



# STELLUNGNAHME

Berlin, Februar 2020

## Stellungnahme zu dem Entwurf eines Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEModG)

### 1. Allgemein

Haus & Grund begrüßt, dass nun endlich mit dem WEModG das Wohnungseigentumsgesetz an die heutigen Bedingungen und Realitäten des Wohnungseigentums angepasst werden soll. Eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes war längst überfällig, denn das 1957 in Kraft getretene Gesetz wurde seitdem nicht maßgeblich verändert. Die Reformen, welche in den Jahren 1973 und 2007 vorgenommen wurden, haben es nicht geschafft, das Gesetz an die Wohnrealität anzupassen; sie waren vielmehr ein Tropfen auf den heißen Stein.

Insbesondere begrüßt Haus & Grund, dass nunmehr eine umfängliche Reform vorgenommen wird, die sich vornimmt, das Gesetz transparenter und einfacher zu gestalten. An vielen Stellen jedoch geht der Entwurf zu weit, an einigen nicht weit genug. Haus & Grund nimmt zu den relevanten Punkten im Folgenden Stellung.

### 2. Harmonisierung Miet- und WEG-Recht

#### a) Allgemein

Haus & Grund bewertet es positiv, dass das Ministerium und zuvor die Bund-Länder-Arbeitsgruppe sich explizit mit der Gruppe der vermietenden Wohnungseigentümer auseinandergesetzt hat. In Deutschland gibt es bereits jetzt um die fünf Millionen vermietete Eigentumswohnungen. Deren Anzahl wird voraussichtlich auch weiter anwachsen.<sup>1</sup>

Die Eigentümer stehen vor der Herausforderung, dass die gesetzlichen Vorgaben im Mietrecht nicht mit denen im Wohnungseigentumsrecht kompatibel sind. Der Mieter kann von dem Vermieter Maßnahmen verlangen, die dieser unter Umständen nicht gegenüber den anderen Eigentümern durchsetzen und dementsprechend nicht umsetzen kann. Gleichzeitig können in der WEG Maßnahmen oder Tatsachen beschlossen werden, die der vermietende Wohnungseigentümer gegenüber dem Mieter nicht durchsetzen kann, da das Mietrecht und das AGB-Recht an dieser Stelle Grenzen setzen.

#### b) Betriebskostenverteilung und Duldungspflichten

Der Entwurf hat sich zweier dieser Probleme angenommen. Die Möglichkeit, die Betriebskostenabrechnung der WEG an den Mieter weiterreichen zu können, ohne den Verteilungsschlüssel nochmals anpassen und

<sup>1</sup> BBSR, „Aktuelle Trends der Wohnungsbautätigkeit in Deutschland – Wer baut welche Wohnungen?“, April 2017

demnach die Abrechnung umrechnen zu müssen, ist ein längst überfälliger Schritt; § 556a Abs. 3 BGB-E. Auch die Möglichkeit der WEG, bei Instandsetzungen und Modernisierungen zukünftig hinsichtlich Ankündigungen und Duldungspflichten direkt auf die Mieter durchgreifen zu können (§ 15 WEG-E), ist begrüßenswert.

### **c) Gebrauchsregelungen**

Allerdings verkennt der Entwurf unter Hinzuziehung des Berichts der Bund-Länder-Arbeitsgruppe völlig, dass auch die Gebrauchsregelungen in einem Mietverhältnis innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft regelungsbedürftig sind. Das mietvertragliche Gebrauchsrecht des Mieters sollte sich nach Vorschlag von Haus & Grund nach dem in der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zulässigen Gebrauch – also etwa nach der Teilungserklärung, der Gemeinschaftsordnung und der Hausordnung – richten. Es ist dem vermietenden Eigentümer nämlich nicht möglich, seinem Mieter mehr Rechte einzuräumen als ihm selbst als Wohnungseigentümer zustehen.

Die Bund-Länder-Arbeitsgruppe führte dazu aus, dass diese Problematik nicht regelungsbedürftig sei, da eine vertragliche Regelung zwischen Mieter und Vermieter getroffen werden könne. Dies ist zwar grundsätzlich richtig. Es wird jedoch verkannt, dass vermietende Wohnungseigentümer selten professionelle Vermieter sind. Aus diesem Grund verfügen vermietende Wohnungseigentümer in der Regel nicht über das Wissen, wann eine gesonderte Regelung gefasst werden muss. Zudem ist höchstrichterlich nicht geklärt, ob eine anpassende Klausel im Rahmen eines Mietvertrages wirksam vereinbart werden kann. Das Risiko der gerichtlichen Klärung auf Mieter und Vermieter abzuwälzen, steht in keinem Verhältnis – zumal im Rahmen dieser Reform eine Regelung getroffen werden könnte, die Rechtssicherheit schafft und letztlich auch die Gerichte entlastet.

### **d) Anspruch des Mieters auf Gestattung des Einbaus einer E-Ladestation, des barrierefreien Umbaus und der Vornahme von Maßnahmen zum Einbruchschutz § 554 BGB-E**

Auch hinsichtlich des Einbaus von E-Ladestationen sowie der Maßnahmen zur Barrierefreiheit und der Schaffung von Einbruchschutz sieht der Entwurf eine Harmonisierung des Miet- und des WEG-Rechts vor. Der bereits bisher bestehende Anspruch von Mietern auf Zustimmung zu barrierefreien Umbauten wird ausgeweitet auf den Einbau von Ladestationen und einbruchsichernde Maßnahmen.

Grundsätzlich ist diese Anpassung richtig, da nur so der Einbruchschutz und die Elektromobilität adäquat gefördert werden können. Haus & Grund fordert jedoch, dass § 554a Abs. 3 WEG dem Grunde nach erhalten bleibt. Es in das Ermessen des Mieters zu stellen, ob er eine Kautionsleistung für den Rückbau leisten will, gleicht einer Abschaffung und ist nicht hinzunehmen. In der Praxis bedeutet das, dass die Norm leerlaufen wird, da verständlicherweise kein Mieter freiwillig eine zusätzliche Sicherheitsleistung abgeben wird. Vor dem kostenintensiven Rückbaurisiko des Vermieters ist eine solche Leistung jedoch gerade für private Vermieter erforderlich. Hierbei sollte insbesondere berücksichtigt werden, dass der Vermieter verpflichtet ist, dem Mieter in der Regel einen Eingriff in die Substanz seines Eigentums zu gewähren. Er hat keinerlei Einfluss auf die Art und Weise der Ausführung der Arbeiten. Ein Rückbau kann so in vielen Fällen dringend notwendig sein. Um den Vermieter vor zusätzlichen, nicht abschätzbaren Kosten zu schützen, bedarf es eines gesetzlichen Anspruchs auf die Stellung einer zusätzlichen Sicherheitsleistung.

## **3. Bauliche Veränderungen**

### **a) Absenkung der Beschlussquoren § 20 WEG-E**

Grundsätzlich begrüßt Haus & Grund, dass die Beschlussfassung zu baulichen Veränderungen vereinfacht werden soll. Dafür ist es – und das fordert Haus & Grund schon seit langem – unter anderem erforderlich, die Beschlussquoren abzusenken.

Nunmehr wurde das System bezüglich der Beschlussfassungen grundlegend geändert. Die bisherige Aufteilung in bauliche Maßnahmen, Modernisierungen und modernisierende Instandsetzungen, welche mit unter-

schiedlichen Quoren beschlossen werden können, soll nach dem vorliegenden Entwurf aufgehoben werden. Eine Beschlussfassung ist in allen Fällen mit einfacher Mehrheit möglich. Dies geht weit über das hinaus, was Haus & Grund bisher gefordert hat, soll aber richtigerweise im Rahmen der Kostentragung wieder ausgeglichen werden. Im Rahmen der Vereinfachung ist es gelungen, eine Regelung zu schaffen, die sowohl den Eigentümern als auch den Verwaltern Erleichterung schafft. Insbesondere sind Beschlüsse in Eigentümerversammlungen leichter zu fassen. Gleichzeitig ist es für alle Beteiligten leichter nachvollziehbar, ob ein Beschluss geschlossen wurde oder nicht.

Die Möglichkeit, den Einbau von sogenannten privilegierten Maßnahmen von der Gemeinschaft verlangen zu können, erreicht das Ziel, die E-Mobilität zu fördern und barrierefreie Umbauten sowie Maßnahmen für den Einbauschutz zu fördern.

Haus & Grund gibt jedoch zu bedenken, dass eine so starke Absenkung der Beschlussquoren, ohne jemanden zu benachteiligen, nur dann möglich ist, wenn die anschließende Kostenregelung zufriedenstellend ausgestaltet wird. Dies ist im bisherigen Entwurf jedoch nicht der Fall. Vor dem verständlichen Hintergrund, Beschlussfassungen zu erleichtern, darf das Interesse und der Schutz des einzelnen Wohnungseigentümers nicht außer Acht gelassen werden. Gerade im Rahmen der Beschlussfassung zu Modernisierungen oder sonstigen Maßnahmen ist dies bislang nicht gelungen (siehe Kritik an der Kostenregelung unter Punkt 3 d).

#### **b) Beschlussfassung in Doppelhäusern**

Im Rahmen der Reform regt Haus & Grund Deutschland an, konkrete Regelungen für Wohnungseigentümergeinschaften in Form von Doppelhäusern zu treffen, um auch hier insbesondere energetische Modernisierungen voranzubringen. Auch wenn der Entwurf eine Absenkung der Beschlussquoren vorsieht, wird dennoch eine einfache Mehrheit, also mehr als 50 Prozent der Stimmen, benötigt. In einer Zwei-Parteien-WEG bedeutet dies, dass beide Parteien zustimmen müssen, um eine energetische Modernisierung (und auch jede andere Maßnahme) durchzuführen. Weigert sich einer der Eigentümer, kann die Maßnahme nicht durchgeführt werden.

Haus & Grund schlägt aus diesem Grund einen Anspruch auf Durchführung von energetischen Modernisierungen vor, wenn diese abgrenzbar am eigenen Sondereigentumsteil durchgeführt werden können.

#### **c) Einbau von Elektro-Ladesäulen § 20 Abs. 2 Nr. 2 WEG-E**

Genau wie alle baulichen Maßnahmen soll auch der Einbau von Elektroladesäulen vereinfacht werden. Damit wird der Koalitionsvertrag von 2017 umgesetzt. Dies wird grundsätzlich begrüßt. Im Rahmen der Kostentragungsregelung des § 21 WEG-E fehlt es jedoch an einer eindeutigen Regelung, inwiefern die Kosten verteilt werden, wenn ab einer bestimmten Anzahl von Ladesäulen das Stromnetz erweitert werden muss. Der Entwurf sieht bisher nur vor, dass in einem solchen Fall „angemessene“ Zahlungen zu erfolgen haben. Diese Formulierung ist auslegungsbedürftig und stark einzelfallabhängig. Es ist wünschenswert, eine eindeutige Regelung zu finden, um von Anfang an keine Unklarheiten aufkommen zu lassen.

#### **d) Kostentragung § 21 WEG-E**

Der Ansatz, die Beschlussfassungen zu erleichtern und einen angemessenen Ausgleich oder Schutz erst auf der Kostentragungsseite zu erzielen, ist nachvollziehbar. Allerdings weist die Norm noch deutliche Schwächen auf. Diese müssen im Verhältnis zu der starken Absenkung der Quoren in § 20 WEG beseitigt werden. Es bedarf einer rechtssicheren und in der Praxis anwendbaren Kostenregelung. Gelingt eine solche nicht, regt Haus & Grund an, die Absenkung aller Beschlussquoren auf die einfache Mehrheit grundsätzlich zu überdenken und den Schutz der einzelnen Wohnungseigentümer über – wie jetzt auch – gestaffelte Quoren zu gewährleisten.

Hinsichtlich der privilegierten Maßnahmen hält Haus & Grund die Norm für gelungen. Es ist angemessen, dass derjenige Eigentümer für die Kosten von E-Ladestationen, barrierefreien Umbauten oder Maßnahmen für

den Einbruchschutz aufkommt, der diese auch nutzt. Haus & Grund schlägt jedoch vor, den Gesetzeswortlaut insofern klarer zu fassen, als – wie auch in der Gesetzesbegründung vorgesehen – auch Folgekosten von dieser Kostenregelung erfasst sind.

Die Formulierung des § 21 Abs. 2 WEG-E, in welchem für die Kostentragung auf die Amortisierung einer Maßnahme abgestellt wird, geht indessen fehl. Zum einen wird nicht ausgeführt, wie ein angemessener Zeitraum für eine Amortisierung zu bemessen ist. Der Gesetzeswortlaut ist vage und lässt viel Auslegungsspielraum. Gleichzeitig fehlt eine Festschreibung zur Kostentragung für den Fall, dass entgegen der Annahme der Eigentümerversammlung bei Beschlussfassung, eine Amortisierung der Maßnahme nicht eintritt. Ob hier z. B. im Nachhinein eine Kompensation der Kosten erfolgen soll, bleibt offen.

Da die Eigentümer faktisch erst nach Ablauf einer bestimmten, nicht festgelegten Frist nachvollziehen können, ob sich eine Maßnahme amortisiert oder nicht, kann folgerichtig die Kostentragung nicht festgelegt werden. Um Rechtssicherheit zu schaffen, ist gesetzlich klarzustellen,

- was als angemessener Zeitraum zu bewerten ist und
- dass sich die Amortisierung nicht zwingend realisieren muss, wenn von einer solchen bei Bewertung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung auszugehen war.

Auch § 21 Abs. 3 WEG-E, nach dem bei sonstigen Maßnahmen nur diejenigen Eigentümer zur Kostentragung verpflichtet sind, die für die Maßnahme gestimmt haben, ist als in der Praxis problematisch zu bewerten. Grundsätzlich ist der Verwalter bei der Vorbereitung von baulichen Maßnahmen verpflichtet, Kostenvorschläge einzuholen, damit für die einzelnen Wohnungseigentümer feststellbar ist, welche Kosten sie bei Beschlussfassung zu tragen haben. Dieser Grundsatz wird hier durchbrochen, da der Umfang der Kosten für den einzelnen Wohnungseigentümer nicht mehr nur von den tatsächlichen Kosten, sondern ganz maßgeblich davon abhängt, wie viele Eigentümer für eine Maßnahme stimmen. Wohnungseigentümer können also die Höhe der Kosten nicht in ihre Entscheidungsfindung vor Beschlussfassung einfließen lassen. Um dieses Manko zu umgehen, müsste der Verwalter vor jeder Abstimmung eine Probeabstimmung inklusive Proberechnung durchführen, um den Wohnungseigentümern eine Entscheidungsgrundlage zu gewähren. Dies kann nicht Ziel dieses Entwurfs sein, welcher vorsieht, das Wohnungseigentumsrecht und insbesondere die Beschlussfassungen von baulichen Maßnahmen zu erleichtern.

Im Rahmen dieses – noch zu überarbeitenden – Kostentragungssystems begrüßt Haus & Grund jedoch die Einführung des § 21 Abs. 4 WEG-E, welcher vorsieht, dass jeder Eigentümer, der zunächst nicht für eine Maßnahme gestimmt hat, unter Tragung eines angemessenen Kostenanteils eine Mitbenutzung nachträglich verlangen kann. Haus & Grund schlägt jedoch vor, zur Klarstellung § 21 Abs. 4 S. 4 WEG-E wie folgt zu verändern:

*Für seine Beteiligung an den zukünftigen Nutzungen und Kosten gilt Absatz 3 entsprechend.*

## **4. Verwalter**

### **a) Erhöhung der Kompetenzen im Innenverhältnis**

Haus & Grund sieht die Ausweitung der Befugnisse von Verwaltern – wie es der Gesetzentwurf vorsieht – kritisch. Grundsätzlich ist es nachvollziehbar, Eigentümergemeinschaften, welche sich bisher z. B. im Instandhaltungsrückstau befinden oder in denen es sich generell schwierig gestaltet, Beschlüsse zu fassen, handlungsfähiger zu gestalten. Dafür bedarf es eines starken Verwalters.

Gerade Wohnungseigentümergeinschaften, die sich mit der grundsätzlichen Beschlussfassung schwertun, nehmen aber aktuell die Möglichkeit, dem Verwalter umfangreichere als im Gesetz vorgesehene Kompetenzen einzuräumen, nicht wahr.

Der Gesetzentwurf führt für den Aufgabenumfang des Verwalters nunmehr eine neue, unbestimmte Begrifflichkeit ein: Maßnahmen der gewöhnlichen Verwaltung. Von der bisherigen Aufzählung aus § 27 WEG nimmt der Entwurf Abstand. Damit werden dem Verwalter umfangreiche Aufgaben zugesprochen oder zumindest wird es streitig sein, welche Aufgaben von diesem neuen Begriff umfasst sind.

Allerdings verliert der Entwurf aus den Augen, dass das System des Wohnungseigentums eine demokratische Beschlussfassung als Grundlage aller Entscheidungen vorsieht. Wird dem Verwalter nunmehr von Beginn an per Gesetz eine sehr umfassende Kompetenz eingeräumt, fehlt es an der Entscheidung der Gemeinschaft. Dies geht zu weit. Gleichwohl bedarf es einer Palette an Aufgaben, die Verwalter ohne vorherige Beschlussfassung ausführen können müssen.

Um an dieser Stelle sowohl den Interessen der Wohnungseigentümer als auch der Verwalter gerecht zu werden, sollte der Aufgabenumfang im Rahmen der WEG Reform wie folgt geändert werden:

#### **Alternative 1:**

Es sollte eine gesetzliche Grundlage geschaffen werden, aufgrund derer die Eigentümer verpflichtet werden, bei Bestellung des Verwalters zu bestimmen, in welchem Umfang er im Innenverhältnis entscheiden und handeln darf. Es bietet sich dabei an, gesetzlich zwei Arten eines Verwalters vorzugeben, zwischen denen die Eigentümer wählen müssen. Tun sie dies nicht, ist die Bestellung des Verwalters nicht möglich. Wird die Gemeinschaft vor die Verpflichtung gestellt, eine Entscheidung hinsichtlich des Verwalters zu treffen, wird sie gezwungen, sich mit den Aufgaben, Pflichten und Rechten des Verwalters zu beschäftigen. So werden im Nachhinein entstehende Streitigkeiten und Unklarheiten vermieden.

Hinsichtlich der Kompetenzen des Verwalters sollten diese beiden Varianten gesetzlich vorgesehen werden:

1. **Ein Basisverwalter:** Diesem wird es ermöglicht, Notmaßnahmen und die bereits in der jetzigen Gesetzesversion vorgesehenen Kompetenzen eigenständig vorzunehmen. Für alle weiteren Maßnahmen bedarf es der Beschlussfassung der Gemeinschaft.
2. **Ein Premiumverwalter:** Dieser hat, genau wie der Entwurf es vorsieht, eine umfassendere Kompetenz, Maßnahmen der Verwaltung ohne vorherige Beschlussfassung vorzunehmen. Dabei sollte der Begriff „gewöhnliche“ Maßnahmen konkretisiert und gegebenenfalls um gesetzliche Aufgaben ergänzt werden. Alternativ könne man in einem zweiten Satz fordern, dass im Rahmen des Verwaltervertrages festzulegen ist, welche Aufgaben der Verwalter ohne vorherige Beschlussfassung wahrnehmen darf. Erfolgt dies nicht, fielen der Verwalter auf die Basisversion zurück.

#### **Alternative 2:**

Im Gesetz wird festgeschrieben, dass die Gemeinschaft bei Bestellung des Verwalters den Umfang der Vertretungsmacht im Verwaltervertrag festhalten muss, wobei ein Mindestmaß (was in etwa dem jetzigen § 27 WEG entspricht) nicht unterschritten werden darf. Dafür würde folgende gesetzliche Formulierung vorgeschlagen werden:

#### § 26 WEG-E

- (1) Über die Bestellung und Abberufung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer. Die Bestellung erfolgt nach Maßgabe des § 27.
- (2) Die Bestellung darf höchstens auf fünf Jahre vorgenommen werden, im Falle der ersten Bestellung nach der Begründung von Wohnungseigentum aber auf höchstens drei Jahre.
- (3) Beschränkungen der Bestellung oder Abberufung des Verwalters sind nicht zulässig.

## § 27 WEG-E

- (1) Bei Bestellung des Verwalters sind die Wohnungseigentümer verpflichtet, den Umfang der Vertretungsmacht zu bestimmen. Erfolgt dies nicht, kommt eine wirksame Bestellung nicht zustande. Die Vertretungsmacht darf den in Abs. 2 festgelegten Mindestumfang nicht unterschreiten. Eine Erweiterung der Vertretungsmacht des Verwalters kann durch die Wohnungseigentümer beschlossen werden.
- (2) Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet,
  1. Die Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen;
  2. auf eine Beschlussfassung zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung hinzuwirken;
  3. Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind;
  4. Lasten- und Kostenbeiträge, Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt;
  5. alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen;
  6. eingenommene Gelder zu verwalten;
  7. die Wohnungseigentümer unverzüglich darüber zu unterrichten, dass ein Rechtsstreit anhängig ist
- (3) Der Verwalter ist vor Bestellung verpflichtet, die Wohnungseigentümer zu informieren, dass die Vertretungsmacht nicht über das gesetzliche Mindestmaß hinaus ausgestaltet werden muss.

Für den Fall, dass die im Entwurf vorgesehene Regelung beibehalten wird, bedarf es vor der Verwalterbestellung zumindest einer Informationspflicht seitens des potenziellen Verwalters gegenüber der Gemeinschaft: Die Eigentümergemeinschaft wird darüber informiert, dass die Möglichkeit der Einschränkung der Kompetenzen besteht. Nur so ist gewährleistet, dass sie – in der Regel bestehend aus natürlichen, juristisch nicht vorgebildeten Personen – ihr Recht zur Beschränkung der Befugnisse des Verwalters auch vornimmt, wenn sie dies möchte.

Unabhängig davon, wie die Kompetenzen des Verwalters ausgestaltet werden, bedarf es für einen Verwalter mit umfangreichen Befugnissen im Innenverhältnis eines Schutzriegels, um die Gemeinschaft vor zu hohen finanziellen Risiken zu schützen. In Betracht kommt dabei zum Beispiel eine finanzielle Summenbegrenzung für den Einzelfall sowie auch in der Summe im Wirtschaftsjahr. Eine weitere Möglichkeit wäre die Verpflichtung des Verwalters, die Wohnungseigentümer in Textform über Maßnahmen ab einem bestimmten Wert im Vorfeld zu informieren. Gleichzeitig müsste den Eigentümern ein Vetorecht innerhalb einer bestimmten Frist eingeräumt werden. Dieses könnte im Rahmen von Umlaufbeschlüssen ausgeübt werden.

### **b) Außenvollmacht § 9b Abs. 1 S. 3 WEG**

Grundsätzlich ist es von Vorteil, wenn der Verwalter im Außenverhältnis wirksam Verträge abschließen kann, ohne für jeden einzelnen Auftrag eine explizite Vollmacht zu benötigen. Im Rahmen der Erhöhung der Kompetenzen des Verwalters im Innenverhältnis ist diese Ausweitung auch im Außenverhältnis grundsätzlich nachvollziehbar und richtig. Um den erhöhten Kompetenzen des Verwalters gerecht zu werden, nach denen er in einem weiteren Umfang ohne vorherige Beschlussfassung tätig werden kann, bedarf es auch einer Ausweitung dieser im Außenverhältnis.

Allerdings ist eine grundsätzlich unbeschränkte Außenvollmacht zu weitgehend, wenn die Wohnungseigentümergemeinschaft alle finanziellen Risiken trägt. Es bedarf demnach einer Abwägung des Interesses der Vertragspartner auf Rechtssicherheit, den Interessen des Verwalters auf erleichterte Handlungsmöglichkeiten und dem Interesse der Gemeinschaft, keine zu hohen finanziellen Risiken einzugehen und die Tätigkeiten des Verwalters zu überblicken.

Nach der jetzigen Ausgestaltung des § 9b Abs. 1 S. 3 WEG-E ist die WEG zunächst an alle Verträge, die durch den Verwalter geschlossen werden, gebunden, unabhängig davon, ob diese von der Vollmacht im Innenverhältnis gedeckt sind oder nicht. Eine Abstandsnahme von solchen Verträgen geht unter Umständen mit Schadensersatzforderungen des Vertragspartners einher, welche nur im Rahmen des Regresses im Innenverhältnis geltend gemacht werden können. Dies ist nicht ausreichend. Aus Gründen der Rechtssicherheit genügt es nicht, die Befugnisse im Außenverhältnis wie nach geltendem Recht an diese im Innenverhältnis zu koppeln.

Eine Möglichkeit, den Wohnungseigentümern Gelegenheit zu geben, auf die Handlungen des Verwalters Einfluss zu nehmen, bestünde darin, dass der Verwalter die Eigentümer – oder einen Vertreter – über bestimmte Maßnahmen zu informieren hat. Damit würde die WEG in die Lage versetzt, bereits im Vorfeld zu handeln und bestimmte Maßnahmen zu unterbinden (siehe Vorschlag Punkt 4a). Zudem käme eine Beweislastumkehr in Betracht, die der Eigentümergemeinschaft den Nachweis eines Verschuldens des Verwalters erleichtert.

Haus & Grund schlägt zudem vor, die Außenvollmacht des Verwalters grundsätzlich gesetzlich zu beschränken und sowohl Grundstücks- als auch Kreditgeschäfte auszunehmen.

Gleichzeitig gibt Haus & Grund zu bedenken, ob bei einer so umfangreichen Außenvollmacht – unabhängig ob Kredit- und Grundstücksgeschäfte ausgenommen werden oder nicht – und den damit verbundenen Risiken für die WEG, eine Erhöhung der Mindestversicherungssumme der Pflichtversicherung für Verwalter von derzeit 500.000 Euro im Einzelfall und 1 Mio. Euro für alle Versicherungsfälle im Jahr in Betracht gezogen werden müsste.

### **c) Vertretung der Gemeinschaft gegenüber dem Verwalter § 9b Abs. 2 WEG-E**

Der Entwurf ermächtigt die Gemeinschaft über einen Vertreter der Gemeinschaft gegenüber dem Verwalter zu beschließen. Grundsätzlich ist es richtig, dass der Verwalter hier nicht gegen sich selbst tätig werden kann und es demnach eines weiteren Vertreters bedarf. Haus & Grund schlägt jedoch vor, die Wahl eines solchen Vertreters direkt an die Bestellung des Verwalters zu knüpfen und vorzusehen, dass regelmäßig überprüft wird, ob dieser Vertreter noch bereit und in der Lage ist, diese Aufgabe wahrzunehmen.

### **d) Abberufung des Verwalters durch die Eigentümer § 26 Abs. 1 WEG-E**

§ 26 Abs. 1 WEG-E sieht vor, dass ein Verwalter jederzeit (mit Stimmenmehrheit) abberufen werden darf. Haus & Grund befürwortet diese Aufweichung, denn es besteht ein berechtigtes Interesse der Eigentümer, sich im Rahmen der organschaftlichen Vertretung von einem Verwalter zu trennen. Vor allem vor dem Hintergrund, dass der Schutz des Verwalters weiterhin über den schuldrechtlichen Verwaltervertrag erhalten bleibt, erscheint diese Änderung grundsätzlich angemessen. Allerdings sollte hier sowohl zum Schutz des Verwalters als auch der Eigentümer, die mit der Leistung des Verwalters zufrieden sind, anders als im Entwurf vorgesehen, im Rahmen des Beschlussfähigkeitsquorums die Teilnahme einer bestimmten Anzahl von Wohnungseigentümern vorgesehen werden.

### **e) Wirtschaftsplan/Jahresabrechnung/Vermögensbericht § 28 WEG-E**

Der Entwurf sieht vor, dass hinsichtlich des Wirtschaftsplans sowie der Jahresabrechnung nicht mehr über die einzelnen Posten, sondern nur noch über die Abrechnungsspitzen abgestimmt wird. Dies soll unnötige Streitigkeiten und Überprüfungen durch Gerichte vermeiden und sowohl die Gerichte als auch die Verwalter entlasten.

Haus & Grund fordert die Beibehaltung der jetzigen Regelungen. Eigentümer haben ein berechtigtes Interesse an einer inhaltlich richtigen Jahresabrechnung. Zudem scheint der Nutzen der Einschränkung fraglich, denn in vielen Fällen wird eine inhaltlich falsche Abrechnung mit einem falschen Ergebnis einhergehen.

Haus & Grund begrüßt jedoch ausdrücklich, dass den Eigentümern nach Abs. 3 der Norm ein Vermögensbericht zur Verfügung gestellt werden soll, welcher insbesondere Informationen zum Stand der Erhaltungsrücklage und eventuell durch Beschluss vorgesehener Rücklagen sowie eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthalten soll. Damit werden die Wohnungseigentümer in die Lage versetzt, sich über die Liquidität der WEG zu informieren. Da dieser Bericht allen Wohnungseigentümern zur Verfügung gestellt werden muss, erhalten ihn auch diejenigen Wohnungseigentümer, die sich nicht in Eigentümerversammlungen engagieren.

## **5. Eigentümerversammlung**

### **a) Aufhebung des Beschlussfähigkeitsquorum**

Grundsätzlich befürwortet Haus & Grund eine Absenkung des Beschlussfähigkeitsquorums, § 25 Abs. 3 WEG. Damit wird eine schnellere Beschlussfassung ermöglicht und es werden unnötige Zweiteinladungen umgangen. Haus & Grund gibt jedoch zu bedenken, dass der vollumfängliche Wegfall des Beschlussfähigkeitsquorums zu unbilligen Ergebnissen führen kann. Insbesondere sind davon Beschlüsse umfasst, nach denen die Kosten der Maßnahme auf alle Wohnungseigentümer verteilt werden. Diese Maßnahmen sind in der Regel kostenintensive Maßnahmen wie z. B. Modernisierungen. Nehmen in einer Wohnungseigentümergeinschaft mit 100 Sondereigentümern nur neun Eigentümer an der Eigentümerversammlung teil, könnten nur fünf der Eigentümer eine Maßnahme beschließen, deren Kosten durch alle Wohnungseigentümer getragen werden müssen. Auch bei der Abberufung des Verwalters würde ein kompletter Wegfall des Beschlussfähigkeitsquorums zu unbilligen Ergebnissen führen können. Um hier den Schutz der nicht anwesenden Wohnungseigentümer zu gewähren, sollte zumindest ein niedrigschwelliges Beschlussfähigkeitsquorum erhalten bleiben.

### **b) Digitalisierung**

Haus & Grund begrüßt, dass die Digitalisierung im Rahmen des Entwurfs bedacht und Regelungen geschaffen wurden, die es ermöglichen, auch digital an einer Eigentümerversammlung teilzunehmen. Haus & Grund gibt jedoch zu bedenken, dass die Einhaltung der Nicht-Öffentlichkeit der Versammlung im Rahmen einer Online-Teilnahme nur schwer umzusetzen ist. Hier sollte ein Modus gefunden werden, um diese Voraussetzung zu gewährleisten.

### **c) Verlängerung Einberufungsfrist § 24 Abs. 4 WEG-E**

Haus & Grund sieht die Notwendigkeit der Verlängerung der Einberufungsfrist. Gerade im Hinblick auf die Abschaffung des Beschlussfähigkeitsquorums wird damit zumindest die Möglichkeit geschaffen, sich hinreichend auf eine Eigentümerversammlung vorbereiten und auch eine Teilnahme besser ermöglichen zu können.

### **d) Umlaufbeschluss, § 23 Abs. 3 WEG-E**

Der Entwurf sieht vor, dass ein Umlaufbeschluss nunmehr auch in Textform gefasst werden kann. Dies stellt einen wichtigen Schritt dar, um Beschlussfassungen zu beschleunigen. Allerdings bedarf es für einen Beschluss per Umlauf noch immer der Zustimmung aller Wohnungseigentümer. Gerade auch mit Blick auf die Absenkung des Beschlussfähigkeitsquorums bei der Eigentümerversammlung gibt Haus & Grund zu bedenken, ob nicht ein Abrücken von der Allstimmigkeit sinnvoll ist. So könnten Umlaufbeschlüsse in der Praxis an Bedeutung gewinnen und die Regelung wäre auch im Einklang mit den sonstigen Vereinfachungen bei der Beschlussfassung.

### **e) Wegfall der Beschlusssammlung § 24 Abs. VII WEG**

Den Wegfall der Pflicht, eine Beschlusssammlung zu führen, betrachtet Haus & Grund äußerst kritisch. Zwar müssen bestimmte Beschlüsse nach dem Entwurf in das Grundbuch eingetragen werden. Trotzdem ist es für jeden Erwerber von großer Bedeutung einzusehen, welche Beschlüsse die Eigentümergeinschaft – auch



unabhängig von eintragungspflichtigen Beschlüssen – gefasst hat. Die Alternative, dass der Verwalter einem potenziellen Erwerber alle Protokolle aushändigen muss, ist nicht praktikabel. Beschlüsse jedes Mal aus den Protokollen zu ermitteln, ist mit einem ungleich höheren Aufwand sowohl für Erwerber als auch für den Verwalter verbunden. Zudem stellt die Beschlusssammlung auch für den Verwalter eine erhebliche Hilfe dar, wenn er prüft, ob er eine Eigentümergemeinschaft verwalten will und kann.

Haus & Grund schlägt vor, die Beschlusssammlung aufrechtzuerhalten. Gleichzeitig wäre es sinnvoll, die Beschlüsse in Bezug zur Teilungserklärung und/oder Gemeinschaftsordnung bringen zu müssen.

## **6. Verwaltungsbeirat § 29 WEG-E**

Längst überfällig und positiv zu bewerten ist die Flexibilisierung der Regelung zum Verwaltungsbeirat: Die Wohnungseigentümer sollen die Anzahl der Mitglieder selbst bestimmen können. Es entspricht nicht der Lebenswirklichkeit und den tatsächlichen Bedürfnissen, dass das aktuelle Recht apodiktisch drei Beiräte unabhängig von der Größe und Struktur der Gemeinschaft fordert.

Um die Notwendigkeit eines Beirats nochmals zu unterstreichen, schlägt Haus & Grund vor, die bisher vorgesehene „Kann-Vorschrift“ § 29 Abs. 1 WEG-E zu einer „Soll Vorschrift“ umzuwandeln. Damit wäre zum einen die Bedeutsamkeit des Beirats erhöht, zum anderen würde das Ermessen der Gemeinschaft hinsichtlich einer Beiratsbestellung eingeschränkt.

Zudem wird gefordert, dass dem Verwaltungsbeirat ein Recht eingeräumt wird, seine Bestellung von einer Haftpflichtversicherung abhängig zu machen, deren Kosten die Gemeinschaft übernimmt. Auch wenn diese Möglichkeit bereits ohne ausdrückliche Regelung besteht, sieht Haus & Grund eine Aufnahme dieses Rechts als essenziell an, um einem potenziellen Beiratsmitglied seine Rechte aufzuzeigen.

Letztlich sollte, um den Beirat in seiner Position zu stärken, ein nicht abgeschlossener Katalog von Rechten aufgenommen werden. Beiräte zeigen sich bislang mit ihren Aufgaben überfordert. Eine klare Aufstellung aller Rechte, die ihnen zustehen, würde diesbezüglich Abhilfe schaffen.

## **7. Stellung der Wohnungseigentümergeinschaft**

### **a) Werdender Wohnungseigentümer/werdende Wohnungseigentümergeinschaft § 8 Abs. 3 sowie § 9a Abs. 1 S. 2 WEG-E**

Die nunmehr in § 8 Abs. 4 WEG-E vorgesehene Abschaffung des durch die Rechtsprechung eingeführten Rechtsinstituts des werdenden Wohnungseigentümers wird ausdrücklich begrüßt, da nun eindeutig schon von Gesetzes wegen nachvollziehbar ist, dass ein Erwerber dann zum Wohnungseigentümer wird, wenn er durch Vormerkung im Grundbuch gesichert ist und ihm Besitz an dem Sondereigentum eingeräumt wurde.

Auch die Vereinfachung des Gesetzes in § 9 Abs. 1 S. 2 WEG welcher das Institut der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft ablöst, wird grundsätzlich positiv bewertet. Eine Wohnungseigentümergeinschaft soll bereits dann entstehen, wenn die Grundbücher angelegt werden. Das bedeutet, dass nunmehr eine Wohnungseigentümergeinschaft auch als eine Ein-Personen-Gemeinschaft entstehen kann. Allerdings sollten diesbezüglich Einschränkungen vorgenommen werden, um die späteren Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft vor benachteiligenden Auswirkungen zu schützen. Zumindest sollte im Rahmen der Ein-Personen-Gemeinschaft eine Einschränkung der Verfügungsmacht des teilenden Eigentümers vorgenommen werden. Die nur bestehende Möglichkeit, treuwidrige, die Gemeinschaft lange bindende Beschlüsse im Nachhinein wieder aufheben zu können, ist nicht ausreichend, sodass eine Begrenzung von Vertragsabschlüssen auf z. B. höchstens zwei Jahre vorgeschlagen wird.

## **b) Zuständigkeit der Gemeinschaft § 9a Abs. 2 WEG-E**

Haus & Grund sieht auch in dieser Änderung eine weitere Vereinfachung der Rechtsanwendung. Die Aufhebung der Abgrenzung zwischen geborenen und gekorenen Ausübungsbefugnissen erleichtert die bisher schwierige Rechtsanwendung. Nunmehr soll es der Gemeinschaft nicht mehr möglich sein, Ansprüche an sich zu ziehen. Gleichzeitig wird die geborene Ausübungs- und Wahrnehmungskompetenz auf alle Rechte erweitert, die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergeben.

Zwar werden die Individualrechte der Wohnungseigentümer damit in einem bestimmten Maß beschränkt, da der Gemeinschaft von Gesetzes wegen weitere Ausübungsbefugnisse zugeschrieben werden. Gleichzeitig werden mit der Abschaffung der Möglichkeit, dass die Gemeinschaft Rechte an sich ziehen kann, die Rechte der einzelnen Wohnungseigentümer jedoch gestärkt, da ihnen keine Ausübungsbefugnisse mehr per Beschluss genommen werden können. Diese Umverteilung ist vor dem Hintergrund der erheblichen Erleichterung der Anwendung der WEG-rechtlichen Normen sowie der hinzugewonnenen Transparenz hinzunehmen.

## **8. Verwaltung des Gemeinschaftseigentums §§ 18, 19 WEG-E**

Der Entwurf sieht nunmehr vor, dass die Wohnungseigentümergeinschaft sowohl im Außen- als auch im Innenverhältnis für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zuständig ist: Sie ist Trägerin der Verwaltung und nimmt die ihr zugewiesenen Aufgaben durch ihre Organe, wie den Verwalter oder die Eigentümersammlung, wahr. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass Ansprüche, die sich bislang noch gegen ein solches Organ gerichtet haben, nunmehr immer gegen die Gemeinschaft geltend gemacht werden müssen. Ein einzelner Wohnungseigentümer kann nicht gegen den Verwalter vorgehen; er muss sich mit seinem Anliegen an die Gemeinschaft wenden.

Der Entwurf schafft eine komplett neue Systematik, die zwar in Einzelfällen ein Vorgehen etwas sperrig werden lässt, gleichzeitig aber nachvollziehbar, transparent und leicht anwendbar ist. Der Anspruchsgegner ist immer die Gemeinschaft. Dies hat sowohl Vor- als auch Nachteile. Einzelne Wohnungseigentümer wird der Weg über die Gemeinschaft abschrecken, andere werden nur aus diesem Grund überhaupt ihre Rechte wahrnehmen. Im Endeffekt führt die Umgestaltung der Normen jedoch dazu, dass eine nachvollziehbare Systematik entstanden ist, die wiederum die Anwendung des Gesetzes erleichtert. Gleichzeitig kann die Einbeziehung der Gemeinschaft zu einer Deeskalation von Streitigkeiten und somit zur Entlastung von Gerichten führen.

## **9. Stellung der Wohnungseigentümer**

### **a) Allgemein**

Nicht nur die Stellung der Wohnungseigentümergeinschaft, sondern folgerichtig auch die Stellung sowie die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer selbst sollen durch den Gesetzentwurf verändert werden. Den Wohnungseigentümer treffen nach dem neuen System Rechte und Pflichten zum einen gegenüber der Gemeinschaft und zum anderen gegenüber den anderen Wohnungseigentümern (vgl. § 14 WEG-E).

Durch die Veränderung der Systematik verliert der einzelne Eigentümer insbesondere die Möglichkeit wegen Störung eines anderen Wohnungseigentümers des Gemeinschaftseigentums direkt gegen diesen vorzugehen. Dieses Recht soll nunmehr nur noch der Gemeinschaft zustehen: Allerdings hat der Einzelne die Möglichkeit, die WEG zu einem Handeln zu verpflichten. Zur Klarstellung, dass ein Wohnungseigentümer das Vorgehen der Gemeinschaft gegenüber einem Wohnungseigentümer verlangen kann, schlägt Haus & Grund vor, § 18 Abs. 2 WEG-E folgendermaßen zu formulieren:

Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

1. eine Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums,

2. eine Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums sowie des Sondereigentums sowie
3. die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums sowie des Sondereigentums durch die übrigen Eigentümer

verlangen, die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen (ordnungsgemäße Verwaltung und Benutzung) und – soweit solche bestehen – den Vereinbarungen und Beschlüssen entsprechen.

#### **b) Anspruch auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen § 18 Abs. 4 WEG-E**

Der Anspruch auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen durch jeden Wohnungseigentümer wird begrüßt. Es ist für jeden Eigentümer notwendig, die Verwaltungsunterlagen zu kennen und Zugang zu ihnen zu haben. Dem Einsichtsrecht kommt insbesondere mit der Ausweitung der Verwalterrechte eine bedeutsame Rolle zu.

Haus & Grund gibt jedoch zu bedenken, dass keine Notwendigkeit darin besteht, die Einsicht nur am Sitz der Verwaltung zu gewähren. Im Rahmen der Digitalisierung böte es sich an, hier einen Anspruch auf digitale Übersendung zu schaffen. Das analoge Einsichtsrecht am Verwaltungssitz soll dabei nicht abgeschafft, sondern zur Entlastung der Wohnungseigentümer, der Verwalter und der Umwelt erweitert werden.

### **10. Sondereigentum**

#### **a) Stellplätze**

Haus & Grund begrüßt, dass nunmehr alle Stellplätze vom Begriff des Sondereigentums erfasst werden. Damit wird richtigerweise die Differenzierung zwischen Außen- und Tiefgaragenstellplätzen aufgegeben.

Allerdings sollte in diesem Zusammenhang bedacht werden, ob und in welchem Umfang auch Stellplatzhalter, die sonst kein Sondereigentum innehaben, im Rahmen der Beschlussfassungen mitwirken dürfen. Bisher hat das Gesetz für Tiefgaragenstellplatzeigentümer keine unterschiedliche Bewertung der Stimmabgaben vorgesehen. Dies ist vor dem Hintergrund nachvollziehbar, dass auch Tiefgarageneigentümer davon profitieren, wenn sich die Immobilie in einem guten Zustand befindet. Die Substanz des Hauses betrifft auch die in der Regel im Keller liegenden Tiefgaragenplätze. Bei den nun vorgesehenen Sondereigentumsflächen auch außerhalb der Immobilie ist dies jedoch unter Umständen anders zu bewerten. In der Regel wird es für diese Sondereigentumseinheiten unbeachtlich sein, ob z. B. das Dach undicht oder die Fassade nicht ordentlich gedämmt ist. In diesen Fällen ist es nicht nachvollziehbar, warum hier die Stimme derjenigen Eigentümer genauso werthaltig sein soll, wie die der Sondereigentumseigentümer mit „echten“ Wohnungen. Gleichzeitig steht es in keinem Verhältnis, dass die Eigentümer von Außenstellplätzen die Kosten für das Gemeinschaftseigentum der Immobilie mittragen sollen. Es bedarf einer Sonderregelung für diese Eigentümer. Diese kann entweder in einer Begrenzung der Stimmrechte oder z. B. auch in der Verpflichtung der Bildung einer Untergemeinschaft liegen, welche dann wirtschaftlich unabhängig agieren würde.

#### **b) Freiflächen**

Haus & Grund begrüßt zudem die Möglichkeit, auch an außerhalb der Immobilie liegenden Freiflächen Sondereigentum zu erlangen, soweit das Wohnungs- oder das Teileigentum die wirtschaftliche Hauptsache bleiben. Mit dieser Regelung wird das bisher gesetzlich nicht geregelte Konstrukt der Sondernutzungsrechte obsolet; das Gesetz wird einfacher gestaltet und Wohnungseigentümer können eine einfachere Zuordnung der Flächen vornehmen.

### **11. Grundbuchvorschriften**

Haus & Grund befürwortet ausdrücklich, dass die Regelungen zu den Eintragungen im Grundbuch angepasst werden. Insbesondere werden die Regelungen zur Vereinfachung der Eintragung von Beschlüssen ins Grundbuch begrüßt, nach der bei bestimmten Voraussetzungen die umständliche Bewilligung aller Woh-

nungseigentümer entfällt. Für einen wirksamen Nachweis eines Beschlusses vor dem Grundbuchamt soll es nämlich zukünftig genügen, wenn eine Niederschrift über den Beschluss durch den Vorsitzenden, einem Wohnungseigentümer und – falls ein Beirat vorhanden ist – durch dessen Vorsitzenden (§ 7 Abs. IV WEG-E) unterzeichnet wird. Bei dem Urteil einer Beschlussersetzungsklage soll die Vorlage des Urteils genügen. Damit entfällt die umständliche Bewilligung aller Wohnungseigentümer. Die zudem geforderte Erklärung der bezeichneten Personen, dass die Anfechtungsfrist abgelaufen und kein Verfahren dazu anhängig ist, soll sicherstellen, dass Beschlüsse erst in das Grundbuch eingetragen werden, wenn sie auch rechtskräftig sind. Das Gesetz sieht jedoch keine – zur Erfüllung dieser Intention – notwendige Überprüfung des Inhalts dieser Erklärung vor. Hier sollte nachgeschärft werden, da nur dann auch ein Fristablauf und das Nichtvorliegen eines Verfahrens gewährleistet werden kann.

Die vorgesehene Pflicht, dass Beschlüsse, die aufgrund einer Öffnungsklausel ergangen sind und für und gegen den Sonderrechtsnachfolger gelten sollen, in das Grundbuch eingetragen werden müssen, ist zwingend erforderlich, wenn die Beschlusssammlung abgeschafft wird (§ 5 Abs. 4 WEG-E). Aber auch unabhängig vom Bestehen einer Beschlusssammlung bekommen Beschlüsse durch die Eintragung ins Grundbuch ein höheres Gewicht. Gleichzeitig erhalten Sonderrechtsnachfolger ein größeres Maß an Sicherheit als ihnen über die Beschlusssammlung zukommt. Steht ein Beschluss nämlich nicht im Grundbuch, so kann der Sonderrechtsnachfolger sich darauf berufen, dass dieser für ihn nicht gilt. Hier sollte die Pflicht jedoch auch auf diejenigen Beschlüsse erweitert werden, die aufgrund einer gesetzlichen Öffnungsklausel erlassen werden.

Haus & Grund würde in diesem Zusammenhang begrüßen, wenn die durch die Eintragung entstehenden Kosten für die Eigentümer zur Entlastung der Wohnungseigentümer gedeckelt würden.

## **12. Kostenverteilung § 16 WEG-E**

Die in § 16 Abs. 1 WEG-E vorgesehenen Änderungen zur Vereinfachung des abweichenden Kostenbeschlusses, insbesondere die Abschaffung der Differenzierung der verschiedenen Kosten sowie der notwendigen Quoren, wird befürwortet. Damit wird das Gesetz erneut verschlankt und transparenter gestaltet. Die Systematik, dass alle Beschlüsse mit einfacher Mehrheit gefasst werden können, wird hier konsequent aufgenommen.

Zur Klarstellung, dass eine Verteilung der Kosten per Beschluss jedoch nicht willkürlich zu geschehen hat, wird vorgeschlagen, in § 16 Abs. 2 S. 2 WEG-E folgenden Satz 3 anzufügen:

*„Hierbei müssen sie insbesondere dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung tragen.“*

Diese Formulierung entspricht der Regelung des geltenden § 16 Abs. 4 S. 1 a.E. WEG. Die in der Gesetzesbegründung angegebene Erklärung, die Privatautonomie dürfe durch eine Einschränkung der Kosten nicht beschränkt werden, ist nicht nachvollziehbar. Vielmehr ist es unerlässlich, den Gebrauch(svorteil) bei der Verteilung der Kosten einzubeziehen.

## **13. Entziehung des Wohnungseigentums § 17 WEG-E**

Hinsichtlich der Entziehung von Wohnungseigentum sieht § 17 WEG-E anders als das geltende Recht vor, dass auch bei Zwei-Personen-Gemeinschaften die Gemeinschaft zuständig sein solle. Eine wie in § 18 Abs. 1 S. 2 WEG enthaltene Ausnahme ist nicht vorgesehen. Dies führt in der Praxis dazu, dass in solchen Gemeinschaften das Wohnungseigentum nicht mehr entzogen werden kann. Um auch diesen Gemeinschaften zu ermöglichen, einen Störer zu entfernen, sollte folgender § 17 Abs. 1 S. 3 WEG-E angefügt werden:

*„Bei einer Gemeinschaft, die nur aus zwei Wohnungseigentümern besteht, steht die Ausübung des Entziehungsrechts den Wohnungseigentümern zu.“*

Der Schutz der Wohnungseigentümer vor willkürlicher Anwendung des Paragraphen wird durch die restriktiven Voraussetzungen der Norm gewahrt. Denn ein solches Verfahren ist nur unter sehr engen Voraussetzungen möglich.

## 14. Übergangsregelungen §§ 47, 48 WEG-E

Haus & Grund fordert eindeutige und klar formulierte Übergangsregelungen, um Unstimmigkeiten und Streitigkeiten darüber zu vermeiden, welches Recht anwendbar sein sollte. Insbesondere sollten Altvereinbarungen weiterhin ihre Gültigkeit behalten, um den Interessen der Gemeinschaft gerecht zu werden.

---

### Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist mit rund 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Die Haus & Grund-Mitglieder bieten über 10 Millionen Mietern ein Zuhause. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und über 900 Vereine.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

#### *Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer*

- ▶ Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 80,6 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- ▶ Sie bieten 66 Prozent aller Mietwohnungen an.
- ▶ Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- ▶ Sie stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.
- ▶ Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- ▶ Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- ▶ Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.