

# STELLUNGNAHME

Stellungnahme für die öffentliche Anhörung des Ausschusses für  
Recht und Verbraucherschutz des Deutschen Bundestages am  
Mittwoch, den 27. Mai 2020, 14.00 Uhr zum:

Entwurf eines Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur  
Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung  
von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (Wohnungsei-  
gentumsmodernisierungsgesetz – WEMoG).

Dr. Oliver Elzer  
Richter am Kammergericht

Berlin, den 19. Mai 2020

## Änderungsvorschläge im Kurzüberblick

Norm	Vorschlag
§ 3 II WEG-E	<b>streichen</b>
§ 7 III WEG-E	<b>streichen</b>
§ 9b I 1 WEG-E	<b>zentrales Verwalterregister einführen</b>
§ 9b I 2, II WEG-E	<b>ändern</b>
§ 10 II WEG-E	<b>ändern</b>
§ 14 I Nr. 2 WEG-E	<b>ändern</b>
§ 14 Nr. 2 WEG	<b>beibehalten</b>
§ 15 WEG-E	<b>Zuständigkeit für Duldungsklage bestimmen</b>
§ 17 I WEG-E	<b>§ 9a II Fall 2 WEG-E zuordnen</b>
§§ 18, 19 WEG-E	<b>modernisierende Instandsetzung richtig verorten</b>
§ 18 IV WEG-E	<b>nicht ändern</b>
§ 19 III 2 WEG-E	<b>streichen</b>
§§ 20 I, 20 II 2 WEG-E	<b>Gestattungsbeschlüsse streichen</b>
§ 20 II 1 WEG-E	<b>erweitern</b>
§ 20 IV WEG-E	<b>ändern</b>
§ 21 IV WEG-E	<b>ergänzen</b>
§ 21 V 1 WEG-E	<b>ändern</b>
§ 21 V Nr. 6 WEG	<b>überführen in § 20 II 1 WEG-E</b>
§ 23 I 2 WEG-E	<b>ergänzen</b>
§ 23 III WEG-E	<b>ändern</b>
§ 24 III WEG-E	<b>ändern</b>
§ 24 VI WEG-E	<b>ergänzen</b>
§ 25 V WEG-E	<b>ändern</b>
§ 26 WEG-E	<b>ergänzen</b>
§ 27 WEG-E	<b>ändern</b>
§ 29 WEG-E	<b>nicht ändern</b>
§ 44 II WEG-E	<b>ergänzen</b>
§ 48 WEG-E	<b>ergänzen</b>

- Definitionen
- Gemeinschaftsordnung sichern
- Eigentümerregister
- Sachkundenachweis
- Ergebnisse Arbeitsgruppe Bauvertragsrecht

## Inhaltsverzeichnis

I.	Sondereigentum an Flächen (§ 3 Abs. 2 WEG-E) .....	6
II.	Eintragung von Vereinbarungen (§ 7 Abs. 3 WEG-E) .....	7
III.	Vergemeinschaftung (§ 9a Abs. 2 WEG-E).....	8
IV.	Zentrales Verwalterregister (§ 9b I WEG-E) .....	9
V.	Vertretung (§ 9b Abs. 1, Abs. 2 WEG-E) .....	10
VI.	Klage auf eine Vereinbarung (§ 10 Abs. 2 WEG-E) .....	11
VII.	Pflichten des Wohnungseigentümers (§ 14 WEG-E) .....	12
VIII.	Pflichten des Wohnungseigentümers (§ 15 WEG-E) .....	13
IX.	Entziehungsklage (§ 17 WEG-E) .....	14
X.	Modernisierende Instandsetzung/Erhaltung (§ 18 WEG-E).....	15
XI.	Einsichtsrechte (§ 18 Abs. 4 WEG-E) .....	16
XII.	Vertragsstrafen (§ 19 Abs. 3 Satz 2 WEG-E).....	17
XIII.	Gestattungsbeschlüsse (§ 20 Abs. 1 WEG-E).....	19
XIV.	Privilegierte bauliche Veränderungen (§ 20 Abs. 2 WEG-E).....	21
XV.	Veränderungssperre (§ 20 Abs. 4 WEG-E). .....	22
XVI.	Kosten baulicher Veränderungen (§ 21 WEG-E) .....	23
XVII.	Nutzungsgestattungen (§ 21 Abs. 4 WEG-E) .....	25
XVIII.	§ 21 Abs. 5 Nummer 6 WEG.....	26
XIX.	Virtuelle Versammlungen (§ 23 Abs. 1 Satz 2 WEG-E) .....	27
XX.	Schriftliche Beschlüsse (§ 23 Abs. 3 WEG-E) .....	28
XXI.	Einberufung durch Wohnungseigentümer (§ 24 Abs. 3 WEG-E) .....	29
XXII.	Niederschriften (§ 24 Abs. 6 WEG-E) .....	31
XXIII.	„Beschlussammlung“ (§ 25 Abs. 5 WEG-E) .....	32
XXIV.	Geeignetheit des Amtsinhabers (§ 26 WEG-E) .....	33
XXV.	Aufgaben und Befugnisse des Verwalters (§ 27 WEG-E) .....	35
XXVI.	Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung (§ 28 WEG-E) .....	37
XXVII.	Verwaltungsbeirat (§ 29 WEG-E).....	38
XXVIII.	Probleme des § 44 Abs. 2 WEG-E.....	39
XXIX.	Übergangsvorschriften (§ 48 WEG-E). .....	40
XXX.	Weitere Maßnahmen .....	41

## Einleitung

**Die Lage** Die Stellungnahme geht davon aus, dass es dem Ausschuss **nicht** darum geht, die **Entstehung** des WEMoG in Frage zu stellen.<sup>1</sup> Ferner wird der gesetzgeberische Wille nicht hinterfragt, den Weg, die Stellung des Wohnungseigentümers an die eines **Gesellschafters heranzuführen**, weiterzugehen.<sup>2</sup> Es sei nur erinnert, dass auch die Alternative, nämlich die Wohnungseigentümer als Eigentümer von Grundstück und Gebäude zu stärken, ernsthaft hätte erwogen werden können. Es ist zwar im Kern widerspruchsfrei, aber keinesfalls zwingend, die Verwaltung in die Hände der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu geben und die Wohnungseigentümer zu Zwangsmitgliedern und Organen eines Verbandes ohne benannten Verbandszweck zu machen.

**Aufgabe** Die Stellungnahme sieht ihre Aufgabe vor diesem Hintergrund **allein** darin, mögliche **Knacknüsse** des WEMoG **aufzuzeigen** und an ausgesuchten Stellen **dringende Verbesserungen** anzuregen. Dies geschieht bewusst ohne vertiefte Erörterungen. Die Probleme werden für den Ausschuss aber stets skizziert, ebenso mögliche Lösungen. Stets wird angestrebt, Irrtümern und Fehlern entgegen zu treten, die Handhabung des Gesetzes für alle Beteiligten leichter oder praktikabler zu machen und die Wohnungseigentümer zu stärken.

---

<sup>1</sup> Etwa der Vorschlag nach einem Wohnungseigentumstag, siehe *Elzer*, Roadmap zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes, ZRP 2018, 148 (150), ist nicht aufgegriffen worden.

<sup>2</sup> Dazu etwa *Skauradszun*, Neuausrichtung der Verwaltung in der vollrechtsfähigen WEG ZRP 2020, 34; *Elzer*, Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz, MDR 2020, R5 (R6) – Heft 03.

## I. Sondereigentum an Flächen (§ 3 Abs. 2 WEG-E)

**§ 3 II WEG-E** § 3 Abs. 2 WEG-E ist **ersatzlos zu streichen** (ebenso die damit verbundenen Änderungen in §§ 1, 3, 5 WEG). Die mit der Schaffung von Sondereigentum an Flächen verbundenen Schwierigkeiten rechtfertigen es nach einer Abwägung **nicht ansatzweise**, die damit gegebenenfalls verbundenen Erleichterungen zu schaffen und das Sondernutzungsrecht unnötig zurückzudrängen. Das WEMoG beschreibt **keine einzige** Regelungsfrage, die mit einem Sondernutzungsrecht nicht gelöst werden könnte.

Es muss außerdem eine Möglichkeit geben, die entsprechende Fläche in das Eigentum sämtlicher Wohnungseigentümer „zurückzubringen“, etwa bei einem Baugenehmigungskonflikt.<sup>3</sup> § 10 Abs. 2 WEG-E würde das aber **nicht** erlauben.

Weiter sind **erhebliche Benutzungskonflikte vorprogrammiert**, wenn beispielsweise der Bau von ganzen Häusern und/oder Garagen auf einer Fläche nach § 20 Abs. 1 WEG-E gestattet wird.

### ➔ **Vorschlag**

Die Wohnungseigentümer müssen Eigentümer sämtlicher Flächen bleiben. Dem Rechtsverkehr wird es nicht einleuchten, dass bestimmte Flächen künftig nicht allen Wohnungseigentümern gehören. Viele Verbraucher werden es als nicht nachvollziehbar ansehen, warum in „Altanlagen“ etwas anderes gilt.

---

<sup>3</sup> Dazu BGH, Urteil vom 23. März 2018 – V ZR 65/17.

## II. Eintragung von Vereinbarungen (§ 7 Abs. 3 WEG-E)

**§ 7 III WEG-E** § 7 Abs. 3 WEG-E sieht vor, Veräußerungsbeschränkungen (siehe § 12 WEG) und Vereinbarungen, die Haftung von Sondernachfolgern für Geldschulden vorsehen, im Wohnungsgrundbuch ausdrücklich einzutragen.

Durch dieses Vorgehen würden verschiedene „Klassen“ von Vereinbarungen geschaffen werden. Für diese Differenzierung gibt es **keinen** ausreichenden Anlass. Sie verdunkelt §§ 10 Abs. 3, 5 Abs. 4 Satz 1 WEG. **Die Ergänzung ist zu streichen.** Denn für einen Wohnungseigentümer sind **alle** Vereinbarungen, die Inhalt des Sondereigentums sind, grundsätzlich gleich wichtig. Es ist abstrakt betrachtet und im Vorgriff nicht erkennbar, welche Vereinbarung einen Wohnungseigentümer in besonderer Weise beschweren wird. Etwa eine Vereinbarung, wonach ein Wohnungseigentümer sein Sondereigentum nur in bestimmten Belangen benutzen darf, dürfte für ihn **viel belastender** sein als eine bloße Veräußerungsbeschränkung. Es wäre daher naheliegend, Benutzungsvereinbarungen einzutragen. Ferner dürfte für die meisten Wohnungseigentümer ein Sondernutzungsrecht von besonderer Bedeutung sein, für das eine Eintragung aber auch nicht vorgesehen ist.

### ➔ **Vorschlag**

Es muss ausreichen, auf sämtliche Vereinbarungen Bezug zu nehmen. Jede andere Lösung ist verwirrend.

### III. Vergemeinschaftung (§ 9a Abs. 2 WEG-E)

**§ 9a II WEG-E** Der Entwurf sieht weder in § 9a Abs. 2 WEG-E noch in § 19 Abs. 1 WEG-E die Möglichkeit vor, dass die Wohnungseigentümer Rechte und/oder Pflichten vergemeinschaften und zu einer Aufgabe der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer machen können.

Nach den Materialien zum WEMoG soll allerdings die Rechtsprechung zum Bauträgervertragsrecht, wonach die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach Beschlussfassung bestimmte Mängelrechte ausüben kann, **unberührt** bleiben.<sup>4</sup>

Die Stellungnahme versteht dies so, dass eine **Vergemeinschaftung** der Mängelrechte der Besteller im Sinne von § 650u BGB, dann wohl nach § 19 Abs. 1, Abs. 2 Nummer 2 WEG, **weiterhin** möglich sein soll.

Sollte die Stellungnahme keinem Irrtum unterliegen, muss dieser Wille, der für jeden, der ein Wohnungseigentum von einem Bauträger erwirbt, **essenziell** ist, im **Gesetzeswortlaut** einen transparenten **Niederschlag** finden.

#### ➔ **Vorschlag**

Es wird angeregt, § 19 Abs. 1 WEG entsprechend zu ergänzen.

---

<sup>4</sup> BR-Drs. 168/20, 49.



#### IV. Zentrales Verwalterregister (§ 9b I WEG-E)

**§ 9b I 1 WEG-E** Die Anordnung in § 9b Abs. 1 Satz 1 WEG-E, wonach der Verwalter gesetzlicher Vertreter der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist, ist **zwingend** und sollte **nicht geändert** werden. Es ist **kein** gangbarer Weg vorstellbar, Einzelermächtigungen des Verwalters nachzuweisen. Ein gravierender Nachteil ist damit für die Wohnungseigentümer bei einer **ausreichenden Versicherung** des Verwalters nicht verbunden. Gegebenenfalls ist allerdings ein Fonds für Haftungsausfälle anzulegen. Jedenfalls muss der Versicherungsvertrag Deckung für die sich aus der gewerblichen Tätigkeit ergebenden Haftpflichtgefahren für Personen-, Sach- und Vermögensschäden gewähren.

**§ 9b I WEG-E** Die Person des Verwalters ist nicht aus einem Register ersichtlich. Es bedarf aber eines **Registers**, aus dem der Rechtsverkehr rechtssicher entnehmen kann, wer der **aktuelle Verwalter** einer Wohnungseigentumsanlage ist.<sup>5</sup>

Die Einführung eines zentralen Verwalterregisters würde den Vertretungsnachweis **deutlich erleichtern**. Erwerber, potenzielle Vertragspartner, Gläubiger, Notare, Behörden und Gerichte hätten eine rechtssichere Möglichkeit zur Ermittlung des Vertreters der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.<sup>6</sup>

#### ➔ **Vorschlag**

Es wird dringend angeregt, ein zentrales Verwalterregister einzuführen.

---

<sup>5</sup> Siehe bereits *Elzer*, NJW-aktuell 7/2020, 14.

<sup>6</sup> *KaBler*, ZWE 2020, 148 (149).

## V. Vertretung (§ 9b Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 WEG-E)

**§ 9b I 2 WEG-E** Eine **Gesamtvertretung** für größere und große Wohnungseigentumsanlagen ist **praktisch nicht durchführbar**. Die Wohnungseigentümer dürften sich häufig weder kennen noch über aktuelle Kontaktdaten verfügen. In vielen Wohnungseigentumsanlagen in Innenstadtlagen dürften Eigentümer ferner ihren Sitz im europäischen und außereuropäischen Ausland haben. Es scheint **ausgeschlossen**, dass diese Personen in der Lage sind, gemeinsam und ohne Möglichkeit, durch Beschluss Aufgaben auf Einzelne zu verlagern, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu vertreten.

Ferner ist, wie auch im geltenden Recht, eine Bestimmung vergessen worden, wer für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die **Geschäfte** führt.

### ➔ **Vorschlag**

Es wird dringend angeregt, § 9a Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 WEG zu überprüfen. Gegebenenfalls sollte ein Eigentümerregister geschaffen werden. Es wäre vorstellbar, dass nur die Person Rechte als Wohnungseigentümer ausüben darf, der dort eingetragen ist.

## VI. Klage auf eine Vereinbarung (§ 10 Abs. 2 WEG-E)

**§ 10 II WEG-E** Der Entwurf führt dazu, eine Vereinbarung zu einem Verwaltungsgegenstand, zum Beispiel zu einer Hausordnung, **nicht mehr als Verwaltung** anzusehen. Denn diese obliegt nach § 18 Abs. 1 WEG der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Die Klage ist aber gegen die anderen Wohnungseigentümer zu richten.

Ferner erscheint die Erhebung einer Klage nach § 10 Abs. 2 WEG-E jedenfalls in größeren oder großen Wohnungseigentumsanlage als **praktisch ausgeschlossen**. Der klagende Wohnungseigentümer dürfte seine Miteigentümer nicht kennen. Durch Wegfall von § 45 WEG müsste die Klage allen Wohnungseigentümern zugestellt werden. Ferner drohte dem klagenden Wohnungseigentümer bei einer Klageabweisung durch Wegfall des § 50 WEG ein **nicht überschaubares** Kostenrisiko.

### ➔ **Vorschlag**

Es sollte dringend überlegt werden, die Klage auf eine Vereinbarung entsprechend § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG-E als Gestaltungsklage gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu formen. Jedenfalls bedarf es Regelungen, die §§ 45 Abs. 1 und 50 WEG des geltenden Rechts entsprechen.

## VII. Pflichten des Wohnungseigentümers (§ 14 WEG-E)

**§ 14 WEG-E** Die Überschrift von § 14 WEG-E ist nicht geschlechtsneutral.

Die Formulierung von § 14 Abs. 1 Nummer 2 WEG ist vollständig **misslungen**. Dies zeigen unter anderem § 5 Abs. 1 WEG-E und § 20 Abs. 3 WEG-E.

### ➔ **Vorschlag**

Die Duldungspflichten in § 14 Abs. 1 Nummer 2 WEG-E sind dringend zu trennen.

Die Regelung des § 14 Nummer 2 WEG sollte der Sache nach beibehalten werden (siehe auch die Formulierung in § 20 Abs. 3 WEG-E).

Die Pflicht eines Wohnungseigentümers, wie er sich zu verhalten hat, ist, wie bislang, positiv zu formulieren.

## VIII. Pflichten des Wohnungseigentümers (§ 15 WEG-E)

**§ 15 WEG-E** Die Bestimmung des § 15 WEG-E schafft für Drittnutzer Duldungspflichten gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder einem Wohnungseigentümer. Für die entsprechende Duldungsklage bedarf es eines **besonderen** Sachverstandes.

Es bietet sich für die Duldungsklage die Anordnung einer ausschließlichen **Zuständigkeit** an. Diese sollte sowohl örtlich als auch sachlich sein und entweder bei den Mietgerichten eingeordnet werden oder eine weitere WEG-Streitigkeit sein.

### ➔ **Vorschlag**

Es ist gesetzlich zu regeln, welches Gericht für die Duldungsklage zuständig ist. Ferner sollte eine Vorschrift den Streitwert deckeln.

## IX. Entziehungsklage (§ 17 WEG-E)

**§ 17 WEG-E** Das WEMoG ordnet den Entziehungsanspruch materiell-rechtlich der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu. Dadurch werde die „umständliche Konstruktion des geltenden Rechts vereinfacht“.

Diese Begründung **verkennt**, dass es nicht um die Mitgliedschaft eines Wohnungseigentümers in der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geht, sondern um seine Stellung als **Teilhaber des gemeinschaftlichen Eigentums**. Das Recht zu verlangen, dass ein Wohnungseigentümer die Wohnungseigentümergeinschaft verlässt, kann nur seinen Miteigentümern zustehen, für die die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer allerdings handelt. Es ist also ein Recht im Sinne von § 9a Abs. 2 Fall 2 WEG-E.

### ➔ **Vorschlag**

Die bisherige Bestimmung, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht aus eigenem Recht handelt, ist unbedingt beizubehalten.

## X. Modernisierende Instandsetzung/Erhaltung (§ 18 WEG-E)

**§ 18 WEG-E** Die bislang **einhellige** Meinung und auch das Gesetz (§ 22 Abs. 3 WEG) ordnen eine modernisierende Instandsetzung als eine Erhaltungsmaßnahme ein.<sup>7</sup>

In den Materialien zum WEMoG wird eine modernisierende Instandsetzung hingegen als eine **bauliche Veränderung** eingeordnet.<sup>8</sup> Ferner wird zu Unrecht behauptet, eine modernisierende Instandsetzung setze begrifflich voraus, dass sich die dafür notwendigen Kosten innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren.<sup>9</sup>

Beide Aussagen dürften **Redaktionsfehler** sein. Diese sind beachtlich, da es für die Wohnungseigentümer von großer Bedeutung ist, ob als subsidiärer Umlageschlüssel die Bestimmung des § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG angewendet wird, oder § 21 Abs. 2 Satz 1 oder § 21 Abs. 3 Satz 1 WEG.

### ➔ **Vorschlag**

Es ist dringend klarzustellen, dass das WEMoG an der Systematik in Bezug auf modernisierende Instandsetzungen keine Änderung plant. Sollte dies doch der Fall sein, wäre dies ausdrücklich im Gesetz zu bestimmen.

---

<sup>7</sup> Für alle *Hügel/Elzer*, WEG, 2. Auflage 2018, § 21 Rn. 81.

<sup>8</sup> BR-Drs. 168/20, 76.

<sup>9</sup> BR-Drs. 168/20, 76. Die Frage der Amortisation ist keine der Begriffsbildung, sondern der Ordnungsmäßigkeit des Beschlusses.

## XI. Einsichtsrechte (§ 18 Abs. 4 WEG-E)

**§ 18 IV WEG-E** Der Bundesrat schlägt vor, § 18 Abs. 4 WEG-E zu ergänzen. Soweit die Einsicht personenbezogene Daten betrifft, soll der Anspruch nicht bestehen, wenn die Interessen oder Grundrechte und Grundfreiheiten der betroffenen Person, die den Schutz der personenbezogenen Daten erfordern, überwiegen.<sup>10</sup>

Es wird vorgeschlagen, von dieser **Ergänzung abzusehen**. Die entsprechende Abwägung ist von keinem Verwalter zu leisten und führte zu großer Unsicherheit.

---

<sup>10</sup> BR-Drs. 168/1/20, 4.



## XII. Vertragsstrafen (§ 19 Abs. 3 Satz 2 WEG-E)

**§ 19 III 2 WEG-E** Die Bestimmung des § 19 Abs. 3 Satz 2 WEG-E ist **ersatzlos zu streichen**. Für sie gibt es **keinen Anlass**. Verletzt ein Wohnungseigentümer schuldhaft seine Pflichten, schuldet er auch ohne diese Bestimmung den Ersatz eines etwaigen Schadens. Daneben bestehen ausreichende Unterlassungs- und/oder Beseitigungsansprüche, die im Wege einstweiliger Verfügung durchgesetzt werden können.

Tatbestand und Rechtsfolge von § 19 Abs. 3 Satz 2 WEG-E sind im Übrigen **gleichermaßen dunkel**. Beispiele:

- Bedarf es auf Tatbestandsseite eines Verschuldens?
- Wem gegenüber bestehen die Pflichten – welche?
- Sind gesetzliche und/oder gewillkürte Pflichten gemeint?
- Welche Pflichten hat ein Wohnungseigentümer eigentlich? Muss er zum Beispiel mitverwalten?
- Hat ein Wohnungseigentümer auch die Pflicht, auf Fremdnutzer aufzupassen? Muss ein Wohnungseigentümer beispielsweise zahlen, wenn sein Mieter zu laut feiert?
- Geht es im Kern nur um Benutzungsregelungen? Warum heißt es dann aber Verzug und andere Pflichten?
- Was ist eigentlich auf der Rechtsfolgenseite eine „Regelung“ im Sinne von § 19 Abs. 3 Satz 2 WEG? Soll ein Wohnungseigentümer etwa Versammlungsrechte verlieren können?
- Wie hoch darf wohl eine Strafzahlung sein? Gibt es da absolute Grenzen? Was gilt bei Mehrfachtaten? Tateinheit?

### ➔ **Vorschlag**

Von der Norm ist dringend abzusehen. Soll an ihr festgehalten werden, muss ihr Tatbestand konkretisiert und müssen ihre Rechtsfolgen eingeschränkt werden.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> So auch BR-Drs. 168/1/20, 4.

### XIII. Gestattungsbeschlüsse (§ 20 Abs. 1 WEG-E).

**§ 20 I WEG-E** § 20 Abs. 1 Satz 1 WEG-E sieht in Bezug auf privilegierte bauliche Veränderungen im Sinne von § 20 Abs. 2 WEG-E Gestattungsbeschlüsse vor.

Diese **Möglichkeit ist dringend zu streichen**. Sämtliche in § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG-E vorgesehenen Maßnahmen greifen nämlich tief und nachhaltig in die Gebäudesubstanz ein. Besonders augenfällig ist dies für den Einbau eines Personenaufzuges, einer Rollstuhlrampe und eines Handlaufs. Vielfach wird es aber auch bereits bei dem Einbau einer „Wallbox“ mit Blick auf die Verstärkung des hauseigenen Leitungssystems, beim Einbau eines Glasfaserkabels oder bei Maßnahmen für einen Einbruchschutz zu ähnlich substanziellen Eingriffen kommen.

Diese Eingriffe erfordern zwingend eine **Koordinierung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** (Beispiele: Absperrungen, Verkehrsschutz, Versicherungen, Absprachen mit Drittnutzern usw.). Die notwendige Koordinierung kann **nicht allein** durch Bedingungen oder Auflagen nach § 20 Abs. 2 Satz 2 WEG-E geleistet werden und wäre wenigstens hoch fehleranfällig. Jedenfalls aber müssen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bei etwaigen Mängeln der Bauleistungen die **Mängelrechte** gegen den Werkunternehmer zustehen.

Die Maßnahmen unterfallen der Sache nach im Übrigen jedenfalls teilweise dem bisherigen § 21 Abs. 5 Nummer 6 WEG.<sup>12</sup> Für diese Bestimmung gibt es die Sonderregelung in § 27 Abs. 1 Nummer 8

---

<sup>12</sup> Für Glasfaserkabel und Lademöglichkeiten siehe *Hügel/Elzer, WEG*, 2. Auflage 2018, § 21 Rn. 127.

WEG.<sup>13</sup> Danach ist es nicht am Wohnungseigentümer, der eine Begünstigung anstrebt, sondern am Verwalter, die Erklärungen abzugeben, die zur Vornahme Maßnahmen erforderlich sind. Dieser **Mechanismus** ist unbedingt **beizubehalten**.

➔ **Vorschlag**

Von der Möglichkeit eines Gestattungsbeschlusses ist bei privilegierten baulichen Veränderungen nach § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG dringend abzusehen.

Im Übrigen ist zu bestimmen, dass der bauwillige Wohnungseigentümer für sämtliche anfallenden Baukosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Vorschuss leisten muss.

---

<sup>13</sup> Im Übrigen gibt es für die Kosten bereits die Sonderregelung in § 21 Abs. 6 WEG.

#### XIV. Privilegierte bauliche Veränderungen (§ 20 Abs. 2 WEG-E).

**§ 20 II WEG-E** § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG-E ist abschließend formuliert. Es wurde **übersehen**, dass ein Wohnungseigentümer im Einzelfall einen Anspruch auf eine fest montierte Parabolantenne (Antennenschüssel oder Satellitenschüssel) haben kann.<sup>14</sup> Siehe ferner den Hinweis XVIII.

Im Übrigen ist nicht einzusehen, warum zum Beispiel bei Doppelhäusern und Reihenhäusern ein Wohnungseigentümer keinen Anspruch darauf haben soll, die Fassade seines Gebäudeteils zu dämmen, sein Dach für Fotovoltaik oder Solarthermie einzusetzen oder beispielsweise ein Blockheizkraftwerk einbauen zu lassen oder Erdwärme zu nutzen.

#### ➔ **Vorschlag**

In den Wortlaut von § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG-E ist zumindest ein „insbesondere“ einzufügen. Näher liegt gegebenenfalls, (zusätzlich) weitere Nummern ins Gesetz einzufügen.

---

<sup>14</sup> Für alle *Hügel/Elzer*, WEG, 2. Auflage 2018, § 22 Rn. 54.

## XV. Veränderungssperre (§ 20 Abs. 4 WEG-E).

**§ 20 IV WEG-E** Das WEMoG sagt in § 20 Abs. 4 WEG-E nicht einmal beispielsweise, was es als **grundlegende** Umgestaltung verstehen will.

Ferner kennt § 20 Abs. 4 WEG-E wie auch § 20 Abs. 3 WEG-E ein **Einverständnis**. Das Einverständnis nach § 20 Abs. 3 WEG-E soll keine Willenserklärung, sondern eine rechtsgeschäftsähnliche Handlung sein. **Unklar** ist, ob das Einverständnis widerrufen werden kann. Ferner ist unklar, ob § 20 Abs. 3 WEG-E und § 20 Abs. 4 WEG-E inhaltlich denselben Begriff meinen. Und auch bei § 20 Abs. 4 WEG-E ist in Bezug auf das Einverständnis alles unklar.

### ➔ **Vorschlag**

§ 20 Abs. 4 WEG-E muss wenigstens beispielhaft aufzeigen, was eine „Umgestaltung“ ist und was diese „grundlegend“ macht. Es wird angeregt, insoweit an das charakteristische Aussehen und die typische Nutzung der Wohnungseigentumsanlage anzuknüpfen.<sup>15</sup>

Der Gesetzgeber sollte keinen neuen Rechtsbegriff schaffen, ohne selbst, zum Beispiel in einem § 1 Abs. 7 WEG-E, zu sagen, wie er zu verstehen ist, wie er wirkt, wie lange er wirkt, was bei Mängeln gilt.

---

<sup>15</sup> Hügel/Elzer, WEG, 2. Auflage 2018, § 22 Rn. 84.

## XVI. Kosten baulicher Veränderungen (§ 21 WEG-E)

**§ 21 II WEG-E** § 21 Abs. 2 Satz 1 WEG-E ist gleich mehrfach **ungenügend**:

- **Versteinerung.** § 21 Abs. 2 Satz 1 WEG-E versteinert unbewusst den Ist-Zustand einer Wohnungseigentumsanlage, zwar nicht der Wohnungseigentumsanlage selbst, aber den der „Umgebung“. Denn, anders als das geltende Recht, lässt er keine echte Modernisierung und damit keinen Aufbruch in die Zukunft auf Kosten aller Wohnungseigentümer zu.
- **Unklarheit.** Die Bestimmungen der § 21 Abs. 2 Satz 1 Nummer 1 und Nummer 2 WEG-E sind wegen der Vielzahl der bei ihnen verwendeten unbestimmten Rechtsbegriffe für die Wohnungseigentümer und die Verwalter **praktisch nicht umsetzbar**. Die Entwurfsverfasser erkennen selbst, dass die Rechtsbegriffe im konkreten Einzelfall in der Regel erst nach Jahren und der Einholung gerichtlicher Sachverständigengutachten feststehen. Auf dieser **vollständig unsicheren** Basis können bauliche Veränderungen nicht beschlossen werden. Denn es muss bereits mit der Beschlussfassung **feststehen**, wer welche Kosten zu tragen hat. Nur dann wird sich ein Wohnungseigentümer bereitfinden, mit „Ja“ zu stimmen. Ferner kann es **nicht** als **ordnungsmäßig** angesehen werden, wenn zum Zeitpunkt der Beschlussfassung unklar ist, wie die Kosten einer baulichen Veränderung verteilt werden. Auch der Entwurf geht daher davon aus, dass die Wohnungseigentümer häufig nach § 21 Abs. 5 Satz 1 WEG-E verfahren werden (BR-Drs. 168/20, 79). Aber auch in diesem Falle steht **nicht mit Beschlussfassung** fest, wer die Kosten zu tragen hat. Die notwendige Klärung wird dann entweder erst mit Bestandskraft des Beschlusses erreicht. Oder bei einer Anfechtungsklage mit der Rechtskraft des entsprechenden Urteils.

Wie sollen die Kosten bis dahin aufgebracht und umgelegt werden? Wer wird sich bereitfinden, auf dieser Basis mit „Ja“ zu stimmen?

#### ➔ **Vorschlag**

Will man am Entwurfskonzept festhalten, sollte man § 21 Abs. 5 Satz 2 WEG-E ändern/ergänzen. Er könnte bestimmen, dass dann, wenn der Beschluss nach § 21 Abs. 5 Satz 1 WEG-E von einem bestimmten Quorum getragen wird und die bauliche Veränderung eine Modernisierung entsprechend § 555b Nummer 1 bis 5 BGB oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dient, sämtliche Wohnungseigentümer die Kosten zu tragen haben. Diese Änderungen würden beiden Mängel des § 21 Abs. 2 WEG-E angemessen entgegentreten. Denn dann wäre es wie bislang möglich, sich mehrheitlich für eine Modernisierung der Wohnungseigentumsanlage zu entscheiden. Zum anderen stünde in diesem Falle sicher fest, wer die Kosten zu tragen hat. Es sind alle Wohnungseigentümer. Auf die „Ja“-Stimmen kommt es nicht an.

Nur in Bezug auf die Kostenregelung wäre es im Übrigen auch vorstellbar, die vielen unbestimmten Rechtsbegriffe in § 21 Abs. 2 Satz 1 WEG zu präzisieren. Diese Stellungnahme geht allerdings davon aus, dass eine Präzisierung letztlich nicht so gelingen könnte, dass bereits mit einer Beschlussfassung feststünde, wer die Kosten zu tragen hat.



## XVII. Nutzungsgestattungen (§ 21 Abs. 4 WEG-E)

**§ 21 IV WEG-E** Die Bestimmung des § 21 Abs. 4 WEG-E soll nach den Materialien zum WEMoG eine Beschlusskompetenz enthalten, die Höhe des dort vorgesehenen Ausgleichsbetrages zu bestimmen.<sup>16</sup> Der Norm ist diese **Beschlusskompetenz nicht anzusehen**. Dies ist zu ändern.

Eine „Aufrüstung“ kann ein bloßer Umbau, aber beispielsweise auch die Montage eines Lademanagements oder die Verstärkung von Leitungen sein kann. Hierbei handelt es sich **wiederum** um bauliche Veränderungen, die § 20 Abs. 1, Abs. 2 WEG-E unterfallen und daher entsprechend zu billigen sind.<sup>17</sup>

### ➔ **Vorschlag**

In § 21 Abs. 4 WEG-E sollte ausdrücklich geregelt werden, dass er eine Beschlusskompetenz enthält.

Ferner ist auf § 20 Abs. 1, Abs. 2 WEG-E zu verweisen.

---

<sup>16</sup> BR-Drs. 168/20, 77.

<sup>17</sup> Siehe auch BR-Drs. 168/20, 70.

## XVIII. § 21 Abs. 5 Nummer 6 WEG

**§ 21 V Nr. 6 WEG** Der Entwurf behauptet, die in § 21 Abs. 5 Nummer 6 WEG genannten Maßnahmen unterfielen §§ 18 Abs. 2, 19 WEG-E.<sup>18</sup> Diese Aussage ist **erkennbar unzutreffend**. Denn die Maßnahmen, die § 21 Abs. 5 Nummer 6 WEG meint, nämlich den Anschluss an ein Energieversorgungsnetz (Heizung, Gas, Wasser, Strom), den Anschluss an Medien (das Rundfunk- und Fernsprechnet, auch Telefax), den Anschluss an einen Fernseh- oder/und Internetempfang bzw. sämtliche Anschlüsse für andere leitungsgebundene Medien,<sup>19</sup> beinhalten jeweils denklogisch privilegierte **bauliche Veränderungen**. Wäre es anders, wäre § 21 Abs. 5 Nummer 6 WEG unnötig.

### ➔ **Vorschlag**

In § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG-E sind in sprachlich angepasster und ergänzter Weise die Maßnahmen aus § 21 Abs. 5 Nummer 6 WEG aufzunehmen. Für Glasfaserkabel ist dies bereits geschehen.

---

<sup>18</sup> BR-Drs. 168/20, 66.

<sup>19</sup> Dazu *Hügel/Elzer*, WEG, 2. Auflage 2018, § 21 Rn. 127.

## XIX. Virtuelle Versammlungen (§ 23 Abs. 1 Satz 2 WEG-E)

**§ 23 I 2 WEG-E** § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG-E könnte es erlauben, auch **virtuelle** Versammlungen durchzuführen. Insoweit müssten allerdings Bedingungen aufgestellt werden. Denn die übliche Eigentümerstruktur lässt ausschließlich virtuelle Versammlungen nur in wenigen geeigneten Einzelfällen zu.

### ➔ **Vorschlag**

Es könnte für ausgesuchte Musteranlagen die Möglichkeit virtueller Versammlungen erwogen werden.

## XX. Schriftliche Beschlüsse (§ 23 Abs. 3 WEG-E)

**§ 23 III WEG-E** § 23 Abs. 3 WEG wird in der vom WEMoG vorgesehenen Fassung, die daran festhält, dass **alle** Wohnungseigentümer dem Verfahren und dem Beschlussgegenstand zustimmen müssen, **nicht** aus seinem Dornröschenschlaf **erweckt** werden können.

Wenn man den Wohnungseigentümern eine Beschlussfassung spürbar erleichtern will, muss das erforderliche **Quorum herabgesetzt** werden. Wegen der Gefahr von Beschlüssen, die nur schriftlich gefasst werden und keine Diskussion zulassen, bedarf es freilich eines **angemessenen** Quorums. Ferner wäre es möglich, zu skizzieren, welche Beschlussgegenstände nur in einer Versammlung gefasst werden können.

### ➔ **Vorschlag**

Das Quorum in § 23 Abs. 3 WEG-E ist herabzusetzen.

## XXI. Einberufung durch Wohnungseigentümer (§ 24 Abs. 3 WEG-E)

**§ 24 III WEG-E** Die Bestimmung des § 24 Abs. 3 WEG-E, wonach ein Wohnungseigentümer durch Beschluss ermächtigt werden kann, die Versammlung einzuberufen, wird in vielen Fällen **nicht praktikabel** sein.

Weder ist bestimmt, woher dieser Wohnungseigentümer die **Ladungsanschriften** seiner Miteigentümer erlangt, noch ist klar, ob dies der Datenschutz überhaupt ohne weiteres erlaubt. Ferner ist unsicher, wie der Wohnungseigentümer, sollte er schriftlich laden, die **Kosten** für die Ladung und den Aufwand bewältigen könnte.

Grundsätzlich ist auch **kein** Wohnungseigentümer in der Lage, einen geeigneten Versammlungsort, eine geeignete Versammlungsstätte, und die weiteren Umstände der Vorbereitung und Durchführung einer Versammlung ohne Formfehler sicherzustellen. Die Versammlung ist kein „Laienwerk“. Haben die Wohnungseigentümer sich dafür entschieden, dass es möglich sein soll, an der Versammlung online teilzunehmen, wird dies die **Schwierigkeiten noch vergrößern**.

Eine Ladung zu und die Durchführung einer Versammlung durch einen Wohnungseigentümer **fordert wenigstens formelle Beschlussmängel geradezu heraus**. Die damit verbundenen Haftungsrisiken sind für einen Wohnungseigentümer unabsehbar.

Diese Probleme stellen sich im Übrigen in gleicher Weise, wenn der **Verwaltungsbeirat** lädt.

### ➔ **Vorschlag**

Soll § 24 Abs. 3 WEG-E ein Leben in größeren und großen Wohnungseigentumsanlagen haben, muss er dazu auch ertüchtigt werden. Ferner ist eine Versicherungslösung anzudenken.

## XXII. Niederschriften (§ 24 Abs. 6 WEG-E)

**§ 24 VI WEG-E** Bei § 24 Abs. 6 WEG-E oder einem anderen geeigneten Ort ist festzulegen, dass es bei **Beschlussfassungen einer Ein-Personen-Gemeinschaft** die keinen Verwalter hat und keine Versammlungen abhält und im Falle eines **schriftlichen Beschlusses** auch einer Niederschrift bedarf.

### ➔ **Vorschlag**

Es ist anzuordnen, dass es für jede Beschlussfassung einer Niederschrift bedarf.

### XXIII. „Beschlussammlung“ (§ 25 Abs. 5 WEG-E)

**§ 25 V WEG-E** Die Bestimmung des § 25 Abs. 5 WEG-E ordnet **keine Beschlussammlung** an. Auch ohne die Regelung wären die Niederschriften und Urteile über Beschlussklagen zu sammeln. Der einzige Mehrwert des Vorschlags ist die Hervorhebung – die aber auch ein Textmarker sein kann. Die Neuregelung hat mit der Tiefe und dem Nutzen der geltenden § 24 Abs. 7, Abs. 8 WEG für die Wohnungseigentümer nichts gemein.

#### ➔ **Vorschlag**

Die amtliche Überschrift ist zu ändern, § 25 Abs. 5 WEG-E ist zu streichen. Will man an einer Beschluss-Sammlung festhalten, ist § 25 Abs. 5 WEG-E dafür völlig ungeeignet.



## XXIV. Geeignetheit des Amtsinhabers (§ 26 WEG-E)

**§ 26 WEG-E** Die Bestimmung des § 26 WEG-E äußert sich wie bislang nicht zur Geeignetheit der Person, die das Amt des Verwalters anstrebt oder innehat. Allerdings scheint es endlich einen Konsens dahin zu geben, dass die Person einer gewerberechtlichen Erlaubnis bedarf und diese nur erteilt bzw. aufrechterhalten werden kann, wenn die Person ihre **Sachkunde** nachweist. Diese Verknüpfung sollte für die Wohnungseigentümer dem WEG **entnommen** werden können.

Der Verwaltervertrag wird bislang als ein Vertrag mit Schutzwirkung für die Wohnungseigentümer angesehen.<sup>20</sup> Hieran sollte sich **nichts ändern**, auch wenn der Verwalter nach dem WEMoG keine Amtspflichten gegenüber den Wohnungseigentümern hat. Denn nur bei dieser Konstruktion ist es einem Wohnungseigentümer möglich, bei Pflichtverletzungen des Verwalters **unmittelbar** von diesem einen etwaigen Schaden erstattet zu bekommen. Darüber hinaus wäre es möglich, den Verwaltervertrag verpflichtend stets als einen Vertrag zugunsten der Wohnungseigentümer auszugestalten.

Der Entwurf sieht vor, dass die Abberufung eines Verwalters jederzeit möglich ist und nicht auf einen wichtigen Grund beschränkt werden kann. Um diesen Zweck nicht zu gefährden, darf der Verwaltervertrag **nicht auf bestimmte Zeit** im Sinne von § 620 Abs. 3 BGB abgeschlossen werden. Wird anders vorgegangen, dürfte ein Verwaltervertrag bereits nach § 26 Abs. 1 Satz 3 WEG-E teilweise unwirksam sein. Aus Gründen der Transparenz und zur Klarstellung sollte dies ausdrücklich angeordnet werden.

---

<sup>20</sup> Hügel/Elzer, WEG, 2. Auflage 2018, § 26 Rn. 123.

### ➔ **Vorschlag**

§ 26 WEG-E sollte einen neuen Abs. 3 erhalten. In diesem ist festzuhalten, dass

- ein Verwalter nur geeignet ist, wenn er über eine Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 Satz 1 Nummer 4 GewO verfügt und keine Gründe vorliegen, die Erlaubnis wieder zu entziehen,
- der mit ihm geschlossene Vertrag ein Vertrag mit Schutzwirkung für die Wohnungseigentümer ist und nicht auf bestimmte Zeit abgeschlossen werden kann.

## XXV. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters (§ 27 WEG-E)

**§ 27 WEG-E** § 27 Abs. 1 WEG-E ist im Kern nicht zu beanstanden, aber zu **intransparent** gefasst worden.

§ 27 Abs. 1 WEG-E bestimmt, was bereits im geltenden Recht nach § 27 Abs. 3 Satz 1 Nummer 7 WEG möglich ist, kehrt den „Mechanismus“ allerdings um: Während sich die Wohnungseigentümer im geltenden Recht positiv zu einer Erweiterung der Pflichten und Rechte des Verwalters bekennen müssen, sieht der Entwurf vor, dass die Wohnungseigentümer die Rechte und Pflichten umgekehrt einschränken müssen. Da das jederzeit möglich ist, liegt hierin **keine Einschränkung der Rechte der Wohnungseigentümer**.

Der Praxis sollte aber als **Auslegungshilfe** ein Katalog angeboten werden, wo nach Vorstellung des Gesetzgebers eine Beschlussfassung der Wohnungseigentümer in der Regel nicht „geboten“ ist. Hier kann an § 27 Abs. 1, Abs. 3 Satz 1 WEG des geltenden Rechts angeknüpft werden. Ferner sollte ein Katalog der Gegenstände benannt werden, bei denen in der Regel die Wohnungseigentümer die Entscheidung treffen müssen. Hier ist etwa zu denken an langfristige Verträge mit Bezug auf die Betriebs-, Erhaltungs- und Verwaltungskosten und an Umlageschlüssel.

Das Gesetz sollte, anders als vorgesehen, auch **nicht darauf verzichten**, ausdrücklich anzuordnen, dass es am Verwalter ist, die Vereinbarungen und Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen.

➔ **Vorschlag**

§ 27 WEG-E sollte beispielhaft benennen, welche Stelle welche Verwaltungsmaßnahmen und welche Verwaltungsentscheidungen trifft. Eine § 27 Abs. 1 Nummer 1 WEG entsprechende Regelung ist ins WEMoG aufzunehmen,

## XXVI. Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung (§ 28 WEG-E)

**§ 28 WEG-E** Die Bestimmungen von § 28 WEG-E zum Wirtschaftsplan und zur Jahresabrechnung **sollten nicht verändert** werden. Es geht bei den jeweiligen Beschlüssen allein darum, festzulegen, in welcher Höhe sich ein Wohnungseigentümer an den Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und an der Bildung von Rücklagen beteiligen muss.

Hierbei handelt es sich um **keine Bilanz** der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer noch geht es darum, zu **überprüfen**, ob der Verwalter als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer rechtmäßig gehandelt hat. Bestehen insoweit Zweifel, können die Wohnungseigentümer vom Verwalter namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach § 668 BGB Auskunft verlangen. Allerdings sieht es das geltende Recht in § 28 Abs. 4 WEG vor, dass die Wohnungseigentümer vom Verwalter **jederzeit** auch Rechenschaft verlangen können, was nach § 668 BGB ausgeschlossen ist.

### ➔ **Vorschlag**

In den Entwurf ist zum Schutz der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und der Wohnungseigentümer eine § 28 Abs. 4 WEG entsprechende Vorschrift aufzunehmen.

## XXVII. Verwaltungsbeirat (§ 29 WEG-E)

**§ 29 WEG-E** § 29 WEG-E sollte **nicht verändert** werden. Knüpft man die Eignung des Verwalters an einen Sachkundenachweis, müsste man auch an die **Eignung** der Verwaltungsbeiräte besondere Anforderungen stellen. Dies würde den Kreis möglicher Verwaltungsbeiräte unnötig einschränken.

Ein **Bedarf**, in § 29 WEG-E weitere Rechte und/oder Pflichten der Verwaltungsbeiräte zu benennen, ist auch **nicht erkennbar**. Die Wohnungseigentümer sind nach § 27 Abs. 2 WEG-E berechtigt, die Rechte und Pflichten des Verwalters durch Beschluss einzuschränken oder zu erweitern. Als „Minus“ liegt hierin die Befugnis, nach Willkür der Wohnungseigentümer die Macht des Verwalters im Einzelfall an einen **zustimmenden Beschluss der Verwaltungsbeiräte** zu knüpfen. Hierdurch können die Wohnungseigentümer flexibel, angemessen und **punktgenau** für ihre konkrete Wohnungseigentumsanlage die Bereiche bestimmen, in denen die Verwaltungsbeiräte weitere Rechte und/oder Pflichten haben sollen.

Eine allgemeine Regelung könnte hingegen dahingehend verstanden werden, dass sie **abschließend** gemeint ist und somit einer Bestimmung der Wohnungseigentümer nach § 27 Abs. 2 WEG-E entgegenstehen.

Weitere Aufgaben dürften auch dazu führen, dass die Verwaltungsbeiräte eine Aufwendungspauschale anstreben. Damit aber gingen sie der Wohltat aus § 29 Abs. 3 WEG-E verlustig.

### ➔ Vorschlag

§ 29 WEG-E sollte keinesfalls verändert werden.

## XXVIII. Probleme des § 44 Abs. 2 WEG-E

**§ 44 II WEG-E** In verwalterlosen Wohnungseigentümergeinschaften ist eine Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durch sämtliche Wohnungseigentümer nach § 9b Abs. 1 Satz 2 WEG **ausgeschlossen**. Wenigstens einer der Gesamtvertreter ist der Kläger. Das Gesetz bestimmt nicht, was insoweit gilt.

Ferner ist **ungeregelt** geblieben, ob es vorstellbar ist, dass das Gericht eine Klage nur einem Gesamtvertreter zustellt. Beispiel: In einer Wohnungseigentümergeinschaft mit 200 Wohnungseigentümern erhebt ein Wohnungseigentümer eine Beschlussklage. Das Amtsgericht stellt diese einem Wohnungseigentümer zu. Soll dieser verpflichtet sein, die Klage seinen Miteigentümern zuzustellen? Woher kennt er diese? Wo nimmt er die Mittel her?

### ➔ Vorschlag

§ 44 Abs. 2 WEG-E muss eine Regelung dafür treffen, wer die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in verwalterlosen Gemeinschaften vertritt. Ferner bedarf es einer § 45 WEG des geltenden Rechts entsprechenden Vorschrift.

## XXIX. Übergangsvorschriften (§ 48 WEG-E).

**§ 48 WEG-E** In den Übergangsvorschriften ist **ausdrücklich** zu regeln, was für die Beschlüsse gilt, für die das WEG keine Beschlusskompetenz mehr kennt. Die Materialien benennen diese nur teilweise.



## XXX. Weitere Maßnahmen

**Was noch?** Darüber hinaus hält der Verfasser folgende Maßnahmen für **ratsam**:

- Eine Erweiterung von § 1 WEG. Für den Rechtsverkehr sollten die **wichtigsten** Begriffe des Gesetzes **definiert werden**. Etwa so wie in § 2 des Entwurfes eines Gesetzes zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität.
- Ein **Register**, aus dem der Rechtsverkehr rechtssicher entnehmen kann, wer die **aktuellen (werdenden) Wohnungseigentümer** sind. Dieses ist beispielsweise durch die Grundbuchämter, Zwangsversteigerungsabteilungen und Testamentsregister mit Daten zu versorgen. Einsichtnahmen sind Wohnungseigentümern zu gestatten, der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und Dritten, die nach § 9a Abs. 4 Satz 1 WEG-E gegen Wohnungseigentümer vorgehen wollen.
- Eine Stelle, die jederzeit in der Lage ist, eine Urkunde über die **aktuelle Gemeinschaftsordnung** herzustellen.
- Eine gesetzliche Regulierung, welche Personen geeignet sind, das Amt eines Verwalters auszuüben („Sachkundenachweis“). Die Regulierung muss **streng** sein und darf nicht dazu führen, dass noch längere Zeit ungeeignete Personen als Verwalter handeln (allenfalls sehr kurz befristete „Alte-Hasen-Regelung“). Die Regulierung darf **kein Feigenblatt** sein. Es geht um eine erworbene und ständig vertiefte Sachkunde, nicht ihre Behauptung.
- Eine **Abgleichung der Ergebnisse** mit der Arbeitsgruppe Bauvertragsrecht beim Bundesministerium der Justiz. Das WEMoG schweigt beredt zur Abnahme der Bauleistung vom Bauträger.