

Entschließungsantrag

der Abgeordneten Christian Kühn (Tübingen), Luise Amtsberg, Canan Bayram, Matthias Gastel, Britta Haßelmann, Katja Keul, Stephan Kühn (Dresden), Monika Lazar, Dr. Irene Mihalic, Dr. Konstantin von Notz, Filiz Polat, Tabea Rößner, Dr. Manuela Rottmann, Daniela Wagner und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

zu der dritten Beratung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung
– Drucksachen 19/18791, 19/22634 –

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

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) von 1951 wurde zuletzt 2007 grundlegend reformiert und war überarbeitungsbedürftig. Die Bundesregierung hat mit dem „Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz“ auf Bundestags-Drucksache 19/18791 vom 27.04.2020 einen Gesetzentwurf für eine Novelle vorgelegt, der durch Änderungsanträge der Koalitionsfraktionen nochmals umgestaltet wurde.

Trotz der mit dem (geänderten) Entwurf verbundenen Fortschritte im Wohnungseigentumsrecht sind Nachsteuerungsbedarfe erkennbar. Entsprechende Problemanzeigen sind bereits in der Sachverständigenanhörung des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz, die am 27.05.2020 im Deutschen Bundestag stattfand, geäußert worden (Stellungnahmen der geladenen Sachverständigen finden sich unter www.bundestag.de/ausschuesse/a06_Recht/anhoerungen_archiv/stellungnahmen-695518, zuletzt – wie alle Internet-Links in diesem Entschließungsantrag, abgerufen am 08.09.2020). Sie sind auch durch die nunmehr in den Regierungsentwurf eingepflegten Änderungsanträge der Koalitionsfraktionen nicht gänzlich ausgeräumt worden. Der Gesetzentwurf lässt insoweit für einige praxisrelevante Bereiche weiterhin notwendige Regelungen vermissen. Auch die Chance, einen echten umweltpolitischen Beitrag in Zeiten

der Klimakrise zu leisten, wurde mit dem Gesetzentwurf leider verpasst. Die nachfolgend aufgeführten Defizite sollten daher schnellstmöglich in einer weiteren Überarbeitung behoben werden.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung nach alledem auf,

umgehend folgende Maßnahmen zu ergreifen bzw. einen Gesetzentwurf vorzulegen, der folgende Maßgaben berücksichtigt:

1. Die Chance, zur Erreichung der Klimaziele beizutragen, wird im WEG ernst genommen und etwa dadurch befördert, dass
 - a) der Katalog der privilegierten Maßnahmen (§ 20 Abs. 2 Satz 1 WEG-E) nicht abschließend formuliert und durch Einfügen des Wortes „insbesondere“ für eine Aufnahme anderer Maßnahmen geöffnet wird;
 - b) die energetische Ertüchtigung, die Modernisierung und die energetische Optimierung der Wärmeversorgung von Gebäuden im Gesetz stärker Eingang findet, etwa, indem die energetische Sanierung wie die Modernisierung und Effizienzsteigerung der Wärmeversorgung in der Begründung ausdrücklich als Maßnahmen aufgeführt werden, die im Sinne des WEG die Wohnanlage nicht grundlegend umgestalten;
 - c) für Zwei-Parteien-WEGs (insbesondere bei Doppelhaus-Sachverhalten) ein Anspruch auf Durchführung von energetischen Modernisierungen vorgesehen wird, wenn diese Modernisierungen abgrenzbar am eigenen Sondereigentumsteil durchgeführt werden können.
2. Zugunsten aller Beteiligten und insbesondere zum Schutz des Rechtsverkehrs wird die Transparenz erhöht, etwa indem
 - a) das Grundbuch so erweitert wird, dass künftig Informationen, die die Gemeinschaft oder das Grundstück insgesamt betreffen, insbesondere also die Teilungserklärung, die Gemeinschaftsordnung, etwaige Dienstbarkeiten und auch die Person des Verwalters, zusammengefasst und stets auf aktuellem Stand für den berechtigten Personenkreis einsehbar sind;
 - b) unter Berücksichtigung geltender Datenschutzstandards ein zentrales Verwalterregister eingeführt wird, damit der Rechtsverkehr feststellen kann, wer der aktuelle Verwalter einer Wohnungseigentumsanlage ist, um so den Vertretungsnachweis deutlich zu erleichtern (§ 9b Abs. 1 Satz 1 WEG-E);
 - c) unter Berücksichtigung geltender Datenschutzstandards ein Eigentümerverzeichnis eingeführt wird, damit für alle Wohnungseigentümer ersichtlich ist, wer sich an Abstimmungen beteiligen darf.
3. Dem nunmehr über die „Zertifizierung“ nach § 26a WEG-E eingeführten Sachkundenachweis für Verwalter wird konsequent Geltung verschafft, insbesondere indem das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz die nach § 26a Absatz 2 Satz 2 Nr. 4 WEG-E per Rechtsverordnung zu definierenden Personen, die „aufgrund anderweitiger Qualifikationen von der Prüfung befreit sind“, auf einen eng begrenzten Kreis beschränkt.
4. Die Effizienz der WEG-Versammlungen wird erhöht, indem Möglichkeiten der Digitalisierung mit Blick auf Versammlungen und Beschlussfassungen stärker genutzt werden.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

5. Die Entscheidungsfindung für die Umsetzung baulicher Maßnahmen und die damit verbundenen Kostentragungspflichten werden nachvollziehbarer gestaltet, indem
 - a) §§ 20, 21 WEG-E so geändert werden, dass die Verwendung unbestimmter Rechtsbegriffe (insbesondere solche, von denen die Auslegung die Kostentragungspflicht abhängt) auf ein Mindestmaß reduziert wird;
 - b) Kriterien für die Bestimmung der „Angemessenheit“ des Ausgleichs im Sinne des § 21 Abs. 4 Satz 1 WEG-E aufgestellt werden.
6. Folgende weitere Maßnahmen werden vorgenommen:
 - a) Es wird zum Schutz der Wohnungseigentümergeinschaft und der Wohnungseigentümer eine dem derzeit geltenden § 28 Abs. 4 WEG entsprechende Vorschrift in den neuen § 28 WEG-E aufgenommen.
 - b) Es erfolgt eine Klarstellung zur modernisierenden Instandsetzung, dass diese – wie bisher – als „Erhaltungsmaßnahme“ anzusehen ist und nicht als „bauliche Veränderung“.

Berlin, den 15. September 2020

Katrin Göring-Eckardt, Dr. Anton Hofreiter und Fraktion

Begründung

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) von 1951 wurde wie oben beschrieben zuletzt 2007 grundlegend reformiert. Nicht erst seit dieser Zeit sind in der Praxis verschiedene Schwachstellen offenbar geworden, die die Attraktivität des Wohnungseigentums (die durch das WEG an sich gefördert werden sollte) einschränken: Hohe Zustimmungsquoren und unzureichende Regelungsbefugnisse der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümerinnen (in diesem Entschließungsantrag sind stets alle Geschlechter gemeint und angesprochen) in Bezug auf die Kostenfolgen führen dazu, dass in der Praxis der Widerstand oder das Desinteresse einzelner Eigentümer sowie die Sorge vor der Inanspruchnahme für Folgekosten sinnvolle bauliche Sanierungsmaßnahmen verhindern. Das ist misslich, insbesondere wenn bauliche Maßnahmen zum Zweck der Herstellung von Barrierefreiheit, zur Installation von Ladestationen für Elektrofahrzeuge oder zur energetischen Sanierung angestrebt werden. Darüber hinaus wurde die Schwerfälligkeit der Verwaltung von Wohnungseigentum „allgemein kritisiert“ (vgl. zum Vorstehenden Herresthal, ZWE 2020, 169).

Das WEG war daher dringend an die sich wandelnden gesellschaftlichen Rahmenbedingungen und umweltpolitischen Herausforderungen sowie die sich stets weiterentwickelnden technischen Möglichkeiten anzupassen. Der im Nachgang zum Bericht der von der 89. Konferenz der Justizministerinnen und Justizminister eingesetzten Bund-Länder-Arbeitsgruppe (Bericht veröffentlicht in ZWE 2019, 429 ff.) erarbeitete und im Mai 2020 vorgelegte Regierungsentwurf zur Novellierung des WEG nahm dementsprechend viele Anregungen aus dem Arbeitsgruppenbericht sowie aus Wissenschaft und Praxis auf. Der Regierungsentwurf enthielt ganz grundlegende Weichenstellungen, von denen sich einige über zwischenzeitlich angenommene Änderungsanträge der Koalitionsfraktionen wieder etwas weniger einschneidend darstellen als ursprünglich vorgesehen. Insbesondere der Verwalter wird nunmehr, anders als noch im Regierungsentwurf angedacht, nicht mehr mit unbeschränkter Vertretungsmacht im Außenverhältnis ausgestattet sein: Seine Vertretungsmacht besteht zukünftig von vornherein nicht

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

beim Abschluss von Grundstückskauf- und Darlehensverträgen. Außerdem heißt es zukünftig in § 29 Abs. 2 Satz 1 WEG-E, anders als noch im ursprünglichen Regierungsentwurf, der „Verwaltungsbeirat unterstützt und überwacht den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben“ – der Beirat soll damit gegenüber dem Verwalter gestärkt werden und offenbar eine Art „Aufsichtsratsfunktion“ erhalten. Auch ist der Verwalter (neben erforderlichen Maßnahmen zur Wahrung von Fristen oder zur Abwendung eines Nachteils, § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG-E) zukünftig nach dem geänderten § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG-E ohne einen entsprechende Beschluss nur noch zu Maßnahmen berechtigt (und: verpflichtet), die „untergeordnete Bedeutung haben“ und „nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen“. Schließlich soll eine „Zertifizierung“ für Verwalter eingeführt werden, die letztlich auf die Einführung eines Sachkundenachweises hinausläuft (§ 26a WEG-E).

Gleichwohl sind, wie sich aus den oben zu Ziff. II Nummer 1 - 6 formulierten Forderungen ergibt, noch Nachsteuerungsbedarfe ersichtlich:

Zu Nummer 1 – Erreichung der Klimaziele

1 a.) – Öffnung von § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG-E

Die in § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG-E niedergelegte abschließende Aufzählung der dort genannten Maßnahmen ist klimapolitisch kontraproduktiv.

Es ist unverständlich, warum etwa bei Doppelhäusern und Reihenhäusern ein Wohnungseigentümer keinen Anspruch darauf haben soll, die Fassade seines Gebäudeteils zu dämmen, sein Dach für Fotovoltaik oder Solarthermie einzusetzen oder beispielsweise ein Blockheizkraftwerk einbauen zu lassen oder Erdwärme zu nutzen. All diese Maßnahmen sind im abschließenden Katalog des § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG-E nicht genannt. Im Übrigen wurde auch übersehen, dass ein Wohnungseigentümer im Einzelfall einen Anspruch auf eine fest montierte Parabolantenne (Antennenschüssel oder Satellitenschüssel) haben kann, was sich ebenfalls nicht im abschließenden Katalog des § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG-E findet.

In den Wortlaut von § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG-E sollte demnach zumindest ein „insbesondere“ eingefügt oder der Katalog um weitere Nummern ergänzt werden. Hierauf hatte der Sachverständige Dr. Oliver Elzer in seiner Stellungnahme anlässlich der Anhörung im Rechtsausschuss des Deutschen Bundestages am 27.05.2020 bereits hingewiesen (vgl. Elzer, Stellungnahme für die öffentliche Anhörung des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz des Deutschen Bundestages am Mittwoch, den 27. Mai 2020, Seite 21; abrufbar unter www.bundestag.de/resource/blob/697080/1ee7dc749d54bc403edda32f56698aeb/elzer-data.pdf)

1 b.) – Vorantreiben der energetischen Ertüchtigung

Vor dem Hintergrund der ambitionierten Klimaziele der Bundesregierung, denen auch die Privilegierung der Einrichtung von Lademöglichkeiten für elektrisch betriebene Fahrzeuge Rechnung trägt, sollte auch die energetische Ertüchtigung des Gebäudes vorangetrieben werden. Dies gilt insbesondere für die Modernisierung und energetische Optimierung der Wärmeversorgung eines Gebäudes, soweit sie – was die Regel ist – die Eigenart der Wohnanlage nicht verändert. Hier stellt der Regierungsentwurf bereits einen Schritt in die richtige Richtung dar, da er generell Baumaßnahmen nicht mehr von einem einstimmigen Beschluss abhängig macht. Entsprechendes gilt auch für die Errichtung von Photovoltaik-Dachanlagen.

Im Zuge der ohnehin erforderlichen Überarbeitung der §§ 20, 21 WEG-E mit Blick auf die vielfach vorhandenen unbestimmten Rechtsbegriffe (dazu unten Nr. 5 a)) könnten, um Unsicherheiten zu vermeiden, die energetische Sanierung wie die Modernisierung und Effizienzsteigerung der Wärmeversorgung in der Begründung als Maßnahmen benannt werden, die im Sinne des WEG die Wohnanlage nicht „grundlegend umgestalten“ i.S.d. § 20 Abs. 4 WEG-E, soweit man an diesem Rechtsbegriff festhalten will und die Maßnahme für die überstimmten Eigentümer nicht zu Mehrkosten oder unbilliger Benachteiligung einzelner Eigentümer oder Mieter führen. Hierauf hatte der BDEW Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e.V. in seiner Stellungnahme vom 14.02.2020 zum Referentenentwurf zu Recht hingewiesen (Seite 4, abrufbar unter www.bdew.de/media/documents/Stn_2002014_RefE_WeModG.pdf).

Daneben sollte erwogen werden, ob die Kosten einer baulichen Veränderung, die der Modernisierung entsprechend § 555b Nummer 1 bis 5 BGB oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dient, unter bestimmten Voraussetzungen von sämtlichen Wohnungseigentümern zu tragen sein sollte.

1 c.) – Modernisierungsmaßnahmen in Zwei-Parteien-WEGs

Um insbesondere energetische Modernisierungen zu fördern sollten spezifische Regelungen für Wohnungseigentümergeinschaften in Form von Doppelhäusern eingeführt werden. Hierauf hatte der Verband Haus &

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Grund Deutschland zu Recht hingewiesen (Stellungnahme zum WEMoG [Mai 2020], Seite 4, abrufbar unter www.bundestag.de/resource/blob/697862/7325172e0ecb67b7743fc9549073fff2/warnecke_hug-data.pdf). Auch wenn der Entwurf eine Absenkung der Beschluss-Quoren 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. Es sollte daher ein Anspruch auf Durchführung von energetischen Modernisierungen ins Gesetz eingefügt werden, wenn diese Modernisierungen abgrenzbar am eigenen Sondereigentumsteil durchgeführt werden können.

Zu Nummer 2 – Schutz des Rechtsverkehrs und der Eigentümer

2 a.) - c.) – Erhöhung der Transparenz zum Schutze des Rechtsverkehrs

Die im Regierungsentwurf zu Artikel 1 Nummer 6 c], Änderung § 5 Absatz 4 WEG) vorgesehene Eintragung vereinbarungsändernder Beschlüsse ins Grundbuch reicht zur Herstellung von Transparenz zum Schutze des Rechtsverkehrs bzw. des einsichtsberechtigten Personenkreises nicht aus.

Es sollte vielmehr eine Grundbucherweiterung erwogen werden. Es könnte eine Art „Zentralgrundbuch“ für Wohnungseigentum geschaffen und ins Grundbuch integriert werden. Ein solches Zentralgrundbuch könnte als Grundbuchblatt „0“ vor die für die jeweiligen Sondereigentumsrechte bestehenden Einzelgrundbücher geschaltet und mit diesen verknüpft werden. Im Zentralgrundbuch können sodann solche Eintragungen erfolgen, welche die Gemeinschaft oder das Grundstück als Ganzes betreffen, insbesondere also die Gemeinschaftsordnung, die Teilungserklärung, Dienstbarkeiten, und die Person des Verwalters.

Auch und insbesondere die WEG-Gemeinschaftsordnung ist in der Praxis von fundamentaler Bedeutung. Sie stellt wie eine Satzung die Grundlage einer Wohnungseigentumsanlage dar. Trotz ihrer Bedeutung ist eine Gemeinschaftsordnung im geltenden WEG nicht vorgesehen. Das Gesetz spricht nach geltender Rechtslage in den §§ 5 Abs. 4, 10 Absätze 2 u. 3 WEG nur von „Vereinbarungen der Wohnungseigentümer untereinander“. Der Begriff „Gemeinschaftsordnung“ wurde von Rechtsprechung und Literatur entwickelt. Mangels gesetzlicher Regelung ist derzeit nicht vorgesehen, dass im Grundbuch eine stets aktuelle Fassung der Gemeinschaftsordnung einzutragen ist. Auch im nunmehr vorliegenden Gesetzentwurf der Bundesregierung findet sich dazu nichts.

In der Praxis ist es hingegen ausgesprochen schwierig, die in einer Wohnungseigentumsanlage geltende Rechtslage zu ermitteln: die maßgeblichen Regelungen müssen oft in zahlreichen Unterlagen gesucht und zusammengetragen werden. Schon die Gemeinschaftsordnung selbst ist häufig nicht deutlich als solche zu erkennen, weil sie zusammen mit der Teilungserklärung beurkundet und von den in der Urkunde enthaltenen zahlreichen anderen Regelungen (sachenrechtliche Teilung und Regelungen, die den grundbuchlichen Vollzug betreffen) nicht deutlich unterschieden wird. Die Probleme verschärfen sich dann oftmals im Laufe der Zeit durch Änderungen. Der ersten beurkundeten Teilungserklärung (mit Gemeinschaftsordnung) lässt häufig schon der aufteilende Eigentümer (Bauträger) zahlreiche Nachtragsurkunden mit Ergänzungen folgen; mit jeder weiteren Änderung der Gemeinschaftsordnung im Laufe der Jahre und Jahrzehnte vergrößern sich die Schwierigkeiten, die geltenden Regelungen vollständig zu ermitteln. Es ist daher im Interesse des Rechtsverkehrs sinnvoll und zweckmäßig, dass der vollständige Wortlaut der aktuellen Gemeinschaftsordnung im Grundbuch hinterlegt ist.

Neben der vorgeschlagenen Grundbucherweiterung könnte erwogen werden, unter Berücksichtigung geltender Datenschutz-Standards ein zentrales Verwalterregister zu etablieren, damit der Rechtsverkehr rechtssicher feststellen kann, wer die/der aktuelle Verwalter/in einer Wohnungseigentumsanlage ist, um so den Vertretungsnachweis deutlich zu erleichtern (§ 9b Abs. 1 Satz 1 WEG-E). Schließlich wäre, ebenfalls unter Berücksichtigung geltender Datenschutzvorgaben, die Einführung eines Eigentümerverzeichnisses zu erwägen, damit für alle Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer stets ersichtlich ist, wer sich an Abstimmungen beteiligen darf.

Zu Nummer 3. – Sachkundenachweis als gewerberechtliche Erlaubnisvoraussetzung

Im neuen § 26a WEG-E ist nunmehr – nach den Änderungen der Koalitionsfraktionen am ursprünglichen Regierungsentwurf – die Möglichkeit eines zu erwerbenden Zertifikats für Verwalter geregelt. Die Norm bestimmt die Voraussetzungen, unter denen sich eine Person als ein „zertifizierter Verwalter“ bezeichnen darf. Nach § 26a Absatz 1 WEG-E muss sie dafür vor einer Industrie- und Handelskammer durch eine Prüfung nachgewiesen haben, dass sie über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt. Nach § 26a Abs. 2 Satz 1 WEG-E wird das Bundesministerium der Justiz und für

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Verbraucherschutz (BMJV) ermächtigt, durch Rechtsverordnung nähere Bestimmungen über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter zu erlassen. Damit wird letztlich der von der antragstellenden Fraktion lange geforderte Sachkundenachweis für Verwalter in das WEG eingeführt.

Im Zusammenspiel mit dem ebenfalls von der Koalition neu in den Regierungsentwurf eingefügten § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG-E soll die Bestellung eines zertifizierten Verwalters nunmehr zur „ordnungsmäßigen Verwaltung“ gehören, womit jedem Wohnungseigentümer ein Anspruch darauf zusteht, dass ein solcher Verwalter bestellt wird.

Die zukünftig nachzuweisende Sachkunde für Verwalter ist ein Fortschritt und zu begrüßen, wenngleich der Nachweis auch nicht als Erlaubnisvoraussetzung in der Gewerbeordnung verortet wird. Entscheidend wird indes sein, dass die Sachkunde auch von der ganz überwiegenden Mehrheit der am Markt tätigen Verwalter tatsächlich nachgewiesen wird bzw. bei ihnen vorhanden ist. Nach § 26a Abs. 2 Satz 2 Nr. 4 WEG-E kann in der vom BMJV zu erlassenden Rechtsverordnung insoweit allerdings auch definiert werden, welche Personen „aufgrund anderweitiger Qualifikationen von der Prüfung befreit sind, insbesondere weil sie die Befähigung zum Richteramt, einen Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt, eine abgeschlossene Berufsausbildung zum Immobilienkaufmann oder zur Immobilienkauffrau oder einen vergleichbaren Berufsabschluss besitzen“. Der Sachkundenachweis mittels Zertifizierung wird aber nur dann zu einem erhöhten Schutzniveau für die Eigentümer führen, wenn der Zertifizierungsprozess schnell etabliert wird und der Personenkreis, der „von der Prüfung befreit“ ist, möglichst klein gehalten wird. Zu viele Ausnahmen von der Pflicht, Sachkunde mittels Prüfung vor einer Industrie- und Handelskammer nachzuweisen, darf es daher nicht geben.

Zu Nummer 4 – Effizienz der Versammlungen

Nach dem Gesetzentwurf der Bundesregierung ist die Online-Teilnahme an Eigentümerversammlungen nach Maßgabe des § 23 Absatz 1 Satz 2 WEG-E möglich. Der Entwurf sieht insoweit vor, dass die Wohnungseigentümer über die Online-Teilnahme an ihren Versammlungen beschließen können.

Dies kann nur ein erster Schritt hin zur Implementierung digitaler Werkzeuge in die Willensbildungs- und Beschlussprozesse der WEG sein.

Zu Nummer 5 – Überarbeitung der § 20, 21 WEG-E

5 a.) – Unbestimmte Rechtsbegriffe

In den höchst-praxisrelevanten Vorschriften der §§ 20, 21 WEG-E finden sich auch nach Einbeziehung der Änderungsanträge der Koalitionsfraktionen noch unbestimmte Rechtsbegriffe, was für Anwendungsunsicherheiten sorgen wird:

Zu § 20 WEG-E

Baulichen Veränderungen werden durch § 20 Abs. 4 WEG-E zwei Grenzen gesetzt. Zum einen darf die Wohnanlage nicht „grundlegend umgestaltet“ werden, und zum anderen darf kein Eigentümer „unbillig benachteiligt“ werden. Vorzugswürdig scheint es demgegenüber, wenn im Gesetzestext und der Begründung beispielhaft aufzeigt würde, was eine „Umgestaltung“ ist und was diese „grundlegend“ macht (dazu bereits oben Nr. 1 b)). Ferner könnte erwogen werden, in § 20 Absatz 4 WEG-E ausdrücklich klarzustellen, dass eine „unbillige Benachteiligung“ in der Regel dann anzunehmen ist, wenn ein Wohnungseigentümer aufgrund einer gemäß § 21 Absatz 2 WEG-E zu tragenden Kosten dazu gezwungen wäre, sein Wohnungseigentum zu veräußern.

Darüber hinaus erwähnt § 20 Abs. 4 WEG-E wie auch § 20 Abs. 3 WEG-E nunmehr ein „Einverständnis“. Das Einverständnis nach § 20 Abs. 3 WEG-E soll nach der Entwurfs-Begründung keine Willenserklärung, sondern eine rechtsgeschäftsähnliche Handlung sein (vgl. BT-Drucksache 19/18791, S. 63). Unklar ist, ob das Einverständnis widerrufen werden kann. Ferner ist unklar, ob § 20 Abs. 3 WEG-E und § 20 Abs. 4 WEG-E inhaltlich denselben Begriff meinen. Auch der § 20 Abs. 4 WEG-E ist in Bezug auf das Einverständnis unklar.

Es sollten unbestimmte Rechtsbegriffe auf ein Minimum reduziert und durch Regelbeispiele erläutert werden. Auch könnte – etwa in einem § 1 Abs. 7 WEG-E – niedergelegt werden, wie die geschaffenen unbestimmten Rechtsbegriffe zu verstehen sind, wie sie wirken, wie lange sie wirken, und was bei Mängeln gilt (vgl. Elzer, a.a.O., Seite 22).

Zu § 21 WEG-E

Unbestimmte Rechtsbegriffe finden sich weiterhin im § 21 WEG-E. Nach dem WEG-E ist der Beschluss über eine bauliche Veränderung als solches recht einfach zu fassen; die Frage der Kostentragung ist hingegen nach § 21 WEG-E teilweise schwer vorhersehbar. Gerade § 21 Abs. 3 S. 1 WEG-E dürfte viele Eigentümer abschrecken, sich an einer solchen Abstimmung zu beteiligen. Die Frage, wer die Kosten der Maßnahmen am Ende trägt, hängt jedenfalls im Falle des § 21 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WEG-E von einem unbestimmten Rechtsbegriff ab („Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren“). Der zuvor in § 21 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 WEG-E noch vorgesehene unbestimmte Tatbestand („Zustand, der bei Anlagen vergleichbarer Art in der Umgebung üblich ist“) ist immerhin über Änderungsanträge der Koalition durch das Einfügen bestimmter Quoren ein wenig konkreter gefasst worden. Hiernach haben alle Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung, die „mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurde“ zu tragen – es sei denn, die bauliche Veränderung ist „mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden“. Wann eine solche „Unverhältnismäßigkeit“ indes wiederum anzunehmen ist, ist auslegungsbedürftig und streitträchtig, wenngleich auch klar scheint, dass mit der Einschränkung ein Schutzkriterium zugunsten wirtschaftlich schwächerer Eigentümer eingezogen werden sollte.

Klar scheint: Die Bestimmungen der § 21 Abs. 2 Satz 1 Nummer 1 und Nummer 2 WEG-E sind wegen der bei ihnen verwendeten unbestimmten Rechtsbegriffe für die Wohnungseigentümer und die Verwalter praktisch wohl schwer umsetzbar. Es sollte aus Sicht der antragstellenden Fraktion bereits mit der Beschlussfassung feststehen, wer welche Kosten zu tragen hat. Nur dann wird sich ein Wohnungseigentümer bereiterklären, mit „ja“ zu stimmen (vgl. Elzer, a.a.O., Seite 23 f.).

5 b.) – Kriterien für die Bestimmung der „Angemessenheit“ in § 21 Abs. 4 Satz 1 WEG-E

Nach § 21 Absatz 4 Satz 1 WEG-E soll jeder Wohnungseigentümer verlangen können, dass ihm nach billigem Ermessen gegen einen „angemessenen Ausgleich“ gestattet wird, Nutzungen zu ziehen, die ihm nach den gesetzlichen Vorschriften nicht gebühren. Das gelte gemäß Begründung „unabhängig davon, ob der Wohnungseigentümer kraft Gesetzes (nach den Absätzen 1 oder 3) oder durch Beschluss (nach Absatz 5) von der Nutzungsziehung ausgeschlossen ist.“ (vgl. BT-Drs. 19/18791, Seite 67).

Diese Formulierung zur sukzessiven Beteiligung an privilegierten baulichen Veränderungen ist sehr flexibel und lässt hohes Konfliktpotential erwarten. Eine „Angemessenheit“ wäre im Rechtsstreit schwer zu beurteilen (vgl. DRB, Stellungnahme 6/2020, Seite 10, abrufbar unter www.bundestag.de/resource/blob/697750/035d81048635a6d1a0419b3f5ba2ea99/kempfle_drb-data.pdf). Es sollten daher Kriterien für die Bestimmung der „Angemessenheit“ im Gesetz, jedenfalls in der Gesetzesbegründung genannt werden.

Zu Nummer 6 – Weitere Maßnahmen**6 a.) – Jederzeitige Rechenschaft über § 28 WEG-E ermöglichen**

Es sollte zum Schutz der Wohnungseigentümergeinschaft und der Wohnungseigentümer eine dem derzeit geltenden § 28 Abs. 4 WEG entsprechende Vorschrift in den § 28 WEG-E aufgenommen werden: Das geltende Recht sieht in § 28 Abs. 4 WEG vor, dass die Wohnungseigentümer vom Verwalter „jederzeit“ Rechnungslegung – also (auch) das Ablegen von „Rechenschaft“ – verlangen können. Dieser Hinweis findet sich im § 28 WEG-E indes nicht mehr. Nach der dann den Eigentümern noch zur Seite springenden Norm des § 666 BGB können sie aber nur noch „nach der Ausführung des Auftrags“ Rechenschaftsablegung verlangen, und nicht mehr „jederzeit“ (vgl. Elzer, a.a.O., Seite 36).

6 b.) – Klarstellung, dass der Systematik in Bezug auf „modernisierende Instandsetzungen“ keine Änderungen vorgenommen werden

Die bislang einhellige Meinung und auch das geltende Recht (§ 22 Abs. 3 WEG) ordnen eine modernisierende Instandsetzung als eine Erhaltungsmaßnahme ein (vgl. zu § 22 Abs. 3 WEG nur Emmerich, in: Bärmann/Pick, WEG, 20. Auflage 2020, § 22 WEG, Rn. 111 m.w.N.). Auf sie sind also die strengen Bestimmungen über „bauliche Veränderungen“ nicht anwendbar. So können modernisierende Instandsetzungen gegenwärtig nach § 21 Abs. 3 WEG mit einfacher Mehrheit und Kostenbeteiligung aller Wohnungseigentümer beschlossen und durchgeführt werden. Diese Regelung bietet gerade heute erhebliche Modernisierungschancen (vgl. schriftl. Stellungnahme Frau RichterIn am Bundesgerichtshof Prof. Dr. Johanna Schmidt-Räntsch v. 24.05.2020, Seite 8, abrufbar unter www.bundestag.de/resource/blob/697704/804ace8c527c3eac7e8503e39ca957d8/schmidt_raentsch-data.pdf)

In der Begründung des Regierungsentwurfs zum WEMoG wird eine modernisierende Instandsetzung demgegenüber gerade als eine „bauliche Veränderung“ eingeordnet. Eine modernisierende Instandsetzung setze hiernach schon „begrifflich voraus, dass sich die dafür notwendigen Kosten innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren“ (BT-Drs. 19/18791, Seite 67).

Es dürfte sich dabei um Redaktionsfehler handeln. Da es für die Wohnungseigentümer aber von großer Bedeutung ist, ob als subsidiärer Umlageschlüssel die Bestimmung des § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG-E, des § 21 Abs. 2 Satz 1 WEG-E oder des § 21 Abs. 3 Satz 1 WEG-E angewendet wird, ist hier klarzustellen, dass das WEMoG an der bekannten Systematik in Bezug auf „modernisierende Instandsetzungen“ keine Änderungen beinhaltet (vgl. zu alldem Elzer, a.a.O. Seite 15).

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.