Bundesbüro
Verband Privater Bauherren e.V.
Chausseestraße 8, 10115 Berlin

Telefon 030 / 278901-0
Fax 030 / 278901-11

www.vpb.de
info@vpb.de

Stellungnahme des Verbands Privater Bauherren e.V. (VPB)

zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEModG)

Verband Privater Bauherren e.V. Vereinsregister AG Berlin-Charlottenburg 24307 NZ **Vorstand:** Dipl.-Ing. Thomas Penningh, Braunschweig (Vorsitzender); Dipl.-Ing. Klaus Kellhammer, Tübingen, Dipl.-Ing. Sandra Queißer, Berlin; Dipl.-Ing. Renate Lepper, Bonn; Dipl.-Ing. Reimund Stewen, Köln; **Hauptgeschäftsführerin:** Dipl.-Ing. Corinna Merzyn

Als älteste Verbraucherschutzorganisation im Baubereich vertritt der Verband Privater Bauherren e.V. (VPB) seit über 40 Jahren die Interessen privater Bauherren und damit auch die Interessen privater Eigentümer und Vermieter.

Zum Zweck der Verbraucherberatung und -aufklärung leistet der VPB dabei umfassende Öffentlichkeitsarbeit für den gesamten privaten Immobiliensektor und sorgt dafür, dass private Bauherren die Möglichkeit bekommen, zu allen Fragen, die zum Beispiel mit Baugrund- und Immobilienerwerb und sämtlichen Baumaßnahmen, etwa auch der Renovierung und Modernisierung, sowie deren Finanzierung im Zusammenhang stehen, fachlich qualifiziert beraten und betreut zu werden. Der VPB ist bundesweit mit Regionalbüros vertreten.

Zum Referentenentwurf nehmen wir wie folgt allgemein Stellung:

A. Allgemeine Stellungnahme

Der VPB begrüßt grundsätzlich die geplante Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG).

Auch aus Sicht des VPB wird das geltende WEG heutigen Anforderungen an das Wohnungseigentumsrecht in vielen Fällen nicht mehr gerecht. Wir schließen uns insoweit der Einschätzung des Gesetzgebers im Referentenentwurf des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEModG-E) an, dass das WEG in weiten Teilen den Stand der Rechtsentwicklung sowie die gesellschaftlichen Verhältnisse und umweltpolitischen Ziele nicht hinreichend widerspiegelt und die sehr komplexe, schwer durchdringbare und starre Rechtsmaterie zudem häufig mit hohem Streitpotential verbunden ist.

Gleichzeitig stellt die Eigentumswohnung für breite Bevölkerungsschichten weiterhin eine wichtige Säule der privaten Altersversorge dar, wobei es zunehmend neuer Impulse und Anreize bedarf, um Privatpersonen wieder vermehrt zu entsprechenden Investitionen im Wohnungsbau, einschließlich werterhaltender und wertsteigernder Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, zu animieren. Eine Änderung des WEG weg von seinen veränderungsfeindlichen Tendenzen hin zu mehr Rechtssicherheit, Effizienz und Flexibilität sowie eine Harmonisierung mit dem Mietrecht ist geeignet, hierzu einen spürbaren Beitrag zu leisten und dementsprechend nach Auffassung des VPB angezeigt.

Der VPB bewertet den vorgelegten Referentenentwurf generell positiv, insbesondere in Bezug auf die Erleichterung baulicher Maßnahmen einschließlich differenzierter Kostentragungsregelungen zum Schutz vor unangemessenen Kostenbelastungen, die Stärkung der Rechte der Wohnungseigentümer, die Ordnung der Rechtsbeziehungen in der Gemeinschaft sowie die Modernisierung des gerichtlichen Verfahrensrechts.

Kritisch sieht der VPB hingegen die Lösung, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, insbesondere auch im Falle der Teilung, bereits mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher als sogenannte Ein-Personen-Gemeinschaft in der vorgesehenen Ausgestaltung entstehen zu lassen. Dies birgt, vor allem aufgrund der Wechselwirkungen mit dem Bauträgervertragsrecht, Risiken

für die künftige Gemeinschaft. Der aufteilende Eigentümer, insbesondere ein Bauträger, erhält in dieser Konstellation jedenfalls zu viel Macht und Einfluss verbunden mit einem insoweit nicht unerheblichen Missbrauchsrisiko zulasten der Erwerber. Aus Gründen des Verbraucherschutzes und der Rechtssicherheit ist es für die vom Gesetzgeber beabsichtigte Entstehung der Wohnungseigentümergemeinschaft nach Ansicht des VPB daher erforderlich, zugleich die Rechtsstellung des Ersterwerbers deutlicher und nachhaltiger zu stärken.

Im Übrigen bleibt der Entwurf im Hinblick auf eine Harmonisierung mit dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB), insbesondere mit dem Mietrecht und dem geplanten Bauträgervertragsrecht, teilweise hinter den Erwartungen zurück.

Zu den geplanten Neuerungen nehmen wir im Einzelnen wie folgt Stellung:

B. Stellungnahme im Einzelnen

I. Zu Artikel 1 (Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes)

1. § 5 Absatz 4 Satz 1 WEG-E

Der VPB begrüßt die Änderung des § 5 Absatz 4 Satz 1 WEG-E und schließt sich der Einschätzung des Gesetzgebers an:

Die Beschlusssammlung nach § 24 Absatz 7 WEG hat sich in der Praxis in Bezug auf vereinbarungsändernde Beschlüsse nicht bewährt. Zum Schutz der Erwerber vor unbekannten und möglicherweise belastenden Beschlüssen ist das Grundbuch mit seiner Publizitätswirkung als Vertrauensgrundlage besser geeignet, zumal – wie in der Begründung zurecht dargelegt wird – die Übertragung des Eigentums regelmäßig mit einer Einsichtnahme in das Grundbuch verbunden ist.

Dass nur diejenigen vereinbarungsändernden Beschlüsse in das Grundbuch eingetragen werden sollen, die aufgrund einer vereinbarten Öffnungsklausel gefasst werden, um das Grundbuch selbst nicht zu überfrachten und seine Informationsstruktur nicht zu beeinträchtigen, ist grundsätzlich nachvollziehbar. Allerdings wird in diesem Zusammenhang allgemein angemerkt, dass eine zeitgemäße digitale Grundbuch-Lösung in der Lage wäre, zahlreiche weitere Informationen zu speichern und diese dabei so darzustellen, dass die Informationsfunktion des Grundbuchs nicht beeinträchtigt würde.

2. § 7 Absatz 4 WEG-E

In Ergänzung zu Nummer 1 wird die Erleichterung der Eintragung von Beschlüssen in das Grundbuch gemäß § 7 Absatz 4 WEG-E befürwortet.

Ein Bewilligungsverfahren wie nach den allgemeinen Vorschriften der Grundbuchordnung (GBO) vorgesehen, wäre vor allem bei großen Wohnungseigentümergemeinschaften nicht praktikabel.

3. § 8 Absatz 3 und § 9a Absatz 1 Satz 2 WEG-E

Zunächst ist es dem Gesetzgeber zuzugeben, dass es grundsätzlich konsequent und im Rahmen der allgemeinen Sachenrechtsdogmatik rechtssystematisch stimmig ist, die Entstehung der Wohnungseigentümergemeinschaft und die Anwendbarkeit des WEG am öffentlich sichtbaren Vollzugselement der Anlegung der Wohnungsgrundbücher zu orientieren, auch bei einer Teilung nach § 8 WEG-E. Das Grundbuch mit seinen Publizitätswirkungen bildet auch insoweit eine verlässliche Vertrauensgrundlage für den gesamten Rechtsverkehr.

Zwar ist die Teilung noch keine inhaltliche Änderung des Alleineigentums, sondern nur eine Teilung des Vollrechts und die Eigentumsverhältnisse am Grundstück setzen sich an jedem einzelnen Wohnungseigentum fort, gleichzeitig kann aber ab Wirksamwerden der Teilung über jedes Wohnungseigentum getrennt verfügt werden. Daher ist es im Sinne der Rechtsklarheit und Rechtssicherheit auch nachvollziehbar, dass die rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in diesem Zeitpunkt entstehen soll und ab diesem Zeitpunkt die Vorschriften des WEG Anwendung finden sollen.

Sehr kritisch sieht der VPB hierbei allerdings den Umstand, dass der teilende Eigentümer als Ein-Personen-Gemeinschaft mit seinem Verhalten erheblichen Einfluss auf die Gegebenheiten und sogar auf Rechtsansprüche der zukünftigen Wohnungseigentümergemeinschaft nehmen kann; auch oder erst recht zum Nachteil der Gemeinschaft und zum eigenen Vorteil. Zumindest im Kontext des Bauträgervertragsrechts führt dies zu einer Gefährdung der Erwerberinteressen und kann deshalb in der jetzigen Ausgestaltung nicht überzeugen.

Der Gesetzgeber muss im Rahmen der Novellierung des WEG und BGB daher sicherstellen, dass sich die in der Vergangenheit bereits verschiedentlich unter anderem durch den VPB und weitere betroffene Kreise auch in Bezug auf eine Ein-Personen-Gemeinschaft im Zusammenhang mit dem Erwerb von Wohnungseigentum von einem Bauträger vorgetragenen Bedenken in Zukunft nicht verwirklichen beziehungsweise durch die Novellierung überhaupt erst entsprechende Missbrauchsmöglichkeiten begründet werden.

Den drohenden Nachteilen für Erwerber lässt sich im Fall der nunmehr durch den Gesetzgeber beabsichtigten Einführung einer Ein-Personen-Gemeinschaft nur durch zusätzliche Regelungen im WEG-E angemessen begegnen. Der VPB schlägt daher zum Schutz der Erwerber im Wesentlichen Folgendes vor:

a) Zunächst sollten die Entscheidungsmacht und Handlungsmöglichkeiten der Ein-Personen-Gemeinschaft grundsätzlich durch besondere gesetzliche Regelungen auf Anlaufgeschäfte und sonstige errichtungsspezifische

Geschäfte beschränkt werden. Dies sollte gleichermaßen für die Vertretungsmacht eines möglichen Verwalters in der Anfangsphase der Gemeinschaft gelten, wobei es dem aufteilenden Eigentümer ohnehin – dem Rechtsgedanken des § 25 Absatz 5 WEG beziehungsweise § 25 Absatz 4 WEG-E folgend – generell verwehrt werden sollte, sich selbst oder einen ihm nahestehenden Dritten zum Verwalter zu bestellen oder sogar (Versorgungs-)Verträge mit diesem abzuschließen.

Damit würden insbesondere Interessenkollisionen und verschiedene Formen kollusiven Zusammenwirkens mit persönlich oder wirtschaftlich nahestehenden Dritten verschiedener Beteiligter in dieser Phase verhindert, etwa im Zusammenhang mit der Abnahme und Mängelrechten.
Vor allem hinsichtlich der Abnahme bedarf es insoweit zudem dringend einer engen Verzahnung und eines entsprechenden Gleichlaufs mit dem geplanten Bauträgervertragsrecht. Allen voran muss verhindert werden, dass eine rechtliche Situation geschaffen wird, in der ein Bauträger über die Abnahme seines eigenen Werks selbst und allein befinden kann. Dies wäre schlichtweg unbillig (siehe auch 4.).

b) Darüber hinaus sollte für Dauerschuldverhältnisse zumindest eine zeitliche, an marktüblichen Laufzeiten orientierte Höchstgrenze eingeführt werden. Die Vorteile einer möglichst weitreichenden Kontrolle über künftige (Versorgungs-)Verträge und deren Konditionen für die späteren Wohnungseigentümer überwiegen dabei auch die von der Bund-Länder-Arbeitsgruppe vorgetragene spekulative Annahme, der Abschluss kurzfristiger Versorgungsverträge im Anfangsstadium führe grundsätzlich zu schlechteren Vertragskonditionen und deshalb zu Mehrkosten. Vermeintlich schlechtere Vertragskonditionen sowie die damit möglicherweise verbundenen Mehrkosten sind für einen überschaubaren Zeitraum in der Anfangsphase der Gemeinschaft hinnehmbar, schon weil die Wohnungseigentümergemeinschaft sodann im Weiteren ermächtigt wird, frei und selbstständig über ihre zukünftigen Vertragspartner, -konditionen und -laufzeiten zu entscheiden.

c) An die geplante und generell begrüßenswerte Rechtsfolge des § 8 Absatz 3 WEG-E, die darin bestehen soll, dass der Erwerber *an die Stelle* des teilenden Eigentümers tritt, sollten gleichzeitig die Verlängerung beziehungsweise Hemmung von Fristen und einfache Möglichkeiten zur Änderung oder Aufhebung von bis dahin gefassten Beschlüssen geknüpft werden.

Damit würde man unter anderem dem Umstand Rechnung tragen, dass der Erwerber in der Regel – selbst im Fall ordnungsmäßiger Verwaltung durch den teilenden Eigentümer –

alle vorherigen Beschlüsse auf ihre mögliche Aufhebung oder sogar Anfechtung prüfen muss und er sich insoweit insbesondere in mittleren und großen Wohnanlagen mit mehreren zehn oder sogar hundert Wohneinheiten mit zahlreichen und komplexen Verträgen konfrontiert sieht, zugleich aber etwa für Anfechtungen nur eine kurze Klagefrist von einem Monat vorgesehen ist und der Erwerber nach Ablauf dieser materiellen Ausschlussfrist alle Anfechtungsrechte verliert.

Der VPB sieht jedenfalls entsprechenden Regelungsbedarf. Die Klärung dieser Fragen und Probleme sollte zumindest nicht allein der Rechtswissenschaft und Rechtsprechung überlassen werden; zumal in diesem Zusammenhang auch weitere Fragen ungeklärt bleibt, zum Beispiel ob und inwiefern der Erwerber am Ende den übrigen Mitgliedern der Wohnungseigentümergemeinschaft gegenüber haftet, wenn er etwa eine Prüfung der Beschlüsse und/oder eine fristgemäße Anfechtung oder Aufhebung unterlässt.

Aus vorgenannten Gründen besteht aus Sicht des VPB in Bezug auf § 8 Absatz 3 und § 9a Absatz 1 Satz 2 WEG-E noch dringender Nachbesserungsbedarf:
Es bedarf – abseits vertraglicher Vereinbarungen und gesetzlicher Generalklauseln – unbedingt eines Korrektivs, um im Einzelfall den im Sinne von Angemessenheit sowie Billigkeit richtigen und damit gerechten Ausgleich zwischen den nicht selten ungleichen Machtverhältnissen und widerstreitenden Interessen der Beteiligten herzustellen.

Nicht nachvollziehbar ist insoweit jedenfalls, ausweislich der Begründung zu § 9a Absatz 1 Satz 2 WEG-E, die Entscheidung des Gesetzgebers, für die Phase der Ein-Personen-Gemeinschaft keine Sondervorschriften vorzusehen und dies lediglich ganz allgemein mit dem „Interesse einer flexiblen Verwaltung" der Ein-Personen-Gemeinschaft zu rechtfertigen, ohne aber die vorstehenden Probleme angemessen zu adressieren.

4. § 9a Absatz 2 WEG-E

Der VPB befürwortet, dass künftig diejenigen Rechte der Wohnungseigentümer, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern, von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ausgeübt und die entsprechenden Pflichten der Wohnungseigentümer wahrgenommen werden sollen, im Übrigen aber das Konzept einer auf einem Beschluss beruhenden sogenannten gekorenen Ausübungs- und Wahrnehmungsbefugnis zum Schutz der Wohnungseigentümer sowie im Sinne der allgemeinen Rechtsklarheit und -sicherheit aufgegeben werden soll.

Es ist insoweit jedenfalls nachvollziehbar und im Sinne größtmöglicher Handlungsfähigkeit einer

Wohnungseigentümergemeinschaft nur konsequent, dass eine einheitliche Rechtsausübung durch die Gemeinschaft zumindest immer dann erfolgen kann, wenn schutzwürdige Belange der Gemeinschaft die Interessen des einzelnen Eigentümers an einer selbständigen und eigenverantwortlichen Rechtsausübung überwiegen.

Dem Gesetzgeber und der Rechtsprechung ist ferner darin zuzustimmen, dass es gleichzeitig aufgrund des erheblichen Eingriffs in die Privatautonomie eines Wohnungseigentümers aber wichtig ist, dass solche Eingriffe nur unter engen, gesetzlich geregelten Voraussetzungen wie in § 9a Absatz 2 WEG-E erfolgen dürfen und der Eigentümer aber im Übrigen selbständig und eigenverantwortlich handeln darf.

Klarstellend sollte der Gesetzgeber insoweit daher zumindest in der Gesetzesbegründung ausdrücklich darauf hinweisen, dass schutzwürdige Belange der Gemeinschaft die Interessen des einzelnen Eigentümers an einer selbständigen und eigenverantwortlichen Rechtsausübung auch bei der Abnahme derjenigen Bausubstanz, die im Gemeinschaftseigentum steht, nicht überwiegen. Gerade die Vergemeinschaftung individueller vertraglicher Rechtsansprüche wäre ein erheblicher Eingriff in die Privatautonomie des einzelnen Eigentümers, der absolut unverhältnismäßig wäre.

5. § 9b WEG-E

Die geplante Vertretungsregelung des § 9b WEG-E ist im Lichte des § 9a WEG-E folgerichtig. Sie gewährleistet eine effiziente Teilnahme der rechtsfähigen Gemeinschaft am Rechtsverkehr und schafft dabei zugleich für die Beteiligten am Rechtsverkehr das erforderliche Maß an Rechtssicherheit im Umgang mit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

6. § 15 WEG-E

Der VPB befürwortet die Einführung eines Anspruchs der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und einzelner Wohnungseigentümer gegen Drittnutzer auf Duldung von Erhaltungsmaßnahmen und sonstigen baulichen Maßnahmen.

Mit § 15 WEG-E werden unter anderem die veränderungsfeindlichen Tendenzen im WEG im Rahmen einer Drittnutzung des Eigentums, meist im Zusammenhang mit einem Mietverhältnis, gebührend – auch im Sinne der grundgesetzlich verbürgten Eigentumsgarantie – adressiert. Die Durchführung der entsprechenden Maßnahmen darf jedenfalls nicht an Gebrauchsrechten Dritter scheitern, zumal der Gesetzgeber mit dem neuen § 15 WEG-E nicht vorsieht, den Dritten schutzlos zu stellen, sondern ähnlich wie einen Mieter durch Ankündigungen der Maßnahmen und eine Härtefallregelung zu schützen.

7. § 16 Absatz 2 WEG-E

Es ist begrüßenswert, dass der Gesetzgeber beabsichtigt, die Regelung der Kostenverteilung des § 16 Absatz 2 WEG neu zu fassen und unter anderem sprachlich sowie inhaltlich klarer und eindeutiger zu formulieren.

Dabei überzeugt insbesondere auch die Ersetzung des teils umständlichen und komplizierten Systems verschiedener Kostenarten und unterschiedlicher Anforderungen an Beschlüsse der § 16 Absatz 3 und 4 WEG durch die kurze und präzise Formulierung des § 16 Absatz 2 Satz 2 WEG-E, der die Beteiligten ohne besondere Mehrheiten ermächtigt, auf einfache Art und Weise über eine angemessene Kostenverteilung auch über den Einzelfall hinaus zu entscheiden.

8. § 18 WEG-E

Der VPB hält die Regelung der grundlegenden Fragen der Verwaltung und Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums durch den neuen § 18 WEG-E für richtig und mit Blick auf die bisher teilweise unklare Rechtslage über die Rolle der Gemeinschaft für wichtig.

Dass sich Ansprüche im Zusammenhang mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums auch im Innenverhältnis stets gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer richten sollen, ist sachgerecht und schafft Rechtssicherheit.

9. § 20 WEG-E

Der VPB begrüßt, dass der Gesetzgeber den veränderungsfeindlichen Tendenzen des WEG, insbesondere im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen, entgegenwirkt.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sowie auch die einzelnen Eigentümer selbst müssen befähigt werden, „unbürokratisch" und durch einfach zu fassende Beschlüsse verschiedene Baumaßnahmen am Eigentum vornehmen zu können, die über eine ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen.

Gleichzeitig muss allerdings – auch im Sinne eines sozialen Friedens – bestimmten missbräuchlichen Praktiken, wie etwa dem „Herausmodernisieren", ein effektiver Minderheitenschutz entgegengesetzt werden.

Um den verschiedenen Interessen der nicht selten unterschiedlichen Verbraucher in einer Gemeinschaft von Wohnungseigentümern gerecht werden zu können, bedarf es insoweit eines ausdifferenzierten und abgestuften Systems. Der Referentenentwurf genügt mit den Regelungen der §§ 20 und 21 WEG-E aus Sicht des VPB im Wesentlichen diesen Anforderungen:

Befürwortet wird demnach seitens des VPB ausdrücklich, dass jede bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums eines legitimierenden Beschlusses bedarf, für diese Beschlussfassung nach § 20 WEG-E aber künftig stets die einfache Stimmmehrheit genügen soll. Dies stellt einerseits sicher, dass die Eigentümer über alle baulichen Veränderungen umfassend informiert werden, und gewährt andererseits den Eigentümern das nötige Maß an Flexibilität und Handlungsfähigkeit, um den baulichen Status quo tatsächlich verändern zu können. Das bisher regelmäßig benötigte Quorum ist jedenfalls in mittleren oder großen Wohnungseigentumsanlagen kaum erreichbar; nicht zuletzt, weil es genügend Fälle gibt, in denen vereinzelte Eigentümer einer Maßnahme widersprechen oder sich der Abstimmung entziehen und dies nicht unbedingt aus sachlichen Gründen geschieht.

Dies gilt gleichermaßen für den Individualanspruch nach Absatz 2 der Vorschrift, wobei insbesondere die zusätzliche, den gesamten Absatz betreffende Angemessenheitsprüfung positiv hervorzuheben ist, da sie der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Möglichkeit einräumt, im Einzelfall objektiv unangemessene Forderungen zurückzuweisen. Dies erscheint vor allem hinsichtlich der teilweise mit den privilegierten Vorhaben verbundenen erheblichen baulichen Eingriffe in das Eigentum richtig und wichtig, wie auch der Umstand, dass der Wohnungseigentümer keinen Anspruch auf eine bestimmte Durchführung der baulichen Veränderung hat, sondern diese durch die Vorgaben ordnungsmäßiger Verwaltung grundsätzlich beschränkt wird.

Dass nach § 20 Absatz 3 WEG-E jeder Wohnungseigentümer zudem verlangen können soll, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind, erscheint sachgerecht, schon weil nach § 21 Absatz 1 WEG-E die Kosten einschließlich möglicher Folgekosten sodann allein vom bauwilligen Wohnungseigentümer getragen werden sollen.

Begrüßenswert im Sinne des oben genannten Missbrauchs- und Minderheitenschutzes ist der geplante § 20 Absatz 4 WEG-E, der vor bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten, aber auch vor unbilligen Benachteiligungen einzelner Wohnungseigentümer schützen soll. Bauliche Veränderungen dieser Art sollen weder beschlossen noch gestattet und können auch nicht verlangt werden.

Im Übrigen scheint es für ein spürbares Mehr an Flexibilität und Handlungsfähigkeit von Wohnungseigentümergemeinschaften und Eigentümern grundsätzlich hinnehmbar, dass in Zukunft aus verschiedenen Gründen kostenscheuenden Minderheiten die Maßnahmen an sich nicht mehr verhindern können. Sie werden durch die Vorschriften über die Kostentragung ausreichend geschützt, denn gegen ihren Willen müssen Eigentümer nur noch die Kosten bestimmter, besonders

sinnvoller Maßnahmen mittragen. Andere Kosten sind allein von denjenigen zu tragen, die die jeweilige kostenträchtige Maßnahme mehrheitlich beschlossen haben. In Verbindung mit § 21 WEG-E erfolgt insoweit jedenfalls ein angemessener Interessensausgleich:

10. § 21 WEG-E

Die beabsichtigte abgestufte Regelung der Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums, § 21 WEG-E, heißt der VPB im Lichte der vorstehenden Ausführungen gut.

Wie unter Nummer 9 dargestellt, wird es für hinnehmbar und letztlich sachgerecht erachtet, dass Eigentümer in der Regel nur noch die Kosten bestimmter, besonders sinnvoller Maßnahmen mittragen müssen und im Übrigen nur an den Kosten für diejenigen baulichen Veränderungen beteiligt werden, denen sie auch ausdrücklich zugestimmt haben oder die ihnen gestattet beziehungsweise die auf ihr Verlangen hin durchgeführt wurden.

Dem Gesetzgeber ist insoweit darin zuzustimmen, dass nur durch ein entsprechend abgestuftes Modell das erforderliche Gleichgewicht zwischen baulichen Veränderungen durch handlungsfähige, veränderungs- und bauwillige Eigentümer einerseits und solchen baulichen Veränderungen, die für einen zeitgemäßen, technisch beziehungsweise architektonisch einwandfreien und für alle Eigentümer verträglichen Zustand andererseits erforderlich sind, hergestellt werden kann, ohne dass Gruppen von Eigentümern entweder grundlegend behindert oder finanziell unverhältnismäßig belastet werden.

Durchaus wünschenswert wäre es aus Sicht des VPB allerdings, wenn das Merkmal der Vergleichbarkeit der Wohnungseigentumsanlagen zumindest in der Gesetzesbegründung konkretisiert würde. Maßgeblich sollten solche Anlagen sein, die nicht nur nach Art, Alter und Lage vergleichbar sind, sondern zudem vorbildlich, alters-/zeitgemäß und dabei zugleich wirtschaftlich unterhalten und weiterentwickelt wurden. Die nunmehr geplante Regelung des § 21 Absatz 2 WEG-E ist jedenfalls nur teilweise geeignet, einen nach Art und Umfang weit verbreiteten und anlagenübergreifend vergleichbaren „Sanierungsstau“ zu beseitigen.

Gewissermaßen gilt dies auch für die baulichen Veränderungen nach Absatz 2 der vorstehenden Regelung, deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren sollen. Durch eine solche allein oder weit überwiegend renditebezogenen Beschränkung werden sich solche Maßnahmen in der Regel wohl auf Bestandssanierungsniveau bewegen. Ambitioniertere Sanierungen würden damit weiter auf Mehrheitsbeschaffungsprobleme stoßen, denen man wiederum etwa nur durch Anpassungen der Förderkulisse für Wohnungseigentümergemeinschaften begegnen könnte.

Dass Eigentümern nach § 21 Absatz 4 WEG-E im Übrigen die Möglichkeit eingeräumt werden soll, nachträglich gegen einen angemessenen Ausgleich Nutzungen einer baulichen Veränderung zu ziehen, zu der sie ursprünglich nicht berechtigt waren, trägt positiverweise den unter anderem seitens des VPB in Bezug auf den Abschlussbericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe geäußerten Bedenken Rechnung, dass Maßnahmen, deren Kostenlast im Einzelfall nur wenige Eigentümer tragen, die baulichen Veränderungen aber aus verschiedenen Gründen jederzeit für Jedermann frei zugänglich und nutzbar sind, geeignet sind, massiven Unfrieden in Gemeinschaften von Wohnungseigentümern zu erzeugen. Es ist daher sehr gut, dass es denjenigen Eigentümern, die eine bauliche Veränderung erst zu einem späteren Zeitpunkt tatsächlich nutzen können oder wollen, ermöglicht wird, sich später im Sinne der Gemeinschaft an Kosten zu beteiligen.

Ferner ist es sachgerecht, dass die Wohnungseigentümer nach Absatz 5 der Vorschrift frei und flexibel eine abweichende Verteilung der Kosten und Nutzungen beschließen können sollen, gleichzeitig durch einen solchen Beschluss aber Wohnungseigentümer, die nach den übrigen Absätzen des § 21 WEG-E keine Kosten zu tragen haben, folgerichtig keine Kosten auferlegt bekommen dürfen.

11. § 23 Absatz 1 Satz 2 WEG-E

Der VPB empfindet es nur als zeitgemäß, dass die Wohnungseigentümer eine Versammlungsteilnahme und Rechtsausübung unter Einsatz elektronischer Kommunikationsmittel beschließen können sollen, und unterstützt dementsprechend die geplante Neuregelung des § 23 Absatz 1 Satz 2 WEG-E.

Vor allem in mittleren und großen Wohnanlagen im urbanen Raum gibt es zunehmend Eigentümer, die sich aus beruflichen oder privaten Gründen etwa im Ausland aufhalten, jedenfalls aber nicht vor Ort an der Sammlung teilnehmen können, sich jedoch einbringen und ihre Rechte ausüben möchten. Für diese sowie auch alle anderen Wohnungseigentümer muss eine Beteiligung auf elektronischem Wege grundsätzlich möglich sein.

Insbesondere mit Blick auf ältere oder weniger technikaffine Eigentümer ist es gleichzeitig aber nachvollziehbar, dass der Gesetzgeber mit § 23 Absatz 1 Satz 2 WEG-E keine generelle Abschaffung der Präsenzveranstaltung zugunsten einer reinen Online-Versammlung beabsichtigt, sondern lediglich die Möglichkeit auch einer Online-Teilnahme an der Versammlung einräumen möchte.

12. § 26 Absatz 1 WEG-E

Der VPB begrüßt die beabsichtigte Aufhebung der Beschränkung der Abberufung des Verwalters auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes.

Dem Gesetzgeber wird beigepflichtet, dass kein berechtigtes

Interesse ersichtlich ist, warum das Recht auf Abberufung zu Lasten der Gemeinschaft beschränkt werden sollte. Die Wohnungseigentümer müssen stets die Möglichkeiten haben, sich von einem Verwalter zu trennen, wenn sie mit diesem nicht zufrieden sind oder allgemein das Vertrauen in diesen verloren haben.

13. § 28 WEG-E

Ebenso befürwortet der VPB eine Neufassung der Vorschriften für den Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung.

Vor allem die geplante Einführung eines neuen Informationsanspruchs in Form eines Vermögensberichts nach § 28 Absatz 3 WEG-E ist zu begrüßen. Dieser ist geeignet ein Mehr an Transparenz hinsichtlich der Rücklagen der Gemeinschaft sowie des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens zu schaffen.

II. Zu Artikel 2 (Änderung des BGB)

1. § 554 BGB-E

Der VPB begrüßt grundsätzlich die Pläne der Bundesregierung zur Barrierereduzierung, zu umweltschonenderen Mobilitätskonzepten und Einbruchschutz im Mietrecht.

Anders als noch der Diskussionsentwurf eines Gesetzes zur Förderung von Barrierefreiheit und Elektromobilität im Miet- und Wohnungseigentumsrecht, der einen viel zu weitgehenden und einseitig zu Lasten des Vermieters ausgestalteten Anspruch vorsah, sieht der neue Entwurf eines § 554 BGB-E für bauliche Maßnahmen, die dem Gebrauch der Mietsache durch Menschen mit Behinderung, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Einbruchschutz dienen, begrüßenswerter Weise in Absatz 2 eine umfassende Interessenabwägung vor, die vorzugsweise in funktionaler Hinsicht vergleichbaren mietrechtlichen Regelungen entspricht.

Positiv zu erwähnen ist ferner, dass der Gesetzgeber zugunsten des Vermieters im Rahmen der Interessenabwägung nunmehr ausdrücklich in der Begründung des Referentenentwurfs auf ein etwaiges Rückbaurisiko des Vermieters hinweist. Dieses hatte der VPB bereits mit seiner Stellungnahme zu vorstehendem Diskussionsentwurf ausdrücklich bemerkt.

Der VPB hält es für richtig und wichtig, dass durch besondere Sicherheitsleistungen des Mieters gemäß § 554 Absatz 3 BGB-E die Interessen der Parteien zusätzlich angemessen in Ausgleich gebracht werden sollen und der Anspruch somit nicht einseitig zu Lasten des Vermieters ausgestaltet werden soll. Die geplante Regelung stellt sicher, dass die Parteien unter anderem auf das vorstehend erwähnte Rückbaurisiko des Vermieters durch die Verpflichtung des Mieters angemessen reagieren können.

2. § 556a Absatz 3 und 4 BGB-E

Sachgerecht und insoweit ebenfalls unterstützenswert hält der VPB die Regelung des § 556a Absatz 3 BGB-E.

Bei der Vermietung einer Eigentumswohnung muss es dem Vermieter schon aus abrechnungstechnischen und organisatorischen Gründen grundsätzlich möglich sein, die Betriebskosten nach dem Maßstab auf den Mieter umzulegen, der zwischen den Wohnungseigentümern für die Verteilung der Betriebskosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gilt. Dies stellt für die Beteiligten unter anderem zumindest sicher, dass sie im Einzelfall nicht mit von den tatsächlich entstandenen Kosten nachteilig abweichenden Kosten belastet werden.

Berlin, 13.02.2020

Diese Stellungnahme darf auf der Website des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz veröffentlicht werden.