

Die Wohnungswirtschaft Deutschland



GdW Stellungnahme

**Entwurf eines Gesetzes zur Förderung
der Elektromobilität und zur
Modernisierung des
Wohnungseigentumsgesetzes
(Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEModG)**

Verbändeanhörung

14. Februar 2020

Herausgeber:
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>

Inhalt

	Seite
Präambel	1
1	
Einleitung	2
2	
Zum Entwurf des Bundesjustizministeriums	3
2.1	
Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge – Änderungen im BGB	3
2.1.1	
Technische Hemmnisse beim Einbau von Ladestationen berücksichtigen.	4
2.1.2	
Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands	5
2.1.3	
Klare Schnittstellen erforderlich	6
2.1.4	
Finanzielle Anreize durch KfW-Förderung oder Modernisierung schaffen	7
2.1.5	
Barrierereduzierung/Einbruchsschutz	7
2.1.6	
Keine Begrenzung auf wenige Sachverhalte	8
2.2	
Lademöglichkeiten für elektrisch betriebene Fahrzeuge, Einbruchsschutz, Maßnahmen für Menschen mit Behinderung im WEG-Recht	8
2.2.1	
Zu § 20 WEG-E – bauliche Veränderungen – Änderung der Beschlusskompetenz über bauliche Veränderungen	8
2.2.2	
Zu § 21 WEG-E (Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen)	10
3	
Zu den weiter vorgesehenen Änderungen im WEG-Recht	10
3.1	
Erweiterung der Sondereigentumsfähigkeit – §§ 1 Abs. 5, 3, 5 WEG-E	11

3.2	zu § 5 Absatz 4 WEG-E (Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums) i. V. m. § 10 Absatz 3 WEG-E (Allgemeine Grundsätze)	11
3.3	zu § 8 Absatz 3 WEG-E (Teilung durch den Eigentümer) i. V. m. § 9a Absatz 1 Satz 2 WEG-E (Gemeinschaft der Wohnungseigentümer)	12
3.4	zu § 9a WEG-E (Gemeinschaft der Wohnungseigentümer)	12
3.5	zu § 16 Absatz 2 WEG-E (Nutzungen und Kosten)	13
3.6	zu § 18 Absatz 1 und Absatz 2 WEG-E (Verwaltung und Benutzung)	13
3.7	zu § 23 Absatz 3 WEG-E (Wohnungseigentümerversammlung)	15
3.8	zu § 24 WEG-E (Einberufung, Vorsitz, Niederschrift)	15
3.9	§ 26 Abs. 1 WEG-E (leichtere Trennung vom Verwalter)	16
3.10	zu § 27 WEG-E (Aufgaben und Befugnisse des Verwalters)	17
4	Vorschlag zur Neuformulierung der Definition von Wohnungsunternehmen in § 1 Abs. 3 FormblattVO Wohnungsunternehmen und Anpassung der Formblatt (Muster) Bilanz	18

Präambel

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen.

Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Rund 61 % der deutschen Sozialwohnungen werden von unseren Unternehmen bewirtschaftet. Die Mitglieder des GdW repräsentieren rund 30 % aller Mietwohnungen und verwalten rund 300.000 Einheiten im Wohneigentum.

1 Einleitung

Der Koalitionsvertrag zwischen CDU/CSU und SPD sieht vor, die Regelungen des Wohnungseigentumsrechts zu reformieren und mit dem Mietrecht zu harmonisieren, um die Vorbereitung und Durchführung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer über bauliche Maßnahmen insbesondere in den Bereichen Barrierefreiheit, energetische Sanierung, Förderung von Elektromobilität und Einbruchschutz zu erleichtern. Insofern dient der vorgelegte Entwurf eines Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEModG) der Umsetzung des Koalitionsvertrages.

Seit Inkrafttreten der letzten Reform des Wohnungseigentumsgesetzes am 1. Juli 2007 sind in der Praxis verschiedene Schwachstellen des WEG offenbar geworden, die die Attraktivität des Wohnungseigentums und der Verwaltung einschränken. Auch deshalb und zur Umsetzung des Koalitionsvertrages wurde eine Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) eingerichtet. Der Abschlussbericht wurde im August 2019 vorgelegt, vgl. hierzu GdW Stellungnahme von September 2018 https://web.gdw.de/uploads/pdf/stellungnahmen/GdW-StN_Wohnungseigentumsgesetz.pdf.

Von hoher gesamtgesellschaftlicher Bedeutung sind die im Entwurf vorgesehenen Regelungen zur Förderung der E-Mobilität. Der Einbau entsprechender Ladestationen soll nicht nur im WEG, sondern insbesondere auch durch eine Regelung im BGB eine wesentliche Erleichterung erfahren. Insofern hat dieser Themenbereich erhebliche Bedeutung für die deutsche Wohnungswirtschaft.

2

Zum Entwurf des Bundesjustizministeriums

Die Stellungnahme geht zunächst auf die im Entwurf vorgesehene Änderung zur Barrierereduzierung, E-Mobilität und Einbruchsschutz in § 554 – BGB - E und 20 WEG – E ein. Im Anschluss werden dann die weiteren im Entwurf vorgesehenen Änderungen behandelt.

2.1

Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge – Änderungen im BGB

Die Förderung der Elektromobilität (Absatz von E-Fahrzeugen und Auf- und Ausbau von Ladeinfrastruktur) ist ein umweltpolitisches Anliegen, das dem Klimaschutz und der Energiewende dienen kann. Zur Erreichung der Klimaschutzziele der Bundesregierung ist ein Umdenken im Bereich der Mobilität erforderlich.

Der Austausch verbrennungsmotorisierter Fahrzeuge durch solche mit alternativen Antrieben ist ein Baustein im Rahmen eines notwendigen Gesamtkonzeptes für den motorisierten Individualverkehr und attraktiver Alternativen.

Insofern ist auch die Wohnungswirtschaft grundsätzlich bereit, Mietern bedarfsbezogen Ladestationen bereitzustellen. So beschäftigt sich der GdW mit seinen Mitgliedsunternehmen und den jeweiligen Anbietern bereits seit längerem mit der Frage, welche konzeptionellen, technischen und sonstigen Voraussetzungen geschaffen werden müssen, um entsprechende Ladeinfrastruktur auch in den Liegenschaften der Wohnungswirtschaft zielführend zu verorten.

Für Wohnungsunternehmen können entsprechende Ladestationen attraktivitätssteigernd wirken, sofern eine Bereitschaft der Mieter besteht, auf E-Fahrzeuge umzusteigen. In Regionen mit einem ausreichenden Angebot an bezahlbarem Wohnraum kann das Vorhalten entsprechender Ladestationen einen Wettbewerbsvorteil bedeuten.

Allerdings ist festzustellen, dass die Nachfrage nach Ladeinfrastrukturen in unserem Segment des bezahlbaren und sozialen Wohnungsbaus bis auf Ausnahmen bisher kaum vorhanden ist. Neben einer noch auszubauenden Ladeinfrastruktur liegt dies insbesondere auch an den zu hohen Kosten für entsprechende Neufahrzeuge und fehlender technischer Reifegrade.

Im Rahmen der GdW Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität vom 30. Januar 2020 haben wir daher die vorgesehene 1:1-Umsetzung der Anforderungen aus der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz, ohne zusätzliche Anforderungen vorzusehen, begrüßt.

Bewertung des GdW:

Der GdW stimmt der Zielsetzung zu, die Elektromobilität als ein Element zur Erreichung der klimapolitischen Ziele und der Energiewende in Deutschland zu stärken. Elektromobilität kann im Rahmen eines Gesamtkonzeptes ein Baustein einer klimafreundlichen Verkehrswende sein.

Den vorgeschlagenen Entwurf bewerten wir darüber hinaus wie nachstehend:

2.1.1

Technische Hemmnisse beim Einbau von Ladestationen berücksichtigen.

Die in § 554 BGB – E vorgesehene Änderung stellt an den Anspruch des Mieters auf Erlaubnis einer baulichen Veränderung (zum Beispiel die Installation einer Lademöglichkeit in Form der Verlegung erforderlicher Stromleitungen und Einbaus eines Ladepunktes in Form einer sogenannten Wallbox) zum Einbau von Ladestationen für elektrisch betriebene Fahrzeuge geringe Anforderungen. Lediglich im Rahmen eines Ausschlusses des Anspruchs auf Erlaubnis einer baulichen Veränderung soll eine Interessenabwägung erfolgen, wobei auch die Interessen anderer Nutzer in dem Gebäude und die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen sind.

Die Interessenabwägung ist zu unbestimmt formuliert. Zum gerade im Mietrecht notwendigen besseren Verständnis der Norm sollten zur weiteren Konkretisierung Regelbeispiele aufgenommen werden und auch Tatbestände, bei denen ein entsprechender Anspruch ausgeschlossen ist.

Nicht hervorgehoben werden technische Schwierigkeiten beim Einbau von E-Ladestationen.

Zu den technischen Schwierigkeiten zählen:

- begrenzte Leistungskapazitäten der Hausanschlüsse,
- begrenzte Leistungskapazitäten der Ortsnetze,
- für das Laden ungenügende elektrische Infrastruktur im Gebäude,
- verhältnismäßig hohe Kosten für Hausanschlüsse und Ladetechnik,
- hohe technische und normative Anforderungen bei Änderungen der Elektroinstallation im Gebäude zur Aufrechterhaltung des sicheren Betriebs,
- begrenzte Refinanzierungsmöglichkeiten neuer oder erweiterter Hausanschlüsse.

Ein Anspruch des Mieters auf Erlaubnis einer Ladeinfrastruktur kann nur dann bestehen, wenn der Vermieter die zuvor genannten technischen Hürden beseitigt, bzw. überhaupt die Möglichkeit hat, die dargestellten Hürden zu beseitigen. Andernfalls läuft der Anspruch auf Erlaubnis ins Leere.

Deshalb werden diejenigen Vermieter, die diese vor allem technischen Hürden zum Einbau von entsprechenden Ladestationen besei-

tigen, diese in aller Regel auch vorhalten, ohne dass es eines hier vorgesehenen Anspruchs auf Erlaubnis bedarf.

Insofern fordert der GdW,

dass im Rahmen der Interessenabwägung ausdrücklich nicht nur Belange des Klimaschutzes oder Interessen anderer Nutzer aufgenommen werden, sondern auch technische Hemmnisse. Eine solche Klarstellung würde streitvermeidend wirken.

2.1.2

Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands

§ 554a Abs. 2 BGB bestimmt, dass der Vermieter seine Zustimmung zur baulichen Veränderung im Hinblick auf eine behindertengerechte Nutzung von der Leistung einer angemessenen zusätzlichen Sicherheit des ursprünglichen Zustands abhängig machen kann.

Nunmehr ist lediglich normiert, dass der Mieter sich im Zusammenhang mit einer baulichen Maßnahme zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten kann. Weiter behandelt der Entwurf Barriere-reduzierung, E-Mobilität und Einbruchschutz gleich.

Mit der vorgesehenen Änderung soll der Mieter im Kern in die Lage versetzt werden, das berechtigte Interesse des Vermieters zu entkräften.

Allerdings kann auch der gegenteilige Effekt eintreten. Ohne eine Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Vermieter die Erlaubnis in stärkerem Maße nicht erteilen oder weniger gewillt sind, entsprechende technische Vorkehrungen für den Einbau von Ladestationen zu ergreifen.

Schließlich ist zweifelhaft, ob der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses tatsächlich – wie im Entwurf geschildert – nach den allgemeinen Regeln verpflichtet ist, den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. So bezieht sich der Anspruch auf Erlaubnis auf eine Zustimmung zu einer Vertragsänderung, vgl. ausdrücklich S. 93 des Entwurfs. Dem Verständnis der Entwurfsbegründung folgend bedeutet die Erlaubnis eine Erweiterung des Vertragsgegenstandes. Eine Erweiterung des Vertragsgegenstandes bedeutet aber ohne ausdrückliche Vereinbarung nicht, dass nach Vertragsbeendigung der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen ist.

Ohne eine Sicherheit, die der Mieter anbieten kann, trägt das „Rückbaurisiko“ bei Beendigung des Mietverhältnisses sowie das Insolvenzrisiko im Falle der Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen bei unterlassenem bzw. mangelhaftem „Rückbau“ einer baulichen Veränderung allein der Vermieter. Dies wird auch nicht durch § 554 Abs. 3 WEModG aufgefangen.

Schließlich berücksichtigt die vorgesehene Regelung nicht ausreichend, dass der Vermieter Eigentümer der Wohnung ist und der

Vermieter mit der Veränderung seines Wohngebäudes bzw. Stellplatzes möglicherweise auch nach Auszug des betreffenden Mieters "leben muss".

Insofern fordert der GdW,

dass der Vermieter bei Vorliegen eines berechtigten Interesses seine Erlaubnis von einer besonderen Sicherheit des Mieters abhängig machen kann.

2.1.3

Klare Schnittstellen erforderlich

Der noch im Rahmen der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Novellierung des Wohnungseigentumsrechts vorgesehene Passus in § 554 Abs. 4 BGB-E des Bundesministeriums für Justiz und für Verbraucherschutz sah noch vor, dass die Vertragsparteien aus Anlass von entsprechenden Maßnahmen zur Errichtung einer Lademöglichkeit durch den Mieter entsprechende Vereinbarungen treffen können.

Diese Vereinbarungen sind insbesondere notwendig über

- zeitliche und technische Durchführung der Maßnahmen,
- Maßnahmen zur Erhaltung der Verkehrssicherheit, der Lademöglichkeit,
- Maßnahmen zur Erhaltung der Betriebssicherheit der elektrischen Installation des Gebäudes,
- zeitliche Beschränkungen des ordentlichen Kündigungsrechts des Vermieters,
- Leistung einer zusätzlichen Sicherheit zur Gewährleistung der Mietsache,
- Umlage von Betriebskosten, Versicherungen, etc.

So sollte vor Erteilung der Erlaubnis ein Einvernehmen darüber geschaffen werden, dass Wartungskosten, Prüfkosten, erhöhten Versicherungsbeiträgen, Abrechnung des Leistungspreises nur vom Nutzer der Ladestation zu tragen sind.

Daneben sind aber noch weitere Fragen offen. Diese betreffen insbesondere die Eigentumsverhältnisse nach Einbau, die Frage, wer einbaut und wen letztlich die Verkehrssicherheit trifft. Schließlich gilt zu klären, wer die Kosten für Erhaltungsmaßnahmen oder für den Versicherungsschutz trägt.

Teil der Vereinbarung kann auch sein, wer die entsprechenden Stromkosten der Ladestation zu tragen hat und ob der Mieter z. B. einen einzelnen Zähler einbauen und sich entsprechend selber um die Abrechnung kümmern muss oder wie anderweitig die entsprechenden Kosten in die Betriebskostenabrechnung einbezogen werden.

Diese Punkte sollten im Rahmen einer grundsätzlichen gesetzgeberischen Regelung geklärt werden. Von dieser grundsätzlichen Regelung können die Parteien durch eine Vereinbarung abweichen. Hierdurch kann weiterer Spielraum für eine Erlaubnis geschaffen werden.

Der jetzt vorgesehene Entwurf geht auf diese Punkte überhaupt nicht ein, sondern belässt es bei einem einfachen Anspruch auf Erlaubnis. Diese Gesetzestechnik lässt außer Betracht, dass gerade im Mietrecht, in denen mindestens eine Vertragspartei nicht über juristische Kenntnisse verfügt, zumindest ein Mindestmaß an Klarheit geschaffen werden sollte, der sich aus dem Gesetzestext ergibt.

Insofern fordert der GdW,

dass in § 554 eine Regelung aufgenommen wird, die eine Erlaubnis des Vermieters von einer Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter abhängig macht.

2.1.4

Finanzielle Anreize durch KfW-Förderung oder Modernisierung schaffen

Die mit der zur Diskussion gestellten gesetzlichen Regelung verbundene Zielsetzung des Ausbaus der E-Mobilität in Deutschland sollte auch durch finanzielle Förderung, etwa durch die KfW, unterstützt werden. Dies gilt insbesondere aufgrund der Schaffung von technischen Voraussetzungen für den Einbau von Ladestationen, vgl. 2.1.1 " Zu den technischen Schwierigkeiten zählen: "

2.1.5

Barrierereduzierung/Einbruchsschutz

Zunächst wird darauf hingewiesen, dass die Begründung zum räumlichen Geltungsbereich der Vorschrift widersprüchlich erscheint. So wird auf Seite 94 der Begründung darauf hingewiesen, dass der Wunsch des Mieters, im Hof des Grundstücks, der eben nicht zum Abstellen von Kraftfahrzeugen vermietet ist, eine sog. Wallbox zu installieren und dort in Zukunft sein Kraftfahrzeug aufzuladen, nicht unter § 554 Abs. 1 BGB falle, da ein solcher Anspruch auf räumliche Erweiterung des Gebrauchsrechts ein zu weitgehender Eingriff in die Vertragsfreiheit des Vermieters sei. Für bauliche Veränderungen, die dem Einbruchsschutz dienen, wird darauf hingewiesen, dass § 554 Abs. 1 BGB auch auf die Erlaubnis der Ausführung von Einbruchschutzmaßnahmen in Bereichen des Grundstückes oder des Gebäudes gerichtet sein könne, die dem Mieter nur zum Mitgebrauch vermietet sind. Als Beispiel wird der Einbau eines einbruchshemmenden Schließsystems an der Hauseingangstür genannt. Entsprechendes dürfte dann auch für Treppenlifte in Bereichen, die im Miteigentum stehen, gelten

Dieser Widerspruch müsste mindestens in der Begründung aufgehoben werden.

Während § 554a BGB seinem Wortlaut nach von der Zustimmung zu baulichen Veränderungen zur "behindertengerechten Nutzung" der Mietsache ausging, ist Bezugspunkt nunmehr der "Gebrauch durch Menschen mit Behinderung".

Der Begriff ist § 3 des Behindertengleichstellungsgesetzes – BGG – entnommen. Die Gesetzesbegründung bringt zum Ausdruck, dass mit der geänderten Formulierung keine Änderung des Anwendungsbereichs der geltenden Vorschrift bezweckt ist. § 3 BGG meint Menschen mit Behinderungen, die langfristige körperliche, seelische, geistige oder Sinnesbeeinträchtigungen haben, welche sie in Wechselwirkung mit einstellungs- und umweltbedingten Barrieren an der gleichberechtigten Teilhabe an der Gesellschaft hindern können. Dabei gilt als langfristig ein Zeitraum, der mit hoher Wahrscheinlichkeit länger als sechs Monate andauert. Mit Blick auf ältere Menschen, die länger selbstbestimmt in ihren Wohnungen leben möchten und dazu Barrierefreiheit benötigen, erscheint die Anknüpfung an den Begriff der Behinderung nicht sachgerecht.

Unter Beachtung der oben dargestellten Punkte, fordert der GdW,

dass mit Blick auf etwa 6 Mio. Menschen, die in 2030 in Deutschland 80 Jahre oder älter sein werden, der Tatbestand um eine **altersgerechte Nutzung** der Wohnung erweitert werden sollte.

2.1.6

Keine Begrenzung auf wenige Sachverhalte

Insgesamt sollte aber überprüft werden, inwieweit eine Vorschrift eingefügt wird, die unter Beachtung der hier dargestellten Problematiken entsprechende Erlaubnistatbestände für Modernisierungstatbestände auf Wunsch des Mieters schafft und eben nicht nur auf wenige Lebenssachverhalte beschränkt ist. Zu denken sind an Maßnahmen der Digitalisierung oder anderen Mobilitätsformen neben der E-Mobilität.

So sollten gerade im BGB generell-abstrakte Regelungen gefasst werden, die eben nicht nur einen begrenzten Lebenssachverhalt berühren.

2.2

Lademöglichkeiten für elektrisch betriebene Fahrzeuge, Einbruchschutz, Maßnahmen für Menschen mit Behinderung im WEG-Recht

2.2.1

Zu § 20 WEG-E – bauliche Veränderungen – Änderung der Beschlusskompetenz über bauliche Veränderungen

§ 20 WEG-E normiert, unter welchen Voraussetzungen bauliche Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum vorgenommen werden dürfen.

In § 20 Abs. 2 WEG-E ist der Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers geregelt, angemessene bauliche Veränderungen zu verlangen, die der Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge, zum barrierefreien Aus- und Umbau sowie Maßnahmen des Einbruchschutzes dienen. Die Vorschrift soll mit der vorgesehenen mietrechtlichen

Änderung in § 554 BGB-E korrespondieren. Über die Durchführung ist im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung zu beschließen.

Abs. 3 begründet das Einverständnis aller betroffenen Eigentümer bei Beeinträchtigungen, die über das unvermeidliche Maß eines geordneten Zusammenlebens hinausgehen.

Abs. 4 setzt den baulichen Veränderungen insoweit Grenzen, als diese nicht verlangt oder beschlossen werden können, soweit sie die Wohnanlage nicht grundlegend umgestaltet oder einen Wohnungseigentümer gegenüber anderen Eigentümern unbillig benachteiligt.

Bewertung des GdW:

Die Vorschrift regelt über die Klarstellung in Abs. 2 hinaus allein das "Ob" der Maßnahme. Über das "Wie" entscheidet die Gemeinschaft im Weiteren durch Beschluss. Eine Regelung über die Kosten- und Nutzentragung erfolgt in § 21 WEG-E.

Die Neuregelung für bauliche Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum in § 20 Abs. 1 WEG-E bedeutet zunächst eine Erleichterung bei der Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen; Unklarheiten in Bezug auf die im Einzelfall jeweils erforderlichen Beschlussmehrheiten werden vermieden.

Gegen die Formulierung in Abs. 2 für bauliche Veränderungen, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Einbruchschutz dienen, bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Eingrenzungen erfolgen in den nachstehenden Absätzen.

Dort aber besteht Nachbesserungsbedarf:

Soweit in Abs. 3 bestimmt ist, dass bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, nicht beschlossen oder gestattet werden und auch nicht verlangt werden dürfen, erscheint diese Regelung zu unbestimmt. Erforderlich sind konkretisierende Regelbeispiele anhand derer auf eine unbillige Benachteiligung geschlossen werden kann. Zu nennen sind etwa die mit der Maßnahme verbundenen (Folge-) Kosten oder Haftungsrisiken. Zudem sollte für bauliche Veränderungen auf Wunsch einzelner Wohnungseigentümer eine Vorschusszahlung analog einer Sonderumlage verpflichtend sein oder zur Voraussetzung gemacht werden können.

Die hier geforderte Konkretisierung ist auch für den Abs. 4 erforderlich. Auch hier bedarf es einer Konkretisierung über die Frage, wann eine "grundlegende Umgestaltung" oder "unbillige Benachteiligung" vorliegt. Auch aus der Gesetzesbegründung ist nicht zu entnehmen, was "unbillig" bedeutet. Eine Unbilligkeit könnte etwa bei schwerwiegenden Gebrauchsbeeinträchtigungen oder weiteren Einschränkungen bestehen, die allein von einem Eigentümer zu tragen sind.

Mit Blick auf das Quorum wird zwar die vorgesehene Vereinfachung begrüßt, wonach eine einfache Mehrheit ausreicht. Bei größeren Baumaßnahmen erscheint das einfache Quorum allerdings nicht interessengerecht. So ist es möglich, dass nur wenige Eigentümer auch über umfangreiche Maßnahmen entscheiden können.

Der GdW regt an,

- die in den Absätzen 3 und 4 enthaltenen unbestimmten Rechtsbegriffe durch Regelbeispiele zu konkretisieren und das Quorum am Umfang der baulichen Veränderung zu orientieren.

2.2.2

Zu § 21 WEG-E (Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen)

In § 21 WEG-E ist geregelt, wer die Kosten der baulichen Veränderung zu tragen hat und wem die Nutzung gebührt.

Gemäß § 21 Abs. 1 WEG-E hat die Kosten einer baulichen Veränderung, die einem Wohnungseigentümer gestattet oder die auf sein Verlangen nach § 20 Abs. 2 durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgeführt wurden, der Wohnungseigentümer selbst zu tragen. Entsprechende Ausnahmen werden in den Absätzen 2 - 5 des Entwurfs normiert.

Bewertung des GdW:

Das in den Absätzen 1 bis 3 vorgesehene "3-stufige Konzept" berücksichtigt das Verhältnis zwischen Kostentragung und Nutzung. Es erscheint interessengerecht.

Nicht geregelt ist, wer die Folge-, Erhaltungs- und etwaigen Rückbaukosten der baulichen Veränderung zu tragen hat. Daher sollte eine entsprechende Konkretisierung erfolgen. Es könnte eine Definition der „Kosten“ in § 1 WEG ergänzt werden.

Auch muss eine Klarstellung erfolgen, wer die Verkehrssicherungspflicht und die damit verbundenen Kosten zu tragen hat.

Zusätzlich aber sollte eine Regelung aufgenommen werden, dass der Wohnungseigentümer bei einem etwaigen Eigentumswechsel dem Erwerber die Folge-, Erhaltungs- und Rückbaukosten aufzulegen hat.

3

Zu den weiter vorgesehenen Änderungen im WEG-Recht

Der GdW teilt die Ansicht, dass eine grundlegende Änderung des WEG erforderlich ist, um nicht nur dem demografischen Wandel, der Erreichung der Klimaziele der Bundesregierung oder den Möglichkeiten der Chancen der Digitalisierung gerecht zu werden, sondern auch einem Abbau von zu starren Regelungen über Beschlussfassungen im WEG.

Soweit mit der Reform Zweifelsfragen geklärt oder die Rechtsanwendung vereinfacht werden soll, ist dies weitgehend gelungen. Dies gilt insbesondere für die im Entwurf enthaltenen Neuregelungen zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und zu den Aufgaben und Befugnissen des Verwalters oder den Bestimmungen über das gerichtliche Verfahren. Insofern konzentriert sich der GdW im Nachfolgenden auf diejenigen Vorschriften, die kritisch gesehen werden.

3.1

Erweiterung der Sondereigentumsfähigkeit – §§ 1 Abs. 5, 3, 5 WEG-E

Eine Erweiterung der Sondereigentumsfähigkeit auf Freiflächen wie Stellplätze und Terrassen ist zu begrüßen.

Im Rahmen des Umgangs mit Sondernutzungsrechten ergeben sich häufig Streitigkeiten und Unklarheiten, die durch die vorgesehene Regelung bereinigt werden können. Ungeklärt ist jedoch die Frage der Altfälle, also der bisherigen Sondernutzungsrechte. So dürfte ein Sondernutzungsrecht nicht in Sondereigentum umgewandelt werden können. Hierzu bedarf es einer Vereinbarung, der alle Eigentümer zustimmen müssten und erst dann könnte die Änderung im Grundbuch erfolgen. Insofern sollte aus Gleichbehandlungsgründen alt und neu aufgenommen werden, dass die Eigentümer dem Antrag eines Sondernutzungsberechtigten zustimmen müssen.

3.2

zu § 5 Abs. 4 WEG-E (Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums) i. V. m. § 10 Abs. 3 WEG-E (Allgemeine Grundsätze)

Vereinbarungsändernde Beschlüsse, die aufgrund einer gesetzlichen oder rechtsgeschäftlichen Öffnungsklausel gefasst werden, wirken nach heute herrschender Meinung auch ohne Grundbucheintragung gegenüber Erwerbern von Wohnungseigentum (vgl. § 10 Abs. 4 Satz 2 WEG). Im Interesse des Erwerberschutzes sind Beschlüsse, die die Wohnungseigentümer auf der Grundlage einer rechtsgeschäftlichen Öffnungsklausel fassen, zur Wirkung gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers zukünftig zwingend als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch einzutragen. Gleiches gilt für Veräußerungsbeschränkungen (vgl. § 12 WEG bzw. § 12 WEG-G) und die Haftung von Sondernachfolgern für Geldschulden (vgl. § 7 Abs. 2 WEG-E). Der neu eingeführte § 7 Abs. 4 WEG-E regelt das vereinfachte Verfahren einer Grundbucheintragung vereinbarungsändernder Beschlüsse. Jedoch bedeutet der Vorgang zusätzlichen Verwaltungsaufwand und Mehrkosten für die Wohnungseigentümer.

Im Ergebnis ist die Neuregelung unter den Aspekten der Rechtssicherheit und des Erwerberschutzes (insbesondere im Hinblick auf die geplante Abschaffung der Beschluss-Sammlung) dennoch zu begrüßen.

3.3

zu § 8 Abs. 3 WEG-E (Teilung durch den Eigentümer) i. V. m. § 9a Abs. 1 Satz 2 WEG-E (Gemeinschaft der Wohnungseigentümer)

Um Unklarheiten und Defizite im Zusammenhang mit dem richterrechtlich entwickelten Institut der werdenden (faktischen) Wohnungseigentümergeinschaft zu beseitigen, sieht der Referentenentwurf vor, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer schon mit Anlage der Wohnungsgrundbücher als Ein-Mann-Gemeinschaft entsteht. In der Folge sollen werdende Eigentümer/(Erst-)Erwerber von Wohnungseigentum ab dem Zeitpunkt der Besitzübergabe (Besitz- und Lastenübergang ihres Sondereigentums) über die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums mitentscheiden können.

Die Neuregelung ist zu begrüßen. Sie bedeutet mehr Rechtssicherheit für den (Erst-)Verwalter und die (Erst-)Erwerber von Wohnungseigentum. Zudem begünstigt sie einen „Abgleich“ des Kaufvertragsrechts mit dem Wohnungseigentumsrecht.

3.4

zu § 9a WEG-E (Gemeinschaft der Wohnungseigentümer)

Die Vorschrift regelt die Rechts- und Prozessfähigkeit sowie Entstehung und Bezeichnung (Absatz 1), die Kompetenz zur Ausübung von Rechten sowie die Wahrnehmung von Pflichten der Wohnungseigentümer (Absatz 2), das Gemeinschaftsvermögen (Absatz 3), die Haftung der Wohnungseigentümer (Absatz 4) und die Insolvenzfähigkeit (Absatz 5). Ein Insolvenzverfahren über das Gemeinschaftsvermögen findet nicht statt. In § 9a Absatz 2 WEG geht es um die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, welche durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ausgeübt bzw. wahrgenommen werden. Erfasst sind nach der Begründung zum Referentenentwurf WEModG (vgl. Seite 47) insbesondere Ansprüche aus § 1004 BGB (Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch) wegen Beeinträchtigung des gemeinschaftlichen Eigentums. Nach der Neuregelung des § 9a Abs. 2 WEG-E sind dem (einzelnen) Wohnungseigentümer Individualansprüche auf z. B. Rückbau einer (rechtswidrigen) baulichen Veränderung und Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zukünftig „von Gesetzes wegen“ verwehrt. Er muss sich zunächst an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wenden, wobei es fraglich ist, ob die Gemeinschaft den bestehenden Anspruch aus § 1004 BGB überhaupt geltend machen soll. Wegen der Drittwirkung der Grundrechte (Artikel 14 Abs. 1 GG) wird dies im Regelfall zu bejahen sein, sich aber gegen den Willen der Mehrheit der Wohnungseigentümer nur gerichtlich durchsetzen lassen (vgl. BGH, Urteil vom 26. Oktober 2018 Az.: V ZR 328/17). Bezüglich des Anspruchs aus § 1004 BGB dürfte daher in der Verlagerung der Ausübungsbefugnis auf die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ein Eingriff in das grundrechtlich geschützte Eigentumsrecht eines jeden Wohnungseigentümers vorliegen.

Der GdW sieht die vorgeschlagenen Regelung daher kritisch. Im Ergebnis können so die Liquidität der Wohnungseigentümergeinschaften und ein effektiver Rechtsschutz des einzelnen Wohnungseigentümers gefährdet sein. Darüber hinaus werden (neue) Rechtsun-

sicherheiten geschaffen. Zugleich führt die Verlagerung von Ausübungsbefugnissen auf die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zur Verteuerung des Wohnungseigentums, da sie mit Mehraufwand für den Verwalter und die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einhergehen.

3.5 zu § 16 Abs. 2 WEG-E (Nutzungen und Kosten)

Die Wohnungseigentümer sollen zukünftig umfassender über die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, insbesondere der Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums, beschließen können. Während sich die Befugnis bezüglich der Kosten der Instandhaltung oder Instandsetzung (vgl. § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG) bzw. baulicher Veränderungen und Aufwendungen (vgl. § 22 Absätze 1 und 2 WEG) nach derzeitiger Rechtslage gemäß § 16 Abs. 4 WEG auf Maßnahmen im Einzelfall beschränkt und eine doppelt qualifizierte Mehrheit erfordert, sieht der Referentenentwurf WEModG vor, dass die Wohnungseigentümer künftig mit einfacher Stimmenmehrheit und losgelöst vom Einzelfall über die Verteilung einzelner Kosten oder bestimmter Kostenarten entscheiden können. Das heißt, der neue § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG-E regelt die generelle (Beschluss-) Kompetenz der Wohnungseigentümer, über eine Kostenverteilung zu beschließen, die von § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG-E (gesetzlicher Verteilungsschlüssel nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile) oder einer Vereinbarung abweicht.

Die Vorschrift betrifft sämtliche Kostenarten (unter anderem die Betriebskosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums im Sinne des § 556 Abs. 1 BGB) mit Ausnahme solcher, die auf baulichen Veränderungen nach § 20 WEG-E beruhen (vgl. § 21 WEModG). Auf diesem Wege kann die Kostenverteilung in weiten Teilen erheblich flexibler und anlassbezogen gestaltet werden. Der Entscheidungsprozess wird vereinfacht und Rechtsunsicherheiten im Hinblick auf bisher erforderliche (unterschiedliche) Beschlussmehrheiten beseitigt.

3.6 zu § 18 Absatz 1 und Absatz 2 WEG-E (Verwaltung und Benutzung)

Die Neuregelung betrifft grundsätzliche Fragen der Verwaltung und Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums; § 18 Absatz 1 WEG-E weist die Aufgabe, das gemeinschaftliche Eigentum zu verwalten, der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu. Das gilt nicht nur im Außenverhältnis gegenüber Dritten sondern auch im Innenverhältnis gegenüber den Wohnungseigentümern. Des Weiteren kann jeder Wohnungseigentümer nach § 18 Absatz 2 WEG-E zukünftig von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer 1. eine Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums sowie 2. eine Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums verlangen, die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen (ordnungsgemäße Verwaltung und Benutzung) und, soweit solche bestehen, den Vereinbarungen und Beschlüssen entsprechen.

Mit der im Referentenentwurf WEModG enthaltenen Streichung des geltenden § 20 WEG (Gliederung der Verwaltung) und Einführung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als (alleinige) Trägerin der gesamten Verwaltung verändert sich die bisherige Anspruchs- und Haftungssystematik grundlegend. Der Verwalter ist zukünftig nicht mehr Träger der Verwaltung neben den Wohnungseigentümern (vgl. § 20 Absatz 1 WEG). Dieser Umstand kann sich in mehrfacher Hinsicht nachteilig auswirken. Anspruchsgegner und Haftungsobjekt für die Erfüllung der Verwalterpflichten und der aus ihrer Nichterfüllung resultierenden Ansprüche ist zukünftig die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und schließlich über die Finanzierung der Gemeinschaft jeder Wohnungseigentümer. Ein Direktanspruch des (einzelnen) Wohnungseigentümers gegen den Verwalter ist in diesem System - so die Begründung zum Referentenentwurf WEModG (Seite 62) - weder sinnvoll noch notwendig. Vielmehr ist die Gemeinschaft gefordert und ggf. zu verklagen. Über die Kostenregelung des § 16 WEG-E wird jeder Wohnungseigentümer an den Kosten seiner (eigenen) Klage gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beteiligt. Erst in einem sich anschließenden Schadenersatzprozess, der sich gegen den („pflichtwidrig“ handelnden) Verwalter richtet, wird der Verwalter auf Regress in Anspruch genommen. Das Gemeinschaftsvermögen wird mit Verfahrenskosten belastet und der („pflichtwidrig“ handelnde) Verwalter hat gleichzeitig für die Liquidität im gerichtlichen Verfahren Sorge zu tragen. Dieses Ergebnis dürfte sicherlich nicht sachgerecht sein. Wohnungseigentümer, die ein rechtmäßiges Verwalterhandeln einfordern, sollten sich weiterhin - ohne Einbeziehung der übrigen Wohnungseigentümer und des Gemeinschaftsvermögens - direkt an den Verwalter halten können.

Auch für den Fall eines säumigen bzw. untätigen Verwalters sollten die Wohnungseigentümer im Interesse eines effektiven Rechtsschutzes - ohne die vorherige Einberufung einer Eigentümerversammlung - wie nach geltender Rechtslage (vgl. § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG) vom Verwalter die Umsetzung von Beschlüssen verlangen können.

=> Die Einführung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als zukünftig (alleinige) Inhaberin der Ausübungsbefugnisse bezüglich individueller Ansprüche aus § 1004 BGB und auf Einhaltung der Vereinbarungen und Beschlüsse führt zu einer möglicherweise nicht mehr mit Artikel 14 Abs. 1 GG zu vereinbarenden Verkürzung der Rechte der (einzelnen) Wohnungseigentümer. Diese müssten finanziell für jedes Fehlverhalten des die Gemeinschaft vertretenden Verwalters eintreten und dann als Gemeinschaft Regress nehmen sowie sich in der Eigentümerversammlung mit allen Individualansprüchen (Beseitigung und Unterlassung gemäß § 1004 BGB, vereinbarungsbzw. beschlussmäßige Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums usw.) befassen und deren Geltendmachung mitfinanzieren.

Die beschriebene Vorgehensweise ist umständlich und kostenintensiv. Je mehr Aufgaben auf die Gemeinschaft (und damit indirekt den Verwalter) verlagert werden, umso mehr dürften auch die Verwaltungskosten steigen. Soweit die originären Verwalterpflichten nun zu Pflichten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gemacht werden sollen, ist eine erhebliche Zunahme von Regressprozessen gegen den Verwalter zu befürchten.

3.7 zu § 23 Absatz 3 WEG-E (Wohnungseigentümersversammlung)

Beschlüsse im Umlaufverfahren sind gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss in Textform erklären. Entsprechendes soll für die Online Teilnahme gelten.

Die Möglichkeit der Online-Teilnahme an Versammlungen und Abstimmungen ist grundsätzlich zu begrüßen. Allerdings wäre gleichfalls eine Vereinfachung des Umlaufbeschlussverfahrens durch Absenkung des Quorums und durch eine entsprechende zeitliche Befristung wünschenswert. Denkbar wäre hier, das künftige Beschlüsse, welche mit einfacher Mehrheit zu schließen sind, im Wege des Umlaufbeschlussverfahrens mit z. B. Drei-Viertel-Mehrheit zu beschließen sind. Auch kurzfristige Beschlussfassungen können ohne übermäßigen Aufwand so herbeigeführt werden. Beschlüsse scheitern dann nicht an der fehlenden Rückmeldung einzelner Eigentümer.

Problematisch allerdings ist, wie ein digitaler Umlaufbeschluss nach § 23 Abs. 3 WEG-E rechtssicher für Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers vom Verwalter dokumentiert werden kann, wenn andererseits die gesetzliche Pflicht, über die Beschlüsse der Wohnungseigentümer eine Beschlussammlung zu führen, entfallen soll.

Dieser Punkt bedarf der Klärung.

3.8 zu § 24 WEG-E (Einberufung, Vorsitz, Niederschrift)

Ihr Einberufungsverlangen sollen Wohnungseigentümer (Minderheitenquorum) dem Referentenentwurf WEModG zufolge zukünftig auch in Textform, z. B. per E-Mail, stellen können. Nach der derzeitigen Gesetzeslage ist Schriftform gefordert.

Der Vorschlag zur Verlängerung der Ladungsfrist ist in der Zielsetzung positiv zu bewerten, jedoch nicht unkritisch:

Ein Beispiel: Aufgrund der noch bis Ende Januar des Folgejahres eingehenden Abrechnungen der Versorger können auch Heizkostenabrechnungen teilweise erst im Februar beauftragt werden. Insofern werden Verwalterabrechnungen selten vor Ende Februar erstellt. Nach Rechnungsprüfung und Vorbesprechung der Tagesordnung mit dem Beirat (wieder ein bis zwei Wochen) könnte dann die Einladung zur Versammlung Anfang März mit Termin der Versammlung Anfang April verschickt werden. Dies hat den Effekt, dass die Versammlungssaison in den Osterferien starten oder wegen Rücksichtnahme auf Urlaubsbedürfnisse der Eigentümer verschoben werden müsste. Auswirkung wäre dann in der Regel ein insgesamt vierwöchiger Verzug gegenüber dem Ist-Zustand. Ziel sollte aber ein möglichst frühzeitiger Termin sein.

Teilweise kritisch auch wird jedoch der Wegfall der Beschluss-Sammlung gesehen. Die Einsichtnahme in die Beschluss-Sammlung ist in der Verwaltungspraxis insbesondere bei der Veräußerung (und Vermakelung) von Wohnungs- und Teileigentum von erheblicher Bedeutung.

Die geplante Aufhebung der geltenden Regelungen in § 24 Abs. 7 und 8 WEG zur Führung einer Beschluss-Sammlung entlastet zwar den Verwalter, wirkt sich jedoch gleichzeitig nachteilig für die Wohnungseigentümer und zukünftige Erwerber von Wohnungseigentum aus. Des Weiteren erfordert der neu einzuführende digitale Umlaufbeschluss nach § 23 Abs. 3 WEG-E zur Dokumentation die Beschluss-Sammlung. Auch werden zukünftig nach § 10 Abs. 3 WEG-E nur Beschlüsse, die auf einer vereinbarten Öffnungsklausel beruhen, ins Grundbuch eingetragen. Dies sind die wenigsten Beschlüsse (insbesondere keine Beschlüsse über die Verteilung einzelner Kosten oder bestimmter Kostenarten!), sodass eine ordnungsgemäß geführte Beschluss-Sammlung unerlässlich ist, um sich zeitnah einen vollständigen Überblick über die Situation der Gemeinschaft, die Beschlusslage und mögliche gerichtliche Verfahren zu bilden.

Der Verweis in der Begründung zum Referentenentwurf auf die Beschlussdokumentation in der Versammlungsniederschrift überzeugt nicht. Richtig ist, die Beschluss-Sammlung wie auch die Anzahl der Versammlungsniederschriften wird im Laufe der Zeit umfangreicher; dies liegt in der Natur der Sache und ist hinzunehmen. Jedoch ist es wesentlich aufwendiger, Beschlüsse in einer Versammlungsniederschrift zu finden, zumal Versammlungsniederschriften häufig nicht innerhalb der gesetzlichen Beschlussanfechtungsfrist fertig gestellt und versandt werden.

Im Ergebnis ist die Neuregelung zu einer Abschaffung der Beschluss-Sammlung abzulehnen.

3.9

§ 26 Abs. 1 WEG-E (Erleichterte Trennung vom Verwalter)

In § 26 Abs. 1 WEG-E sollen die Sätze 3 und 4 aufgehoben werden. Künftig kann die Abberufung des Verwalters nicht auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes beschränkt werden, der regelmäßig dann vorliegt, wenn der Verwalter die Beschlussammlung nicht ordnungsgemäß führt.

Unklar ist, ob bei der vorzeitigen Abberufung auch ohne wichtigen Grund damit die Kündigung des Verwaltervertrages einhergeht.

Nach der sog. Trennungstheorie ist zu unterscheiden, dass die Abberufung des WEG-Verwalters die schuldrechtlichen Elemente des Abschlusses und der Kündigung des Verwaltervertrages nicht berührt. Dies hat also zur Folge, dass bei einer Abberufung des Verwalters grundsätzlich der Verwaltervertrag bestehen bleibt.

Die erleichterte Abberufung ist also nicht gleichbedeutend mit der Beendigung des Verwaltervertrages, so dass in der Vorschrift ein Zusatz aufzunehmen ist, dass auch der Verwaltervertrag ohne wichtigen Grund in einer angemessenen Frist gekündigt werden kann.

3.10

zu § 27 WEG-E (Aufgaben und Befugnisse des Verwalters)

Die gesetzlichen Aufgaben und Befugnisse des Verwalters finden sich nach derzeitiger Gesetzeslage in § 27 WEG, der in der Verwaltungspraxis soweit ersichtlich keine Schwierigkeiten bereitet. Mit Einführung des § 27 Abs. 1 WEG-E wird der Verwalter gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, alle Maßnahmen zu treffen, die 1. Die gewöhnliche Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums mit sich bringt und 2. zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind. Zugleich erhalten die Wohnungseigentümer die Beschlusskompetenz, die Rechte und Pflichten des Verwalters einzuschränken und zu erweitern (vgl. § 27 Abs. 2 WEG-E). Maßstab für den Umfang der „gewöhnlichen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums“ ist nach der Begründung des Referentenentwurfs WEModG (vgl. Seite 79) die konkrete Wohnungseigentumsanlage. Dieser Ansatz, wonach sozusagen von Fall zu Fall je nach den Besonderheiten der zu verwaltenden Wohnungseigentumsanlage etwas anderes gelten soll, bietet Anlass für Abgrenzungsschwierigkeiten und damit erhöhte Streitfähigkeit.

Der Verwalter wird nach der Intention des Referentenentwurfs WEModG zudem in eigener Verantwortung über "gewöhnliche" Maßnahmen entscheiden können, die eine vorherige Beschlussfassung der Wohnungseigentümer aus objektiver Sicht entbehrlich machen. Inwieweit Maßnahmen als "gewöhnlich" anzusehen sind, richtet sich - so die Begründung des Referentenentwurfs WEModG - nach Größe und Art der Wohnungseigentumsanlage. Je nach Einzelfall können auch der Abschluss von Versorgungs- und Dienstleistungsverträgen oder die gerichtliche Durchsetzung von Hausgeldforderungen zum Kreis der "gewöhnlichen" Maßnahmen zählen.

Die Neuregelung ist streitanfällig und birgt insbesondere finanzielle Risiken für die Liquidität der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Korrektiv zu der Neuregelung in § 27 Absatz 1 WEG-E ist, dass die Wohnungseigentümer die Möglichkeit haben, die Zuständigkeiten des Verwalters durch Beschluss zu bestimmen, indem sie seinen Aufgabenkreis erweitern oder einschränken (vgl. § 27 Absatz 2 WEG-E). Wie sich dies allerdings in der Verwaltungspraxis umsetzen lässt, und welche Auswirkungen sich zukünftig für die Gestaltung der jeweiligen Verwalterverträge und die Bemessung der Verwaltervergütung ergeben, ist fraglich.

Einerseits wird die Stellung des Verwalters bei der Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen allgemein gestärkt und die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums in bestimmten Bereichen tatsächlich erleichtert. => Andererseits birgt die Neuregelung die Gefahr fehlerhafter und in der Folge nachteiliger Entscheidungen des Verwalters, die nicht durch Beschlüsse der Wohnungseigentümer legitimiert sind. Dies bedeutet finanzielle Risiken für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und damit einhergehend erhöhtes Streitpotential. Im Ergebnis würde es nach diesseitiger Auffassung genügen, den geltenden § 27 WEG um eine gesetzliche Befugnis und Verpflichtung des Verwalters zur Geltendmachung von Hausgeldrück-

ständen und eine der Vorschrift des § 27 Abs. 2 WEG-E entsprechende Regelung zu ergänzen.

Der im Entwurf für die Aufstellung des Vermögensberichts kalkulierte zeitliche Mehraufwand von 15 Minuten dürfte im Hinblick auf die Aufstellung der Datenbasis zu knapp kalkuliert sein.

4

Vorschlag zur Neuformulierung der Definition von Wohnungsunternehmen in § 1 Abs. 3 FormblattVO Wohnungsunternehmen und Anpassung der Formblatt (Muster) Bilanz

Eine Aktiengesellschaft, Kommanditgesellschaft auf Aktien, Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder eingetragene Genossenschaft ist ein Wohnungsunternehmen im Sinne dieser Vorschriften, wenn sie nach dem in ihrer Satzung (Statut) festgesetzten Gegenstand und nach der tatsächlichen Geschäftstätigkeit des Unternehmens sich mit dem Bau und der Bewirtschaftung von Wohnungen im eigenen Namen befasst, Wohnungsbauten betreut oder Eigenheime und Eigentumswohnungen im Sinne des Ersten Teils des Wohnungseigentumsgesetzes in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung errichtet und veräußert.

Formblatt (Muster) Bilanz

III. Wertpapiere

1. Anteile an verbunden Unternehmen
2. Sonstige Wertpapiere

Begründung:

In der Praxis treten vermehrt Fragen auf, ob Unternehmen, deren Unternehmensgegenstand laut Gesellschaftsvertrag *der Erwerb von Grundstücken im eigenen Namen und auf eigene Rechnung, sowie deren Verwaltung* ist, auch unter die Formblattverordnung fallen. Grundsätzlich muss man die Formblattverordnung im Zusammenhang mit § 330 HGB sehen. Danach ist eine von den allgemeinen Vorschriften des HGB abweichende Gliederung von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung deshalb vorgesehen, um für bestimmte Wirtschaftszweige die Aussagefähigkeit des Jahresabschlusses zu erhöhen, also den verbesserten Einblick in die Vermögens-, Finanz- und Ertragsverhältnisse.

Nach § 1 Abs. 3 der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen wird bei der Definition eines Wohnungsunternehmens nur auf den Satzungszweck abgestellt. Ein verbesserter Einblick in die Vermögens-, Finanz- und Ertragsverhältnisse durch Anwendung der FormblattVO ergibt sich aber nur, wenn das Unternehmen auch tatsächlich die im Satzungszweck definierte Geschäftstätigkeit ausübt.

Ein weiterer Aspekt ist, dass die Bewirtschaftung von Wohnungen bisher nicht in § 1 Abs. 3 explizit genannt ist, obwohl die Bewirtschaftung von Wohnungen ein wesentliches Tätigkeitsfeld von Woh-

nungsunternehmen ist. Auch die Abweichungen der Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung gegenüber der HGB-Gliederung bilden gerade diesen Bewirtschaftungsprozess ab.

Die Streichung der Kleinsiedlungen kann damit begründet werden, dass Kleinsiedlungen im § 10 des II. WoBauG definiert waren (Kleinsiedlungen dienten der Selbstversorgung durch gartenbauähnliche Nutzung des Landes). Mit dem Inkrafttreten des WoFG zum 01.01.2002 wurde das II. WoBauG außer Kraft gesetzt.

Die Streichung der eigenen Anteile in der FormblattVO (Muster) Bilanz im Posten Wertpapiere erfolgt im Zusammenhang mit dem Inkrafttreten des BilMoG im Mai 2009. Der aktivische Ausweis eigener Anteile ist seit diesem Zeitpunkt nicht mehr zulässig.

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstr. 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>