuchblätter bearbeitet werden müssen. Legt man auch nur eine Bearbeitungszeit von 5 Minuten zugrunde, bedeutet dies einen Aufwand für den Rechtspfleger von ca. 150 Stunden, was wiederum etwa einem Monat entspricht. Dabei ist der Zeitaufwand für die Vorprüfung, ob ein Beschluss eintragungsfähig ist, noch gar nicht berücksichtigt. Es wird vorhersehbar zu Verfahren beim Grundbuchamt kommen, Zwischenverfügungen werden an der Tagesordnung sein, dies insbesondere auch deshalb, weil die Grundbuchämter Zweifel an der Erfüllung des sachenrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatzes haben werden. Viele, von Verwaltern (Nichtjuristen) formulierte Eigentümerbeschlüsse werden gar nicht eintragungsfähig sein. Dies alles sind nur Beispiele für zu erwartende rechtliche Diskussionen.

Der DAV schlägt daher dringend als Alternative vor, die Beschlusssammlung – wie folgt verschlankt – fortzuführen, um gegen Sondernachfolger zu wirken:

- Stattdessen sollen in die Beschlusssammlungen nur noch Beschlüsse aufzunehmen sein, die das Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander ändern.

IV. Rechte der Eigentümer, u.a.

1. Einsichtnahmerecht kodifiziert, § 18 II WEG-E

Dass das Einsichtnahmerecht kodifiziert wird, wird begrüßt.

2. Beschlusskompetenz zur Einführung von Vertragsstrafen (v.a. bei Verstößen gegen die Gemeinschaftsordnung), § 19 III 2 WEG-E

Der DAV spricht sich in diesem Zusammenhang gegen eine gesetzliche Beschlusskompetenz für die Verhängung von Vertragsstrafen aus (§§ 19 Abs. 3 S. 2 WEG-E). Eine Vertragsstrafe setzt das Bestehen eines Vertrags voraus, dessen schuldhaft Verletzung die Grundlage für die Verwirkung des Anspruchs auf

Vertragsstrafe sein kann. Es bietet sich entweder an, es bei § 21 Abs. 7 zu belassen oder aber eine entsprechende Regelung in der Gemeinschaftsordnung vorzusehen, so dass eine Beschlusskompetenz geschaffen würde.

V. Bauliche Veränderung und Kostenverteilung

Die §§ 20 und 21 WEG-E sollen bauliche Veränderungen, erleichtern, § 22 WEG-E enthält nur noch die (unveränderte) Regelung zum Wiederaufbau. Ausweislich der Begründung soll aber auch das Gesetz klarer gefasst werden.

1. Beschluss mit einfacher Mehrheit und Kostentragung durch alle

Bauliche Veränderungen sollen künftig generell mit (einfacher) Mehrheit beschlossen werden können. Nur eine „grundlegende Umgestaltung“ einer Wohnanlage soll nicht beschlossen werden dürfen (wobei allerdings auch ein Beschluss über eine solche grundlegende Umgestaltung nicht nichtig sondern nur anfechtbar ist). Ansonsten kann nur ein Wohnungseigentümer, der „gegenüber anderen unbillig benachteiligt“ wird, gegen eine bauliche Veränderung vorgehen.

Ob zukünftig bauliche Veränderungen gegen den Willen einzelner oder auch gegen 49% der Eigentümer möglich sein sollen, ist eine politische Entscheidung. Die Möglichkeit, auch gegen den Willen einer großen Minderheit eine Umgestaltung der Wohnanlage beschließen zu können, entspricht dem „Geist“ des WEModG, das insgesamt eine Machtverschiebung vom einzelnen Eigentümer zur Mehrheit bzw. dem Verband vorsieht.

Diese Machtverschiebung sieht der DAV insgesamt kritisch, wie bereits angemerkt.

Konkret im Hinblick auf bauliche Veränderungen ist darauf hinzuweisen, dass die Eigentümer (auch die überstimmten) künftig die Kosten auch von baulichen Veränderungen tragen müssen, die der Anpassung an „vergleichbare Anlagen“ dienen oder deren Kosten sich in „angemessener Zeit“ amortisieren (§ 21 Abs. 2 WEG-E). Der DAV gibt insoweit zu bedenken, dass die meisten Bürger sich Wohneigentum ca. im Alter von 40 Jahren kaufen. Grundlegende Sanierungen mit der Anpassung an den Stand des dann Üblichen finden bei Gebäuden nach 30 – 40 Jahren statt, also dann, wenn diese Käufer jedenfalls Rentner, womöglich hochbetagt sind und vielfach

Schwierigkeiten haben werden, eine Finanzierung für umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen zu bekommen. Werden solche Maßnahmen nicht durch eine von der WEG selbst aufzunehmendes Darlehen sondern über Sonderumlagen finanziert, müssen die Eigentümer, die keine Finanzierung bekommen, mit einer Zwangsversteigerung ihres Eigentums durch die WEG rechnen.

2. Privilegierte Maßnahmen

a) Keinen abschließenden Katalog

Unglücklich findet der DAV das Konzept, dem einzelnen Eigentümer einen Anspruch auf bestimmte abschließend aufgezählte privilegierte Maßnahmen zu geben (behindertengerechter Umbau, Lademöglichkeit, Einbruchschutz). Die privilegierten Maßnahmen mögen im Moment des Gesetzgebungsverfahrens besonders wichtig erscheinen, in wenigen Jahren sind aber womöglich ganz andere Themen aktuell / vordringlich. Bereits heute stellt sich die Frage, warum z.B. die Anbringung von Solarmodulen an der Fassade für die eigene Elektroversorgung nicht privilegiert ist, der Einbruchschutz aber schon. Der DAV regt deshalb an, den Katalog zumindest nicht als abschließenden auszugestalten.

b) Einbruchschutz vs. Datenschutz

Insbesondere bzgl. Einbruchschutz stellt sich zudem die Frage, was darunter zu verstehen ist und wie sich das Verhältnis zum Datenschutz der anderen Hausbewohner darstellt. Aktuell ist die Videoüberwachung des Gemeinschaftseigentums aus Datenschutzgründen nur sehr eingeschränkt möglich. Sie dient aber sicherlich dem Einbruchschutz, sodass zumindest nach dem Wortlaut des WEModG nunmehr ein Anspruch auf Erlaubnis des Anbringens von Kameras bestehen könnte. Das wird vielfältige neue Probleme der Abgrenzung aufwerfen.

c) Mitnutzungsmöglichkeit – nur von Gemeinschaftseigentum

Dogmatische Schwierigkeiten sieht der DAV bei der Mitnutzungsmöglichkeit privilegierter Maßnahmen. Gemäß § 21 Abs. 4 i.V.m. § 21 Abs. 1 S. 2 und § 20 Abs. 2 WEG-E soll jeder Wohnungseigentümer verlangen können, dass er solche privilegierten Einrichtungen (gegen entsprechende Kostenbeteiligung) mitnutzen darf. Dabei wird nicht danach unterschieden, ob diese Mitnutzung im Sondereigentum oder im Gemeinschaftseigentum stattfindet. Nach dem Wortlaut

des WEModG könnte also ein Eigentümer fordern, eine Wallbox zum Laden seines PKW nutzen zu dürfen, die sich in einer im Sondereigentum eines anderen Eigentümers stehenden, abgeschlossenen Garage befindet. Das kann nicht richtig sein.

Der DAV regt deshalb an

- klarzustellen, dass sich der Anspruch auf Mitnutzung nur auf das Gemeinschaftseigentum beziehen kann durch folgende Ergänzung (*kursiv*):

§ 21 WEG-E

[...]

(4) Ein Wohnungseigentümer, der nicht berechtigt ist, Nutzungen zu ziehen, kann verlangen, dass ihm dies nach billigem Ermessen gegen angemessenen Ausgleich gestattet wird **soweit dazu nicht die Inanspruchnahme von Sondereigentum oder Sondereigentumsrechten erforderlich ist**. Für seine Beteiligung an den Nutzungen und Kosten gilt Absatz 3 entsprechend.

3. Neue unbestimmte Formulierungen

Das WEModG ist in Bezug auf bauliche Veränderungen entgegen der Begründung keineswegs klarer als die bisherige Regelung. Es gibt im Entwurf eine Reihe von neuen unbestimmten Rechtsbegriffen:

- „angemessene“ bauliche Veränderung (§ 20 Abs. 2)
- „ordnungsmäßige Durchführung“ einer „angemessenen baulichen Veränderung“ (§ 20 Abs. 2)
- „grundlegende Umgestaltung“ einer WEG (§ 20 Abs. 4)
- „unbillige“ Benachteiligung (§ 20 Abs. 4)
- „Anpassung an vergleichbare Anlagen“ (§ 21 Abs. 2)
- „angemessener“ Amortisationszeitraum (§ 21 Abs. 2)
- „angemessener“ Ausgleich (§ 21 Abs. 4)

Die Begründung spricht selbst davon, dass dadurch Einzelfallentscheidungen ermöglicht werden sollen. Der DAV gibt zu bedenken, dass wegen der insgesamt geänderten Struktur des Gesetzes dafür nicht auf die bisherige Rechtsprechung zurückgegriffen werden kann, sodass es wiederum mindestens 10 Jahre dauern wird, bis durch die Rechtsprechung Rechtssicherheit geschaffen wird.

4. Unterlassene Klarstellungen

Bereits erkannte Probleme der bisherigen Gesetzesformulierung werden leider nicht durch entsprechende Neuformulierung beseitigt.

a) Folgekosten

So scheitern bauliche Veränderungen im Interesse einzelner Eigentümer häufig daran, dass nach § 16 Abs. 4 WEG dem Eigentümer mit der dort vorgesehenen Mehrheit zwar die Kosten der Maßnahme selbst durch Beschluss auferlegt werden können, nicht aber die Folgekosten (z.B. LG München I Urteil vom 23.06.2014 - 1 S 13821/13). In § 21 WEG-E ist nun wiederum jeweils nur von den „Kosten einer baulichen Veränderung“ die Rede. Ausweislich der Begründung zu § 21 Abs. 1 WEG-E

- sind damit auch die Folgekosten gemeint. Der DAV rät dringend an, dies auch jeweils im Gesetz klarzustellen.

b) Zerstörungsbegriff – Zerstörung ist kein Verfall

§ 22 WEG-E übernimmt unverändert den Wortlaut des bisherigen § 22 Abs. 4 WEG. Danach kann ein Wiederaufbau nicht verlangt werden, wenn der Wert des Gebäudes zu mehr als der Hälfte zerstört ist und keine Versicherung den Wiederaufbau finanziert. In der Rechtsprechung wird die Auffassung vertreten, dass eine „Zerstörung“ in diesem Sinn auch dann vorliegt, wenn das Gebäude durch unterlassene Instandhaltung einen entsprechenden Wertverlust erlitten hat (LG München I, Urteil vom 15. März 2017 – 1 S 10106/16 WEG), z.B. bewusst dem Verfall preisgegeben wird. Gerade das sind die Fälle, in denen in der Regel keine Versicherung eintritt. Entspricht es dem politischen Willen, in die Jahre gekommene WEG-Anlagen nunmehr einfacher modernisieren zu können, wäre es sinnvoll, im Gesetz klarzustellen,

- dass eine Zerstörung nur durch höhere Gewalt oder ein unvorhersehbares (plötzliches) Ereignis eintreten kann und nicht durch unterlassene Instandhaltung.

VI. Harmonisierung mit dem Mietrecht

1. Anspruch des Mieters auf Barrierereduzierung, E-Mobilität und Einbruchsschutz, § 554 BGB-E

In diesem Zusammenhang möchte der DAV darauf hinweisen, dass der neue § 554 BGB in Bezug auf die Mietsache und dazugehörige Gemeinschaftsflächen einen Anspruch des Mieters auf Gestattung eines behindertengerechten Umbaus, der Schaffung von E-Lademöglichkeiten und Maßnahmen zum Einbruchsschutz vorsieht, der weiter gefasst ist, als der korrespondierende Anspruch des vermietenden Wohnungseigentümers gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft. So hat der vermietende Eigentümer insoweit nach § 20 Abs. 2 S.1 WEG-E nur einen Anspruch auf Gestaltung oder Durchführung „angemessener“ baulicher Maßnahmen, wobei über die Art der „ordnungsmäßigen“ Durchführung die WEG gem. § 20 Abs. 2 S. 2 WEG-E durch Beschluss entscheidet. Damit soll – so die Begründung des WEModG – sichergestellt werden, dass die Maßnahmen einzelner Eigentümer technisch kompatibel sind, wobei auch eine Durchführung durch den Verband beschlossen werden können soll. Demgegenüber wird der Anspruch des Mieters lediglich gem. § 554 Abs. 2 BGB-E beschränkt. Dessen Wortlaut steht mit dem Wortlaut des § 20 WEG-E jedoch nicht im Einklang. Wenn aber der Wohnungseigentümer selbst keinen Anspruch darauf hat, dass ihm selbst eine konkrete bauliche Veränderung genehmigt wird, kann er auch seinem Mieter ein solches Recht nicht vermitteln („nemo plus iuris transferre potest quam ipso habet“: *Niemand kann mehr Recht übertragen, als er selbst innehat*).

Mit dem Wortlaut des § 554 Abs. 1 BGB-E erscheint zudem ein Vorgehen des Vermieters nach § 21 Abs. 4 WEG-E zur Erfüllung des Anspruches des Mieters ausgeschlossen.

Die angestrebte Harmonisierung von Mietrecht und WEG-Recht wird aus Sicht des DAV an dieser Stelle nicht erreicht.

Der DAV schlägt daher vor: **§ 554 BGB-E** wird klarstellend ergänzt, dass

- der Anspruch des Mieters nach Abs. 1 auf den Umfang der Rechte des Vermieters als Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft gem. § 20 Abs. 2 WEG-E begrenzt ist.

2. Duldungspflicht des Mieters bezüglich Baumaßnahmen, § 15 WEG-E

Die angestrebte Regelung wird grundsätzlich begrüßt. Jedoch bestehen erhebliche rechtliche Zweifel in Bezug auf die im Entwurf vorgesehene Ausgestaltung.

a) Wer ist Dritter?

Zunächst wäre zu bedenken, die Position des Dritten näher zu bestimmen, damit die Regelung im Interesse der Beteiligten überschaubar und leicht handhabbar umgesetzt werden kann. Hier könnte sich

- eine beispielhafte, nicht abschließende Aufzählung für die Praxis als hilfreich erweisen (z.B.: Nießbraucher, der Untermieter, der nicht mietende Ehegatte oder sonstige Haushaltsangehörige).

b) Regelungsort: BGB statt WEG

Da eine eigenständige Duldungspflicht des Mieters für bauliche Maßnahmen der WEG bzw. einzelner Wohnungseigentümer vorgesehen wird, insoweit also das Bestehen eines Mietverhältnisses zwingend vorausgesetzt ist, und auch duldungspflichtige Dritte in der Regel ihre Besitzrechte am Mietobjekt vom Mieter ableiten werden, wäre nach Auffassung des DAV die Regelung nicht im WEG sondern in den mietrechtlichen Vorschriften des BGB zu verankern.

c) Ankündigung(en) und Duldungspflicht

Der Wortlaut des § 15 WEG-E lässt im Unklaren, wer die Ankündigung der – von der WEG bzw. einzelnen Eigentümern – beabsichtigten Maßnahmen gegenüber dem Mieter vorzunehmen hat (in Betracht kommen insoweit die Wohnungseigentümergeinschaft, der einzelne Wohnungseigentümer oder statt dieser der vermietende Wohnungseigentümer).

Ebenso unklar bleibt in diesem Zusammenhang das Verhältnis zu und der inhaltliche Umfang der zusätzlich und ergänzend vom Vermieter bei Modernisierungsmaßnahmen im Hinblick auf die Wahrung der Mieterhöhungsmöglichkeiten gem. §§ 559, 559c BGB vorzunehmenden Ankündigung.

Dabei ergibt sich insbesondere auch die – im Entwurf nicht berücksichtigte – praktisch relevante Problematik einer eventuellen (versehentlichen) Divergenz beider Ankündigungen. Soweit § 15 WEG-E nur teilweise auf die Anwendung der §§

555c Abs. 1 und 555d Abs. 2 BGB verweist, bleibt in mietrechtlicher Hinsicht des Weiteren unklar, inwieweit für den Vermieter im Rahmen der von ihm selbst anzufertigenden Ankündigung eine Bezugnahme auf die bereits von der WEG gem. § 15 Nr. 2 WEG gefertigten Ankündigung zulässig ist, oder ob der Vermieter seinerseits ebenfalls stets gehalten ist, eine vollständige Ankündigung unter Berücksichtigung aller Vorgaben des § 555c BGB zu fertigen.

Nach Auffassung des DAV wäre die beabsichtigte Regelung des **§ 15 WEG-E** zumindest dahingehend klarzustellen,

- dass die Ankündigung jeweils von demjenigen gegenüber dem Mieter vorzunehmen ist, zu dessen Gunsten die Duldungspflicht ausgelöst werden soll bzw. die bauliche Maßnahme erfolgt;

sowie dahingehend zu ergänzen,

- dass die Ankündigung der WEG die des Vermieters jeweils im Rahmen der vorgesehenen Bezugnahme auf die Vorschriften des BGB ersetzt und das Recht des Vermieters auf Mieterhöhung gem. §§ 559, 559c BGB dadurch nicht ausgeschlossen wird.

Des Weiteren wäre **§ 555c BGB** nach Auffassung des DAV dahingehend zu ergänzen,

- dass, soweit die Ankündigung nach § 15 Nr. 2 WEG-E erfolgte, der Vermieter (nur noch) in Bezug auf die Mieterhöhung eine ergänzende Ankündigung zu fertigen hat und in diesem Falle der Grundsatz der Einheitlichkeit der Ankündigung gegenüber dem Mieter entfällt, sowie
- dass die erfolgte Ankündigung der WEG gem. § 15 WEG-E zugleich auch den Duldungsanspruch zu Gunsten des Vermieters gem. § 555d BGB auslöst.

3. Umlageschlüssel für Betriebskosten nach dem zwischen den Eigentümern geltenden Maßstab, § 556a Abs. 3 BGB-E

Aus Sicht des DAV bestehen keine Bedenken gegen die vorgeschlagene Gesetzesänderung. Jedoch erscheint es im Hinblick auf insbesondere die erleichterte Möglichkeit zur Abänderung von Verteilerschlüsseln gem. § 16 Abs. 3 WEG zur Klarstellung ratsam, eine dynamische Anpassung vorzusehen, so dass **§ 556a Abs. 3 S. 1, 2. Halbsatz BGB-E** heißen sollte (Ergänzung *kursiv*):

b.w.

§ 556a BGB-E

[...]

(3) [...] sind die Betriebskosten abweichend von Absatz 1 nach dem für die Verteilung zwischen den Wohnungseigentümern **jeweils** geltenden Maßstab umzulegen.

VII. Jahresabrechnung

Änderungen im Bereich der Jahresabrechnung erscheinen nicht zwingend. Die Rechtsprechung hat bisher, wenn oftmals auch erst nach Jahren, immer eine Lösung gefunden.

1. Inhalt

Der Inhalt der Jahresabrechnung wird im WEG nicht beschrieben. Geregelt zurzeit ist lediglich in § 28 Abs. 3, dass der Verwalter eine solche erstellen muss. Die Bestandteile festzuschreiben, erscheint zur Verdeutlichung der insoweit bestehenden Pflichten sachgerecht. Letztlich entspricht ein solches Vorgehen auch den handelsrechtlichen Vorgaben in den §§ 266, 275 HGB zum Inhalt eines Jahresabschlusses.

Dass die Gesamtabrechnung Gegenstand der Jahresabrechnung sein muss, folgt bereits aus der Rechenschaftspflicht des Verwalters. Hinsichtlich der Verteilung von Nutzen-, Lasten und Kosten ist eine Darstellung aus Transparenzgründen sicherlich notwendig, zumindest sinnvoll. Diese ist als solche zwar keine Abrechnung, sondern eine Verteilungsrechnung. Dennoch kann sie als Bestandteil der Jahresabrechnung im Gesetz aufgenommen werden, damit nicht der Eindruck entsteht, dass auf diese verzichtet werden sollte.

Dass die tatsächliche Entwicklung der Instandhaltungsrücklage dargestellt werden muss, ist nach der Rechtsprechung des BGH (BGH NJW 2010, 2127) inzwischen unbestritten. Dennoch war in der Verwaltungspraxis zu beobachten, dass dies oftmals nicht oder nur unzureichend erfolgte. Insoweit ist zu begrüßen, wenn eine solche Darstellung nunmehr zum Bestandteil einer Jahresabrechnung gemacht wird.

Ob tatsächlich für andere Zwecke als die Instandhaltung oder Instandsetzung Rücklagen gebildet werden müssen, erscheint zweifelhaft. Für diesen Bereich ist zudem bereits anerkannt, dass unter bestimmten Voraussetzungen dies erfolgen kann

(BGH, ZMR 2015, 726; OLG Düsseldorf, ZMR 1998, 308; OLG Köln, WuM 1998, 174). Wenn eine Liquiditätsreserve geschaffen werden soll, die kurzfristig benötigte notwendige Finanzmittel beinhaltet, ist dies begrifflich bereits keine Rückstellung oder Rücklage, weil diese Mittel zur Verfügung gestellt werden sollen. Die Wohnungseigentümer sind auch nicht gehindert, durch eine Ergänzung des Wirtschaftsplans höhere Beiträge einzufordern, als momentan notwendig sind, um eine dauerhafte Bewirtschaftung sicher zu stellen. Dieses „Eigenkapital“ der Wohnungseigentümergeinschaft kann dann im Liquiditätskreislauf verbleiben, weil es ehedem benötigt wird. Die Schaffung einer besonderen Rückstellung ist dafür nicht erforderlich

Der BGH hat den Vermögensstatus als Bestandteil der Jahresabrechnung abgelehnt (BGH NJW 2014, 145; BGH BeckRS 2017, 139452). In der Literatur hingegen wurde teilweise vertreten, dass der Vermögensstatus nicht Bestandteil der Jahresabrechnung ist (Bärmann/Becker § 28 Rn. 131; Spielbauer/Then, § 28 Rn. 58; Bub ZWE 2018, 297; Niedenführ ZWE 2011, 65; Stadt, ZMR 2012, 247). Teilweise wurde ein solcher auch ausdrücklich gefordert (Dötsch MietRB 2014, 27; Drasdo NZM 2010, 217; Drasdo NZM 2014, 289; Drasdo NZM 2015, 882; Drasdo ZWE 2016, 238; Jennißen ZMR 2010, 302; Jennißen ZMR 2017, 217; Jennißen/Kümmel/Schmidt ZMR 2012, 758; von Rechenberg ZWE 2011, 69; Sauren ZMR 2015, 341) oder zumindest als sinnvoll betrachtet (Först ZWE 2018, 302). Dabei haben diejenigen, die den Vermögensstatus nicht als Abrechnungsbestandteil ausweisen, im Regelfall aber deutlich gemacht, dass dessen Erstellung und Vorlage sinnvoll sei und letztlich nicht schade (Bärmann/Becker § 28 Rn. 131; Hügel/Elzer § 28 Rn. 111; Casser/Schultheis ZMR 2011, 85; Häublein ZMR 2010, 577; Niedenführ ZWE 2011, 65; Schultzky ZWE 2011, 12). Er wäre zumindest erforderlich, wenn anders eine Schlüssigkeitsprüfung nicht erfolgen könne (Spielbauer/Then, § 28 Rn. 58).

Insoweit ist zu begrüßen, dass der Referentenentwurf vorsieht, dass ein Vermögensstatus Bestandteil der Jahresabrechnung sein soll. Allerdings darf es sich nicht um eine Bilanz handeln, so dass sich die Frage der Bewertung von „Sachanlagen“ nicht stellt. Wenn der Vermögensstatus hinsichtlich der Vermögenslage der Wohnungseigentümergeinschaft aussagekräftig sein soll, darf er aber nicht nur die Kontenstände und die Höhe der offenen Hausgeldforderungen enthalten. Er muss auch Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber dritten Personen ausweisen.

§ 28 Abs. 3 WEG sollte daher folgende Fassung erhalten:

§ 28 WEG

[...]

(3) Der Verwalter hat nach Ablauf eines Kalenderjahres eine Abrechnung über die Zahlungen nach dem Wirtschaftsplan zu erstellen. Diese muss mindestens

- a) die Einnahmen und Ausgaben aus dem Vermögen der Wohnungseigentümergeinschaft,
- b) die Ausweisung der anteiligen Nutzen sowie Lasten- und Kostentragung der Wohnungseigentümer,
- c) die Darstellung der tatsächlichen Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung(en), sowie
- d) eine Vermögensübersicht

beinhalten.

Ein Mindestmaß wird angegeben, weil die Jahresabrechnung auch weitere Bestandteile haben könnte, wenn die Wohnungseigentümer dies wünschen. Zudem ergibt sich dies im Hinblick auf die Bescheinigungen nach § 35a EStG und die aus steuerlichen Gründen notwendigen fiktiven anteiligen Darstellungen der Entnahmen aus der Instandhaltungsrücklage sowie Bescheinigungen über Zinsen bereits aus sachlichen Zwängen.

2. Beschlussgegenstand

Der Referentenentwurf sieht vor, dass nunmehr allein die Abrechnungsspitze Beschlussgegenstand ist. Dies stößt aus unterschiedlichen Gesichtspunkten auf Bedenken.

Die so genannte Abrechnungsspitze ist nämlich keine Abrechnung. Sie ist auch keine Verteilung, die auf Nutzen, Lasten und Kosten basiert. Es handelt sich vielmehr um ein Rechenwerk mit fiktiven Faktoren. Zwar wird der ermittelte Einzelbetrag der Nutzen, Kosten und Lasten ermittelt und als Jahresbetrag angesetzt. Dagegen werden aber nicht die tatsächlich geleisteten, sondern nur die zu leistenden Beträge nach dem Wirtschaftsplan gerechnet. Dies ist keine Ab-, sondern eine Berechnung.

Damit würde das einzige, nicht auf tatsächlichen Vorgängen beruhende Element Beschlussgegenstand. Fehler der Kostenverteilung im Wirtschaftsplan oder bei Beschlüssen über die Erhebung von Sonderumlagen könnten durch die

Jahresabrechnung nicht mehr korrigiert werden. Denn die Bezugnahme auf die Abrechnungsspitze ermöglicht dies gerade nicht.

Eine Entscheidung für die Abrechnungsspitze erscheint auch insoweit nicht sachgerecht, als dass bereits allein Fehler in der Ermittlung des Gesamtbelastungsbetrages (z.B. Additions- oder sonstige Rechenfehler), die für die Ermittlung der Abrechnungsspitze notwendig sind, eine Anfechtung des Beschlusses notwendig machen.

Der DAV schlägt vor, dass

- Gegenstand des Beschlusses nur die Gesamtabrechnung des Verwalters ist, weil sich alle weiteren Auf- und Verteilungen aus gesetzlichen oder vertraglichen Grundlagen ergeben.

Wenn man ausschließlich die Gesamtbeträge mit dem Abrechnungsbeschluss feststellt, sind alle weiteren Bestandteile der Jahresabrechnung (Verteilung von Nutzen, Kosten und Lasten sowie die Verbuchungen von Leistungen der Sondereigentümer) auf mathematischen Grundlagen beruhende Berechnungen, die sich leicht, d.h. ohne Beschlussanfechtungsverfahren, korrigieren lassen. Entsprechende Korrekturen könnten auch noch in einem Zahlungsverfahren verlangt werden. Belässt man es dabei, könnte man rechnerisch zur Erstellung der Jahresabrechnung mit den bisherigen Mitteln weiterhin arbeiten (ausführlich dazu: Drasdo ZMR 2016, 761; Drasdo ZMR 2018, 135).

§ 28 Abs. 5 WEG sollte folgende Fassung erhalten:

§ 28 WEG

[...]

(5) Über den Wirtschaftsplan, die Zusammenstellung aller Einnahmen und Ausgaben aus dem Vermögen der Wohnungseigentümergeinschaft sowie die Rechnungslegung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit.

VIII. Sachenrecht

Grundlegende Beschlüsse aufgrund einer Vereinbarung (nicht aufgrund des Gesetzes) müssen laut Referentenentwurf zur Wirkung für und gegen den Sonderrechtsnachfolger ins Grundbuch eingetragen werden.

Soweit damit der Wegfall der Beschlusssammlung begründet wird, siehe oben Seite 14.

Der DAV ist der Auffassung, dass die Gründe für die Eintragung der vertraglichen Änderungen auch für die gesetzlichen Änderungen gelten. Die Differenzierung im

Referentenentwurf überzeugt mit Blick auf den Schutz des Sonderrechtsnachfolgers nicht.

IX. Weitere Änderungen für den Verwalter

1. Kein wichtiger Grund mehr für Verwalterabberufung notwendig

Der Wegfall der Beschränkung der Abberufung des Verwalters auf einen wichtigen Grund durch § 26 Abs. 1 S. 3 WEG-E stößt auf keine grundsätzlichen Bedenken. Die Möglichkeit, die Kündigung des Verwaltervertrags auf einen wichtigen Grund zu beschränken bleibt davon unberührt. Der mögliche Streit zwischen WEG und Verwalter beschränkt sich dann nur noch auf die Vergütungsansprüche des Verwalters nach dem Vertrag. Um das Amt muss nicht mehr gestritten werden. Das stärkt die sog. Trennungstheorie. Insbesondere sind Anfechtungsklagen des Verwalters gegen seine Abberufung nicht mehr erforderlich, zumal diese ohnehin meistens nur zur Wahrung des guten Rufs geführt worden sind.

2. Übergangsregelung, - frist für Verwalterverträge

Allerdings enthalten eine Vielzahl von Verwalterverträgen eine Verknüpfung der Laufzeit des Verwaltervertrags und der Bestellzeit des Verwalters in der Weise, dass der Verwaltervertrag z.B. unter der auflösenden Bedingung der vorzeitigen wirksamen Beendigung des Verwalteramts steht. Zudem wird häufig nicht für jede Weiterbestellung ein neuer Verwaltervertrag abgeschlossen, sondern der bisherige fortgeführt. Jedenfalls für solche, praktisch häufige Fälle fehlt eine Übergangsregelung.

Die Übergangsregelung könnte lauten:

„§ 26 Abs. 1 S. 3 WEG-E lässt vor Inkrafttreten dieses Gesetzes beschlossene oder vereinbarte Beschränkungen der Verwalterabberufung auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes unberührt.“

Zumindest aber ist eine Übergangsfrist für die Verwalter notwendig, um ihre Verträge um die Verknüpfung zu bereinigen und den Neuabschluss beschließen zu lassen. Dafür dürfte mindestens ein Kalenderjahr nach Inkrafttreten dieses Gesetzes erforderlich sein.

In diesem Fall müsste übergangsweise geregelt werden,

- dass eine nach altem Recht wirksame Beschränkung der Abberufung noch mindestens bis 31.12. des Jahres nach Inkrafttreten gilt.

X. Übergangsregelung, § 47 WEG-E

Zur Beschlussammlung siehe oben Seite 14.

Zur Übergangsregelung für Verwalterverträge siehe vorstehend IX.2.

XI. Ergänzende Vorschläge

Neben den bisherigen Änderungen sollten auch folgende Fragen bedacht und einer gesetzlichen Regelung zugeführt werden. Das gilt neben den oben bereits angesprochenen Punkten insbesondere für:

1. Frage der Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums (S. 6)

2. Wohnungserbbaurechte

Droht ein Erbbaurecht durch Zeitablauf zu erlöschen, kann der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten nach § 27 Abs. 3 ErbbauRG die Fortsetzung anbieten, um die Zahlung einer Entschädigung zu vermeiden. Für den Erbbauberechtigten hat dies den Vorteil der weiteren Nutzung. Ist das Erbbaurecht nach § 30 WEG in Wohnungserbbaurechte aufgeteilt worden, besteht die Anbiertungsmöglichkeit des Grundstückseigentümers fort. Jedoch müssen nunmehr alle Wohnungserbbauberechtigten ihre Zustimmung erteilen. Das führt dazu, dass ein einzelner von ihnen den Fortbestand des Wohnungserbbaurechts und damit auch der Wohnungserbbaurechtsgemeinschaft verhindern kann (Theus RNotZ 2019, 573; Weber ZWE 2019, 251). Ob er aus verbandsrechtlicher Treuepflichten gehalten ist, seine Zustimmung gegen eine Entschädigung zu erteilen ist offen. Zudem kann die Durchsetzung eines solchen Anspruchs erhebliche Zeit in Anspruch nehmen. Da die Verlängerung vorgenommen werden muss, bevor das Erbbaurecht durch Zeitablauf erloschen ist, kann dies dazu führen, dass die verlängerungswilligen Wohnungserbbaurechtseigentümer letztlich ihren Wunsch nicht realisieren können.

Vereinbarung auf der Ebene der Gemeinschaftsordnung, dies zu verhindern, sind ebenso unzulässig wie Mehrheitsbeschlüsse, da nicht die Verwaltung der Wohnungserbbaurechtsgemeinschaft, sondern das sachenrechtlichen Grundverhältnis betroffen ist (Weber ZWE 2019, 251). Eine Beschlusskompetenz müsste daher gesetzlich begründet werden. Im Hinblick auf die Nichtzustimmung nach § 27 Abs. 3 ErbbauRG einen neuen Entziehungsgrund in § 18 Abs. 2 WEG einzuführen (so aber

Theus RNotZ 2019, 573), erscheint zu weitgehend. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass ein Erwerber eines Wohnungserbbaurechts davon ausgehen konnte, dass er nur ein zeitlich befristetes Recht erwerben würde. Zudem würde er durch die Annahme des Angebotes des Grundstückseigentümers seinen Entschädigungsanspruch verlieren. Dies gebietet es, bei der Begründung einer Beschlusskompetenz nicht von einer einfachen, sondern von einer qualifizierten Mehrheit für die Beschlussfassung auszugehen.

Soweit nicht wohnungseigentumsrechtlich spezifische weitere Maßnahmen erforderlich sind, kann die Abwicklung nach den Vorgaben des ErbbauRG erfolgen.

Insoweit könnte an geeigneter Stelle des WEG folgender neuer Paragraph eingefügt werden:

§ [Nummer] WEG

(1) Bietet der Grundstückseigentümer nach § 27 Abs. 3 ErbbauRG an, das Erbbaurecht zu verlängern, kann bei einer Wohnungserbbaurechtsgemeinschaft darüber durch einen Mehrheitsbeschluss entschieden werden. Die Zustimmung zur Annahme des Angebotes des Grundstückseigentümers bedarf einer Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungserbbauberechtigten im Sinne des § 25 Abs. 2 und drei Viertel der Miteigentumsanteile.

(2) Die zur Annahme des Angebotes gegenüber dem Grundstückseigentümer und zur Vollziehung gegenüber dem Grundbuchamt abzugebenden notwendige Erklärung erfolgen durch den Verwalter.

(3) Durch eine Vereinbarung der Wohnungserbbauberechtigten kann die nach Abs. 1 bestehende Möglichkeit weder eingeschränkt noch ausgeschlossen werden.

3. Anregung des DAV zu Gebührenstreitwerten bei Beschlussmängelklagen

Wie oben erwähnt entfällt durch die Einführung des Verbandsprozesses der Anfall der Mehrvertretungsgebühr auf Beklagtenseite. Wenn der Gesetzgeber also für das gerichtliche Verfahren Strukturen wie im Gesellschaftsrecht vorsieht, dann ist es nur konsequent, diese auch in Bezug auf die Streitwerte anzuwenden.

Zum Hintergrund: Die Gebühren richten sich nach dem Streitwert. Dieser wurde 2007 in § 49a GKG bei Beschlussmängelklagen gedeckelt, um dem Kläger den Zugang zum Recht zu sichern.

§ 49 GKG-E übernimmt diese Deckelung auch in der Neuordnung des WEG für die Beschlussmängelklagen, die nunmehr gegen den Verband zu richten sind. Rechtssystematisch war dies bereits mit Einführung im Jahre 2007 nicht zutreffend.

Der Wegfall der Deckelung wäre der – rechtssystematisch einzig konsequente – Ausgleich für den Wegfall der Mehrvertretungsgebühr.

Der DAV fordert deshalb,

- die Deckelung der Streitwerte bei Beschlussmängelklagen zu streichen bzw. wieder aufzuheben.

Um dem Kläger seinen Zugang zum Recht zu sichern, schlägt der DAV vor, insoweit auf bewährte Modelle in anderen Rechtsgebieten bei ähnlichen Konstellationen, insbesondere im Gesellschaft und im Verbraucherschützenden UWG, zurückzugreifen. Dies ist notwendig, weil aus rechtsdogmatischen Gründen eine Lösung über das Gebührenrecht nicht in Betracht kommt. Der Ansatz differenzierter Streitwerte wird auch dem Justizgewährungsanspruch des Klägers gerecht.

Dem deutschen Recht ist eine solche Regelung nicht fremd, die insoweit auf die Interessen aller Beteiligten Rücksicht nimmt. Verwiesen werden kann auf § 247 AktG. Diese Regelung ermöglicht es, den Streitwert bei Beschlussverfahren nur zu Gunsten eines Verfahrensbeteiligten herabzusetzen. Auch § 144 PatG legt mit einer inhaltlich übereinstimmenden Regelung fest, dass im Einzelfall eine einseitige Verminderung des Streitwertes denkbar ist. Eine ähnliche Regelung findet sich in § 12 Abs. 4 UWG (dazu zuletzt BGH, Beschluss vom 15.12.2016 – I ZR 213/15 und BGH, Beschluss vom 15.12.2016 – I ZR 221/15). Demnach ist nach diesen Bestimmungen eine Einschränkung und Absenkung des Streitwertes durch das Prozessgericht unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Bedeutung der Sache für die Parteien nach billigem Ermessen vorzunehmen.

Eine solche Regelung erscheint auch im Wohnungseigentumsrechts möglich. Der Streitwert - insbesondere im Beschlussanfechtungsverfahren - könnte sich dann, wie zuvor auch, an dem Gesamtinteresse aller Wohnungseigentümer orientieren.

Die Herabsetzung sollte auf Antrag erfolgen. Damit schnellstmöglich Rechtssicherheit eintritt, ist dieser an die Einreichung der Klage gebunden. Er soll durch das Gericht der ersten Instanz für alle Instanzen beschieden werden, um Abweichungen in den einzelnen Instanzen zu vermeiden.

Die Vorhaltung einer Rechtsschutzversicherung für den Kläger muss bei der Streitwertermittlung und der Beurteilung der Auswirkung der Kosten außer Betracht bleiben. Denn die Vorhaltung der Versicherung kann nicht Maßstab dafür sein, wie

hoch der Streitwert angesetzt wird. Zudem dürften, wenn mehrere Kläger oder Beklagte auftreten, erhebliche Abgrenzungsschwierigkeiten im Einzelfall auftreten. Das Vorhalten einer Rechtsschutzversicherung kann daher weder ein Argument dafür sein, den Streitwert herabzusetzen, noch kann es eine Begründung darstellen, den Streitwert in der zunächst festgesetzten Höhe beizubehalten.

Vorschlag:

- Es wird eine Regelung im GKG entsprechend dem § 12 Abs. 4 UWG eingeführt.