

## Antwort

### der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Mechthild Dyckmans, Jens Ackermann, Dr. Karl Addicks, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der FDP  
– Drucksache 16/11463 –**

### **Entwicklung des Wohnungseigentumsrechts seit Inkrafttreten der Novelle des Wohneigentumsgesetzes**

#### Vorbemerkung der Fragesteller

Die Rechtslage zum Wohnungseigentumsrecht hat sich durch die am 1. Juli 2007 in Kraft getretene Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) wesentlich verändert. Die Novelle brachte die Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft, verbesserte Zwangsvollstreckungsmöglichkeiten für die Eigentümergemeinschaft, erweiterte Beschlusskompetenzen für die Wohnungseigentümer, neue Aufgaben und Pflichten für den WEG-Verwalter sowie eine Unterstellung des gerichtlichen Verfahrens unter die Vorschriften der Zivilprozessordnung. Eineinhalb Jahre später ist es Zeit für eine Zwischenbilanz.

1. Wie stellt sich die Rechtsprechung zu den neuen Vorschriften dar?
2. Welche Schwerpunkte kristallisieren sich heraus?

Die Fragen 1 und 2 werden zusammengefasst beantwortet.

Der Zeitraum, in dem die Neuregelungen gelten, ist noch relativ kurz. Mit Ausnahme einer Entscheidung des (Bundesgerichtshofs) BGH zur Zwangsvollstreckung wegen Wohngeldforderungen (dazu näher unten) liegt dementsprechend noch keine höchstrichterliche, kaum obergerichtliche und auch nur eine überschaubare Anzahl erstinstanzlicher (veröffentlichter) Rechtsprechung zum neuen Recht vor.

Die zahlenmäßig bei weitem überwiegende Rechtsprechung ist seit Inkrafttreten der WEG-Novelle zu Fragen der baulichen Veränderungen und Modernisierungsmaßnahmen (§ 22 WEG) ergangen. Dabei handelt es sich jedoch – soweit ersichtlich – durchgehend um Einzelfallentscheidungen, die keine Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung aufwerfen.

Wenn überhaupt Schwerpunktbereiche der Rechtsprechung zu Regelungen der WEG-Novelle ausgemacht werden können, so wäre auf jene zu den Änderungen von § 10 WEG hinzuweisen.

Einige Entscheidungen liegen zu § 10 Absatz 2 Satz 3 WEG vor, wonach jeder Wohnungseigentümer eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung verlangen kann, soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung unbillig erscheint. Die Rechtsprechung wird dem Ziel der Vorschrift gerecht, die bislang strengen Voraussetzungen des Anpassungsanspruchs gegenüber der bisherigen, nur richterrechtlich definierten Rechtslage, herabzusenken.

Eine Reihe von Entscheidungen befasst sich mit dem Recht der Wohnungseigentümergeinschaft, im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen zu können (§ 10 Absatz 6 WEG). Dabei sind Divergenzen insoweit nur zu der Frage erkennbar, ob die Gemeinschaft dingliche Immobilienrechte erwerben kann und wie dieser Erwerb grundbuchverfahrensrechtlich umzusetzen ist. Gesetzgeberischer Handlungsbedarf ist aber nicht erkennbar.

Im Zusammenhang mit der Regelung der quotalen Außenhaftung der einzelnen Wohnungseigentümer (§ 10 Absatz 8 WEG) befasst sich die Rechtsprechung im Wesentlichen mit der Frage, welche Verbindlichkeiten dem Verband und welche Verbindlichkeiten den Wohnungseigentümern selbst (mit der Folge einer vollen, gesamtschuldnerischen Außenhaftung) zuzuordnen sind. Die Rechtsprechung zeigt, dass die Unterscheidung zwischen Verbands- und Mitgliedervermögen insoweit von der Praxis bislang ohne Schwierigkeiten nachvollzogen wird.

Mit seiner bisher einzigen Entscheidung zum neuen Recht hat der BGH entschieden, dass die Vollstreckung einer Hausgeldforderung aus Rangklasse 2 die Vorlage des Einheitswertbescheides voraussetze (Beschluss vom 17. April 2008, V ZB 13/08). Das Finanzamt ist jedoch durch das Steuergeheimnis gemäß § 30 der Abgabenordnung daran gehindert, dem Vollstreckungsgläubiger den Einheitswertbescheid zur Kenntnis zu bringen. Diese Entscheidung zeigt gesetzgeberischen Handlungsbedarf auf (vgl. Antwort auf Frage 3).

### 3. Ergibt sich hieraus gesetzgeberischer Nachbesserungsbedarf?

Mit der WEG-Novelle wurde in § 10 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) ein Vorrecht der Wohnungseigentümer vor den Realkreditgläubigern zu Gunsten fälliger Ansprüche gegen einen Miteigentümer auf Entrichtung der anteiligen Hausgeldforderung normiert. Die Höhe des Betrages, die beim Betreiben der Zwangsversteigerung aus der neuen Rangklasse 2 zu berücksichtigen ist, muss 3 Prozent des Einheitswertes des Wohneigentums übersteigen.

Es hat sich gezeigt, dass es den die Vollstreckung betreibenden Gläubigern nicht möglich ist, das Erreichen der Mindesthöhe nachzuweisen, weil ihnen das Finanzamt den Einheitswert unter Berufung auf das Steuergeheimnis nach § 30 der Abgabenordnung nicht mitteilt. Auf Vorschlag der Bundesregierung ist die notwendige gesetzgeberische Korrektur in die Beratungen des Entwurfes eines Gesetzes zur Reform des Kontopfändungsschutzes (Bundestagsdrucksache 16/7615) eingebracht worden. Die Beratungen zu diesem Gesetzentwurf sind noch nicht abgeschlossen.

### 4. Sieht die Bundesregierung darüber hinaus redaktionelle und handwerkliche Fehler im Zuge der WEG-Novelle, die kurzfristig der Beseitigung durch den Gesetzgeber bedürfen, wenn ja, welche?

Nein

5. Wie hat sich die Anzahl der Verfahren in Wohnungseigentumssachen seit Inkrafttreten der WEG-Novelle entwickelt?

Der Bundesregierung liegen hierzu keine Erkenntnisse vor.

Die Verfahren in Wohnungseigentumssachen wurden bis zum Inkrafttreten des Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze am 1. Juli 2007 in den Geschäftsübersichten der Amtsgerichte als Angelegenheiten der Freiwilligen Gerichtsbarkeit erfasst. In der Statistik über Zivilsachen werden Wohnungseigentumssachen erst ab dem 1. Januar 2008 erfasst. Mit den entsprechenden Daten ist frühestens im Herbst 2009 zu rechnen.

6. Welche Auswirkungen hat die Unterstellung der wohnungseigentumsrechtlichen Verfahren unter die Zivilprozessordnung (ZPO) auf die Fallzahlen?

Der Bundesregierung liegen hierzu keine Erkenntnisse vor.

Auf die Antwort zu Frage 5 wird verwiesen.

7. Welche Auswirkungen hat die Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft und die damit verbundene Haftungsbeschränkung auf die Verbrauchereigenschaft i. S. v. § 13 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, und was bedeutet dies für deren Schutzwürdigkeit im Rahmen allgemeiner Geschäftsbedingungen, bei Haustürgeschäften oder Fernabsatzverträgen?

Wie sich die bereits durch Beschluss des Bundesgerichtshofes vom 2. Juni 2005 (V ZB 32/05, NJW 2005, 2061) erfolgte Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft auf die Frage auswirkt, ob die Eigentümergemeinschaft Verbraucher im Sinne des § 13 BGB sein kann, ist höchststrichterlich noch nicht entschieden.

Das LG Rostock hat durch Urteil vom 16. Februar 2007 (4 O 322/06, Leitsatz und Kurzzusammenfassung in NZM 2007, 370) entschieden, Wohnungseigentümergeinschaften seien, sobald sie bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums am Rechtsverkehr teilnehmen, keine Verbraucher im Sinne des § 13 BGB. Die Entscheidung betraf jedoch die Rechtslage nach Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft durch den BGH und vor Inkrafttreten des § 10 Absatz 6 WEG.

Demgegenüber hat das LG Nürnberg-Fürth durch Beschluss vom 23. Juni 2008 (14 T 1462/08, ZMR 2008, 831) entschieden, dass es sich bei der Wohnungseigentümergeinschaft nicht um einen Unternehmer handelt.

Durch Beschluss vom 25. September 2008 (32 Wx 118/08, NJW 2008, 3574) hat das OLG München entschieden, eine teilrechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft sei jedenfalls dann Verbraucher im Sinne des § 13 BGB, wenn an dieser nicht ausschließlich Unternehmer beteiligt sind.

In der Literatur wird die Frage, ob eine Wohnungseigentümergeinschaft Verbraucher im Sinne des § 13 BGB sein kann, überwiegend bejaht (Palandt-Ellenberger, Bürgerliches Gesetzbuch, 68. Aufl. 2009, § 13 Rn. 2; Bamberger/Roth-Schmidt-Räntsch, Beck'scher Online-Kommentar zum BGB, § 13 Rn. 6), teilweise jedoch auch verneint (Micklitz, in: Münchener Kommentar zum BGB, 5. Aufl. 2006, § 13 Rn. 19; allerdings – wie das vorerwähnte Urteil des LG Rostock – zur Rechtslage nach Anerkennung der Rechtsfähigkeit durch den BGH und vor Inkrafttreten von § 10 Absatz 6 und 8 WEG).

8. Welche Auswirkungen hat die Regelung des § 16 Absatz 3 WEG, der es den Wohnungseigentümern unter bestimmten Bedingungen gestattet, den Kostenverteilungsschlüssel zu ändern, auf das Vertragsverhältnis zwischen dem vermietenden Wohnungseigentümer und dem Mieter; besteht insoweit ein Anspruch des Vermieters gegen den Mieter auf Änderung des Kostenverteilungsschlüssels?

Die Frage, inwiefern der vermietende Wohnungseigentümer eine von der Wohnungseigentümergeinschaft mehrheitlich beschlossene Änderung der Kostenverteilung an seinen Mieter „weiterreichen“ kann, stellt sich nicht erst seit Inkrafttreten der WEG-Novelle. Schon bisher erfolgten entsprechende Mehrheitsbeschlüsse in den Fällen des § 6 Absatz 4 Heizkostenverordnung (HeizkostenV) im Hinblick auf die Kosten der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung der Sondereigentumseinheiten, wenn hierzu keine Vereinbarung bestand (BGH, Beschluss vom 25. September 2003, V ZB 21/03; NJW 2003, 3476) sowie ganz allgemein in den Fällen, in denen eine entsprechende Öffnungsklausel in der Gemeinschaftsordnung dies vorsah. Bezüglich der Frage, welchen Einfluss diese Beschlüsse auf das Verhältnis zum Mieter entfalten, haben sich durch die WEG-Novelle keine Änderungen ergeben: Nach wie vor kommt eine Anpassung des mietvertraglichen Kostenverteilungsschlüssels auf gesetzlicher Grundlage nach Maßgabe von § 556a Absatz 2 BGB oder § 6 Absatz 4 Satz 2 HeizkostenV in Betracht. Darüber hinaus kann in besonders gelagerten Ausnahmefällen aus § 313 BGB ein Anpassungsanspruch resultieren (BGH, Urteil vom 31. Mai 2006 – VIII ZR 159/0; NJW 2006, 2771). Inwiefern darüber hinaus vertragliche Anpassungsmöglichkeiten bestehen, richtet sich nach dem Inhalt des konkreten Mietverhältnisses.

9. Hält die Bundesregierung die Aufnahme von dynamischen Verweisklauseln in einem Mietvertrag für zulässig, um eine Umsetzung von WEG-Beschlüssen im Mietverhältnis zu ermöglichen?

Es war und ist umstritten, ob hinsichtlich der Kostenverteilung in einem Miet- oder Pachtvertrag vereinbart werden kann, dass der in der Wohnungseigentümergeinschaft jeweils bestehende Rechtszustand auf das Mietverhältnis übergeleitet wird (vgl. die jüngste Darstellung des Streitstandes bei Drasdo, ZMR 2008, 421, 428 f.). Inwieweit einzelne Vertragsklauseln wirksam sind, unterliegt im Einzelfall der Prüfung der Gerichte. Von den Gerichten gegen solche Klauseln geäußerte Bedenken, die sich darauf stützen, dass der Mieter erkennen können muss, welche Leistungen er schuldet, und dass somit eine lediglich allgemeine, pauschale Verweisung nicht ausreichend sei, sind nach Auffassung der Bundesregierung beachtlich. Auch diesbezüglich hat sich an der Rechtslage durch die WEG-Novelle nichts geändert.

10. Ist feststellbar, dass die WEG-Novelle zu einem Anstieg von Maßnahmen der Modernisierung und Anpassung an den Stand der Technik geführt hat?

Der Bundesregierung liegen keine statistischen Angaben über die Modernisierungstätigkeit von Wohnungseigentümergeinschaften vor.

11. Welche besonderen Probleme haben sich in der Praxis im Zusammenhang mit der vom Verwalter gemäß § 24 Absatz 7 und 8 WEG zu erstellenden Beschlussammlung ergeben, und welche hiervon erfordern ein gesetzgeberisches Tätigwerden?

Der Bundesregierung liegen hierzu keine Erkenntnisse vor.

12. Welche Länder haben von der Ermächtigung, andere als die für den Sitz des Oberlandesgerichts zuständigen Landgerichte mit der Zuständigkeit des Rechtsmittelgerichts zu betrauen, Gebrauch gemacht, und welche Gerichte sind zum jetzigen Zeitpunkt in den einzelnen Bundesländern zuständig?

Von der Ermächtigung nach § 72 Absatz 2 Satz 3 des Gerichtsverfassungsgesetzes (GVG) haben bislang folgende Länder Gebrauch gemacht:

Brandenburg,

Niedersachsen (für den Oberlandesgerichtsbezirk Oldenburg),

Rheinland-Pfalz (für den Oberlandesgerichtsbezirk Zweibrücken),

Sachsen-Anhalt,

Schleswig-Holstein.

Zentrale Berufungs- und Beschwerdegerichte im Sinne des § 72 Absatz 2 GVG sind für den jeweiligen Oberlandesgerichtsbezirk folgende Landgerichte:

<b>Land</b>	<b>Oberlandesgerichts- bezirk</b>	<b>Landgericht</b>
Baden-Württemberg	Karlsruhe	Karlsruhe
	Stuttgart	Stuttgart
Bayern	Bamberg	Bamberg
	München	München I
	Nürnberg	Nürnberg-Fürth
Berlin	Berlin	Berlin
Brandenburg	Brandenburg a. d. Havel	Frankfurt/Oder
Bremen	Bremen	Bremen
Hamburg	Hamburg	Hamburg
Hessen	Frankfurt a. M.	Frankfurt a. M.
Mecklenburg- Vorpommern	Rostock	Rostock
Niedersachsen	Braunschweig	Braunschweig
	Celle	Lüneburg
	Oldenburg	Aurich
Nordrhein-Westfalen	Düsseldorf	Düsseldorf
	Hamm	Dortmund
	Köln	Köln
Rheinland-Pfalz	Koblenz	Koblenz
	Zweibrücken	Landau i. d. Pfalz
Saarland	Saarbrücken	Saarbrücken
Sachsen	Dresden	Dresden
Sachsen-Anhalt	Naumburg	Dessau-Roßlau
Schleswig-Holstein	Schleswig	Itzehoe
Thüringen	Jena	Gera

13. Liegen der Bundesregierung Erkenntnisse vor, in welchem Umfang Wohnungseigentumsverwalter von der nach § 5 Absatz 1 des Rechtsdienstleistungsgesetzes (RDG) bestehenden Annexkompetenz, Rechtsberatung zu leisten, Gebrauch machen?

Das Rechtsdienstleistungsgesetz (RDG) ist am 1. Juli 2008 in Kraft getreten. Bisher liegen der Bundesregierung keine Erkenntnisse darüber vor, in welchem Umfang Wohnungseigentumsverwalter von der Befugnis des § 5 Absatz 1 RDG Gebrauch machen, im Zusammenhang mit ihrer Verwaltungstätigkeit Rechtsdienstleistungen als Nebenleistung zu erbringen. Die Bundesregierung weist aber darauf hin, dass im Bereich der Wohnungseigentumsverwaltung eine Änderung der unter Geltung des Rechtsberatungsgesetzes (RBerG) bestehenden Situation nicht zu erwarten ist, da Wohnungseigentumsverwalter nach einer Grundsatzentscheidung des Bundesgerichtshofs aus dem Jahr 1993 (BGH, V ZB 9/92 vom 6. Mai 1993, NJW 1993, 1924) auch nach früherem Recht auf der Grundlage des Artikels 1 § 3 Nummer 6 RBerG rechtsberatend tätig sein konnten. Am Umfang ihrer weit reichenden Rechtsdienstleistungsbefugnis hat sich durch die gesetzliche Neuregelung, die der bisherigen Rechtsstellung der Wohnungsverwalter in § 5 Absatz 2 Nummer 2 RDG ausdrücklich Rechnung trägt (Bundestagsdrucksache 16/3655, S. 56 li. Sp.), daher nichts geändert.

14. Ist die Bundesregierung der Ansicht, dass § 27 Absatz 2 Nummer 2 WEG den Verwalter ermächtigt, in einem Beschlussanfechtungsverfahren für die beklagten Wohnungseigentümer die Vertretung zu übernehmen und ggf. einen Rechtsanwalt in deren Namen zu beauftragen, und wie begründet sie ihre diesbezügliche Auffassung?

Über die verbindliche Auslegung einer Rechtsnorm entscheiden die unabhängigen Gerichte. Der Bundesregierung ist die – soweit ersichtlich nur von Merle vertretene – Auffassung bekannt, wonach § 27 Absatz 2 Nummer 2 Halbsatz 2 WEG den Verwalter nicht generell, sondern nur im Einzelfall unter den in § 27 Absatz 2 Nummer 2 Halbsatz 1 WEG genannten Voraussetzungen ermächtigt, die in einem Beschlussanfechtungsverfahren beklagten Wohnungseigentümer zu vertreten (Merle, GE 2008, 458, mit Nachweisen in Fn. 1 zur herrschenden Gegenmeinung). Die Auffassung steht im Widerspruch zur herrschenden Literaturmeinung.

15. Welche besonderen Probleme ergeben sich in der Praxis aus der Überführung des FGG-Verfahrens in die Regelungen nach der Zivilprozessordnung?

Der Bundesregierung sind besondere Probleme der Praxis aus Anlass der Umstellung des WEG-Verfahrens auf ein Streitiges zivilprozessuales Verfahren nicht bekannt.

16. Was ergibt sich aus der ab dem 1. Januar 2009 geltenden Abgeltungssteuer, nach der alle Kapitaleinnahmen einem einheitlichen Steuersatz unterworfen werden, für Wohnungseigentümergeinschaft im Hinblick auf die Kirchensteuer, wenn entweder alle Wohnungseigentümer kirchensteuerpflichtig sind, oder aber nur einzelne?

Soweit die Kirchensteuergesetze der Länder auf § 51a Absatz 2b bis 2d des Einkommensteuergesetzes (EStG) Bezug nehmen, gilt Folgendes:

Auf Antrag des Kirchensteuerpflichtigen hat der Schuldner der Kapitalerträge (Bank) die auf die Kapitalertragsteuer entfallende Kirchensteuer einzubehalten und an sein Betriebsstättenfinanzamt abzuführen. Stellt der Kirchensteuerpflichtige keinen Antrag auf Kirchensteuereinbehalt, wird nach Ablauf des Kalenderjahres eine Veranlagung zur Kirchensteuer durchgeführt. Sind an Kapitalerträgen mehrere Personen beteiligt, kann der Antrag auf Kirchensteuereinbehalt nur von Ehegatten und in anderen Fällen nur bei Angehörigkeit zu derselben Religionsgemeinschaft gestellt werden. Sind bei Wohnungseigentümergeinschaften alle Eigentümer kirchensteuerpflichtig, kommt demzufolge ein Antrag auf Kirchensteuereinbehalt nur dann in Betracht, wenn alle Wohnungseigentümer derselben Religionsgemeinschaft angehören. Sofern diese Voraussetzung nicht gegeben ist, wird der Abzug nicht vorgenommen. Hinsichtlich der auf die Wohnungseigentümer entfallenden Kapitalerträge ist die Kirchensteuer dann im Wege der Veranlagung zu erheben. Letzteres gilt auch für den Fall, dass nur einzelne Wohnungseigentümer kirchensteuerpflichtig sind.

17. Hält die Bundesregierung das mit der WEG-Novelle verfolgte gesetzgeberische Ziel, den wohnungseigentums- und mietrechtlichen Betriebskostenbegriff zu vereinheitlichen, für erreicht, und wie begründet sie ihre diesbezügliche Auffassung?

Eine Harmonisierung des wohnungseigentumsrechtlichen und des mietrechtlichen Betriebskostenbegriffs ergibt sich daraus, dass § 16 Absatz 3 WEG ausdrücklich auf § 556 Absatz 1 BGB und damit auf die Betriebskostenverordnung verweist. Zuvor ergab sich aus der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (Beschluss vom 25. September 2003, V ZB 21/03; NJW 2003, 3476) nämlich nur eine Beschlusskompetenz bezüglich der Verteilung der Kosten der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung, nicht jedoch, jedenfalls nicht ausdrücklich, bezüglich der Verteilung sonstiger Kosten im Sinne der Betriebskostenverordnung. Insofern ist bereits durch die Begriffswahl in § 16 Absatz 3 WEG eine Vereinheitlichung von wohnungseigentumsrechtlichem und mietrechtlichem Betriebskostenbegriff erreicht.

18. Welche Rechte und Pflichten ergeben sich nach Auffassung der Bundesregierung für den Wohnungseigentumsverwalter im Hinblick auf die so genannten haushaltsnahen Dienst- und Handwerkerleistungen im Sinne des § 35a des Einkommensteuergesetzes (EStG), beispielsweise hinsichtlich der Ausstellung von Bescheinigungen?

Ergeben sich die laut Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 26. Oktober 2007 (IV C 4 – S 2296b/07/0003, Tz. 18) erforderlichen Angaben für eine Steuerermäßigung nach § 35a EStG nicht aus der Jahresabrechnung für die Wohnungseigentümergeinschaft, ist der Nachweis durch eine Bescheinigung des Verwalters über den Anteil des jeweiligen Wohnungseigentümers zu führen. Ein Muster für eine derartige Bescheinigung ist dem o. g. BMF-Schreiben als Anlage beigefügt. Das BMF-Schreiben stellt eine Verwaltungsanweisung dar. Es entfaltet seine Wirkung daher unmittelbar nur gegenüber der Finanzverwaltung und begründet nicht unmittelbar Pflichten für WEG-Verwalter, derartige Kostenaufstellungen oder Bescheinigungen für Wohnungseigentümer zu erstellen. Auch aus der Vorschrift des § 35a EStG ergibt sich keine solche Verpflichtung des WEG-Verwalters. Inwieweit der Verwalter zu einer auch den Anforderungen des § 35a EStG genügenden Jahresabrechnung bzw. zur Ausstellung einer Bescheinigung verpflichtet werden kann, ergibt sich aus der zivilrechtlichen Beurteilung und Ausgestaltung des Verwaltervertrages.

19. Welche Hindernisse sieht die Bundesregierung im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorrangs des Hausgeldes bei der Zwangsversteigerung und der Zwangsverwaltung von Eigentumswohnungen, insbesondere im Hinblick auf die Kenntnis des Einheitswertes, der dem Steuerheimnis gemäß § 30 der Abgabenordnung (AO) unterliegt, und sieht die Bundesregierung insoweit gesetzgeberischen Handlungsbedarf?

Auf die Antwort zu Frage 3 wird verwiesen.

20. Welche Anforderungen ergeben sich für Wohnungseigentümergeinschaften aus der zum 1. Oktober 2007 in Kraft getretenen neuen Energieeinsparverordnung (EnEV), mit welcher u. a. der so genannte Energiepass eingeführt wurde, und können die Wohnungseigentümer Entscheidungen über diesbezügliche Maßnahmen mehrheitlich beschließen?

Die Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (EnEV) begründet keine speziell an Wohnungseigentümergeinschaften gerichteten neuen Anforderungen.

Adressat der neuen Pflicht, potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis beim Verkauf oder der Vermietung eines Gebäudes, einer Wohnung oder von Wohnungs- oder Teileigentum zugänglich zu machen (§ 16 Absatz 2 EnEV), ist der jeweilige Verkäufer oder Vermieter. Im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum wird in der Begründung zur Regierungsvorlage Folgendes ausgeführt (Bundesratsdrucksache 282/07, Seite 121): „In Wohnungseigentumsfällen trifft, wenn die zum Verkauf anstehende Einheit kein eigenständiges Gebäude bildet, die Pflicht zur Zugänglichmachung den verkaufswilligen Wohnungs- oder Teileigentümer. Im Innenverhältnis hat dieser einen Anspruch gegen die Eigentümergemeinschaft auf rechtzeitige Bereitstellung eines Energieausweises. Die Kosten des Energieausweises sind von der Eigentümergemeinschaft zu tragen.“

21. Wie hat sich das Verhältnis von Nachbarrecht und Wohnungseigentumsrecht nach Inkrafttreten der WEG-Novelle entwickelt?

Der Bundesregierung liegen hierzu keine Erkenntnisse vor.

22. Wen trifft nach Ansicht der Bundesregierung die Bußgeldpflicht nach der Energieeinsparverordnung, die Wohnungseigentümer oder den Verwalter, im Falle des Unterlassens von nach der EnEV durchzuführenden Maßnahmen?

Nach dem Wortlaut des § 27 Absatz 2 Nr. 1 EnEV handelt ordnungswidrig im Sinne des § 8 Absatz 1 Nr. 2 des Energieeinsparungsgesetzes, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 16 Absatz 2 Satz 1, auch in Verbindung mit Satz 2 EnEV, einen Energieausweis nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig zugänglich macht. Die Bußgeldpflicht trifft also denjenigen, der nach § 16 Absatz 2 EnEV zum Zugänglichmachen des Energieausweises verpflichtet ist. Zu dieser Pflicht wird auf die Antwort zu Frage 20 verwiesen.

23. Ist die Bundesregierung der Auffassung, dass das so genannte Wärmecontracting im Wege der Beschlussfassung möglich ist und den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung entspricht, wenn zwar noch eine funktionsfähige Heizungsanlage vorhanden ist, sich die Vorteile gegenüber herkömmlichen Anlagen aber als besonders groß herausstellen?

Angesichts der verschiedenen Ausgestaltungen von Contractingmodellen in der Praxis kann die Frage von der Bundesregierung nicht allgemein beantwortet



werden. Nur unter Berücksichtigung der Verhältnisse im jeweiligen Einzelfall kann beurteilt werden, ob die Umstellung auf Contracting eine Maßnahme der ordnungsgemäßen Verwaltung i. S. d. § 21 Absatz 3 WEG darstellt und damit mit Stimmenmehrheit von der Wohnungseigentümergeinschaft beschlossen werden kann oder ob die Voraussetzungen des § 22 Absatz 2 WEG, also eine Modernisierung im Sinne von § 559 BGB oder eine Anpassung an den Stand der Technik, vorliegen.

24. Sieht die Bundesregierung für wohnungseigentumsrechtliche Verfahren ein Problem darin, dass nach der Unterstellung unter den Vorschriften der ZPO auch § 15a EGZPO beachtet werden muss, wonach in einzelnen Ländern für alle Forderungen bis 750 Euro zunächst, wenn nicht das Mahnverfahren betrieben wird, das Schlichtungsverfahren zu führen ist?

Die Bundesregierung sieht kein Problem darin, dass für wohnungseigentumsrechtliche Verfahren nunmehr auch § 15a Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 EGZPO Anwendung findet.

Der Regelung des § 15a Absatz 1 Nr. 1 EGZPO liegt der Gedanke zu Grunde, dass bei vermögensrechtlichen Streitigkeiten bis 750 Euro die Bedeutung der Sache in keinem angemessenen Verhältnis zu dem Kosten- und Zeitaufwand eines gerichtlichen Verfahrens steht (vgl. Bundestagsdrucksache 14/980, S. 6). Bei wohnungseigentumsrechtlichen Streitigkeiten kommt hinzu, dass die Parteien in einem Dauerschuldverhältnis zueinander stehen, so dass es bereits im Interesse der Parteien liegt, auftretende Konflikte anders als durch gerichtliche Auseinandersetzungen beizulegen, die diese regelmäßig sogar vertiefen. Im Wege der außergerichtlichen Streitbeilegung kann es in solchen Fällen gelingen, kostengünstige und nachhaltige Lösungen zu erarbeiten.

Im Übrigen steht es den Parteien frei, den Anspruch im Wege des Mahnverfahrens geltend zu machen, so dass § 15a Absatz 1 EGZPO nicht anzuwenden ist.

25. Wie wirken sich der neue Instanzenzug und die Aussetzung der Nichtzulassungsbeschwerde in Wohnungseigentumsverfahren für fünf Jahre auf die Rechtseinheit und Rechtsfortbildung im Wohnungseigentumsrecht aus?

Die Bundesregierung geht davon aus, dass der Bundesgerichtshof aufgrund der an ihn gelangenden zugelassenen Revisionen hinreichend Gelegenheit haben wird, durch seine Rechtsprechung die Rechtseinheit und Rechtsfortbildung im Wohnungseigentumsrecht weiter zu entwickeln, so dass von der Aussetzung der Nichtzulassungsbeschwerde für fünf Jahre keine nachteiligen Auswirkungen in diesem Bereich befürchtet werden.

26. Kann die Bundesregierung zum jetzigen Zeitpunkt feststellen, dass sich die WEG-Novelle positiv auf die Attraktivität von Wohnungseigentum in der Bundesrepublik Deutschland ausgewirkt hat, und wenn nein, welche weiteren Maßnahmen sind nach Auffassung der Bundesregierung zu treffen, um die Attraktivität von Wohnungseigentum zu erhöhen?

Die Bundesregierung ist der Ansicht, dass – soweit dies mit Blick auf den erst geringen Zeitraum der Wirksamkeit feststellbar ist – die mit der Novelle des WEG verfolgten Ziele erreicht wurden.

27. Sieht die Bundesregierung, dass die WEG-Novelle zu einer Beseitigung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsstaus im Bereich von Wohnungseigentumsanlagen geführt hat, und wie begründet sie ihre diesbezügliche Einschätzung?

Statistische Angaben über die Instandsetzungstätigkeit von Wohnungseigentümergeinschaften liegen der Bundesregierung nicht vor.



