

**Stellungnahme
zum BMJV-Referentenentwurf vom 10.11.2014**

**Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie
über alternative Streitbeilegung in
Verbraucherangelegenheiten
(Verbraucherstreitbeilegungsgesetz - VSBG)**

Der Verbraucherschutzverband wohnen im eigentum begrüßt das Vorhaben zur Einführung eines Gesetzes über die alternative Streitbeilegung in Verbrauchersachen. Die Einrichtung von Verbraucherschlichtungsstellen wird vielen Verbrauchern die Chance eröffnen, einen Konflikt mit Unternehmen zeitnah, unkompliziert, kostenlos bzw. kostengünstig zu klären und beizulegen. Damit wird – gerade im Bau- und Wohnungsbereich - die Zahl kostenintensiver Gerichtsverfahren reduziert, werden die Gerichte entlastet und kann die strukturelle Unterlegenheit der Verbraucher im Immobiliensektor vermindert werden.

Als wesentliche Vorgabe für eine einvernehmliche Konfliktlösungssuche wird gewertet, dass der Zugang zu Gerichtsverfahren nicht eingeschränkt oder versperrt wird. Diese Regelung muss folgerichtig auch in relevanten anderen Gesetzen Berücksichtigung finden, siehe Erfordernisse zur Umsetzung des VSBG im Wohnungseigentum.

Da die Teilnahme aller Beteiligten auf Freiwilligkeit beruhen soll, steht zu erwarten, dass nach Einführung des Gesetzes erst einmal viele Verwaltungs-, Handwerks-, Makler- und Bauunternehmen die Teilnahme am Schlichtungsverfahren ablehnen werden. Es wird in diesen Branchen viel Überzeugungs- und Öffentlichkeitsarbeit erforderlich sein, um eine Akzeptanz dieser Streitschlichtungsverfahren zu erreichen.

Der Verband wohnen im eigentum wird in der Beratung und seinen Veröffentlichungen auf die Streitbeilegungsangebote hinweisen und Mitglieder beraten, wie sie die Streitbeilegungsverfahren nutzen können.

1. Spezialisierte Schlichtungsstellen für den Bereich Bauen und Wohnen erforderlich

Als Verbraucherschutzverband, der die Interessen der Immobilienerwerber (Hausbauer wie Wohnungskäufer) und Wohnungs- sowie Hauseigentümer vertritt, stellt wohnen im eigentum hier die Streitigkeiten dieser Verbrauchergruppen mit Unternehmen in den Fokus. Dazu gehören insbesondere Konflikte von Verbrauchern

- mit Verwaltern im Zusammenhang mit der Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen (WEG-Verwaltung)
- mit Verwaltern im Zusammenhang mit der Mietverwaltung einzelner Wohnungen (Sondereigentumsverwaltung)
- mit Dienstleistern, die für Wohnungseigentümer tätig sind wie z.B. Heizkostenerfassungsunternehmen, Wartungsunternehmen, Versicherungsgesellschaften etc.
- mit Bauträgern im Zusammenhang mit dem Haus- oder Wohnungskauf
- mit Bauunternehmern, Architekten, Bau-Ingenieuren und Energieberatern im Zusammenhang mit einem Hausbau oder Sanierungs-/ Modernisierungsmaßnahmen
- mit Handwerkern, die Bau- und Reparaturleistungen erbringen
- mit Maklern im Zusammenhang mit dem Haus- oder Wohnungskauf

Bei diesen Streitigkeiten sind neben dem BGB weitere Rechtsgrundlagen zu berücksichtigen: das Wohnungseigentumsgesetz, die Makler- und Bau trägerverordnung, die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) u.a.

Angesichts der speziellen Anforderungen an und der Berücksichtigung spezialgesetzlicher Regelungen bei der Streitschlichtung in diesen Branchen wird es für den „Erfolg“ des VSBG unabdingbar sein, dass (private) Schlichtungsstellen, getragen von den Kammern, Handwerks-, Bau- und Berufsverbänden, gemäß VSBG aus- und aufgebaut werden, unter Beteiligung von Verbraucherverbänden. Alternativ oder ergänzend müssen Abteilungen in behördlichen Auffangschlichtungsstellen mit einer fachlichen Ausrichtung auf Bau- und Werkverträge und mehr (s.o.) sowie entsprechend qualifizierten Streitmittlern zumindestens bundesländerübergreifend eingerichtet werden. Nur so werden die behördlichen Auffangschlichtungsstellen ihrer vorgegebenen „Lückenschließfunktion“ gerecht.

2. Wohnungseigentum: Spezialisierte Schlichtungsstellen erforderlich sowie Ergänzung im WEGesetz

Gerade für Wohnungseigentümer eröffnet sich mit diesem Streitbeilegungsverfahren erstmalig die Möglichkeit, Konflikte insbesondere mit Verwaltungen (s. Anhang) innerhalb der kurzen Verfahrenszeit von 90 Tagen, also zeitnah und kostenlos bzw. kostengünstig zu klären. Damit kann die Zahl kostenintensiver WEG-Gerichtsverfahren deutlich reduziert werden. Die Gerichte werden entlastet, denn die Mediation hat sich im Wohnungseigentum bisher nicht durchgesetzt, es gibt kaum Mediatoren mit WEG-Fachwissen.

Erreichen Wohnungseigentümer eine Streitbeilegung auf diesem Weg, dann verbessert dies die Zusammenarbeit mit der Verwaltung und das Zusammenwohnen bzw. Zusammenwirken der Eigentümer.

Zur Sachlage

Bei Anträgen für Streitbeilegungsverfahren sind Besonderheiten zu beachten, die sich aus der gemeinsamen Organisation der Verwaltung des gemeinschaftlichen Wohnungseigentums ergeben

Grundsätzlich muss das Wohnungseigentumsgesetz (WEGesetz) und die umfangreiche Rechtsprechung dazu beachtet werden. Außerdem muss Berücksichtigung finden, dass bei Streitigkeiten zwischen Wohnungseigentümern und gewerblich tätigen Verwaltern (s. Anhang) sowohl die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) als auch einzelne Wohnungseigentümer das außergerichtliche Streitschlichtungsverfahren beantragen werden. Denn beide - die einzelnen Wohnungseigentümer wie die (nicht unternehmerisch tätige) Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) als Verband – sind Verbraucher.

Rechtsgrundlagen zur WEG als Verbraucher:

Der Begriff des Verbrauchers wird in § 13 BGB definiert. Danach ist die für die Einordnung wesentliche Voraussetzung, dass es sich um eine natürliche Person handelt. Nachdem in § 10 Abs. 6 WEGesetz die Rechtsfähigkeit der WEG als Personenverband zumindest bei der Teilnahme am Rechtsverkehr kodifiziert wurde, kann diese zwar nicht als natürliche Person oder als eine Addition natürlicher Personen eingeordnet werden. Gleichwohl ist die WEG aber auch nicht Unternehmerin, denn Unternehmer ist nach § 14 Abs. 1 BGB eine natürliche oder juristische Person sowie eine rechtsfähige Personengesellschaft, die beim Abschluss eines Rechtsgeschäfts gewerblich oder im Rahmen einer selbstständigen Tätigkeit handelt. Die Wohnungseigentümergeinschaft erfüllt zwar die Eigenschaft als rechtsfähige Personenvereinigung, jedoch handelt sie weder im Rahmen einer gewerblichen noch selbstständigen Tätigkeit. Aus diesem Grunde negieren das OLG München (OLG München, Beschluss v. 25.9.2008, 32 Wx 118/08, NotBZ 2008 S. 473) und das LG Nürnberg-Fürth (LG Nürnberg-Fürth, Beschluss v. 23.6.2008, 14 T 1462/08, NotBZ 2008 S. 476) die Unternehmereigenschaft und billigen ihr wie ihren Mitgliedern einen Verbraucherstatus zu, wenn nicht wiederum alle Wohnungs- oder Teileigentümer als Unternehmer auftreten. Armbrüster (ZWE 2007, S. 290) bestätigt diese Einordnung der Wohnungseigentümergeinschaft als Verbraucher. Zudem sei der Begriff der "natürlichen Person" in § 13 BGB auch auf Personenverbände (hier Gesellschaft bürgerlichen Rechts) auszudehnen (BGH, Urteil v. 23.10.2001, XI ZR 63/01, NJW 2002 S. 368; Schulze-Hagen, ZWE 2010, S. 72), weil deren Mitglieder für die sich aus den Verträgen, welche die WEG mit Dritten eingeht, ergebenden Verpflichtungen einstehen müssen. Hier sollte schon die quotale Haftung der Mitglieder des Personenverbandes WEG ebenso verbraucherschützend sein.

Damit sind verschiedene Antragsteller möglich.

Unterschiedliche Antragsteller bei Verfahren zur außergerichtlichen Streitbeilegung:

- Liegt ein Beschluss der WEG zum weiteren Vorgehen bei einem Streit mit der Verwaltung vor, wird ein von der Eigentümerversammlung bestimmter *Wohnungseigentümer oder der Beirat im Auftrag der WEG* einen Antrag zur

Streitbeilegung stellen.

- Liegt kein Beschluss der WEG vor, wird auch *ein einzelner Wohnungseigentümer* das Streitbeilegungsverfahren beantragen können
- Soll ein Streitbeilegungsverfahren gegen einen anderen Dienstleister beantragt werden, kann *die Verwaltung* den Antrag auch im Auftrag der WEG stellen.

Hat die WEG bereits einen Beschluss über eine fehlerhafte Verwalterleistung gefasst, mit dem der Fehler genehmigt bzw. akzeptiert wird, dann bleibt dem einzelnen Wohnungseigentümer nur die gerichtliche Beschlussanfechtung innerhalb eines Monats (siehe §46 Abs. 1 Satz 2 WEGesetz), es sei denn, im WEGesetz wird eine Unterbrechung der Anfechtungsfrist festgelegt, sobald ein Streitbeilegungsverfahren läuft, siehe unten. Dies ist eine notwendige Ergänzung im VSBG-E.

Erfordernisse zur Umsetzung des VSBG im Wohnungseigentum

Spezialisierte Abteilungen in behördlichen Auffangschlichtungsstellen für WEG-Streitigkeiten mit Unternehmen nach § 27 VSBG erforderlich

Solange keine privaten oder öffentlich geförderten Verbraucherschlichtungsstellen für die Streitschlichtung im Wohnungseigentum auf der Grundlage des VSBG eingerichtet werden, werden die behördlichen Auffangschlichtungsstellen der Bundesländer die Streitigkeiten dieser Verbraucher mit Unternehmen übernehmen und fachlich qualifizierte Streitmittler einsetzen müssen. Die Bundesländer sollten dahingehend länderübergreifend zusammenarbeiten. wohnen im eigentum ist bereit, beim Aufbau dieser Streitbeilegungsstellen mitzuwirken.

Ergänzung eines Artikel 18 „Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes“ erforderlich - zur Unterbrechung der Anfechtungsfrist nach Beschlussfassung

Wollen Wohnungseigentümer erst das Streitbeilegungsverfahren nutzen ohne den gerichtlichen Weg der Beschlussanfechtung auszuschließen, muss eine Unterbrechung¹ der Anfechtungsfrist möglich sein (hier wird bewusst die Unterbrechung genannt, da sie im Gegensatz zur Hemmung verbraucherfreundlicher weil überschaubarer ist). Dazu muss das WEGesetz wie folgt geändert werden:

„§ 46 Abs. 1, Satz 2 des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer

1 Das Prozessrecht kennt die Fristunterbrechung in den Fällen der §§ 239- 245 ZPO, deshalb kann und sollte die Unterbrechung auch in das WEGesetz aufgenommen werden. Begründung: Für Wohnungseigentümer ist eine Fristunterbrechung einfacher nachzuvollziehen und zu nutzen als eine Fristhemmung. Im Falle einer *Unterbrechung* wissen sie, dass erst mit der Beendigung des Schlichtungsverfahrens die Anfechtungsfrist beginnt, d.h. erneut beginnt. Im Falle einer *Hemmung* müssten sie immer erst ermitteln, wann die Hemmung eingetreten ist und wie viel Zeit ihnen zur fristgerechten gerichtlichen Anfechtung noch verbleibt. Die „Berechnung“ der Hemmung ist für Verbraucher kompliziert. Deshalb ist der prozessuale Ansatz der Unterbrechung hier verbraucherfreundlicher.

403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Dezember 2014 (BGBl. I S. 1962) geändert worden ist, wird wie folgt ergänzt:

Neuer Satz 3 im WEGesetz:

„Die Bekanntgabe eines Antrages, mit dem der Anspruch geltend gemacht wird,
a) bei einer staatlichen oder staatlich anerkannten Schlichtungsstelle oder
b) bei einer anderen Streitbeilegungsstelle, wenn das Verfahren im Einvernehmen mit dem Antragsgegner betrieben wird,
unterbricht die Anfechtungsfrist des § 46 Abs. 1, Satz 2 WEGesetz schon durch den Eingang des Antrages bei der Streitbeilegungsstelle, wenn der Antrag demnächst bekannt gegeben wird.“

Alter Satz 3 wird neuer Satz 4.

Alte Artikel Nr. 18 und 19 im VSBG-E werden neue Artikel Nr. 19 und 20.“

Wenn Wohnungseigentümern der Zugang zum Gericht nicht versperrt werden soll, muss folgerichtig diese Regelung in das WEGesetz aufgenommen werden.

wohnen im eigentum e.V.
Bonn, den 23.1.2015

Anhang

Streitigkeiten zwischen Wohnungseigentümern und Unternehmen - Fallbeispiele

Vertragsstreitigkeiten zwischen Wohnungseigentümern und Unternehmen betreffen in der Mehrheit Konflikte mit Verwaltungen. Quantitativ nachrangig werden Konflikte mit anderen Dienstleistern sowie Bau-/Handwerksunternehmen, die für WEGs tätig sind, zu schlichten sein.

Zur Verdeutlichung der Konfliktfülle hier einige Beispiele für Streitigkeiten zwischen Verwaltungen und Wohnungseigentümern, die Gegenstand eines Streitbeilegungsverfahrens werden können:

Verwaltung

- erfüllt vereinbarte Pflichten aus Verwaltervertrag nicht, führt z.B. keine Begehungen und keine Instandhaltungsplanung durch.
- erstellt keine Jahresabrechnung/keinen Wirtschaftsplan
- weigert sich, eine fehlerhafte oder nicht nachvollziehbare Jahresabrechnung/Wirtschaftsplan zu korrigieren
- unterlässt die Beitreibung offener Hausgeldzahlungen oder schließt eigenmächtig Ratenzahlungsvereinbarungen mit „großen“ Hausgeldschuldern (Mehrheitseigentümern, vormaligen Hauseigentümern etc.)
- führt keine Beschluss-Sammlung
- engagiert sich nicht für die Mängelbeseitigung
- droht mit Gerichtsverfahren, weil WEG den Verwaltervertrag aus wichtigem Grund vorzeitig kündigen will
- weigert sich, Konten der Gemeinschaften auf WEG-Eigenkonten umzustellen, obwohl im Vertrag vereinbart
- überlässt dem Beirat Aufgaben der Verwaltung
- lässt erneut einen Beschluss über ein Thema fassen, über dessen Ordnungsmäßigkeit gerade vor Gericht gestritten wird
- verweigert Einsicht in die Verwaltungsunterlagen, gibt keinen Termin oder verkürzt Zeit zur Einsicht
- gibt nach Amtsende nicht (alle) Unterlagen heraus und auch keine Auskunft darüber, welche Unterlagen sie ggf noch in seinem Besitz hat
- führt Verwaltungsunterlagen nicht ordnungsgemäß