

## Stellungnahme zum Gesetzentwurf

D3/D36995

### zur Änderung des WEG und anderer Gesetze

Bundestagsdrucksache 16/887

Fassung vom 09.03.2006

Zum geplanten Gesetzesentwurf zur Änderung des WEG sollen im folgenden die nachstehenden Kritikpunkte hervorgehoben werden.

#### 1. Geltung der ZPO

Der Gesetzentwurf sieht vor, dass für Streitigkeiten im Bereich des Wohnungseigentumsrechtes nicht mehr das Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit anwendbar ist, sondern das Verfahren der streitigen Gerichtsbarkeit nach Maßgabe der Regelungen der ZPO.

a)

Bisher waren für Streitigkeiten in wohnungseigentumsrechtlichen Angelegenheiten ausschließlich die Verfahrensvorschriften der freiwilligen Gerichtsbarkeit (FGG) anwendbar, und zwar gem. ausdrücklicher Bestimmung in § 43 Abs. 1 WEG ("Das Amtsgericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, entscheidet im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit ...").

Hintergrund dieser Regelung war die Tatsache, dass es sich bei Streitigkeiten im Wohnungseigentumsrecht im wesentlichen um Streitigkeiten zwischen Wohnungseigentümern handelt, die nach der gesetzlichen Anordnung des WEG eine sogenannte Zwangsgemeinschaft (Wohnungseigentümergeinschaft) bilden, aus der kein Wohnungseigentümer ausscheiden kann, solange er Eigentümer einer Wohnung oder eines Teileigentums (Gewerbbeeinheit, Garage etc.) ist.

Dies wiederum bedeutet, dass Streitigkeiten in erster Linie nicht kontrovers, sondern mit dem Ziel einer nachhaltigen Einigung gelöst werden sollten. Hierbei kommt neben dem materiellen Recht des Wohnungseigentumsgesetzes auch den verfahrensrechtlichen Vorschriften eine erhebliche Bedeutung zu.

Die verfahrensrechtlichen Vorschriften regeln den äußeren Ablauf des Gerichtsverfahrens sowie die Befugnisse und das Entscheidungsverfahren des zuständigen Richters.

Da das FGG ein Gesetz mit Blickrichtung auf "Einigung in eigener Sache" ist (gilt beispielsweise in Erbscheinsverfahren), billigen die Verfahrensvorschriften dem Verfahren und den richterlichen Möglichkeiten einen erheblich höheren Spielraum zu, als das relativ enge formale "Korsett" der ZPO. Die ZPO ist auf Entscheidungen im streitigen Verfahren zugeschnitten, orientiert an der Zielrichtung "Gewinner/Verlierer".

Das FGG ist auf die gemeinsame Lösung von Problemstellungen zugeschnitten, Hauptziel Richtung "Einigung".

Die erheblich flexibleren Handhabungen kommen im FGG beispielsweise zum Ausdruck durch:

- Keine Formstrenge der Antragstellung: Der juristische Laie kommt einfacher zu Gericht und scheitert nicht an formalen Hürden;
- kein Anwaltszwang im amtsgerichtlichen und landgerichtlichen Verfahren, daher einfacherer Zugang zu einer gerichtlichen Entscheidung;
- keine rigorosen Verspätungsvorschriften, also keine Abweisung berechtigter Argumentation, weil Fristen nicht eingehalten wurden, sondern Berücksichtigung des berechtigten Vortrages bis zum Zeitpunkt der Entscheidung durch den Richter;
- Amtsermittlungsgrundsatz des Gerichtes: Das Gericht kann im wesentlichen ohne Beschränkung auf den Parteivortrag selbst den zutreffenden Sachverhalt ermitteln und ist im Hinblick auf die Lösungsansätze nicht strikt an die (oft sachwidrigen) Anträge der Parteien gebunden, wie dies im Rahmen der ZPO der Fall wäre;
- erheblich größere Gestaltungsfreiheit des Gerichtes bei Ermittlung und Entscheidung: Der Richter ist nicht an die strengen Ermittlungs- und Beweisgrundsätze der ZPO gebunden, insbesondere nicht an den strengen Ausschlusskatalog der ZPO für Beweismittel (Zeugen, Sachverständige, Augenschein, Urkunden), sondern kann selbst bei Bedarf ermitteln und Überprüfungen anstellen in einer für ihn zweckmäßig erscheinenden Art und

Weise (Anruf beim Verwalter, Gespräch mit den übrigen Beteiligten etc.).

b)

Aus den vorbezeichneten Erwägungen ergibt sich, dass das FGG-Verfahren gerade für die Materie des Wohnungseigentumsrechtes erhebliche Vorteile aufweist, da es die **erforderliche Flexibilität** besitzt, um komplizierte Sachverhalte im oft zwischenmenschlichen Bereich zwischen den (zwangsweise) in einer Wohnungseigentümergeinschaft beteiligten Personen zu lösen.

c)

Die demgegenüber für die Begründung der Gesetzesänderung angeführten Argumente greifen im Ergebnis nicht durch, sondern können anders gelöst werden:

- Soweit damit argumentiert wird, dass die **Vorschriften des GKG** zur Anwendung gebracht werden müssen (die bei der ZPO gelten), um den Staat **erhöhte Gebühreneinnahmen** zu verschaffen, kann die Anwendbarkeit dieser Vorschriften auch durch eine entsprechende Verweisungsvorschrift erfolgen. (Gesetzesabsicht wird im übrigen aber konterkariert durch gleichzeitige Herabsetzung der Gegenstandswerte, vgl. dazu noch unten).
- Soweit mit einer **Restriktion von ausufernden Schriftsätzen** und dem Erfordernis von Fristen argumentiert wird, ist auch dazu nicht die Anwendbarkeit der ZPO erforderlich. Gerade im FGG-Verfahren könnte es der Richter selbst an die Hand bekommen, in den geeigneten Fällen Ausschlussfristen für gegenseitige Schriftsätze und neuen Vortrag zu setzen. Dies wäre die hier gebotene flexible Handhabung.
- Sofern mit der **Kostenfolge der ZPO** argumentiert wird, nach der die **unterliegende Partei sämtliche Kosten** zu übernehmen hat und die obsiegende Partei von allen Kosten, auch den außergerichtlichen Anwaltskosten, freigestellt wird, ist auch dies kein treffendes Argument:

Es besteht bereits jetzt die flexible Regelung des § 47 WEG, wonach der Richter über die Verfahrenskosten nach billigem Ermessen entscheidet. Dies erscheint dem WEG-Verfahren erheblich besser angemessen. Es ermöglicht eine **sehr differenzierte Kostenverteilung** unter dem Gesichtspunkt der Gerechtigkeit, aber auch eine Kostenüberbürdung auf

Personen, die nicht unmittelbar am Prozessrechtsverhältnis teilnehmen, wie etwa dem Verwalter. Ist letztlich ein Rechtsstreit auf ein Fehlverhalten des Verwalters zurückzuführen, kann das Gericht im Rahmen des FGG-Verfahrens anordnen, dem Verwalter die dadurch entstandenen Verfahrenskosten aufzuerlegen. Dies ist im ZPO-Verfahren nicht ohne weiteres möglich, hier müsste mit der umständlichen Figur der Streitverkündung gearbeitet werden. Dies aber erzeugt neue Kosten und eine Komplizierung des Verfahrens.

- **Verkürzung des Rechtszuges:** Geplant ist eine Verkürzung des Rechtszuges auf zwei Instanzen: Amtsgericht/Oberlandesgericht. Dies kann ohne weiteres auch durch Anordnung in den Verfahrensvorschriften des WEG erfolgen, wobei allerdings die Effizienz dieser Verfahrensverkürzung ohnehin noch einmal zu überdenken wäre. Es ist damit zu rechnen, dass die Oberlandesgerichte von Beschwerden überflutet werden, gerade im Rahmen des Wohnungseigentumsrechtes, in dem leider oft auch querulatorische Neigungen einzelner Antragsteller ausgelebt werden.

#### **d) Zusammenfassung:**

**Die Überführung des WEG-Verfahrens in das Verfahren der ZPO schränkt die erforderliche Flexibilität des Verfahrens und der Entscheidung des Richters ein. Diese Flexibilität ist gerade in Wohnungseigentumsangelegenheiten erforderlich, um die notwendige gütliche Einigung zwischen den beteiligten Parteien zu schaffen. Durch das Verfahren der ZPO tritt eine Verhärtung der Fronten auf, die letztlich nicht zur gütlichen Einigung, sondern zu weiteren Prozessen und Streitigkeiten führen kann, während im FGG-Verfahren der Einigungszwang regiert.**

## **2. Modernisierungsmaßnahmen gem. § 22 WEG**

Es handelt sich hier um eine inhaltlich schwierige Rechtsmaterie, weil es um **bauliche Veränderungen** der Wohnanlage unter dem Gesichtspunkt der Mehrheitskompetenz einerseits und des Allstimmigkeitserfordernisses andererseits geht.

a)

Grundsätzlich gilt bisher für alle baulichen Veränderungen der **Grundsatz der**

**Allstimmigkeit:** Dies bedeutet, dass sichtbar hervortretende bauliche Veränderungen bzw. Eingriffe in die vorhandene Bausubstanz, die nicht unbedingt zur Reparatur oder Herstellung des ordnungsgemäßen Zustandes erforderlich sind, der Zustimmung sämtlicher übrigen Eigentümer bedürfen.

Dies führt bei einer Reihe von Modernisierungsmaßnahmen zu einem erheblichen Konfliktpotential zwischen Modernisierungsabsicht einerseits und Beharren auf den bisherigen Baubestand mit Verweigerung der Zustimmung eines einzelnen Eigentümers andererseits. So kann im Prinzip der einzige nicht zustimmende Eigentümer eine von allen übrigen Wohnungseigentümern beabsichtigte und auch objektiv als zweckmäßig erachtete Sanierungsmaßnahme vereiteln.

Dies führt nicht nur zu einer Reihe von Rechtsstreitigkeiten, weil die Rechtsprechung immer wieder aus erkanntem Handlungsbedarf Grenzen bisheriger Rechtsprechung aufweicht und damit eine Rechtsunsicherheit schafft, sondern auch zu einer Vereitelung des politischen Willens dort, wo Gesellschaftsförderungen und Subventionen zur Verfügung stehen, um einen politischen Willen im Hinblick auf Neubaugestaltung und Wohnkomfort durchzusetzen. Die Umsetzung derartiger Maßnahmen scheitert dann am Einzelnen.

b)

Die in der Gesetzesänderung vorgesehene Lösung ist halbherzig und löst die bestehende Konfliktsituation nicht konsequent und vor allen Dingen **vom Wortlaut her nicht hinreichend eindeutig:**

Der neu eingefügte Absatz 2 sieht vor, dass eine Mehrheit von 3/4 der stimmberechtigten Eigentümer ausreicht, wenn

- die **Eigenart der Wohnanlage** nicht geändert;
- und die Maßnahme keinen Eigentümer **erheblich beeinträchtigt.**

**Mit diesen beiden dehnbaren Begriffen ist neues Konfliktpotential geschaffen.**

aa)

Oft ist die Änderung der **Eigenart der Wohnanlage** geradezu Voraussetzung für eine maßgebliche Veränderung der Wohnanlage, um diese etwa vor dem wirtschaftlichen Ruin zu retten. Bestes Beispiel sind bekannte Großsanierungsobjekte, die teilweise bereits bis

zur Hälfte leer bzw. unvermietet sind. Hier kann nur durch einschneidende Modernisierungsmaßnahmen eine Wiederbelebung und eine wirtschaftliche Rettung erfolgen.

Dies bedingt aber - und ist politisch auch ausdrücklich gewollt - dass die Wohnanlage einen neuen Charakter und ein neues äußeres Aussehen erhält, z. B. durch Umgestaltung eines Garten- und Wegesystems sowie durch farbliche Gestaltung von Fassaden, Balkonen etc..

Es wird bei Beibehaltung der beabsichtigten Begrifflichkeit "Eigenart der Wohnanlage" hier zu erheblichen Konflikten und zu einer Fülle von Rechtsstreiten kommen, weil die einen die Möglichkeit der Gesetzesänderung zur Durchführung solcher Maßnahmen sehen, die anderen aber nach wie vor auf ihrem Bestandsinteresse, also Beibehaltung der äußeren Form, beharren werden. Hier ist eine Klarstellung dringend erforderlich und geboten, um den politischen Willen umzusetzen.

bb)

Die andere problematische Formulierung ist "keinen Wohnungseigentümer **erheblich beeinträchtigen**".

Zum einen ist der Begriff der Beeinträchtigung bereits Gegenstand der Regelung in § 22 Abs. 1 WEG, in dem es um die Zustimmung der übrigen Eigentümer geht. Danach ist dessen Zustimmung nicht erforderlich, dessen Rechte nicht beeinträchtigt sind.

Wie dann aber die Abgrenzung zu § 22 Abs. 2 WEG "erheblich beeinträchtigt" funktionieren soll, ist völlig offen und wird ebenfalls zu umfangreichem Konfliktpotential führen.

Es ist hier dringend eine Spezifizierung des Wortlautes erforderlich, um

- Rechtsstreite zu vermeiden;
- Richtern einen Anhaltspunkt für zu treffende Entscheidungen zu geben;
- und insbesondere auch dem zunächst einmal entscheidungsverpflichteten Verwalter eine Entscheidungshilfe an die Hand zu geben, und ihn nicht in eine Vielzahl von Prozessen laufen zu lassen.

c)

Im Zusammenhang mit der "erheblichen Beeinträchtigung" im Entwurf des § 22 Abs. 2 WEG ist mehrfach mit der **Instandhaltungsrücklage** der Wohnungseigentümergeinschaft argumentiert worden. Es wurde ausgeführt, dass dann, wenn die Instandhaltungsrücklage ausreichend ist, um bestimmte Maßnahmen durchzuführen, nicht mehr von einer "erheblichen" Beeinträchtigung gesprochen werden könne.

Das aber ist im Ergebnis auch kein Lösungsweg. Es verlagert letztlich die Streitigkeit und die Konfliktsituation nur auf einen früheren Zeitpunkt, nämlich den der Bildung der Instandhaltungsrücklage bzw. der Beschlussfassung über die Bildung einer Instandhaltungsrücklage.

Wurde bisher der Streit an Hand der konkreten Sanierungsmaßnahme entfacht, wird jetzt, verfolgt man diesen Gedanken weiter, der Streit bereits dann entfachen, wenn über den Wirtschaftsplan bzw. die Instandhaltungsrücklage zu beschließen ist. Es wird dann argumentiert werden, dass gerade im Hinblick auf die Regelung in § 22 Abs. 2 WEG eine höhere oder anders gestaltete Instandhaltungsrücklage gebildet oder nicht gebildet wird. Genau an dieser Stelle wird dann die weitere Diskussion über die Erforderlichkeit der Sanierungs- bzw. Erneuerungsmaßnahme diskutiert werden mit der Konsequenz einer Vielzahl von Rechtsstreitigkeiten über die Unsicherheit.

#### **d) Zusammenfassung**

**Aus den vorbezeichneten Gründen ist es dringend geboten, die Formulierung in § 22 Abs. 2 WEG schärfer und klarer zu fassen. Anderenfalls droht eine Vielzahl von Rechtsstreitigkeiten.**

### **3. Limitierung von Streitwerten/Geschäftswerten**

a)

Bisher wurden die Streit- bzw. Geschäftswerte gem. § 48 Abs. 3 WEG "nach dem Interesse der Beteiligten an der Entscheidung **von Amts wegen**" festgesetzt. Damit im einzelnen keine zu hohen Geschäftswerte zustande kommen, die letztendlich den Rechtsweg für den einzelnen Miteigentümer vereiteln, bestimmte § 48 Abs. 3 Satz 2 WEG: "Der

Geschäftswert ist niedriger festzusetzen, wenn die nach Satz 1 berechneten Kosten des Verfahrens zu dem Interesse eines Beteiligten nicht in einem angemessenen Verhältnis stehen."

Dies war und ist eine flexible Regelung, die allen Erfordernissen an ein WEG-Verfahren entspricht.

b)

Die jetzt beabsichtigte **schematische Kürzung bzw. Herabsetzung** gem. dem geplanten § 50 der Neufassung ist aus mehreren Gründen nicht sachgerecht:

- Eine schematische Kürzung verbietet sich schon aus dem allgemeinen Grundsatz, dass der Geschäftswert sich nach den **individuellen Interessen** der am Verfahren Beteiligten richtet. Schematische Kürzungen, wie jetzt vorgeschlagen "50 % des Interesses" oder limitiert nach "Verkehrswert des Wohnungseigentums" verbieten sich deshalb.
- Die schematische Kürzung ist auch **nicht der Sache nach interessengerecht**. Das Interesse von Beteiligten kann weit über den Verkehrswert der Wohnung hinausgehen, da letztlich jeder Beteiligte im Wege der Ausfallhaftung für die gesamten Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft haftet (wenn auch nach Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft nicht mehr unmittelbar, sondern nur noch mittelbar).

Sieht man sich im einzelnen heute gängige Verkehrswerte von Eigentumswohnungen von Großanlagen an, geht die Schere zwischen Limitierung des Verkehrswertes einerseits und tatsächlichem Interesse und Haftungsrisiko weit auseinander:

Nicht selten werden für Wohnungen in mittleren Größenordnungen (60 bis 80 m<sup>2</sup>) Verkehrswerte von lediglich € 10.000,00 bis € 15.000,00 festgestellt. Die Haftung und das Haftungsrisiko des einzelnen Eigentümers in derartigen Großwohnanlagen ist aber ein Vielfaches dessen, was den Verkehrswert seiner Wohnung darstellt. Hier ist eine schematische Herabsetzung und Limitierung absolut sachfremd und interessenwidrig. Sie entfernt sich damit von dem allgemein geltenden Grundsatz, dass der Geschäftswert oder Streitwert eines Verfahrens sich am Interesse des



Beteiligten orientiert. Hier wird eine Abkopplung vorgenommen.

- **Die Gerichtsgebühren der Gerichte werden verringert** (selbst bei Einführung des GKG werden somit die Gebühreneinnahmen der Gerichte erheblich sinken. s. o.)
- **Auch die Rechtsanwaltsgebühren werden durch die Herabsetzung der Geschäftswerte drastisch reduziert.** Diese Auswirkung ist im Ergebnis kontraproduktiv: Es ist gerade bei großen Wohnanlagen erforderlich, dass Wohnungseigentümergeinschaften sach- und fachkompetent verwaltet und beraten werden. Die Fülle von vorliegenden Gerichtsentscheidungen und die nahezu unübersehbare Flut von Einzelfall-Urteilen gebietet gerade bei Großwohnanlagen eine genaue Prüfung und Bearbeitung des individuellen Falles. Aufgrund der in der Regel vorliegenden Komplexität von WEG-Angelegenheiten, insbesondere im Rahmen von Abrechnungsstreitigkeiten, ist ein erheblicher Zeitaufwand und eine ständig nachzuschulende Sachkenntnis des bearbeitenden Anwaltes erforderlich, um diesen Anforderungen genüge zu tun.

Dies kann jedoch nicht gleichzeitig mit einer schematisierten Verkürzung der Gebührenansprüche der Anwaltschaft einhergehen. Dies wird im Ergebnis zu einer erheblichen Herabsetzung des Bearbeitungsstandards führen und damit für die Interessenlage der Wohnungseigentümergeinschaft kontraproduktiv sein.

c)

Gegen eine **individuelle bzw. individualisierte Betrachtung** und Bewertung der zugrunde zulegenden Geschäftswerte ist nichts einzuwenden. Hierfür gibt jedoch die bestehende Vorschrift des § 48 Abs. 3 WEG den ausreichenden und erforderlichen Spielraum. Eine Abänderung im Sinne der geplanten Gesetzesnovelle ist in diesem Punkt nicht nur nicht erforderlich, sondern in erheblichem Maße kontraproduktiv.

#### **d) Zusammenfassung:**

**Die Festsetzung der Geschäftswerte muss im bisherigen Umfang flexibel bleiben. Eine Änderung von § 48 WEG ist nicht geboten und wäre sogar - in der jetzt beabsichtigten, schematisierten Form - kontraproduktiv und schädlich. Es muss weiterhin der Grundsatz der individuellen Interessensbewertung gelten, ggfls.**

**kombiniert mit einer Herabsetzung im Einzelfall nach den konkreten Umständen des Falles (wie jetzt bereits in § 48 WEG vorgesehen).**

#### **4. Höhe der Instandhaltungsrücklage**

Kernaussage des WEG ist der Grundsatz der ordnungsgemäßen Verwaltung, der insbesondere in § 21 Abs. 5 WEG zum Ausdruck kommt. Hierunter fällt gemäß § 21 Abs. 5 Ziff. 4 WEG auch die Verpflichtung der Wohnungseigentümergeinschaft zur "Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung".

a)

Die bisherige Regelung in § 21 Abs. 5 Ziff. 4 WEG (sowie entsprechend § 27 WEG für die Verwalterpflichten) sah eine weitere Spezifizierung bzw. Angabe zur Höhe der Rücklage nicht vor. Auch der neue Gesetzesentwurf sieht keine nähere Spezifizierung vor.

Die mangelnde Höhe von Instandhaltungsrücklagen bzw. die nicht rechtzeitige und vorsorgende Bildung von Instandhaltungsrücklagen durch die Wohnungseigentümergeinschaft ist letztlich Auslöser einer Vielzahl von Streitigkeiten sowie in dessen Folge auch einer Vielzahl von Insolvenzen, Zwangsvollstreckungsmaßnahmen, Zwangsversteigerungsverfahren und damit im Ergebnis einer weiteren und höheren Belastung der übrigen Wohnungseigentümer, die die Ausfälle solidarisch tragen müssen.

Oft treten Insolvenzprobleme oder eine angespannte finanzielle Situation des einzelnen Eigentümers erst mit dem Erfordernis einer Sonderumlage für notwendige Reparaturarbeiten zu Tage, da die Finanzplanung des Einzelnen häufig nur auf die regelmäßigen Hausgelder ausgelegt ist.

Kommt es zu einer Sonderbelastung im Rahmen einer Sonderumlage und kann diese nicht bedient werden, setzt sich ein kosten- und schadensträchtiges Verfahren gegen den einzelnen Eigentümer in Gang, welches bei seinem Zahlungsausfall mit einer Höherbelastung der übrigen Eigentümer endet, die dann wiederum im Rahmen der evtl. erforderlichen Liquiditäts-Sonderumlage zu weiteren Ausfällen führt und in einem Teufelskreis endet.

Diese Entwicklungen nehmen in den letzten Jahren dramatisch zu.

b)

Dem vorbezeichneten Szenario kann nur dadurch entgegengewirkt werden, in dem die Wohnungseigentümergeinschaft verpflichtet wird,

- rechtzeitig und vorsorgend
- eine der Höhe nach ausreichende Instandhaltungsrücklage

zu bilden.

Die Rechtsprechung und Literatur geht sowohl im Hinblick auf das Ob als auch im Hinblick auf die Höhe der Rücklage auseinander. Oft wird vertreten, dass noch nicht einmal eine Verpflichtung dem Grunde nach besteht, geschweige denn, eine bestimmte Höhe von der Gemeinschaft angespart werden muss.

Mit dieser Alibifunktion retten sich Wohnungseigentümergeinschaften über die Jahre, indem sie sich - kurzfristig - durch relativ geringes Hausgeld eine Zeit lang einen Liquiditätsvorteil sichern. Die Konsequenzen bei dann anfallenden Reparaturen und Instandhaltungsstaus wurden oben dargelegt.

Dieser Entwicklung kann nur mit einer **gesetzlichen Pflicht** dem Grunde und der Höhe nach begegnet werden.

c)

Es wird nicht verkannt, dass die erforderliche Höhe jeweils von den individuellen Umständen abhängt, dennoch ist eine Interessensabwägung vorzunehmen und zumindest eine Grundsatzregel aufzustellen, von der nur bei begründeten Ausnahmen und unter besonderer Rechtfertigung abgewichen werden kann. Diese Ausnahmen sind dann ggfls. gerichtlich zu überprüfen.

Anhaltspunkt für die Höhe einer angemessenen Instandhaltungsrücklage könnte **§ 28 der II. Berechnungsverordnung** sein.

In § 28 sind Instandhaltungskosten für Wohnanlagen pro Quadratmeter und altersabhängig beziffert. Ausgehend von dieser Regelung könnte ein entsprechender Verweis im WEG aufgenommen werden.

Ein solcher Verweis ist grundsätzlich nicht sachfremd, verweist doch auch § 22 Abs. 2 n.F. auf die Regelung des Mietrechtes im Hinblick auf Modernisierungsmaßnahmen gemäß §

559 BGB.

**d) Zusammenfassung:**

Es erscheint zum langfristigen Schutz einzelner Eigentümer und zur Substanzerhaltung von Wohnanlagen dringend erforderlich, eine gesetzliche Verpflichtung zur Errichtung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage dem Grunde und der Höhe nach zu errichten. Der Höhe nach dürfte eine Orientierung an § 28 der II. Berechnungsverordnung angemessen sein. Abweichungen davon bedürfen einer besonderen Begründung bzw. Rechtfertigung und sind gerichtlich überprüfbar.