

Referentenentwurf

des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz

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

A. Problem und Ziel

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) wurde im Jahre 1951 erlassen, um den dringend notwendigen Wohnungsbau zu stärken und breiten Bevölkerungsschichten den Erwerb eines „Eigenheims“ zu ermöglichen. Diese Ziele haben nichts an ihrer Aktualität verloren. Jedoch haben sich die gesellschaftlichen Rahmenbedingungen, die umweltpolitischen Herausforderungen und die technischen Möglichkeiten seit Schaffung des WEG verändert: Aufgrund des demografischen Wandels steigt das Bedürfnis, Wohnungen barriere-reduzierend aus- und umzubauen. Für die Erreichung der Klimaziele ist die energetische Sanierung von Bestandgebäuden unerlässlich. Neben den Maßnahmen zur Barriere-reduzierung und zur energetischen Sanierung verlangt auch die Errichtung von Lademöglichkeiten zur Förderung der Elektromobilität Eingriffe in die Bausubstanz.

Diesen Herausforderungen wird das geltende WEG in vielen Fällen nicht gerecht, insbesondere, weil es für bauliche Maßnahmen häufig die Zustimmung aller oder eines hohen Anteils der Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer verlangt. Auch die Chancen der Digitalisierung werden bislang bei der Verwaltung von Wohnungseigentum kaum genutzt.

Auf Beschluss der Konferenz der Justizministerinnen und Justizminister der Länder wurde deshalb eine Bund-Länder-Arbeitsgruppe eingesetzt, die Vorschläge für eine umfassende Reform des WEG erarbeitet hat. Aufbauend auf diesen Vorschlägen hat die Bundesregierung die Vorschriften des WEG einer intensiven Prüfung unterzogen. Mit dem Entwurf sollen die dabei festgestellten Defizite beseitigt werden.

B. Lösung

Das WEG wird grundlegend reformiert. Die Schwerpunkte der Reform liegen in folgenden Aspekten:

- Jede Wohnungseigentümerin und jeder Wohnungseigentümer soll im Grundsatz einen Anspruch darauf haben, dass ihr bzw. ihm auf ihre bzw. seine Kosten der Einbau einer Lademöglichkeit für ein Elektrofahrzeug, der barrierefreie Aus- und Umbau sowie Maßnahmen des Einbruchsschutzes gestattet werden.
- Ein solcher Anspruch soll auch jeder Mieterin und jedem Mieter zustehen. Darüber hinaus sollen unnötige Friktionen zwischen Wohnungseigentums- und Mietrecht abgebaut werden, insbesondere indem die Vorgaben zur Betriebskostenabrechnung harmonisiert werden.
- Die Beschlussfassung über bauliche Veränderungen der Wohnanlage soll vereinfacht werden, insbesondere für Maßnahmen, die zu nachhaltigen Kosteneinsparungen führen oder die Wohnanlage in einen zeitgemäßen Zustand versetzen.

- Die Rechte von Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümern sollen erweitert werden, insbesondere indem das Recht auf Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen im Gesetz festgeschrieben und ein jährlicher Vermögensbericht des Verwalters eingeführt wird, der über die wirtschaftliche Lage der Gemeinschaft Auskunft gibt. Auch die Möglichkeit, sich von einer Verwalterin oder einem Verwalter zu trennen, in den die Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer das Vertrauen verloren haben, soll erleichtert werden.
- Die Wohnungseigentümerversammlung soll als zentraler Ort der Entscheidungsfindung aufgewertet werden, indem die Ladungsfrist verlängert und Hürden für die Beschlussfähigkeit beseitigt werden. Zugleich soll es Wohnungseigentümern ermöglicht werden, die Chancen der Digitalisierung zu nutzen, insbesondere indem die Online-Teilnahme an Versammlungen und die elektronische Beschlussfassung gestattet werden.
- Der Verwaltungsbeirat soll gestärkt werden, indem seine Zusammensetzung flexibilisiert und die Haftung seiner Mitglieder beschränkt werden.
- Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums soll effizienter gestaltet werden, indem die Rolle der rechtsfähigen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer klar konzipiert und ihre Teilnahme am Rechtsverkehr vereinfacht werden.
- Das Streitpotential in der Gemeinschaft soll reduziert werden, indem streitträchtige Vorschriften klarer gefasst werden. Das gilt insbesondere für die Vorschriften zu Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung, zu baulichen Veränderungen und zur Entstehung und Stellung der rechtsfähigen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
- Lässt sich ein Streit nicht vermeiden, soll eine Änderung der gerichtlichen Verfahrensvorschriften eine effiziente Streitbeilegung fördern.

C. Alternativen

Um die festgestellten Defizite zu beseitigen, muss das WEG reformiert werden; insoweit ist der Entwurf alternativlos.

D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Keine.

E. Erfüllungsaufwand

E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Der laufende Aufwand für Bürgerinnen und Bürger reduziert sich um rund 40 000 Stunden und knapp 2,5 Millionen Euro jährlich.

Es entsteht ein einmaliger Umstellungsaufwand von rund 33 000 Stunden.

E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Der laufende Aufwand für die Wirtschaft wird um rund 22,5 Millionen Euro jährlich reduziert. Diese Entlastung von laufendem Erfüllungsaufwand unterfällt der „One in, one out“-Regel.

Darin enthalten sind sinkende Bürokratiekosten aus der Reduzierung von Informationspflichten in Höhe von rund 18,3 Millionen Euro. Die Entlastung beruht im Wesentlichen auf der Vereinfachung der Betriebskostenabrechnung (-18,5 Millionen Euro), dem Wegfall des Beschlussfähigkeitsquorums (-3,7 Millionen Euro) und der Formerleichterung für Umlaufbeschlüsse (-1,2 Millionen Euro). Dem steht zusätzlicher Aufwand gegenüber, im Wesentlichen für die Entscheidung über das Verlangen baulicher Veränderungen (+0,8 Millionen Euro).

Der Umstellungsaufwand beträgt in der Summe rund 856 000 Euro.

E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Für die Grundbuchämter entsteht aufgrund der Eintragung vereinbarungsändernder Beschlüsse ein jährlicher Erfüllungsaufwand von rund 116 000 Euro.

F. Weitere Kosten

Keine.

Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz

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

Vom ...

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes

Das Wohnungseigentumsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Dezember 2014 (BGBl. I S. 1962) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Die Überschrift wird wie folgt gefasst:

„Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht
(Wohnungseigentumsgesetz – WEG)“.

2. Die Überschrift des I. Teils wird durch die folgenden Überschriften ersetzt:

„Teil 1

Wohnungseigentum

Abschnitt 1

Begriffsbestimmungen“.

3. § 1 Absatz 5 wird wie folgt gefasst:

„(5) Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne dieses Gesetzes sind das Grundstück und das Gebäude, soweit sie nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.“

4. Der bisherige 1. Abschnitt wird Abschnitt 2.

5. § 3 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Das Wort „Sondereigentum“ wird durch das Wort „Eigentum“ ersetzt und nach dem Wort „Gebäude“ wird das Wort „(Sondereigentum)“ eingefügt.

bb) Folgender Satz wird angefügt:

„Stellplätze gelten als Räume im Sinne des Satzes 1.“

b) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 2 eingefügt:

„Das Sondereigentum kann auf einen außerhalb des Gebäudes liegenden Teil des Grundstücks erstreckt werden, sofern die Wohnung oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume wirtschaftlich die Hauptsache bleiben.“

c) Der Bisherige Absatz 2 wird Absatz 3 und wie folgt gefasst:

„Sondereigentum soll nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind und Stellplätze sowie außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks durch Maßangaben im Aufteilungsplan bestimmt sind.“

6. § 5 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Die Angabe „§ 3 Abs. 1“ wird durch die Wörter „§ 3 Absatz 1 Satz 1“ und die Wörter „nach § 14 zulässige“ werden durch die Wörter „bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche“ ersetzt.

bb) Folgender Satz wird angefügt:

„Soweit sich das Sondereigentum auf außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks erstreckt, gilt § 94 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend.“

b) In Absatz 2 werden nach dem Wort „Räume“ die Wörter „oder Teile des Grundstücks“ eingefügt.

c) Absatz 4 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 werden nach dem Wort „untereinander“ die Wörter „und Beschlüsse aufgrund einer solchen Vereinbarung“ eingefügt und werden die Wörter „2. und 3. Abschnitts“ durch die Wörter „Abschnitts 3“ ersetzt.

bb) In Satz 2 werden die Wörter „zu der Vereinbarung“ gestrichen.

cc) Satz 3 wird aufgehoben.

7. § 7 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 3 wird Absatz 2 und dem Wortlaut folgender Satz angefügt:

„Veräußerungsbeschränkungen (§ 12) und die Haftung von Sondernachfolgern für Geldschulden sind jedoch ausdrücklich einzutragen.“

b) Der bisherige Absatz 4 wird Absatz 3 und wie folgt geändert:

aa) Satz 1 wird wie folgt geändert:

aaa) Nummer 1 wird wie folgt gefasst:

„1. eine von der Baubehörde mit Unterschrift und Siegel oder Stempel versehene Bauzeichnung, aus der die Aufteilung des Gebäudes und des Grundstücks sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile des Gebäudes und des Grundstücks ersichtlich ist (Aufteilungsplan); alle zu demselben Wohnungseigentum gehörenden Einzelräume und Teile des Grundstücks sind mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen;“.

bbb) In Nummer 2 wird die Angabe „§ 3 Abs. 2“ durch die Angabe „§ 3 Absatz 3“ ersetzt.

bb) Die Sätze 3 bis 6 werden aufgehoben.

c) Nach dem neuen Absatz 3 wird folgender Absatz 4 eingefügt:

„(4) Zur Eintragung eines Beschlusses im Sinne des § 5 Absatz 4 Satz 1 bedarf es der Bewilligungen der Wohnungseigentümer nicht, wenn

1. der Beschluss durch eine Niederschrift, bei der die Unterschriften der in § 24 Absatz 6 bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind, oder durch ein Urteil in einem Verfahren nach § 44 Absatz 1 Satz 2 nachgewiesen ist und
2. die in § 24 Absatz 6 bezeichneten Personen erklären, dass die Frist des § 45 Absatz 1 abgelaufen und kein Verfahren über den Beschluss nach § 44 Absatz 1 anhängig ist.

Für die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gilt Satz 1 Nummer 1 entsprechend.“

8. § 8 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 werden die Wörter „das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude“ durch das Wort „Sondereigentum“ ersetzt.

b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 werden die Wörter „§ 3 Abs. 2 und der §§ 5, 6, § 7 Abs. 1, 3 bis 5“ durch die Wörter „§ 3 Absatz 1 Satz 2, Absatz 2 und 3, § 4 Absatz 2 Satz 2 sowie der §§ 5 bis 7“ ersetzt.

bb) Satz 2 wird aufgehoben.

c) Folgender Absatz 3 wird angefügt:

„(3) Wer einen Anspruch auf Übertragung von Wohnungseigentum gegen den teilenden Eigentümer hat, der durch Vormerkung im Grundbuch gesichert ist, ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und den übrigen Wohnungseigentümern anstelle des teilenden Eigentümers zur Ausübung von dessen Rechten und zur Wahrnehmung von dessen Pflichten nach den Vorschriften dieses Gesetzes berechtigt und verpflichtet, sobald ihm der Besitz an den zum Sondereigentum gehörenden Räumen übergeben wurde.“

9. § 9 Absatz 1 wird wie folgt geändert:

- a) Nummer 2 wird aufgehoben.
- b) Nummer 3 wird Nummer 2.

10. Nach § 9 wird folgender Abschnitt 3 eingefügt:

„Abschnitt 3

Rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

§ 9a

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

(1) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen, vor Gericht klagen und verklagt werden. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entsteht mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher; dies gilt auch im Fall des § 8. Sie führt die Bezeichnung „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ oder „Wohnungseigentümergeinschaft“ gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks.

(2) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer übt die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte sowie solche Rechte der Wohnungseigentümer aus, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern, und nimmt die entsprechenden Pflichten der Wohnungseigentümer wahr.

(3) Für das Vermögen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Gemeinschaftsvermögen) gelten § 18, § 19 Absatz 1 und § 27 entsprechend.

(4) Jeder Wohnungseigentümer haftet einem Gläubiger nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils (§ 16 Absatz 1 Satz 2) für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die während seiner Zugehörigkeit entstanden oder während dieses Zeitraums fällig geworden sind; für die Haftung nach Veräußerung des Wohnungseigentums ist § 160 des Handelsgesetzbuchs entsprechend anzuwenden. Er kann gegenüber einem Gläubiger neben den in seiner Person begründeten auch die der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zustehenden Einwendungen und Einreden geltend machen, nicht aber seine Einwendungen und Einreden gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Für die Einrede der Anfechtbarkeit und Aufrechenbarkeit ist § 770 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden.

(5) Ein Insolvenzverfahren über das Gemeinschaftsvermögen findet nicht statt.

§ 9b

Vertretung

(1) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten. Hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Verwalter, wird sie durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten. Eine Beschränkung des Umfangs der Vertretungsmacht ist Dritten gegenüber unwirksam.

(2) Die Wohnungseigentümer beschließen über die Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter.“

11. Der bisherige 2. Abschnitt wird Abschnitt 4 und die Überschrift wird wie folgt gefasst:

„Abschnitt 4

Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“.

12. § 10 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird aufgehoben.

b) Absatz 2 wird Absatz 1 und wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 werden nach dem Wort „untereinander“ die Wörter „und zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ eingefügt.

bb) Satz 3 wird aufgehoben.

c) Nach dem neuen Absatz 1 wird folgender Absatz 2 eingefügt:

„Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung verlangen, soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint.“

d) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

aa) Die Wörter „sowie die Abänderung oder Aufhebung solcher Vereinbarungen“ werden durch die Wörter „die Abänderung oder Aufhebung solcher Vereinbarungen sowie Beschlüsse, die aufgrund einer Vereinbarung gefasst werden,“ ersetzt.

bb) Folgender Satz wird angefügt:

„Im Übrigen bedürfen Beschlüsse zu ihrer Wirksamkeit gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nicht der Eintragung in das Grundbuch.“

e) Die Absätze 4 bis 8 werden aufgehoben.

13. § 11 wird wie folgt geändert:

a) In der Überschrift wird das Wort „Unauflöslichkeit“ durch das Wort „Aufhebung“ ersetzt.

b) Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

„(3) Im Falle der Aufhebung der Gemeinschaft bestimmt sich der Anteil der Miteigentümer nach dem Verhältnis des Wertes ihrer Wohnungseigentumsrechte zur Zeit der Aufhebung der Gemeinschaft. Hat sich der Wert eines Miteigentumsanteils durch Maßnahmen verändert, deren Kosten der Wohnungseigentümer

nicht getragen hat, so bleibt eine solche Veränderung bei der Berechnung des Wertes dieses Anteils außer Betracht.“

14. § 12 Absatz 4 wird wie folgt geändert:

- a) In Satz 1 werden die Wörter „durch Stimmenmehrheit“ gestrichen.
- b) Die Sätze 2, 4 und 5 werden aufgehoben.
- c) Folgender Satz wird angefügt:

„§ 7 Absatz 4 Satz 1 gilt entsprechend.“

15. Die §§ 13 bis 15 werden wie folgt gefasst:

„§ 13

Rechte des Wohnungseigentümers aus dem Sondereigentum

(1) Jeder Wohnungseigentümer kann, soweit nicht das Gesetz entgegensteht, mit seinem Sondereigentum nach Belieben verfahren, insbesondere dieses bewohnen, vermieten, verpachten oder in sonstiger Weise nutzen, und andere von Einwirkungen ausschließen.

(2) Für Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung (Erhaltung) des Sondereigentums hinausgehen, gilt § 20 mit der Maßgabe entsprechend, dass es keiner Gestattung bedarf, soweit die Rechte anderer Wohnungseigentümer nicht über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden.

§ 14

Pflichten des Wohnungseigentümers

(1) Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet,

1. das Gesetz, die Vereinbarungen und die Beschlüsse einzuhalten und
2. das Betreten seines Sondereigentums und andere Einwirkungen auf dieses und das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden, die den Vereinbarungen oder Beschlüssen entsprechen oder, wenn keine entsprechenden Vereinbarungen oder Beschlüsse bestehen, aus denen ihm über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus kein Nachteil erwächst.

(2) Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern verpflichtet,

1. deren Sondereigentum nicht über das in Absatz 1 Nummer 2 bestimmte Maß hinaus zu beeinträchtigen und
2. Einwirkungen nach Maßgabe des Absatz 1 Nummer 2 zu dulden.

(3) Hat ein Wohnungseigentümer das Betreten oder eine ähnliche Inanspruchnahme des Sondereigentums zu dulden, ist ihm der daraus entstehende Schaden zu ersetzen.

§ 15

Pflichten Dritter

Wer Wohnungseigentum gebraucht, ohne Wohnungseigentümer zu sein, hat gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und anderen Wohnungseigentümern zu dulden:

1. die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums, die ihm rechtzeitig angekündigt wurde; § 555a Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gilt entsprechend;
2. Maßnahmen, die über die Erhaltung hinausgehen, die spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform angekündigt wurden; § 555c Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 und 2, Absatz 2 bis 4 und § 555d Absatz 2 bis 5 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gelten entsprechend.“

16. § 16 wird wie folgt geändert:

- a) Die Überschrift wird wie folgt gefasst:

„§ 16

Nutzungen und Kosten“.

- b) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 werden die Wörter „Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums“ durch die Wörter „Früchte des gemeinschaftlichen Eigentums und des Gemeinschaftsvermögens“ ersetzt.

- bb) Folgender Satz wird angefügt:

„Jeder Wohnungseigentümer ist zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nach Maßgabe des § 14 berechtigt.“

- c) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

„(2) Die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, insbesondere der Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums, hat jeder Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis seines Anteils (Absatz 1 Satz 2) zu tragen. Die Wohnungseigentümer können für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von Satz 1 oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen.“

- d) Die Absätze 3 bis 8 werden durch folgenden Absatz 3 ersetzt:

„(3) Für die Kosten und Nutzungen bei baulichen Veränderungen gilt § 21.“

17. § 18 wird § 17 und wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 werden nach dem Wort „Wohnungseigentümern“ die Wörter „oder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ eingefügt und werden die Wörter „können die anderen Wohnungseigentümer“ durch die Wörter „kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ ersetzt.

bb) Satz 2 wird aufgehoben.

b) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

„(2) Die Voraussetzungen des Absatzes 1 liegen insbesondere vor, wenn der Wohnungseigentümer trotz Abmahnung wiederholt gröblich gegen die ihm nach § 14 Absatz 1 und 2 obliegenden Pflichten verstößt.“

c) Absatz 3 wird aufgehoben.

d) Absatz 4 wird Absatz 3.

e) Der folgende Absatz 4 wird angefügt:

„(4) Das Urteil, durch das ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums verurteilt wird, berechtigt zur Zwangsvollstreckung entsprechend den Vorschriften des Ersten Abschnitts des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung. Das Gleiche gilt für Schuldtitel im Sinne des § 794 der Zivilprozessordnung, durch die sich der Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums verpflichtet.“

18. Nach dem neuen § 17 wird folgender § 18 eingefügt:

„§ 18

Verwaltung und Benutzung

(1) Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

(2) Jeder Wohnungseigentümer kann 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 (ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung) und, soweit solche bestehen, den Vereinbarungen und Beschlüssen entsprechen.

(3) Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer die Maßnahmen zu treffen, die zur Abwendung eines dem gemeinschaftlichen Eigentum unmittelbar drohenden Schadens notwendig sind.

(4) Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Einsicht in die Verwaltungsunterlagen verlangen. Der Anspruch ist an dem Ort zu erfüllen, an dem die Verwaltung geführt wird.“

19. Die Überschrift des 3. Abschnitts wird gestrichen.

20. Die §§ 19 bis 22 werden wie folgt gefasst:

„§ 19

Regelung der Verwaltung und Benutzung durch Beschluss

(1) Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt sind, können die Wohnungseigentümer eine ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung beschließen.

(2) Zur ordnungsmäßigen Verwaltung und Benutzung gehören insbesondere

1. die Aufstellung einer Hausordnung,
2. die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums,
3. die angemessene Versicherung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Neuwert sowie der Wohnungseigentümer gegen Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht,
4. die Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage sowie
5. die Festsetzung von Vorschüssen nach § 28 Absatz 1 Satz 1.

(3) Die Wohnungseigentümer können beschließen, wann Geldforderungen fällig werden und wie sie zu erfüllen sind. Sie können ferner Regelungen für den Fall beschließen, dass ein Wohnungseigentümer seine Pflichten verletzt.

§ 20

Bauliche Veränderungen

(1) Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.

(2) Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die

1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung,
2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge und
3. dem Einbruchschutz

dienen. Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.

(3) Unbeschadet des Absatzes 2 kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind.

(4) Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, dürfen nicht beschlossen und gestattet werden; sie können auch nicht verlangt werden.

§ 21

Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen

(1) Die Kosten einer baulichen Veränderung, die einem Wohnungseigentümer gestattet oder die auf sein Verlangen nach § 20 Absatz 2 durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgeführt wurden, hat dieser Wohnungseigentümer zu tragen. Nur ihm gebühren die Nutzungen.

(2) Vorbehaltlich Absatz 1 haben die Kosten einer baulichen Veränderung, die der Anpassung an nach Art, Alter und Lage vergleichbare Anlagen dienen oder deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren, alle Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen. Für die Nutzungen gilt § 16 Absatz 1.

(3) Die Kosten anderer als der in den Absätzen 1 und 2 bezeichneten baulichen Veränderungen haben die Wohnungseigentümer, die sie beschlossen haben, nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen. Ihnen gebühren die Nutzungen entsprechend § 16 Absatz 1.

(4) Ein Wohnungseigentümer, der nicht berechtigt ist, Nutzungen zu ziehen, kann verlangen, dass ihm dies nach billigem Ermessen gegen angemessenen Ausgleich gestattet wird. Für seine Beteiligung an den Nutzungen und Kosten gilt Absatz 3 entsprechend.

(5) Die Wohnungseigentümer können eine abweichende Verteilung der Kosten und Nutzungen beschließen. Durch einen solchen Beschluss dürfen einem Wohnungseigentümer, der nach den vorstehenden Absätzen Kosten nicht zu tragen hat, keine Kosten auferlegt werden.

§ 22

Wiederaufbau

Ist das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört und ist der Schaden nicht durch eine Versicherung oder in anderer Weise gedeckt, so kann der Wiederaufbau nicht beschlossen oder verlangt werden.“

21. § 23 wird wie folgt geändert:

a) Dem Absatz 1 wird folgender Satz angefügt:

„Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass Wohnungseigentümer an der Versammlung auch ohne Anwesenheit an deren Ort teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können.“

b) In Absatz 3 wird das Wort „schriftlich“ durch die Wörter „in Textform“ ersetzt.

22. § 24 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 2 wird das Wort „**schriftlich**“ durch die Wörter „**in Textform**“ ersetzt.
 - b) In Absatz 3 werden die Wörter „**auch, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter**“ durch die Wörter „**auch durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats, dessen Vertreter oder einen durch Beschluss ermächtigten Wohnungseigentümer**“ ersetzt.
 - c) In Absatz 4 Satz 2 wird das Wort „**zwei**“ durch das Wort „**vier**“ ersetzt.
 - d) Absatz 6 Satz 3 wird aufgehoben.
 - e) Die Absätze 7 und 8 werden aufgehoben.
23. § 25 wird wie folgt geändert:
- a) In der Überschrift wird das Wort „**Mehrheitsbeschluß**“ durch das Wort „**Beschlussfassung**“ ersetzt.
 - b) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Bei der Beschlussfassung entscheidet die Mehrheit der abgegebenen Stimmen.“
 - c) Die Absätze 3 und 4 werden durch folgenden Absatz 3 ersetzt.

„(3) Vollmachten bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Textform.“
 - d) Der bisherige Absatz 5 wird Absatz 4 und die Wörter „**der anderen Wohnungseigentümer**“ werden gestrichen.
24. § 26 Absatz 1 wird wie folgt geändert:
- a) In Satz 1 werden die Wörter „**mit Stimmenmehrheit**“ gestrichen.
 - b) Die Sätze 3 und 4 werden aufgehoben.
 - c) In dem neuen Satz 3 wird das Wort „**Andere**“ gestrichen.
25. Die §§ 27 bis 29 werden wie folgt gefasst:

„§ 27

Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

(1) Der Verwalter ist 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.

(2) Die Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten nach Absatz 1 durch Beschluss einschränken oder erweitern.

§ 28

Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht

(1) Die Wohnungseigentümer beschließen über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den nach § 19 Absatz 2 Nummer 4 oder durch Beschluss vorgesehenen Rücklagen. Zu diesem Zweck hat der Verwalter jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der darüber hinaus die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben enthält.

(2) Nach Ablauf des Kalenderjahres beschließen die Wohnungseigentümer über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse. Zu diesem Zweck hat der Verwalter eine Abrechnung über den Wirtschaftsplan (Jahresabrechnung) aufzustellen, die darüber hinaus die Einnahmen und Ausgaben enthält.

(3) Der Verwalter hat nach Ablauf eines Kalenderjahres einen Vermögensbericht zu erstellen, der den Stand der in Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Rücklagen und eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthält. Der Vermögensbericht ist jedem Wohnungseigentümer zur Verfügung zu stellen.

§ 29

Verwaltungsbeirat

(1) Wohnungseigentümer können durch Beschluss zum Mitglied des Verwaltungsbeirats bestellt werden. Hat der Verwaltungsbeirat mehrere Mitglieder, ist ein Vorsitzender und ein Stellvertreter zu bestimmen. Der Verwaltungsbeirat wird von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen.

(2) Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben. Der Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung sollen, bevor die Beschlüsse nach § 28 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 Satz 1 gefasst werden, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden.

(3) Sind Mitglieder des Verwaltungsbeirats unentgeltlich tätig, haben sie nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten.“

26. Der bisherige 4. Abschnitt wird Abschnitt 5.

27. Die Überschrift des § 30 wird wie folgt gefasst:

„§ 30

Wohnungserbbaurecht“.

28. Der II. Teil wird Teil 2.

29. § 32 Absatz 2 Sätze 4 bis 7 werden aufgehoben.

30. Der III. Teil wird wie folgt gefasst:

„Teil 3

Verfahrensvorschriften

§ 43

Zuständigkeit

(1) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat ihren allgemeinen Gerichtsstand bei dem Gericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt. Bei diesem Gericht kann auch die Klage gegen Wohnungseigentümer im Fall des § 9a Absatz 4 Satz 1 erhoben werden.

(2) Das Gericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, ist ausschließlich zuständig für

1. Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander,
2. Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümern,
3. Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten des Verwalters sowie
4. Beschlussklagen gemäß § 44.

§ 44

Beschlussklagen

(1) Das Gericht kann auf Klage eines Wohnungseigentümers einen Beschluss für ungültig erklären (Anfechtungsklage) oder seine Nichtigkeit feststellen (Nichtigkeitsklage). Unterbleibt eine notwendige Beschlussfassung, kann das Gericht auf Klage eines Wohnungseigentümers den Beschluss fassen (Beschlussersetzungsklage).

(2) Die Klagen sind gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten. Der Verwalter hat den Wohnungseigentümern die Erhebung einer Klage unverzüglich bekannt zu machen. Mehrere Prozesse sind zur gleichzeitigen Verhandlung und Entscheidung zu verbinden.

(3) Soweit einer Klage stattgegeben wird, wirkt das Urteil für und gegen alle Wohnungseigentümer, auch wenn sie nicht Partei sind. Das gilt auch gegenüber Sondernachfolgern von Wohnungseigentümern; § 10 Absatz 3 bleibt unberührt.

(4) Die durch eine Nebenintervention verursachten Kosten gelten nur dann als notwendig zur zweckentsprechenden Rechtsverteidigung im Sinne des § 91 der Zivilprozessordnung, wenn die Nebenintervention geboten war.

§ 45

Besonderheiten der Anfechtungsklage

(1) Die Anfechtungsklage muss innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung erhoben und innerhalb zweier Monate nach der Beschlussfassung begründet werden. Die §§ 233 bis 238 der Zivilprozessordnung gelten entsprechend.

(2) Hat der Anfechtungskläger erkennbar eine Tatsache übersehen, aus der sich ergibt, dass der Beschluss nichtig ist, so hat das Gericht darauf hinzuweisen.

(3) Wird eine Anfechtungsklage durch Urteil als unbegründet abgewiesen, so kann auch nicht mehr geltend gemacht werden, der Beschluss sei nichtig.“

31. Der IV. Teil wird Teil 4.

32. § 61 wird § 46 und die Überschrift wird wie folgt gefasst:

„§ 46

Veräußerung ohne erforderliche Zustimmung“.

33. Die §§ 62 bis 64 werden durch die folgenden §§ 47 bis 49 ersetzt:

„§ 47

Auslegung von Altvereinbarungen

Soweit Vereinbarungen, die vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 13 dieses Gesetzes] getroffen wurden und die von solchen Vorschriften dieses Gesetzes abweichen, die durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz vom ... [einsetzen: Datum und Fundstelle dieses Gesetzes] geändert wurden, steht dies der Anwendung dieser Vorschriften in der Fassung des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz vom ... [einsetzen: Datum und Fundstelle dieses Gesetzes] nicht entgegen, soweit sich aus der Vereinbarung nicht ein anderer Wille ergibt. Ein solcher Wille ist im Regelfall nicht anzunehmen.

§ 48

Übergangsvorschriften

(1) § 5 Absatz 4, § 7 Absatz 4 und § 10 Absatz 3 in der vom ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 13 dieses Gesetzes] an geltenden Fassung gelten auch für solche Beschlüsse, die vor diesem Zeitpunkt gefasst oder durch gerichtliche Entscheidung ersetzt wurden. Abweichend davon bestimmt sich die Wirksamkeit eines Beschlusses im Sinne des Satzes 1 gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nach § 10 Absatz 4 in der bis zum ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 13 dieses Gesetzes] geltenden Fassung, wenn die Sondernachfolge bis zum 31. Dezember 2025 eintritt. Jeder Wohnungseigentümer kann bis zum 31. Dezember 2025 verlangen, dass ein Beschluss im Sinne des Satzes 1 erneut gefasst wird; § 204 Absatz 1 Nummer 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gilt entsprechend

(2) § 5 Absatz 4 Satz 3 gilt in der bis zum ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 13 dieses Gesetzes] geltenden Fassung weiter für Vereinbarungen und

Beschlüsse, die vor diesem Zeitpunkt getroffen oder gefasst wurden, und zu denen bis zum ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 13 dieses Gesetzes] alle Zustimmungen erteilt wurden, die nach den bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Vorschriften erforderlich waren.

(3) § 7 Absatz 2 Satz 2 gilt auch für Vereinbarungen und Beschlüsse, die vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 13 dieses Gesetzes] getroffen oder gefasst wurden. Ist die Haftung von Sondernachfolgern für Geldschulden unter Verstoß gegen § 7 Absatz 2 Satz 2 im Grundbuch eingetragen, lässt dies die Wirkung gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers unberührt, wenn die Sondernachfolge bis zum 31. Dezember 2025 eintritt.

(4) Für die am ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 13 dieses Gesetzes] bei Gericht anhängigen Verfahren sind die Vorschriften des dritten Teils dieses Gesetzes in ihrer bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden.

§ 49

Überleitung bestehender Rechtsverhältnisse

(1) Werden Rechtsverhältnisse, mit denen ein Rechtserfolg bezweckt wird, der den durch dieses Gesetz geschaffenen Rechtsformen entspricht, in solche Rechtsformen umgewandelt, so ist als Geschäftswert für die Berechnung der hierdurch veranlassten Gebühren der Gerichte und Notare im Falle des Wohnungseigentums ein Fünfundzwanzigstel des Einheitswertes des Grundstückes, im Falle des Dauerwohnrechtes ein Fünfundzwanzigstel des Wertes des Rechtes anzunehmen.

(2) Durch Landesgesetz können Vorschriften zur Überleitung bestehender, auf Landesrecht beruhender Rechtsverhältnisse in die durch dieses Gesetz geschaffenen Rechtsformen getroffen werden.“

Artikel 2

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Das Bürgerliche Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 554 wird wie folgt gefasst:

„§ 554

Barrierereduzierung, E-Mobilität und Einbruchsschutz

(1) Der Mieter kann verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Einbruchsschutz dienen.

(2) Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. Bei

der Abwägung sind auch die Interessen anderer Nutzer in dem Gebäude und die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen.

(3) Der Mieter kann sich im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten; § 551 Absatz 3 gilt entsprechend.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 1 bis 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.“

2. § 554a wird aufgehoben.
3. § 556a wird wie folgt geändert:
 - a) Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 3 eingefügt:

„(3) Ist Wohnungseigentum vermietet und haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten abweichend von Absatz 1 nach dem für die Verteilung zwischen den Wohnungseigentümern geltenden Maßstab umzulegen. Widerspricht der Maßstab billigem Ermessen, ist nach Absatz 1 umzulegen.“
 - b) Der bisherige Absatz 3 wird Absatz 4.
4. In § 578 Absatz 1 wird die Angabe „§§ 550“ durch die Angabe „§§ 550, 554“ ersetzt.

Artikel 3

Änderung des Gerichtsverfassungsgesetzes

In § 23 Nummer 2 Buchstabe c und § 72 Absatz 2 Satz 1 des Gerichtsverfassungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Mai 1975 (BGBl. I S. 1077), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2019 (BGBl. I S. 1002) geändert worden ist, werden jeweils die Wörter „§ 43 Nr. 1 bis 4 und 6“ durch die Angabe „§ 43 Absatz 2“ ersetzt.

Artikel 4

Änderung des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Das Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In § 10 Absatz 1 Nummer 2 Satz 1 und § 156 Absatz 1 Satz 2 wird jeweils die Angabe „Abs. 2 und 5“ durch die Angabe „Absatz 1 und 2“ ersetzt.
2. § 10 Absatz 3 wird wie folgt geändert:
 - a) Satz 1 wird aufgehoben.

- b) In Satz 2 werden nach den Wörtern „Für die Vollstreckung“ die Wörter „mit dem Range nach Absatz 1 Nummer 2“ eingefügt.
3. In § 45 Absatz 3 Satz 1 werden die Wörter „der Wohnungseigentümer“ gestrichen.

Artikel 5

Änderung der Wohnungsgrundbuchverfügung

In § 3 Absatz 2 der Wohnungsgrundbuchverfügung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Januar 1995 (BGBl. I S. 134), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719) geändert worden ist, wird die Angabe „§ 7 Abs. 3“ durch die Angabe „§ 7 Absatz 2 Satz 1“ und werden die Wörter „sind jedoch ausdrücklich einzutragen“ durch die Wörter „und Vereinbarungen über die Haftung von Sondernachfolgern für Geldschulden sind jedoch ausdrücklich einzutragen (§ 7 Absatz 2 Satz 2 des Wohnungseigentumsgesetzes)“ ersetzt.

Artikel 6

Änderung des Gerichtskostengesetzes

Das Gerichtskostengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Februar 2014 (BGBl. I S. 154), das zuletzt durch Artikel 10a des Gesetzes vom 9. August 2019 (BGBl. I S. 1202) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In der Inhaltsübersicht werden die Angaben zu den §§ 49 und 49a durch folgende Angabe ersetzt:
„§ 49 Beschlussklagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz“.
2. § 49 wird wie folgt gefasst:

„§ 49

Beschlussklagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Der Streitwert in Verfahren nach § 44 Absatz 1 des Wohnungseigentumsgesetzes ist auf das Interesse aller Wohnungseigentümer an der Entscheidung festzusetzen. Er darf das Fünffache des Wertes des Interesses des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen sowie den Verkehrswert ihres Wohnungseigentums nicht übersteigen.“

3. § 49a wird aufgehoben.

Artikel 7

Änderung des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes

In § 40 Absatz 4 Satz 1 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2457), das zuletzt durch Artikel 21 des Gesetzes vom 23. Juli 2013 (BGBl. I S. 2586) geändert worden ist, wird die Angabe „§ 7 Abs. 4“ durch die Angabe „§ 7 Absatz 3“ ersetzt.

Artikel 8

Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes

In § 2 Absatz 2 Nummer 3 des Grunderwerbsteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Februar 1997 (BGBl. I S. 418, 1804), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 25. März 2019 (BGBl. I S. 357) geändert worden ist, werden die Wörter „im Sinne des § 15“ durch die Wörter „nach den Vorschriften“ ersetzt.

Artikel 9

Änderung des Gewerbesteuergesetzes

In § 9 Nummer 1 Satz 2 des Gewerbesteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2002 (BGBl. I S. 4167), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2338) geändert worden ist, werden die Wörter „im Sinne des Ersten Teils des Wohnungseigentumsgesetzes“ durch die Wörter „im Sinne des Teil 2 des Wohnungseigentumsgesetzes“ ersetzt.

Artikel 10

Änderung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen

In § 1 Absatz 3 der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22. September 1970 (BGBl. I S. 1334), die zuletzt durch Artikel 8 Absatz 12 des Gesetzes vom 17. Juli 2015 (BGBl. I S. 1245) geändert worden ist, wird die Angabe „im Sinne des Ersten Teils des Wohnungseigentumsgesetzes“ durch die Angabe „im Sinne des Teil 2 des Wohnungseigentumsgesetzes“ ersetzt.

Artikel 11

Änderung des Schornsteinfeger-Handwerksgesetzes

In § 19 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe b und § 19a Satz 1 des Schornsteinfeger-Handwerksgesetzes vom 26. November 2008 (BGBl. I S. 2242), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Juli 2017 (BGBl. I S. 2495) geändert worden ist, wird jeweils die Angabe „nach § 20“ durch die Wörter „im Sinne“ ersetzt.

Artikel 12

Bekanntmachungserlaubnis

Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz kann den Wortlaut des Wohnungseigentumsgesetzes in der vom ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 13 dieses Gesetzes] an geltenden Fassung im Bundesgesetzblatt bekannt machen.

Artikel 13

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist eine Erfolgsgeschichte. Es erlaubt die Schaffung von „Eigentum auf der Etage“ und ermöglicht so breiten Teilen der Bevölkerung, Immobilieneigentum zu erwerben. Seit seiner Einführung im Jahre 1951 sind in der Bundesrepublik Deutschland bereits rund 9 Millionen Eigentumswohnungen geschaffen worden (vergleiche Statistisches Bundesamt, Zensus 2011: Gebäude und Wohnungen, Seite 6). Dies unterstreicht die besondere Bedeutung des WEG für die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Für viele Eigentümerinnen und Eigentümer ist das Wohnungseigentum auch ein bedeutsamer Baustein beim Aufbau ihrer privaten Altersversorgung.

Dennoch wachsen seit einiger Zeit die Herausforderungen, denen sich das Wohnungseigentumsrecht stellen muss: Der Neubau von Wohnungen ist zwar gerade in Ballungsräumen weiterhin wichtig. Daneben muss sich das WEG aber verstärkt auch bei der Verwaltung älterer Wohnanlagen bewähren, insbesondere bei ihrem Aus- und Umbau. Dabei verstärkt der demografische Wandel das Bedürfnis, Wohnungen altersgerecht umzubauen. Die energetische Sanierung von Bestandgebäuden ist für die Erreichung der Klimaziele unerlässlich. Solche Sanierungsmaßnahmen, aber auch die Maßnahmen zur Barrierereduzierung und zur Förderung der Elektromobilität verlangen Eingriffe in die Bausubstanz, um zum Beispiel Aufzüge ein- oder anzubauen und die notwendigen Lademöglichkeiten zu schaffen. Diesen Herausforderungen wird das geltende WEG in vielen Fällen nicht gerecht, insbesondere, weil es für bauliche Maßnahmen häufig die Zustimmung aller oder eines hohen Anteils der Wohnungseigentümer verlangt. Darüber hinaus wird das Wohnungseigentumsrecht vielfach als eine nur schwer durchdringbare Materie angesehen, deren Verständnis oft Spezialwissen erfordert. Diese Komplexität trägt dazu bei, dass das Wohnungseigentumsrecht in besonderem Maße streitanfällig ist.

Die Defizite des geltenden Rechts beruhen im Wesentlichen darauf, dass das WEG seit seiner Schaffung nur punktuell geändert, aber nicht grundlegend modernisiert wurde. Es spiegelt daher in weiten Teilen den Stand der Rechtsentwicklung nicht mehr hinreichend präzise wieder. Beschleunigt wurde diese Entwicklung im Jahr 2005 durch die Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durch das grundlegende Urteil des Bundesgerichtshofs (vom 2. Juni 2005 – V ZB 32/05). Diese Entscheidung hat eine Vielzahl grundlegender Fragen aufgeworfen, die auf Basis des damals geltenden Rechts nur unzureichend gelöst werden konnten. Zwar wurde das WEG im Jahr 2007 novelliert (durch das Gesetz zur Änderung des WEG und anderer Gesetze vom 26. März 2007, BGBl. I S. 370). Als der Bundesgerichtshof die grundlegende Entscheidung zur Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer traf, war dieses Gesetzgebungsverfahren aber schon weit fortgeschritten (vergleiche Bundesratsdrucksache 397/05). Die Auswirkungen der Entscheidung konnten deshalb nicht vollumfänglich berücksichtigt werden, zumal ihre wissenschaftliche Aufarbeitung gerade erst begonnen hatte.

Im Frühjahr 2018 haben die Justizministerinnen und Justizminister der Länder eine Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Reform des WEG eingesetzt. Sie hat den Reformbedarf umfassend analysiert und Vorschläge für gesetzgeberische Änderungen unterbreitet (vergleiche den Abschlussbericht der Arbeitsgruppe, der in der Zeitschrift für Wohnungseigentumsrecht – ZWE 2019, Seite 430 ff. veröffentlicht ist). Aufbauend auf diesen Vorschlägen verfolgt der Entwurf das Ziel, die beschriebenen Defizite zu beseitigen und das WEG zu modernisieren.

II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

Der Entwurf sieht eine Modernisierung des WEG vor, die insbesondere folgende Aspekte umfasst:

1. Förderung der Elektromobilität, der Barrierereduzierung und des Einbruchschutzes

Nach geltendem Recht bedarf jede bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums der Zustimmung aller Wohnungseigentümer, die durch die Maßnahme über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden (§ 22 Absatz 1 in Verbindung mit § 14 Nummer 1 WEG). Nach Ansicht der Rechtsprechung liegt die Schwelle zu einer Beeinträchtigung recht niedrig. Deshalb dürfen bauliche Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums häufig nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer vorgenommen werden. Dabei kann jeder Wohnungseigentümer seine Zustimmung auch ohne ernsthaften Grund verweigern, solange seine Rechte jedenfalls im Rechtsinne beeinträchtigt ist. Die Zustimmung aller Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümerinnen ist in der Praxis gerade in größeren Gemeinschaften kaum zu erreichen. Selbst wenn eine Maßnahme als Modernisierung im Sinne des § 22 Absatz 2 WEG einzuordnen ist, muss sie durch eine Mehrheit von drei Vierteln aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden. Auch diese hohe Quoren werden in der Praxis selten erreicht. Zudem besteht die Vorgabe, dass durch die bauliche Maßnahme die „Eigenart der Wohnanlage“ nicht geändert werden darf. Die geltende Rechtslage führt so dazu, dass der bauliche Zustand der Wohnungseigentumsanlage „versteintert“. Daneben werden aber auch bauliche Veränderungen verhindert, die für einzelne Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümerinnen besonders bedeutsam und aus gesamtgesellschaftlicher Perspektive sinnvoll sind. Dies gilt insbesondere für die Errichtung einer Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge sowie für Maßnahmen der Barrierereduzierung und des Einbruchsschutzes.

Der Entwurf sieht deshalb vor, dass bauliche Maßnahmen zur Errichtung einer Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge, zur Barrierereduzierung sowie zum Einbruchschutz privilegiert werden. Diese Maßnahmen sollen künftig nicht mehr der Zustimmung aller Wohnungseigentümer bedürfen. Vielmehr soll jeder Wohnungseigentümer bzw. jede Wohnungseigentümerin grundsätzlich einen Rechtsanspruch darauf haben (§ 20 Absatz 2 des Wohnungseigentumsgesetzes in der Entwurfsfassung – WEG-E). Die Eigentümerversammlung darf die Baumaßnahmen in der Regel nicht verwehren. Sie darf aber auf die Art der Durchführung der Maßnahme Einfluss nehmen und zum Beispiel beschließen, dass die Gemeinschaft die Baumaßnahme organisiert, damit diese den Überblick über den baulichen Zustand der Wohnanlage behält. Die Kosten der Maßnahme soll der begünstigte Wohnungseigentümer tragen.

Zusätzlich soll grundsätzlich auch jeder Mieter bzw. jede Mieterin einen Anspruch gegen den jeweiligen Vermieter bzw. die jeweilige Vermieterin erhalten, dass ihm bzw. ihr bauliche Maßnahmen zur Errichtung einer Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge, zur Barrierereduzierung sowie zum Einbruchschutz auf seine Kosten erlaubt werden (§ 554 des Bürgerlichen Gesetzbuches in der Entwurfsfassung – BGB-E).

Der Entwurf liefert damit auch einen wichtigen Beitrag für das Erreichen der Klimaziele. Denn die rechtliche Erleichterung des Einbaus von Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge ist für die Förderung der Elektromobilität unerlässlich.

2. Erleichterung baulicher Maßnahmen

Wohnungseigentumsanlagen weisen im Vergleich zu anderen Wohnanlagen häufig einen erhöhten Sanierungsbedarf auf. Das liegt insbesondere an den rechtlichen Rahmenbedingungen. Denn das geltende WEG unterscheidet eine Vielzahl verschiedener Maßnahmen

(Instandhaltung und Instandsetzung, modernisierende Instandsetzung, Modernisierung oder Anpassung an den Stand der Technik, sonstige bauliche Veränderungen) mit jeweils unterschiedlichen Anforderungen. Zugleich verlangt das geltende Recht in vielen Fällen die Einstimmigkeit oder die Zustimmung von mindestens drei Vierteln aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile. Diese Voraussetzungen werden in der Praxis selten erreicht. Das geltende Recht wird daher dem Bedürfnis, den baulichen Zustand von Wohnungseigentumsanlagen an die sich stetig ändernden Gebrauchsbedürfnisse anzupassen, nicht hinreichend gerecht.

Der Entwurf sieht eine Vereinfachung des Rechts der baulichen Maßnahmen vor. Insbesondere sollen bauliche Veränderungen grundsätzlich mit einfacher Stimmenmehrheit beschlossen werden können (§ 20 Absatz 1 WEG-E). Die Wohnungseigentumsanlage darf durch die bauliche Veränderung aber nicht grundlegend umgestaltet und kein Wohnungseigentümer darf durch die Baumaßnahme unbillig benachteiligt werden. Dies dürfte nur in Ausnahmefällen auftreten und bei den privilegierten Maßnahmen (§ 20 Absatz 2 WEG-E) zumindest typischerweise nicht der Fall sein.

Im Hinblick auf die Kosten baulicher Veränderungen schafft der Entwurf einen angemessenen Ausgleich der womöglich widerstreitenden Interessen der Wohnungseigentümer: Die Kosten baulicher Veränderungen, insbesondere von energetischen Sanierungsmaßnahmen, die sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren, sollen von allen Wohnungseigentümern zu tragen sein; das Gleiche gilt für Maßnahmen, die der Anpassung der Wohnungseigentumsanlage an einen zeitgemäßen Zustand dienen (§ 21 Absatz 2 Satz 1 WEG-E). Denn dadurch wird verhindert, dass Wohnungseigentumsanlagen auf dem baulichen Zustand ihrer Errichtung „versteinern“. Andere bauliche Veränderungen sind dagegen nur von den Wohnungseigentümern zu bezahlen, die für die bauliche Veränderung gestimmt haben (§ 21 Absatz 3 Satz 1 WEG-E). Umgekehrt sollen aber auch nur diese Wohnungseigentümer zur Nutzung des umgestalteten gemeinschaftlichen Eigentums berechtigt sein (§ 21 Absatz 3 Satz 2 WEG-E).

3. Stärkung der Rechte der Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer

Der Entwurf sieht eine Reihe von Regelungen vor, die die Rechte der Wohnungseigentümer stärken und transparenter hervorheben:

- Für die Wohnungseigentümer ist es von grundlegender Bedeutung, über den Stand der Verwaltung und die wirtschaftliche Lage der Gemeinschaft informiert zu sein. Dieses Informationsinteresse sichert der Entwurf in zwei Richtungen ab: Zum einen wird das Recht jedes Wohnungseigentümers auf Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen ausdrücklich im Gesetz festgeschrieben (§ 18 Absatz 4 WEG-E). Daneben wird der Verwalter verpflichtet, für die Wohnungseigentümer jährlich einen Vermögensbericht zu erstellen, der über die wirtschaftliche Lage der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Auskunft gibt (§ 28 Absatz 3 WEG-E).
- Der Entwurf stärkt die Versammlung der Wohnungseigentümer als zentralen Ort der Entscheidungsfindung. Dafür wird die Ladungsfrist von zwei auf vier Wochen verlängert (§ 24 Absatz 4 Satz 2 WEG-E) und dadurch den Wohnungseigentümern mehr Zeit eingeräumt, sich auf die Versammlung vorzubereiten, indem sie sich etwa zu bestimmten Themen beraten lassen. Außerdem können sich die Wohnungseigentümer den Versammlungstermin früher freihalten, was die Chance erhöht, dass sie an der Versammlung persönlich teilnehmen können. Um in Zukunft überflüssige und ärgerliche Teilnahmen an Versammlungen zu vermeiden, die sich als nicht beschlussfähig herausstellen, soll zudem das Beschlussfähigkeitsquorum aufgehoben werden. In Zukunft soll also jede Versammlung unabhängig von der Zahl der vertretenen Miteigentumsanteile beschlussfähig sein (vergleiche § 25 WEG-E). Dies stärkt die Verwaltungskompetenz der Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer, die sich in Zukunft darauf ver-

lassen können, dass eine Versammlung, zu der sie erscheinen, auch Beschlüsse fassen kann. Daneben wird die Einberufung einer Versammlung gerade in kleinen Gemeinschaften ohne Verwalter und Verwaltungsbeirat vereinfacht (§ 24 Absatz 3 WEG-E).

- Nach geltendem Recht können die Wohnungseigentümer zwar grundsätzlich über die Verteilung der Kosten, insbesondere von Baumaßnahmen, abweichend von dem durch das Gesetz oder durch die Gemeinschaftsordnung vorgegebenen Maßstab beschließen (§ 16 Absatz 4 WEG). Dies gilt aber nur, wenn es sich um einen Einzelfall handelt. Ein solcher Beschluss bedarf zudem der Zustimmung von mindestens drei Vierteln aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile. Diese Regelung führt dazu, dass in der Praxis eine sinnvolle und gerechte Kostenverteilung häufig unterbleibt, zumal das Kriterium des „Einzelfalls“ in der Praxis schwer zu beantwortende Folgefragen auslöst. Der Entwurf sieht deshalb vor, dass die Wohnungseigentümer mit einfacher Stimmenmehrheit über die Verteilung einzelner Kosten oder bestimmter Arten von Kosten entscheiden können (§ 16 Absatz 2 Satz 2 WEG-E).
- Der Entwurf macht es den Wohnungseigentümern zukünftig einfacher, sich von einem Verwalter zu trennen, mit dessen Arbeit sie nicht zufrieden sind. Es soll nämlich nicht mehr erforderlich sein, für das Abberufungsrecht der Wohnungseigentümer auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes abzustellen. Zugleich wird damit der oft als sehr belastend empfundene Streit darüber vermieden, ob die Voraussetzungen für eine Abberufung vorliegen.
- Der Entwurf sieht vor, dass ein Wohnungseigentümer durch Beschluss ermächtigt werden kann, die Versammlung einzuberufen (§ 24 Absatz 3 WEG-E). Das erleichtert insbesondere in kleinere Gemeinschaften, die keinen Verwalter und keinen Verwaltungsbeirat bestellt haben, die Organisation von Versammlungen.
- Schließlich gibt der Entwurf den Wohnungseigentümern auch die Möglichkeit, Verstöße gegen die Gemeinschaftsordnung effektiver als bisher zu unterbinden. Er sieht nämlich vor, dass die Wohnungseigentümer die Einführung von Vertragsstrafen beschließen können (§ 19 Absatz 3 Satz 2 WEG-E). Mit einer solchen Vertragsstrafe kann insbesondere denjenigen Wohnungseigentümern begegnet werden, die die Gemeinschaft durch wiederholte Verstöße gegen die Gemeinschaftsordnung belasten, deren Fehlverhalten aber keine Entziehung des Wohnungseigentums rechtfertigt.

4. Stärkung des Verwaltungsbeirats

Der Entwurf sieht eine Stärkung des Verwaltungsbeirats als wichtigem Kontrollorgan vor. Die Tätigkeit im Verwaltungsbeirat soll attraktiver werden, indem die Haftung der Mitglieder des Verwaltungsbeirats auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt wird (§ 29 Absatz 3 WEG-E). Zudem sieht der Entwurf eine Flexibilisierung dahingehend vor, dass die Wohnungseigentümer die Größe des Verwaltungsbeirats nach den Bedürfnissen ihrer konkreten Gemeinschaft festlegen können (§ 29 Absatz 1 WEG-E).

5. Nutzung der Möglichkeiten der Digitalisierung

Der Entwurf öffnet das Wohnungseigentumsrecht für die Möglichkeiten der Digitalisierung. Das gilt zum einen für die Wohnungseigentümerversammlung. Denn das geltende Recht sieht nur eine Teilnahme an der Versammlung durch persönliche Anwesenheit vor. Auch wenn die Mehrheit der Wohnungseigentümer einverstanden ist, darf ein interessierter Wohnungseigentümer nach geltendem Recht etwa nicht im Wege der Videoübertragung teilnehmen. Um die Möglichkeiten der Digitalisierung in diesem Bereich zu nutzen, ist vorgesehen, dass die Wohnungseigentümer über eine sogenannte Online-Teilnahme an ihren Versammlungen beschließen können (§ 23 Absatz 1 Satz 2 WEG-E).

Der Entwurf sieht zudem vor, dass Umlaufbeschlüsse nicht mehr zwingend schriftlich, also mit Unterschriften der Wohnungseigentümer versehen, gefasst werden müssen. Stattdessen genügt die Textform (§ 23 Absatz 3 WEG-E). Dadurch wird erstmals eine elektronisch unterstützte Beschlussfassung ermöglicht. Die gesetzlichen Vorgaben stehen damit insbesondere der Fassung von einstimmigen Beschlüssen über entsprechende Plattformen oder Apps nicht mehr im Wege.

6. Rechtssicherheit in der Begründungsphase

Der Entwurf schafft Rechtssicherheit in der Begründungsphase der Wohnungseigentümergeinschaft. Denn insbesondere beim Erwerb des Wohnungseigentums vom Bauträger stellt sich die Frage, ab welchem Zeitpunkt die Vorschriften des WEG anwendbar sind, wann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entsteht und wer zu welchem Zeitpunkt ihr Mitglied wird. Nach dem Konzept des historischen Gesetzgebers von 1951 ist dies erst der Fall, wenn ein Erwerber als Wohnungseigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Nach der Rechtsprechung soll es dagegen – vereinfacht betrachtet – genügen, wenn einem Erwerber der Besitz eingeräumt wurde. Von diesem Zeitpunkt an sollen die Vorschriften des WEG anwendbar sein, weil der Erwerber als sogenannter werdender Wohnungseigentümer Mitglied der sogenannten werdenden Wohnungseigentümergeinschaft wird. Im Einzelnen sind diese Institute aber nach wie vor umstritten, insbesondere ihr zeitlicher Anwendungsbereich (vergleiche Bundesgerichtshof, Beschluss vom 5. Juni 2008 – V ZB 85/07 Randnummer 21). Außerdem besteht in der Praxis schon vor der Entstehung der Gemeinschaft das Bedürfnis, Verträge für die Gemeinschaft abzuschließen, etwa zur Versorgung mit Wasser und Energie.

Um in diesem gerade für Verbraucher und Verbraucherinnen wichtigen Bereich Rechtssicherheit zu schaffen, sieht der Entwurf besondere Vorschriften für die Begründungsphase vor. Er ordnet zum einen an, dass das WEG bereits mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher anwendbar ist; in diesem Zeitpunkt entsteht auch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als sogenannte Ein-Personen-Gemeinschaft (§ 9a Absatz 1 Satz 2 WEG-E). Der Entwurf regelt zudem, unter welchen Voraussetzungen ein Erwerber schon vor seiner Eintragung als Eigentümer im Grundbuch berechtigt ist, sich wie ein Wohnungseigentümer an der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zu beteiligen (§ 8 Absatz 3 WEG-E).

7. Harmonisierung von Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht

Rechtlich ist die Vermietung von Eigentumswohnungen ohne Einschränkungen zulässig (§ 13 Absatz 1 WEG). Auch rechtspolitisch ist dies mit Blick auf die damit einhergehende Vermögensbildung, insbesondere zur Altersvorsorge, erwünscht. Es besteht daher ein besonderes Bedürfnis, dass sich bei der Vermietung von Eigentumswohnungen keine vermeidbaren rechtlichen Friktionen ergeben.

Aus diesem Grund sieht der Entwurf zum einen aufeinander abgestimmte Regelungen zur Förderung der Elektromobilität, des Gebrauchs durch Menschen mit Behinderung und zum Einbruchschutz vor (siehe oben unter 1.).

Harmonisierungsbedarf besteht zum anderen bei Baumaßnahmen in der Wohnungseigentumsanlage. Die Wohnungseigentümer haben ein schutzwürdiges Interesse, dass Baumaßnahmen nicht behindert oder verhindert werden, weil Wohnungen in der Anlage vermietet sind. Umgekehrt hat jeder Mieter ein berechtigtes Interesse, über Baumaßnahmen rechtzeitig informiert zu werden, um sich auf diese einzustellen. Der Entwurf sieht daher eine auf Baumaßnahmen bezogene Duldungspflicht des Mieters vor (§ 15 WEG-E). Aus Gründen des Mieterschutzes setzt dies eine ordnungsgemäße Ankündigung der Baumaßnahme voraus. Der Mieter kann sich im Einzelfall zudem auf Härtegründe berufen.

Schließlich enthält der Entwurf auch Vorschriften zur Harmonisierung im Hinblick auf die Betriebskostenabrechnung. Denn bislang sieht das Mietrecht vor, dass die Betriebskosten

grundsätzlich nach der Wohnfläche umzulegen sind (§ 556a Absatz 1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches – BGB). Nach den Vorschriften des WEG ist für die Verteilung dagegen in der Regel der Miteigentumsanteil des Vermieters entscheidend (§ 16 Absatz 2 WEG). Nach dem Entwurf soll bei vermieteten Eigentumswohnungen künftig die wohnungseigentumsrechtliche Verteilung maßgeblich sein. Das erspart aufwändige und fehleranfällige Umrechnungen bei der Erstellung einer Betriebskostenabrechnung für eine Eigentumswohnung.

8. Vereinfachung der Jahresabrechnung

Der Entwurf sieht eine deutliche Vereinfachung der rechtlichen Vorgaben für Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung vor (§ 28 WEG-E). Denn gerichtliche Auseinandersetzungen in diesem Bereich sind vergleichsweise häufig. Dies liegt auch daran, dass die geltenden gesetzlichen Vorschriften unklar gefasst sind. So ist bislang etwa nicht gesetzlich geregelt, welche Bestandteile die Jahresabrechnung hat und was konkret Gegenstand des Beschlusses über die Jahresabrechnung ist. Weil auch die Gerichte zu diesen Fragen nicht immer einheitlich entscheiden, besteht in der Praxis Rechtsunsicherheit. Aus diesem Grund sieht der Entwurf eine Konkretisierung der maßgeblichen Vorschriften vor.

9. Ordnung der Rechtsbeziehungen in der Gemeinschaft

Das historische Konzept des WEG sah die Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht vor. Die Anerkennung der Rechtsfähigkeit durch den Bundesgerichtshof (Beschluss vom 2. Juni 2005 – V ZB 32/05) hat daher zwangsläufig die Frage aufgeworfen, wie die rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in das geschriebene Recht integriert werden kann. Besondere Schwierigkeiten bereitet hierbei immer noch die Einbindung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Die Rechtsbeziehungen zwischen den Wohnungseigentümern untereinander einerseits und zwischen den Wohnungseigentümern und der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer andererseits sind auch über zehn Jahre nach der WEG-Novelle 2007 nicht abschließend geklärt. Die konzeptionelle Unklarheit über die Rolle der rechtsfähigen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer führt dazu, dass der Rechtsanwender oftmals nicht mit hinreichender Sicherheit feststellen kann, ob die rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder die Wohnungseigentümer berechtigt bzw. verpflichtet sind.

Der Entwurf beseitigt diese Rechtsunsicherheit, indem er der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Aufgabe zuweist, das gemeinschaftliche Eigentum zu verwalten (§ 18 Absatz 1 WEG-E). Dieses Konzept führt zu einer klaren Ordnung der Rechtsbeziehungen und ermöglicht es, ungeklärte Rechtsfragen nach allgemeinen rechtlichen Prinzipien zu lösen.

Diese Änderungen im materiellen Recht werden durch Änderungen im Verfahrensrecht flankiert. Insbesondere die Beschlussanfechtungsklage ist nach dem Entwurf gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten (§ 44 Absatz 2 WEG-E).

10. Stärkung der Handlungsfähigkeit der Gemeinschaft

Nach geltendem Recht benötigt der Verwalter für die meisten Verwaltungsmaßnahmen einen Beschluss der Wohnungseigentümer, unabhängig davon, wie bedeutsam die Maßnahme für die Gemeinschaft ist. Dieses gesetzliche Konzept mag bei Entstehung des WEG angesichts der damals üblichen Verhältnisse im Bauwesen angemessen gewesen sein. Seit den 1950er-Jahren hat sich die durchschnittliche Größe von Wohnanlagen aber nahezu verdoppelt (vergleiche von Roncador, Der Wohnungsbau auf dem Gebiet der Bundesrepublik Deutschland 1945 bis 1989, Seite 61). Gerade in großen Anlagen lässt sich das gesetzliche Konzept praktisch kaum umsetzen. Denn mit der Größe der Anlage steigt auch die Zahl der zu treffenden Maßnahmen, insbesondere im Bereich der Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums. Theoretisch müssten nach geltendem Recht häufig unterjährige Eigentümersammlungen stattfinden, um einzelne, für die Wohnungseigentümer letztlich unbedeutende Fragen zu entscheiden. In der Praxis wird

das gesetzliche Konzept deshalb weitgehend durch Regelungen in den Verwalterverträgen verdrängt, in deren Rahmen dem Verwalter über das Gesetz hinausgehende Handlungskompetenzen zugewiesen werden. Diese Handhabung ist bereits aus Transparenzgründen nicht zu begrüßen, weil viele Wohnungseigentümer dem Inhalt des Verwaltervertrags nicht die notwendige Beachtung schenken. Daneben werden auch aus dogmatischen Gründen Bedenken angemeldet (siehe etwa Jacoby, in: Staudinger, WEG, 2018, § 27 Randnummer 120).

Der Entwurf sieht daher vor, das WEG an die zeitgemäßen Bedürfnisse anzupassen. Der Verwalter soll für alle gewöhnlichen Maßnahmen, die eine Entscheidung durch die Wohnungseigentümer aus objektiver Sicht nicht erfordern, zuständig sein; Gleiches soll für eilbedürftige Maßnahmen gelten (§ 27 Absatz 1 WEG-E). Eine gravierende Änderung der Rechtslage ist damit im Hinblick auf die bislang nach § 27 Absatz 1 bestehenden Kompetenzen des Verwalters und unter Berücksichtigung der diese oft erweiternden Regelungen in den Verwalterverträgen nicht verbunden. Daneben sollen aber vor allem die Wohnungseigentümer die Möglichkeit haben, die Zuständigkeiten des Verwalters durch Beschluss zu bestimmen, indem sie seinen Aufgabenkreis erweitern oder einschränken. Damit ist sichergestellt, dass die Wohnungseigentümer stets die Herren der Verwaltung ihres gemeinschaftlichen Eigentums bleiben.

11. Stärkung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Rechtsverkehr

Der Entwurf sieht im Interesse der Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer eine Präzisierung der Regelungen über die rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Rechtsverkehr vor. Denn nach dem Konzept des WEG nehmen die Wohnungseigentümer über die rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer am Rechtsverkehr teil. In der Praxis wird dies jedoch dadurch behindert, dass potentielle Vertragspartner nach geltendem Recht nicht verlässlich ermitteln können, ob der Verwalter vertretungsberechtigt ist oder nicht. Das wirkt sich nicht nur zulasten des Rechtsverkehrs, sondern vor allem auch zulasten der Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer aus. Besonders drängend sind die Probleme bei einseitigen Rechtsgeschäften der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Denn dem Empfänger steht nach Ansicht des Bundesgerichtshofs ein Zurückweisungsrecht nach § 174 BGB zu (Bundesgerichtshof, Urteil vom 20. Februar 2014 – III ZR 443/13). Der Entwurf löst diese Probleme, indem er klare Vorschriften zur Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vorsieht (§ 9b WEG-E).

12. Sondereigentumsfähigkeit von Freiflächen

Nach geltendem Recht ist es nicht möglich, das Sondereigentum auf außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks zu erstrecken, etwa auf Terrassen, Gartenflächen oder Stellplätze für Fahrzeuge im Freien. Soll einzelnen Wohnungseigentümerinnen oder Wohnungseigentümern ein ausschließliches Nutzungsrecht an diesen Flächen zugewiesen werden, werden in der Praxis sogenannte Sondernutzungsrechte begründet. Diese sind gesetzlich indes nicht näher geregelt, weshalb sie im Detail eine Reihe schwieriger, teilweise noch nicht abschließend geklärter Rechtsfragen aufwerfen. Die damit zusammenhängende Rechtsunsicherheit ist für Wohnungseigentümer auch deshalb belastend, weil der wirtschaftliche Wert etwa von Terrassen, Gartenflächen und Stellplätze im Freien parallel zu den allgemeinen Immobilienpreisen steigt.

Der Entwurf beseitigt diese Rechtsunsicherheit, indem Sondereigentum auch auf Freiflächen erstreckt werden können soll (§ 3 Absatz 1 Satz 2, Absatz 2 WEG-E). Eine „Flucht in das Sondernutzungsrecht“ wird damit in den meisten Fällen entbehrlich.

13. Modernisierung des gerichtlichen Verfahrensrechts

Der Entwurf sieht eine umfassende Modernisierung des gerichtlichen Verfahrensrechts vor. Denn nach geltendem Recht muss ein Wohnungseigentümer, wenn er einen Beschluss

gerichtlich anfechten will, alle übrigen Wohnungseigentümer verklagen. Das führt nicht nur zu schwer handhabbaren Prozessen mit einer Vielzahl von Beteiligten. Es ergeben sich häufig auch Irritationen bei den Wohnungseigentümern, weil auch diejenigen Wohnungseigentümer verklagt werden müssen, die – wie der Kläger – gegen den Beschluss gestimmt haben. Gerade bei großen Gemeinschaften, die oftmals von einem häufigen Eigentümerwechsel geprägt sind, besteht außerdem die Gefahr, den Prozessgegner unrichtig zu benennen. Um diese Probleme zu lösen, sieht der Entwurf vor, dass Beschlussklagen künftig gegen die rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten sind.

Diese Neuausrichtung ermöglicht es zugleich, die meisten prozessualen Sondervorschriften für Wohnungseigentumssachen aufzuheben. Denn diese Sondervorschriften dienen hauptsächlich dazu, die Probleme zu bewältigen, die sich daraus ergeben, dass bislang insbesondere Verfahren über die Anfechtung von Beschlüssen zwischen allen Wohnungseigentümern geführt werden müssen. Auf diese Weise wird die Überleitung des wohnungseigentumsrechtlichen Verfahrens in den allgemeinen Zivilprozess abgeschlossen, der mit der WEG-Novelle 2007 begonnen wurde.

III. Alternativen

Eine Alternative zur umfassenden Reform des WEG und damit zu dem Entwurf als solchem besteht nicht. Zur Lösung einzelner Sachfragen kommen freilich Alternativen in Betracht, insbesondere folgende:

- Der Entwurf sieht erstmals Vorschriften für die Begründungsphase der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vor (siehe oben II. 6.). Alternativ könnte die Klärung der mit der Begründungsphase zusammenhängenden Rechtsfragen weiterhin der Rechtsprechung überlassen werden. Denkbar wäre auch, lediglich die sogenannte Ein-Personen-Gemeinschaft gesetzlich einzuführen und die Rechtsstellung der Erwerber der vertraglichen Gestaltung zu überlassen. Gegen eine solche gesetzgeberische Zurückhaltung spricht aber das besondere Bedürfnis nach Rechtssicherheit im Zusammenhang mit dem Erwerb von Wohnungseigentum, der in aller Regel mit erheblichen finanziellen Belastungen verbunden ist (vergleiche Abschlussbericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes, ZWE 2019, 430, 436 f.).
- Zur stringenten Ordnung der Rechtsbeziehungen in der Gemeinschaft (siehe oben II. 9.) sieht der Entwurf vor, dass die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zugewiesen wird. Alternativ käme freilich auch in Betracht, der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer jede Funktion bei der Verwaltung abzusprechen. Ungeachtet der damit einhergehenden konzeptionellen Probleme würde eine konsequente Umsetzung dieses Konzepts erfordern, auch die Hausgeldansprüche den Wohnungseigentümern zuzuordnen. Damit würde aber ein Vorteil aufgegeben werden, der zur Anerkennung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geführt hat, nämlich die klare Zuordnung der noch nicht vollständig beglichenen Hausgeldansprüche auch im Falle eines Eigentümerwechsels (vergleiche Bundesgerichtshof, Beschluss vom 2. Juni 2005 – V ZB 32/05).
- Der Entwurf sieht vor, dass Sondereigentum auch auf außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks erstreckt werden kann (siehe oben II. 12.). Damit sollen insbesondere die Unsicherheiten beseitigt werden, die mit den gesetzlich nicht geregelten Sondernutzungsrechten einhergehen. Ein Alternativansatz zur Lösung dieser Unsicherheiten wäre es, gesetzliche Regeln für Sondernutzungsrechte zu schaffen. Dafür müsste jedoch das Sondernutzungsrecht als solches zunächst definiert werden, was angesichts seiner unterschiedlichen Erscheinungsformen (zum Beispiel befristete Sondernutzungsrechte oder Gruppensondernutzungsrechte) mit besonderen Schwierigkeiten verbunden ist. Dieser Umstand würde eine für alle Sondernutzungsrechte angemessene inhaltliche Regelung zumindest erschweren, wenn nicht sogar unmöglich

machen (vergleiche Abschlussbericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes, ZWE 2019, 430, 440). Darüber hinaus bliebe in diesem Fall die nach § 3 Absatz 2 Satz 2 WEG bereits mögliche Begründung von Sondereigentum an Garagenstellplätzen ein systematisch nur schwer einzuordnender Sonderfall.

IV. Gesetzgebungskompetenz

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes für die Änderung des WEG, des Bürgerlichen Gesetzbuches, des Gerichtsverfassungsgesetzes, des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG), des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes, der Wohnungsgrundbuchverfügung und des Gerichtskostengesetzes (GKG) beruht auf Artikel 72 Absatz 1, 74 Absatz 1 Nummer 1 des Grundgesetzes (Bürgerliches Recht, Gerichtsverfassung, gerichtliches Verfahren). Für die Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes und des Gewerbesteuerergesetzes ergibt sich die Gesetzgebungskompetenz des Bundes aus Artikel 105 Absatz 2 des Grundgesetzes. Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes zur Änderung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen und des Schornsteinfeger-Handwerksgesetzes folgt aus Artikel 74 Absatz 1 Nummer 11 (Recht der Wirtschaft) bzw. Nummer 24 (Luftreinhaltung) des Grundgesetzes.

V. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen

Der Entwurf ist mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen, die die Bundesrepublik Deutschland abgeschlossen hat, vereinbar.

VI. Gesetzesfolgen

1. Rechts- und Verwaltungsvereinfachung

Das gerichtliche Verfahrensrecht wird vereinfacht, indem prozessuale Sondervorschriften für Wohnungseigentumssachen aufgehoben werden, die von den allgemeinen Vorschriften der Zivilprozessordnung (ZPO) abweichen (vergleiche §§ 43 ff. WEG-E). Auch das Verfahren selbst wird vereinfacht, indem bei Beschlussklagen nicht mehr alle Wohnungseigentümer verklagt werden müssen, sondern nur noch die rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§ 44 Absatz 2 WEG-E).

Das Wohnungseigentumsrecht wird insgesamt verständlicher. Die wichtige Begründungsphase der Gemeinschaft wird erstmals gesetzlich geregelt (§ 8 Absatz 3, § 9a Absatz 1 Satz 2 WEG-E). Auch die Vorschriften für den Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung werden klarer gefasst (§ 28 WEG-E). Zudem wird die Betriebskostenabrechnung für vermietende Wohnungseigentümer deutlich vereinfacht, indem ein einheitlicher Umlageschlüssel im Miet- und Wohnungseigentumsrecht gilt (§§ 556, 556a BGB-E). Dadurch entfällt die aufwändige Umrechnung anhand verschiedener Umlageschlüssel.

Schließlich werden unnötige Formvorschriften gelockert, indem etwa für die Fassung von Umlaufbeschlüssen (§ 23 Absatz 3 WEG-E) und das Verlangen nach einer außerordentlichen Eigentümersammlung (§ 24 Absatz 2 WEG-E) die Textform an die Stelle der Schriftform tritt. Den Wohnungseigentümern wird zudem ermöglicht, die Online-Teilnahme an Versammlungen zuzulassen (§ 23 Absatz 1 Satz 2 WEG-E).

2. Nachhaltigkeitsaspekte

Der Entwurf steht im Einklang mit den Leitgedanken der Bundesregierung zur nachhaltigen Entwicklung im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie. Die Regelungen sind insbesondere unter den Gesichtspunkten wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit und sozialer Verantwortung dauerhaft tragfähig. Betroffen ist vor allem die Entkopplungsregel (Managementregel 4 b)) der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie. Danach müssen unter anderem Energie- und Ressourcenverbrauch sowie die Verkehrsleistung vom Wirtschaftswachstum entkoppelt werden. Diesem Ziel dient die Förderung der Elektromobilität durch die gesetzliche Normierung eines Anspruchs jeder Wohnungseigentümer und jedes Mieters auf Errichtung einer Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge. Die vorgeschlagenen Erleichterungen verleihen auch den Belangen des Klimaschutzes mehr Gewicht. Die Managementregel zur Stärkung sozialen Zusammenhalts (Managementregel 5) ist durch den Anspruch auf Gestattung baulicher Maßnahmen zur Barrierereduzierung betroffen. Ein solcher Anspruch wird grundsätzlich jedem Wohnungseigentümer und jedem Mieter eingeräumt.

3. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Keine.

4. Erfüllungsaufwand

Die Wohnungseigentümer sind gemäß der Methodik des Erfüllungsaufwandes zwei Gruppen von Normadressaten zuzuweisen: den Bürgerinnen und Bürgern als selbstnutzende Wohnungseigentümer und -eigentümerinnen sowie der Wirtschaft als vermietendem Eigentümer.

Grundannahmen

Es liegen nur spärliche amtliche Daten zur Zahl der Eigentumswohnungen, der Wohnungseigentümer und der Wohnungseigentümergeinschaften sowie zur Vermietung von Eigentumswohnungen vor. Auch sonstige Daten zu diesen Themen sind kaum verfügbar. Die Berechnung des Erfüllungsaufwands erfolgte deshalb auf Grundlage folgender Annahmen; soweit diesen Annahmen Daten zugrunde liegen, wird dies angegeben:

Es wird angenommen, dass es 9,29 Millionen Eigentumswohnungen gibt. Denn zum Ablauf des Jahres 2018 gab es insgesamt 42,24 Millionen Wohnungen (Statistisches Bundesamt, Gebäude und Wohnungen. Bestand an Wohnungen und Wohngebäuden, Bauabgang von Wohnungen und Wohngebäuden, Lange Reihen ab 1969-2018, 2019, Seite 7). Der Anteil der Wohnungen, die Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft sind, wird entsprechend der Wohngebäudezählung des Zensus 2011 auf 22 Prozent geschätzt (Statistisches Bundesamt, Gebäude- und Wohnungsbestand. Endgültige Ergebnisse, 2015, Seite 14).

Es wird angenommen, dass die Zahl der Wohnungseigentümer bei 5,66 Millionen liegt. Denn im Rahmen der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe gab diese Anzahl an Haushalten an, über eine oder mehrere Eigentumswohnungen zu verfügen (Statistisches Bundesamt, Wirtschaftsrechnungen, Fachserie 15 Heft 2, 2018, Seite 22). Die Quote der insgesamt rund 40,60 Millionen Haushalte (vergleiche Statistisches Bundesamt, Wirtschaftsrechnungen, Fachserie 15 Heft 2, 2018, Seite 22), die über eine oder mehrere Eigentumswohnungen verfügen, liegt demnach bei rund 14 Prozent.

Nach statistischen Erhebungen ist die Zahl der selbstgenutzten Eigentumswohnungen (4,87 Millionen) und der vermieteten Eigentumswohnungen (4,42 Millionen) annähernd gleich groß (Statistisches Bundesamt, Wirtschaftsrechnungen, Fachserie 15 Heft 2, 2018, Seite 86). Es wird deshalb von einer Vermietungsquote von 50 Prozent ausgegangen.

Es liegen keine Informationen vor, wie viele Eigentumswohnungen durch einen gewerblichen Verwalter verwaltet werden. Auch Zahlen zur Größe der Wohnungseigentümergeinschaften fehlen. Ausgehend von den Annahmen, dass 90 Prozent der Eigentumswohnungen durch einen gewerblichen Verwalter verwaltet werden und dass eine gewerblich verwaltete Wohnungseigentumsanlage aus durchschnittlich 25 Einheiten besteht, wird von 334 000 gewerblich verwalteten Wohnungseigentümergeinschaften ausgegangen. Bei den übrigen 10 Prozent der Eigentumswohnungen, bei denen entweder ein Wohnungseigentümer zum Verwalter bestellt wurde oder zumindest faktisch die Aufgaben des Verwalters übernimmt, wird dagegen nur von durchschnittlich 10 Einheiten ausgegangen, mithin von 93 000 selbstverwalteten Wohnungseigentümergeinschaften. Insgesamt wird demnach von 427 000 Wohnungseigentümergeinschaften ausgegangen. Ausgehend von einer Vermietungsquote von 50 Prozent ist anzunehmen, dass in den 93 000 selbstverwalteten Wohnungseigentümergeinschaften rund 46 000 vermietende Wohnungseigentümer und 46 000 selbstnutzende Wohnungseigentümer rechtlich oder faktisch die Aufgaben eines Verwalters übernehmen.

Gestattung baulicher Veränderungen (§ 20 Absatz 2 WEG-E; § 554 BGB-E)

Der Entwurf sieht vor, dass Wohnungseigentümer und Mieter einen Anspruch auf Gestattung bestimmter baulicher Veränderung haben, nämlich solcher, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, der Barrierereduzierung und dem Einbruchschutz dienen (§ 20 Absatz 2 WEG-E; § 554 BGB-E). Erfüllungsaufwand entsteht dadurch, dass die Wohnungseigentümer bzw. Mieter ein entsprechendes Verlangen stellen und die Wohnungseigentümergeinschaft bzw. der Vermieter über dieses Verlangen entscheiden müssen. Der Erfüllungsaufwand setzt sich aus dem einmaligen Umstellungsaufwand für die Fälle zusammen, in denen in zeitlichem Zusammenhang mit dem Inkrafttreten der Neureglung eine entsprechende bauliche Veränderung verlangt wird, und aus dem laufenden Aufwand für Fälle, in denen dies erst später passiert.

Wie viele Mieter und Wohnungseigentümer in zeitlichem Zusammenhang mit der Neureglung eine Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge verlangen, kann nur annäherungsweise anhand der Zahl zugelassener elektrisch betriebener Fahrzeuge beziffert werden. Der Bestand der elektrisch betriebenen Fahrzeuge (vollelektrische und Plug-In-Hybrid-Fahrzeuge) liegt gegenwärtig bei rund 225 000 Fahrzeugen (Krafftahrt-Bundesamt, Neuzulassungsbarometer im September 2019). Für die Folgejahre ist mit weiterhin steigenden Zulassungszahlen zu rechnen. In einem mittelfristigen Zeitraum (drei bis fünf Jahre) erscheint beim gegenwärtigen Wachstum eine Zulassungszahl von 250 000 pro Jahr realistisch. Ausgehend von der allgemeinen Verteilung entfallen davon 90 Prozent (225 000) auf private Halter und 10 Prozent (25 000) auf gewerbliche Halter (Krafftahrt-Bundesamt, Bestand an Pkw am 1. Januar 2019 nach privaten und gewerblichen Haltern).

Eine Lademöglichkeit können nur Halter verlangen, die in einer gemieteten oder ihnen selbst gehörenden Eigentumswohnung leben und über einen Stellplatz verfügen, der noch nicht mit einer Lademöglichkeit versehen ist. Gemäß einer konstanten Verteilung der privaten Halter über die unterschiedlichen Wohnformen wohnen rund 58 Prozent der privaten Halter zur Miete (vergleiche Statistisches Bundesamt, Wirtschaftsrechnungen, Fachserie 15 Heft 2, 2018, Seite 38); rund 14 Prozent der privaten Halter besitzen eine Eigentumswohnung. Von den Mietern haben rund 45 Prozent einen eigenen Stellplatz, von den Wohnungseigentümern rund 59 Prozent (vergleiche Statistisches Bundesamt, Fachserie 15, Sonderheft 1, Seite 16). Es wird unterstellt, dass bereits 4 Prozent der Stellplätze mit einer Lademöglichkeit versehen sind und von den übrigen Mietern bzw. Wohnungseigentümern 50 Prozent ein entsprechendes Verlangen stellen werden. Aus alledem folgt, dass von den privaten Haltern von elektrisch betriebenen Fahrzeugen zum einen rund 12,5 Prozent Mieter sind, von denen anzunehmen ist, dass sie eine Lademöglichkeit verlangen werden. Zum anderen sind sie zu 4,0 Prozent Wohnungseigentümer, von denen anzunehmen ist, dass sie eine Lademöglichkeit verlangen werden; dabei entfallen 2,0 Prozent auf selbstnutzende Wohnungseigentümer und 2,0 Prozent auf vermietende Wohnungseigentümer.

Im Hinblick auf gewerbliche Halter wird unterstellt, dass diese zu 30 Prozent gewerbliche Mieter sind, von diesen wiederum 50 Prozent über einen Stellplatz verfügen und wiederum zu 50 Prozent ein entsprechendes Verlangen äußern werden. Insgesamt ist also davon auszugehen, dass 7,5 Prozent der gewerblichen Halter eine Lademöglichkeit verlangen werden.

Demnach ist in zeitlichem Zusammenhang mit der Neuregelung im Hinblick auf private Halter von rund 25 300 privaten Mietern, rund 4 000 selbstnutzenden Wohnungseigentümern, rund 4 000 vermietenden Wohnungseigentümern sowie von rund 1 700 gewerblichen Mietern auszugehen, die den Einbau einer Lademöglichkeit verlangen werden. Für die Folgejahre ist unter den gleichen Annahmen von rund 28 100 privaten Mietern, rund 4 500 selbstnutzenden Wohnungseigentümern, rund 4 500 vermietenden Wohnungseigentümern sowie von rund 1 900 gewerblichen Mietern auszugehen.

Die Größenordnung, in der Maßnahmen der Barrierereduzierung und des Einbruchsschutzes verlangt werden, kann nur grob geschätzt werden. Es wird davon ausgegangen, dass unmittelbar nach Inkrafttreten und in den Folgejahren jeweils in 1 Prozent der insgesamt 421 000 Wohnungseigentümergeinschaften ein entsprechendes Verlangen geäußert wird (rund 4 200) und dies zu 50 Prozent auf selbstnutzende Wohnungseigentümer (rund 2 100) und zu 50 Prozent auf vermietende Wohnungseigentümer (rund 2 100) entfällt. Bei den übrigen Mietern wird von jeweils 10 000 Verlangen pro Jahr nach Barrierereduzierung und Einbruchsschutz ausgegangen. Bei gewerblichen Mietern werden pauschal jeweils 500 Fälle angesetzt.

Insgesamt ist demnach in zeitlichem Zusammenhang mit der Neuregelung von rund 45 300 Verlangen von privaten Mietern, rund 6 100 Verlangen von selbstnutzenden Wohnungseigentümern, rund 6 100 Verlangen von vermietenden Wohnungseigentümern sowie von rund 2 700 Verlangen von gewerblichen Mietern auszugehen. In den Folgejahren ist von rund 48 100 Verlangen von privaten Mietern, rund 6 600 Verlangen von selbstnutzenden Wohnungseigentümern, rund 6 600 Verlangen von vermietenden Wohnungseigentümern sowie von rund 1 700 Verlangen von 2 900 gewerblichen Mietern auszugehen.

Der Zeitaufwand für Wohnungseigentümer bzw. Mieter, das Verlangen nach einer privilegierten baulichen Maßnahme zu stellen, wird auf durchschnittlich 27 Minuten pro Vorhaben geschätzt. Dabei wird nicht zwischen Maßnahmen der E-Mobilität, der Barrierereduzierung und des Einbruchsschutzes differenziert. Der Zeitaufwand setzt sich aus 15 Minuten für das Zusammenstellen der Informationen über die Maßnahme, 10 Minuten für deren Aufbereitung und das Aufsetzen eines entsprechenden Schreibens und 2 Minuten für dessen Übermittlung und Ablage zusammen.

Aus alledem entsteht aufgrund der Möglichkeit des § 20 Absatz 2 WEG-E, bestimmte bauliche Maßnahmen verlangen zu können, folgender Aufwand: Für selbstnutzende Wohnungseigentümer entsteht ein Umstellungsaufwand von rund 2 700 Stunden und laufender Aufwand von rund 3 000 Stunden jährlich. Setzt man für vermietende Wohnungseigentümer den Durchschnittslohnsatz des Wirtschaftszweigs L68 (Grundstücks- und Wohnungswesen) von 33,50 Euro pro Stunde an, entsteht ein Umstellungsaufwand von rund 92 000 Euro und laufender Aufwand von rund 99 000 Euro jährlich. Für private Mieter entsteht ein Umstellungsaufwand von rund 20 400 Stunden und laufender Aufwand von rund 21 600 Stunden jährlich. Setzt man für gewerbliche Mieter den Durchschnittslohnsatz der Gesamtwirtschaft von 34,50 Euro pro Stunde an, entsteht ein Umstellungsaufwand von rund 42 000 Euro und laufender Aufwand von rund 45 000 Euro jährlich.

Über das Verlangen muss anschließend entschieden werden, was weiteren Aufwand erzeugt. Über das Verlangen eines Wohnungseigentümers entscheidet die Eigentümerversammlung durch Beschluss. Entsprechend den obigen Annahmen ist insgesamt von rund 12 200 Verlangen in zeitlichem Zusammenhang mit der Neuregelung auszugehen und danach jährlich von rund 13 200 Verlangen. Für die Entscheidung über ein Verlangen wird ein

Zeitaufwand von 15 Minuten geschätzt. Zugleich wird davon ausgegangen, dass von den durchschnittlich 25 Mitgliedern der Gemeinschaft nur 25 Prozent anwesend sind, wobei selbstnutzende und vermietende Wohnungseigentümer ihrem Verhältnis entsprechend gleichermaßen anwesend sind, und sich die übrigen Wohnungseigentümer vertreten lassen oder gar nicht teilnehmen. Daraus ergibt sich ein Umstellungsaufwand für selbstnutzende Wohnungseigentümer von rund 9 500 Stunden und ein laufender Aufwand von rund 10 300 Stunden jährlich. Setzt man für vermietende Wohnungseigentümer den Durchschnittslohnsatz des Wirtschaftszweigs L68 (Grundstücks- und Wohnungswesen) von 33,50 Euro pro Stunde an, ergibt sich für sie ein Umstellungsaufwand von rund 320 000 Euro und ein laufender Aufwand von rund 345 000 Euro jährlich.

Über das Verlangen eines Mieters entscheidet der Vermieter. Entsprechend den obigen Annahmen ist von 48 000 Verlangen in zeitlichem Zusammenhang mit der Neureglung auszugehen und danach jährlich von 51 000 Verlangen. Für die Entscheidung über ein Verlangen wird ein Zeitaufwand von 15 Minuten angesetzt. Daraus ergibt sich ein Umstellungsaufwand von rund 402 000 Euro und ein laufender Aufwand von rund 427 000 Euro jährlich.

Eintragung von Beschlüssen in das Grundbuch (§ 5 Absatz 4 Satz 1 WEG-E)

Nach § 5 Absatz 4 Satz 1, § 10 Absatz 3 WEG-E ist vorgesehen, dass Beschlüsse aufgrund einer Vereinbarung zum Schutz von Erwerbern diesen gegenüber nur gelten, wenn sie im Grundbuch eingetragen sind. Es wird davon ausgegangen, dass 20 Prozent der Wohnungseigentümergeinschaften eine Gemeinschaftsordnung mit Öffnungsklausel haben, auf deren Grundlage solche Beschlüsse gefasst werden können, und dass von einer solchen Öffnungsklausel durchschnittlich alle 15 Jahre Gebrauch gemacht wird. Demnach ist mit rund 5 700 Eintragungen pro Jahr zu rechnen. Es ist von Sachkosten (einschließlich der notariellen Beglaubigung) von rund 50 Euro pro Eintragung auszugehen. Für die Normadressaten Bürgerinnen und Bürger (selbstnutzende Wohnungseigentümer) und für die Wirtschaft (vermietende Wohnungseigentümer) ergibt sich daraus ein Aufwand von jeweils rund 143 000 Euro jährlich. Dem stehen Erleichterungen für Erwerber von Wohnungseigentum entgegen, die sich künftig einfacher über Beschlüsse informieren können. Diese können jedoch mangels Datengrundlage nicht quantifiziert werden.

Für die Länder (Grundbuchämter) entsteht allenfalls ein geringfügiger Erfüllungsaufwand. Für die Eintragung der anzunehmenden rund 5 700 Beschlüsse ist jeweils ein durchschnittlicher Zeitaufwand von 30 Minuten für einen Beschäftigten des gehobenen Dienstes (Lohnsatz gehobener Dienst Land: 40,80 Euro pro Stunde) anzusetzen. Daraus ergibt sich ein jährlicher Erfüllungsaufwand von rund 116 000 Euro. Mit Blick auf den Aufwand für das Grundbuchamt sind im Übrigen auch die Zeitgewinne bei Eintragungen, die Stellplätze im Freien betreffen und die nach dem Entwurf dem Sondereigentum zugeordnet werden können (§ 3 Absatz 1 Satz 2 WEG-E), zu berücksichtigen. Denn die Buchung von Sondereigentum ist weniger aufwändig als die Eintragung von Sondernutzungsrechten. Die konkrete Zeitersparnis kann jedoch nicht einmal annähernd geschätzt werden.

Online-Teilnahme an Eigentümerversammlungen (§ 23 Absatz 1 Satz 2 WEG-E)

Der Entwurf sieht vor, dass die Wohnungseigentümer über die Online-Teilnahme an ihren Versammlungen beschließen können (§ 23 Absatz 1 Satz 2 WEG-E). In welchem Umfang von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht wird, kann aber nicht abgeschätzt werden. Aufgrund der Freiheiten bei der Ausgestaltung kann auch nicht abgeschätzt werden, welcher Aufwand im Zusammenhang mit einer Online-Teilnahme anfällt.

Umlaufbeschlüsse in Textform (§ 23 Absatz 3 WEG-E)

Nach § 23 Absatz 3 WEG-E können Umlaufbeschlüsse in Textform gefasst werden. Es wird davon ausgegangen, dass in einer Wohnungseigentümergeinschaft durchschnittlich alle 10 Jahre ein Umlaufbeschluss gefasst wird. Betreffend die 4,87 Millionen selbstgenutzten

Eigentumswohnungen werden demnach jährlich im Durchschnitt rund 487 000 Umlaufbeschlüsse, betreffend die 4,42 Millionen vermieteten Eigentumswohnungen rund 442 000 Umlaufbeschlüsse gefasst. Aufgrund der Formerleichterung ist von einer Zeitersparnis von durchschnittlich 5 Minuten auszugehen, da der Beschlussvorschlag nicht mehr eigenhändig unterschrieben und weitergereicht werden muss, sondern etwa per E-Mail mitgezeichnet werden kann. Daraus ergibt sich eine jährliche Zeitersparnis von rund 40 600 Stunden für die selbstnutzenden Wohnungseigentümer und -eigentümerinnen. Setzt man für vermietende Wohnungseigentümer und -eigentümerinnen den Durchschnittslohnsatz des Wirtschaftszweigs L68 (Grundstücks- und Wohnungswesen) von 33,50 Euro pro Stunde an, ergibt sich für sie eine jährliche Entlastung um 1,23 Millionen Euro.

Einberufungsverlangen in Textform (§ 24 Absatz 2 WEG-E)

Das Verlangen nach einer außerordentlichen Versammlung kann nach dem Entwurf in Textform erfolgen (§ 24 Absatz 2 WEG-E). Es wird geschätzt, dass jedes Jahr in 1 Prozent der insgesamt 427 000 Wohnungseigentümergeinschaften die Einberufung einer außerordentlichen Versammlung verlangt wird. Weiter wird angenommen, dass das Verlangen durchschnittlich von sieben Wohnungseigentümern gestellt wird, insgesamt also von rund 30 000 Wohnungseigentümern. Diese Wohnungseigentümer und -eigentümerinnen sparen durch die Formerleichterung durchschnittlich 5 Minuten, da das Verlangen nicht mehr eigenhändig unterschrieben und weitergereicht werden muss, sondern etwa per E-Mail mitgezeichnet werden kann. Ausgehend von der Vermietungsquote von 50 Prozent sparen sich demnach vermietende Wohnungseigentümer rund 42 000 Euro jährlich, wenn man den Durchschnittslohnsatz des Wirtschaftszweigs L68 (Grundstücks- und Wohnungswesen) von 33,50 Euro pro Stunde ansetzt. Selbstnutzende Wohnungseigentümer werden um rund 1 200 Stunden pro Jahr entlastet.

Aufhebung der Beschluss-Sammlung (§ 24 Absatz 7 und 8 WEG)

Nach dem Entwurf wird die gesetzliche Pflicht zur Führung einer Beschluss-Sammlung aufgehoben. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die Niederschriften über die Beschlüsse der Wohnungseigentümer und -eigentümerinnen auch ohne eine gesetzlich ausgestaltete Beschluss-Sammlung aufbewahrt werden müssen, insbesondere um den Wohnungseigentümern Einsicht zu gewähren. Die gesetzliche Änderung bewirkt lediglich, dass die Wohnungseigentümer über die Art und Weise der Aufbewahrung entscheiden können. Es ist davon auszugehen, dass es dadurch im Vergleich zur Führung einer gesetzlich ausgestalteten Beschluss-Sammlung zu geringfügigen Einsparungen kommen wird. Die Höhe der Einsparungen kann aber nicht abgeschätzt werden.

Aufhebung des Beschlussfähigkeitsquorums (§ 25 Absatz 3 und 4 WEG)

Nach dem Entwurf ist die Eigentümerversammlung unabhängig von der Anzahl der erschienenen Wohnungseigentümer und -eigentümerinnen beschlussfähig. Vereinfachend wird davon ausgegangen, dass dies nur die 334 000 gewerblich verwalteten, größeren Eigentümergeinschaften betrifft. Es wird davon ausgegangen, dass 8 Prozent von deren Versammlungen (rund 27 000 pro Jahr) nach geltendem Recht nicht beschlussfähig sind und deshalb wiederholt werden müssen. Es wird geschätzt, dass bei diesen beschlussunfähigen Versammlungen durchschnittlich 10 Prozent der Wohnungseigentümer anwesend sind, diese zu gleichen Teilen selbstnutzende und vermietende Wohnungseigentümer sind und ihnen jeweils ein zusätzlicher Zeitaufwand von 60 Minuten entsteht.

Durch die Aufhebung des Beschlussfähigkeitsquorums entfällt demnach für selbstnutzende Eigentümer ein zeitlicher Aufwand von 33 400 Stunden jährlich. Setzt man für vermietende Wohnungseigentümer den Durchschnittslohnsatz des Wirtschaftszweigs L68 (Grundstücks- und Wohnungswesen) von 33,50 Euro pro Stunde an, entfallen für sie Kosten in Höhe von 1,13 Millionen Euro. Zudem entfallen die Kosten des Verwalters für die Folgever-

sammlung, die mit durchschnittlich 233 Euro angesetzt werden. Dafür fielen bislang insgesamt rund 6,22 Millionen Euro an, die sich je zur Hälfte (2,61 Millionen Euro) auf selbstnutzende Eigentümer und auf vermietende Eigentümer verteilen.

In der Summe kommt es damit für den Normadressaten Bürgerinnen und Bürger (selbstnutzende Wohnungseigentümer) zu einer Entlastung um 33 400 Stunden und 2,61 Millionen Euro jährlich sowie für die Wirtschaft zu einer Entlastung um 3,74 Millionen Euro jährlich.

Erstellung eines Vermögensberichts (§ 28 Absatz 3 WEG-E)

Nach § 28 Absatz 3 WEG-E hat der Verwalter jährlich einen Vermögensbericht zu erstellen. Der zeitliche Mehraufwand für die Erstellung dieses Vermögensberichts wird auf 15 Minuten geschätzt. Dabei wird berücksichtigt, dass der Großteil der Inhalte des Vermögensberichts schon nach geltendem Recht, insbesondere aufgrund der Vorgaben der Rechtsprechung, in der Jahresabrechnung enthalten sein muss. Nach erfolgreicher Routinebildung dürfte deshalb kein erheblicher zeitlicher Mehraufwand entstehen. Inwieweit sich dieser überschaubare Mehraufwand auf die Verwaltervergütung auswirkt, kann nicht abgeschätzt, zumal der Aufwand für Verwalter an anderer Stelle reduziert wird (z. B. durch die Aufhebung der Beschluss-Sammlung).

Vereinfachung der Betriebskostenabrechnung für vermietete Eigentumswohnungen

Die Vereinfachung der Betriebskostenabrechnung für vermietete Eigentumswohnungen führt zu einer jährlichen Entlastung der Wirtschaft um rund 18,49 Millionen Euro. Denn der durchschnittliche Gesamtaufwand für die Erstellung einer Betriebskostenabrechnung dürfte dadurch von 45 Minuten auf 38,5 Minuten sinken, wobei davon auszugehen ist, dass die Erleichterung rund 90 Prozent der rund 5,66 Millionen vermieteten Eigentumswohnungen betrifft. Dabei wurde der Durchschnittslohnsatz des Wirtschaftszweigs L68 (Grundstücks- und Wohnungswesen) von 33,50 Euro pro Stunde angesetzt.

5. Weitere Kosten

Auswirkungen auf das Einzelpreisniveau und das allgemeine Preisniveau, insbesondere auf das Verbraucherpreisniveau, sind nicht zu erwarten.

6. Weitere Gesetzesfolgen

Keine.

VII. Befristung; Evaluierung

Eine Befristung oder Evaluierung ist nicht vorgesehen.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes)

Zu Nummer 1 (Bezeichnung des Gesetzes)

Das Wohnungseigentumsgesetz erhält als Kurzbezeichnung die in der Praxis übliche Abkürzung WEG.

Zu Nummer 2 (Abschnitt 1)

§ 1 steht bislang außerhalb aller Abschnitte. Aus rechtsförmlichen Gründen wird deshalb ein neuer Abschnitt 1 geschaffen.

Zu Nummer 3 (§ 1 Absatz 5)

§ 1 Absatz 5 wird an die Änderungen in § 3 angepasst. § 3 Absatz 1 Satz 2 WEG-E fingiert zum einen die Raumeigenschaft von Stellplätzen, auch wenn sie sich außerhalb des Gebäudes befinden. Zum anderen erlaubt es § 3 Absatz 2 WEG-E, das Sondereigentum auch auf außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks zu erstrecken. Das Grundstück ist damit nicht mehr zwingend vollständig gemeinschaftliches Eigentum. Daher wird die Definition des gemeinschaftlichen Eigentums in § 1 Absatz 5 angepasst. Zugleich werden zur sprachlichen Straffung die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes nicht mehr genannt, ohne dass damit eine inhaltliche Änderung bezweckt ist.

Zu Nummer 4 (Abschnitt 2)

Aufgrund des neuen Abschnitts 1 wird der geltende 1. Abschnitt zu Abschnitt 2.

Zu Nummer 5 (§ 3)

Zu Buchstabe a (Absatz 1)

Zu Doppelbuchstabe aa (Satz 1)

In § 3 Absatz 1 Satz 1 wird eine Legaldefinition des Sondereigentums aufgenommen. Sie verdeutlicht, dass Sondereigentum Eigentum im Sinne des BGB ist. Eine inhaltliche Änderung des Sondereigentumsbegriffs ist damit nicht bezweckt.

Zu Doppelbuchstabe bb (Satz 2)

Der neue § 3 Absatz 1 Satz 2 ordnet an, dass Stellplätze als Räume gelten. Diese Fiktion tritt inhaltlich an die Stelle des geltenden § 3 Absatz 2 Satz 2. Sie bezieht sich aber nur noch auf die Raumeigenschaft. Denn auf die Abgeschlossenheit kommt es bei Stellplätzen aufgrund des neuen § 3 Absatz 3 nicht mehr an; diese Vorschrift stellt bei Stellplätzen anstelle der Abgeschlossenheit auf die Maßangaben im Aufteilungsplan ab.

§ 3 Absatz 1 Satz 2 gilt für alle Arten von Stellplätzen, unabhängig davon, ob es sich um Stellplätze in einem Gebäude oder im Freien handelt. Daher sind auch Stellplätze auf oder unter einem Gebäude sowie einzelne Stellplätze in einer Mehrfachparkanlage (sogenannte Duplex- oder Quadruplexparker) erfasst.

Aufgrund ihrer besonderen wirtschaftlichen Bedeutung können Stellplätze – anders als andere Freiflächen (vergleiche die Begründung zum neuen § 3 Absatz 2) – alleiniger Gegenstand des Sondereigentums sein.

Zu Buchstabe b (Absatz 2)

Nach geltendem Recht ist es nicht möglich, das Sondereigentum auf außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks zu erstrecken, etwa auf Terrassen und Gartenflächen. In der Praxis werden an solchen Flächen daher häufig sogenannte Sondernutzungsrechte begründet, die allerdings gesetzlich nicht geregelt und deshalb streitanfällig sind.

Der neue § 3 Absatz 2 sieht vor, dass Sondereigentum auch an Freiflächen begründet werden kann. Auf diese Weise können Freiflächen einzelnen Wohnungseigentümern wirtschaftlich zugeordnet werden, ohne dass damit die mit der Zuweisung von Sondernut-

zungsrechten verbundene Rechtsunsicherheit in Kauf genommen werden muss. Die Vorschrift beschränkt die Möglichkeit, Sondereigentum an einer Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen auf Freiflächen zu erstrecken, jedoch in Anlehnung an die Vorschriften für das Erbbaurecht (vergleiche § 1 Absatz 2 des Erbbaurechtsgesetzes) und das Dauerwohnrecht (vergleiche § 31 Absatz 1 Satz 2 WEG) in zweifacher Hinsicht:

Zunächst können außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks grundsätzlich nicht alleiniger Gegenstand des Sondereigentums sein. Es ist daher nicht möglich, einen Miteigentumsanteil ausschließlich mit dem Sondereigentum an einem außerhalb des Gebäudes liegenden Teil des Grundstücks zu verbinden. Eine Ausnahme ist lediglich für Stellplätze vorgesehen (vergleiche § 3 Absatz 1 Satz 2 WEG-E).

Darüber hinaus müssen die Räume wirtschaftlich die Hauptsache des Sondereigentums bleiben. Der Begriff der wirtschaftlichen Hauptsache ist wie in § 1 Absatz 2 des Erbbaurechtsgesetzes und § 31 Absatz 1 Satz 2 WEG zu verstehen. Terrassen und Gartenflächen sind demnach in aller Regel nicht als wirtschaftliche Hauptsache anzusehen.

Hinsichtlich der Reichweite des Sondereigentums gilt § 5 Absatz 2 WEG-E (vergleiche auch die dortige Begründung).

Zu Buchstabe c (Absatz 3)

Nach § 3 Absatz 3 WEG-E sind Stellplätze, an denen Sondereigentum begründet werden soll, und außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks, auf die sich Sondereigentum erstrecken soll, durch Maßangaben im Aufteilungsplan zu bestimmen. Diese Maßangaben treten an die Stelle des Abgeschlossenheitserfordernisses, das für Räume gilt. Die Maßangaben müssen so genau sein, dass sie es im Streitfall ermöglichen, den räumlichen Bereich des Sondereigentums eindeutig zu bestimmen. Dafür muss sich aus dem Plan in der Regel die Länge und Breite der Fläche sowie ihr Abstand zu den Grundstücksgrenzen ergeben.

Eine Markierungspflicht auf dem Grundstück ist dagegen – anders als nach dem geltenden § 3 Absatz 2 Satz 2 – nicht mehr vorgesehen, auch nicht für Stellplätze. Denn eine Markierung auf dem Grundstück führt nicht dazu, dass der räumliche Umfang des Sondereigentums genauer bestimmt wird, als dies bereits durch die Maßangaben im Aufteilungsplan der Fall ist. Selbstverständlich bleibt es den Wohnungseigentümern unbenommen, die Sondereigentumsbereiche dennoch auf dem Grundstück zu markieren; auf den Umfang des Sondereigentums wirkt sich dies aber nicht aus.

Zu Nummer 6 (§ 5)

Zu Buchstabe a (Absatz 1)

§ 5 Absatz 1 regelt als Sondervorschrift zu § 94 BGB, welche Bestandteile zum Sondereigentum gehören. Diese Vorschrift bezieht sich bislang nur auf das Sondereigentum an Räumen, denn nach dem geltenden § 3 Absatz 1 sind nur Räume sondereigentumsfähig. Sie bedarf der Anpassung, weil § 3 Absatz 1 Satz 2 WEG-E die Raumeigenschaft von Stellplätzen fingiert, auch wenn sie sich außerhalb des Gebäudes befinden. Zudem erlaubt es § 3 Absatz 2 WEG-E, das Sondereigentum auf außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks zu erstrecken.

Die Bezugnahme in § 5 Absatz 1 Satz 1 WEG-E auf § 3 Absatz 1 Satz 1 macht deutlich, dass § 5 Absatz 1 Satz 1 WEG-E nur noch gilt, soweit das Sondereigentum an Räumen betroffen ist. Für die außerhalb des Gebäudes liegenden Teile des Grundstücks gilt dagegen nach § 5 Absatz 1 Satz 2 WEG-E die allgemeine Vorschrift des § 94 BGB entsprechend. Dies gilt sowohl für außerhalb des Gebäudes befindliche Teile des Grundstücks, auf die sich das Sondereigentum nach § 3 Absatz 2 WEG-E erstreckt, als auch für außerhalb

des Gebäudes liegende Stellplätze, für die nach § 3 Absatz 1 Satz 2 WEG-E die Raumeigentumschaft fingiert wird. Damit sind auch die Sachen Gegenstand des Sondereigentums, die mit dem Teil des Grundstücks fest verbunden sind, auf den sich das Sondereigentum erstreckt. Das gilt insbesondere für Gebäude, die auf diesen Flächen errichtet werden. § 5 Absatz 1 Satz 2 WEG-E betrifft jedoch nur die sachenrechtliche Zuordnung. Die davon losgelöste Frage, ob ein Wohnungseigentümer berechtigt ist, bauliche Veränderungen auf einem außerhalb des Gebäudes liegenden Teils des Grundstücks vorzunehmen, auf die sich sein Sondereigentum erstreckt, bemisst sich nach § 13 Absatz 2 WEG-E.

Der Wortlaut von § 5 Absatz 1 Satz 1 wird zudem an den geänderten § 14 angepasst; inhaltliche Änderungen sind damit nicht bezweckt.

Zu Buchstabe b (Absatz 2)

Es handelt sich um eine Folgeänderung zu § 3 Absatz 1 Satz 2, Absatz 2 WEG-E. Denn der geltende § 5 Absatz 2 sieht unter anderem vor, dass Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, nicht Gegenstand des Sondereigentums sind, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden. Diese Vorschrift wird auf die Teile des Grundstücks erstreckt, die nach § 3 Absatz 1 Satz 2 oder Absatz 2 WEG-E zum Sondereigentum gehören. Deshalb sind etwa Versorgungsleitungen im Boden, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, stets gemeinschaftliches Eigentum, auch wenn sie in Bereichen verlegt sind, die im Sondereigentum stehen. Insoweit besteht kein Unterschied zu entsprechenden Leitungen, die in Wänden verlegt sind, die sich im Bereich des Sondereigentums befinden. Für Erhaltungsmaßnahmen gilt § 14 Absatz 1 Nummer 2 WEG-E. Demnach besteht die Pflicht jedes Wohnungseigentümers, Einwirkungen auf das Sondereigentum, insbesondere das Betreten, zu dulden.

Zu Buchstabe c (Absatz 4)

Zu Doppelbuchstabe aa (Satz 1)

Die Änderung von § 5 Absatz 4 Satz 1 bewirkt im Zusammenspiel mit § 10 Absatz 3 Satz 1 WEG-E, dass Beschlüsse, die aufgrund einer vereinbarten Öffnungsklausel gefasst werden, in das Grundbuch eingetragen werden müssen, um gegen Sondernachfolger zu wirken. Dies dient dem Schutz der Erwerber vor unbekanntem, aber womöglich besonders belastenden Beschlüssen.

Nach dem geltendem § 10 Absatz 4 Satz 2 müssen vereinbarungsändernde Beschlüsse nicht in das Grundbuch eingetragen werden, um gegen Sondernachfolger zu wirken. Dem liegt die Vorstellung zugrunde, dass der notwendige Schutz der Erwerber nicht über die Eintragung im Grundbuch, sondern über die im geltenden § 24 Absatz 7 vorgesehene Beschluss-Sammlung gewährleistet wird. Diese Konzeption hat sich in der Praxis nicht bewährt. Während bei der Veräußerung von Wohnungseigentum in der Regel Einsicht in das Grundbuch genommen wird (vergleiche § 21 Absatz 1 Satz 1 des Beurkundungsgesetzes), sehen Erwerber vergleichsweise selten die Beschluss-Sammlung ein. Hinzu kommt, dass viele Beschluss-Sammlungen zwischenzeitlich bereits einen so großen Umfang angenommen haben, dass die Gefahr besteht, dass bedeutsame Beschlüsse auch bei einer Einsichtnahme übersehen werden. Diese Gefahr steigt kontinuierlich mit der wachsenden Zahl von Beschlüssen, die in die Beschluss-Sammlung aufzunehmen sind.

Es ist deshalb vorzugswürdig, vereinbarungsändernde Beschlüsse in das Grundbuch einzutragen. Um das Grundbuch gleichzeitig nicht zu überfrachten und seine Informationsfunktion nicht zu beeinträchtigen, soll dies aber nur für Beschlüsse gelten, die aufgrund einer vereinbarten Öffnungsklausel gefasst werden. Beschlüsse, die aufgrund einer gesetzlichen Öffnungsklausel gefasst werden, wirken dagegen auch ohne Grundbucheintragung gegen Sondernachfolger (vergleiche § 10 Absatz 3 Satz 2 WEG-E). Diese Differenzierung rechtfertigt sich dadurch, dass gesetzliche Öffnungsklauseln für jeden Erwerber unmittelbar aus

dem Gesetz ersichtlich sind und vom Gesetzgeber gebilligte Zwecke verfolgen. Der Anwendungsbereich der gesetzlichen Öffnungsklauseln ist zudem auf konkrete Beschlussgegenstände beschränkt. Ein Erwerber kann daher dem Gesetz entnehmen, in welchen Bereichen er mit einer Änderung der Vereinbarung durch einen Beschluss rechnen muss. Für vereinbarte Öffnungsklauseln gilt dies nicht in gleichem Maße, weil der Bundesgerichtshof (BGH) die formelle Kompetenz zur Änderung der Vereinbarung auch einer allgemein gehaltenen Öffnungsklausel entnimmt (Urteil vom 10. Oktober 2014 – V ZR 315/13).

§ 5 Absatz 4 Satz 1 WEG-E stellt allein darauf ab, ob ein Beschluss aufgrund einer Vereinbarung gefasst wurde. Um unnötige Auslegungsschwierigkeiten zu vermeiden, knüpft der Entwurf allein an dieses formale Merkmal an. Er verzichtet damit auf eine Beschränkung des Kreises der eintragungsfähigen Beschlüsse durch inhaltliche Kriterien (zum Beispiel auf vereinbarungsändernde Beschlüsse). Eine solche Beschränkung ist auch aus praktischer Sicht entbehrlich, weil anzunehmen ist, dass die Wohnungseigentümer nur solche Beschlüsse eintragen lassen werden, die aufgrund ihrer Bedeutung auch für Sondernachfolger gelten sollen.

Ob ein Beschluss nach § 5 Absatz 4 Satz 1 WEG-E eintragungsfähig ist, ist rein objektiv zu bestimmen. Entscheidend ist, dass sich die notwendige Beschlusskompetenz nicht bereits aus einer gesetzlichen Öffnungsklausel ergibt. Nicht eintragungsfähig sind deshalb Beschlüsse aufgrund einer vereinbarten Öffnungsklausel, die eine gesetzliche Öffnungsklausel wiederholt oder sich mit dieser inhaltlich deckt. Unerheblich ist auch, worauf die Wohnungseigentümer den Beschluss subjektiv stützen.

Die Eintragung des Beschlusses im Grundbuch kann im Wege der Bezugnahme erfolgen (vergleiche § 7 Absatz 2 Satz 1). Für den Nachweis des Beschlusses gegenüber dem Grundbuchamt sieht § 7 Absatz 4 WEG-E Erleichterungen vor.

Zu Doppelbuchstabe bb (Satz 2)

Es handelt sich um eine Folgeänderung zum geänderten Satz 1. § 5 Absatz 4 Satz 2 gilt demnach nicht für Vereinbarungen, sondern auch bei Beschlüssen aufgrund einer Vereinbarung. Bei der Belastung mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder der Reallast eines Dritten, ist dessen nach anderen Rechtsvorschriften notwendige Zustimmung zu dem Beschluss also nur erforderlich, wenn ein Sondernutzungsrecht begründet oder ein mit dem Wohnungseigentum verbundenes Sondernutzungsrecht aufgehoben, geändert oder übertragen wird.

Zu Doppelbuchstabe cc (Satz 3 – alt –)

Der geltende Satz 3 wird aufgehoben. Er sieht vor, dass eine nach allgemeinen Vorschriften notwendige Zustimmung eines Dritten zur Begründung eines Sondernutzungsrechts nicht erforderlich ist, wenn zugleich ein Sondernutzungsrecht zu Gunsten des belasteten Wohnungseigentums begründet wird. Dem liegt der Gedanke zugrunde, dass der Dritte durch eine solche Maßnahme zumindest wirtschaftlich nicht beeinträchtigt wird. Das erscheint aber zweifelhaft, weil es nach dem Wortlaut der Vorschrift nicht auf die Art oder die wirtschaftliche Bedeutung der Sondernutzungsrechte ankommt. Eine Beeinträchtigung des Dritten ist wirtschaftlich aber nur ausgeschlossen, soweit der Wert des aufgehobenen Sondernutzungsrechts mit dem Wert des neu begründeten Sondernutzungsrechts übereinstimmt. Das Wertverhältnis als weitere Voraussetzungen in die Vorschrift aufzunehmen scheidet aber aus, weil eine Prüfung des Wertverhältnisses im Rahmen des Grundbuchverfahrens nicht erfolgen kann.

Zu Nummer 7 (§ 7)

Zu Buchstabe a (Absatz 2)

Der neue § 7 Absatz 2 Satz 2 sieht zum Schutz von Erwerbern vor, dass bestimmte, für Erwerber besonders bedeutsame Vereinbarungen ausdrücklich in das Grundbuch eingetragen werden müssen; eine Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung nach Satz 1 genügt insoweit nicht.

Für Veräußerungsbeschränkungen nach § 12 ist dies bislang schon in § 3 Absatz 2 der Wohnungsgrundbuchverordnung (WGV) vorgesehen. Die zusätzliche Aufnahme in das WEG dient der Rechtsklarheit; inhaltliche Änderungen sind damit nicht verbunden.

Daneben müssen auch Vereinbarungen, die die Haftung von Sondernachfolgern für Geldschulden begründen, ausdrücklich in das Grundbuch eingetragen werden. Der Begriff der Geldschuld ist dabei wie in § 288 Absatz 1 BGB zu verstehen. Er erfasst insbesondere die Haftung für Hausgeldschulden.

Zu Buchstabe b (Absatz 3)

Zu Doppelbuchstabe aa (Satz 1)

Zu Dreifachbuchstabe aaa (Nummer 1)

Nummer 1 wird an den geänderten § 3 angepasst. Auch die Aufteilung der außerhalb des Gebäudes liegenden Teile des Grundstücks muss aus dem Aufteilungsplan ersichtlich sein.

Zu Dreifachbuchstabe bbb (Nummer 2)

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur Änderung von § 3.

Zu Doppelbuchstabe bb (Sätze 3 bis 6 – alt –)

Der geltende § 7 Absatz 4 Satz 3 sieht vor, dass die Landesregierungen durch Rechtsverordnung bestimmen können, dass und in welchen Fällen der Aufteilungsplan und die Abgeschlossenheit von einem öffentlich bestellten oder anerkannten Sachverständigen für das Bauwesen anstelle der Baubehörde ausgefertigt und bescheinigt werden. Die Sätze 4 bis 6 regeln Einzelheiten dazu.

Von dieser Möglichkeit hat bislang kein Bundesland Gebrauch gemacht. Nach dem Entwurf steigen die Anforderungen an den Aufteilungsplan und die Abgeschlossenheitsbescheinigung (vergleiche § 3 Absatz 3, § 7 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 WEG-E). Aufgrund ihrer hervorgehobenen Bedeutung für ein gedeihliches Zusammenleben der Wohnungseigentümer sieht der Entwurf vor, dass Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung stets der Mitwirkung der Baubehörden bedürfen. Die Delegationsmöglichkeit wird deshalb gestrichen.

Zu Buchstabe c (Absatz 4)

Der neue § 7 Absatz 4 erleichtert die Eintragung von Beschlüssen in das Grundbuch. Ohne diese verfahrensrechtlichen Erleichterungen, die den allgemeinen Vorschriften der Grundbuchordnung (GBO) vorgehen, müssten alle Wohnungseigentümer die Eintragung des Beschlusses in öffentlich beglaubigter Form bewilligen (§§ 19, 29 GBO). Gerade in großen Gemeinschaften würde die Beschaffung dieser Bewilligungen einen großen Aufwand bedeuten. Zusätzliche Probleme würden entstehen, wenn Wohnungseigentümer nicht geschäftsfähig sind oder sich im Ausland aufhalten. Nach § 7 Absatz 4 Satz 1 WEG-E bedarf es deshalb keiner Bewilligungen, wenn der Beschluss und seine Unanfechtbarkeit dem

Grundbuchamt in der dort beschriebenen Form nachgewiesen werden. Nach § 7 Absatz 4 Satz 2 WEG-E kann schon zuvor eine Vormerkung eingetragen werden.

Nach § 7 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 WEG-E genügt für den Nachweis des Beschlusses eine Niederschrift über den Beschluss, bei der die Unterschriften der in § 24 Absatz 6 bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind. Dies entspricht dem in § 26 Absatz 3 vorgesehenen Nachweis der Verwalterstellung gegenüber dem Grundbuchamt. Wurde der Beschluss im Wege der Beschlussersetzungsklage durch das Gericht gefasst, genügt die Vorlage des Urteils. Für die Form des Urteils sieht die Vorschrift keine Sonderregelung vor. Es gilt deshalb § 29 GBO; es ist also eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift vorzulegen.

Zusätzlich muss nach § 7 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 WEG-E eine Erklärung der in § 24 Absatz 6 bezeichneten Personen vorgelegt werden. Diese Erklärung muss zum einen beinhalten, dass die Frist des § 45 Absatz 1 WEG-E abgelaufen ist, und zum anderen, dass kein Verfahren über den Beschluss nach § 44 Absatz 1 WEG-E anhängig ist. Mit dieser Erklärung soll sichergestellt werden, dass Beschlüsse erst in das Grundbuch eingetragen werden, wenn sie bestandskräftig sind. Neben dem Fristablauf ist dafür notwendig, dass kein Verfahren nach § 44 Absatz 1 WEG-E anhängig ist, also keine entsprechende Klage bei Gericht eingereicht wurde bzw. dass ein entsprechendes Verfahren – gegebenenfalls auch erst nach Einlegung von Rechtsmitteln – beendet ist. Für die Form der Erklärung gilt § 29 GBO; die Erklärungen sind also zumindest öffentlich zu beglaubigen. Praktisch bietet es sich an, die Erklärungen in das Dokument aufzunehmen, das die unterschriebene Niederschrift über den Beschluss enthält und ohnehin nach § 7 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 WEG-E beglaubigt werden muss. Eine inhaltliche Überprüfung der Erklärung durch das Grundbuchamt sieht der Entwurf nicht vor.

Bis die Erklärung nach § 7 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 WEG-E abgegeben werden kann, kann geraume Zeit vergehen. Aus diesem Grund sieht § 7 Absatz 4 Satz 2 WEG-E zusätzlich die vereinfachte Eintragung einer Vormerkung vor. Sie verhindert, dass der Beschluss nicht gegen einen Sondernachfolger wirkt, der zwischenzeitlich Wohnungseigentum erwirbt. Für die Eintragung einer Vormerkung genügt die Vorlage einer Niederschrift über den Beschluss, bei der die Unterschriften der in § 24 Absatz 6 bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind, oder eines Urteils in der Form des § 29 GBO. Einer Erklärung nach § 7 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 WEG-E bedarf es nicht. § 7 Absatz 4 Satz 2 WEG-E macht zugleich deutlich, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Anspruch gegen jeden Wohnungseigentümer hat, dass der Beschluss durch Eintragung im Grundbuch zum Inhalt des Sondereigentums gemacht wird (§ 5 Absatz 4 Satz 1 WEG-E). Dieser Anspruch existiert, weil ohne ihn die Wirkung des Beschlusses mit der nächsten Veräußerung von Wohnungseigentum zu enden droht.

Zu Nummer 8 (§ 8)

Zu Buchstabe a (Absatz 1)

§ 8 Absatz 1 wird sprachlich an die Legaldefinition des Sondereigentums in § 3 Absatz 1 Satz 1 angepasst.

Zu Buchstabe b (Absatz 2)

Zu Doppelbuchstabe aa (Satz 1)

Die Verweise in § 8 Absatz 2 Satz 1 werden an die geänderten Vorschriften angepasst. Der neu aufgenommene Verweis auf § 4 Absatz 2 Satz 2 stellt zudem klar, dass Wohnungseigentum auch bei einer Aufteilung nach § 8 nicht unter einer Bedingung oder Zeitbestimmung eingeräumt oder aufgehoben werden kann.

Zu Doppelbuchstabe bb (Satz 2)

§ 8 Absatz 2 Satz 2 wird aufgehoben. Denn der Zeitpunkt, zu dem die Aufteilung wirksam wird, ergibt sich bereits aus § 9a Absatz 1 Satz 2 WEG-E. Dessen Halbsatz 2 stellt ausdrücklich klar, dass der Zeitpunkt der Anlegung der Wohnungsgrundbücher auch bei einer Teilung nach § 8 gilt.

Zu Buchstabe c (Absatz 3)

Der neue § 8 Absatz 3 regelt die Rechtsstellung von Personen, die Wohnungseigentum vom teilenden Eigentümer erwerben.

Nach allgemeinen Regeln wird ein Erwerber erst dann Wohnungseigentümer und damit Mitglied der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, wenn er als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Im schuldrechtlichen Verhältnis zwischen teilendem Eigentümer und Erwerber ist der Erwerber freilich schon ab dem Übergang von Lasten und Nutzungen (vergleiche § 446 Satz 2 BGB) berechtigt, dessen mitgliedschaftlichen Rechte auszuüben, und verpflichtet, dessen mitgliedschaftliche Pflichten zu erfüllen; dazu hat der teilende Eigentümer dem Erwerber entsprechende Vollmachten zu erteilen und der Erwerber den teilenden Eigentümer im Gegenzug freizustellen.

Für den Erwerb von Wohnungseigentum vom teilenden Eigentümer werden diese allgemeinen Regeln durch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs modifiziert (vergleiche etwa Beschluss vom 5. Juni 2008 – V ZB 85/07). Demnach wird ein Erwerber als sogenannter werdender Wohnungseigentümer wie ein Mitglied der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer behandelt, sobald er gegenüber dem teilenden Eigentümer eine rechtlich verfestigte Erwerbsposition besitzt und infolge des vertraglich vereinbarten Übergangs von Lasten und Nutzungen ein berechtigtes Interesse daran hat, die mit dem Wohnungseigentum verbundenen Mitwirkungsrechte bei der Verwaltung auszuüben. Diese Voraussetzungen sind erfüllt, wenn ein wirksamer, auf die Übereignung von Wohnungseigentum gerichteter Erwerbsvertrag vorliegt, der Übereignungsanspruch durch eine Auflassungsvormerkung gesichert ist und der Besitz auf den Erwerber übergegangen ist.

Diese Rechtsprechung wirkt sich nach geltendem Recht in zweierlei Hinsicht aus:

Erstens markiert der Zeitpunkt, in dem ein Erwerber als erster die vorgenannten Voraussetzungen erfüllt, den zeitlichen Anwendungsbereich des WEG. Denn nach Ansicht des Bundesgerichtshofs steht der geltende § 10 Absatz 7 Satz 4 der Annahme einer Ein-Personen-Gemeinschaft, die nur aus dem teilenden Eigentümer besteht, entgegen (vergleiche Beschluss vom 5. Juni 2008 – V ZB 85/07 Randnummer 12). Deshalb findet nach geltendem Recht das WEG erst ab dem Zeitpunkt Anwendung, in dem ein Erwerber die Eigenschaft als sogenannter werdender Wohnungseigentümer erwirbt und damit eine sogenannte werdende Gemeinschaft entsteht.

Zweitens wird der sogenannte werdende Wohnungseigentümer schon vor seiner Eintragung als Eigentümer im Grundbuch zum Mitglied der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und tritt jedenfalls im Innenverhältnis im Hinblick auf das erworbene Wohnungseigentum an die Stelle des teilenden Eigentümers.

Aufgrund des neuen § 9a Absatz 1 Satz 2 bedarf es der Konstruktion einer sogenannten werdenden Gemeinschaft nicht mehr, um die Anwendbarkeit des WEG vor der Eintragung des ersten Erwerbers als Wohnungseigentümer im Grundbuch zu begründen. Vielmehr ist das WEG bereits mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher anwendbar. Das richterrechtlich geschaffene Institut der sogenannten werdenden Gemeinschaft wird damit obsolet.

§ 9a Absatz 1 Satz 2 WEG-E betrifft dagegen nicht die Frage, ob und gegebenenfalls ab welchem Zeitpunkt einem Erwerber, der noch nicht als Wohnungseigentümer im Grundbuch eingetragen ist, Rechte und Pflichten nach dem WEG zukommen. Diese Frage regelt

§ 8 Absatz 3. Er tritt damit an die Stelle des richterrechtlich geschaffenen Instituts des sogenannten werdenden Wohnungseigentümers. Nach dieser Vorschrift sind Erwerber, deren Ansprüche durch Vormerkung im Grundbuch gesichert sind und denen der Besitz übergeben wurde, im Innenverhältnis anstelle des teilenden Eigentümers zur Ausübung von dessen Rechten und zur Wahrnehmung von dessen Pflichten berechtigt und verpflichtet.

Die Vorschrift gilt – genauso wie das richterrechtliche Institut des sogenannten werdenden Wohnungseigentümers – nur für den erstmaligen Erwerb von Wohnungseigentum vom teilenden Eigentümer. Denn nur insoweit besteht aufgrund der Besonderheiten des Bauträgervertragsrechts bei typisierter Betrachtung die Gefahr, dass ein erheblicher Zeitraum zwischen dem Übergang von Lasten und Nutzungen und dem Eigentumsübergang liegt. Aus Gründen der Rechtssicherheit ist der Erwerb im Rahmen eines Bauträgervertrages gleichwohl nicht tatbestandliche Voraussetzungen. Erfasst sind vielmehr alle Verträge, aus denen sich ein Übertragungsanspruch ergibt, etwa auch Schenkungsverträge. Teilender Eigentümer ist die Person, in deren Eigentum das Grundstück in dem Zeitpunkt steht, in dem die Wohnungsgrundbücher angelegt werden.

Ebenfalls aus Gründen der Rechtssicherheit sieht § 8 Absatz 3 keine zeitliche Grenze vor. Der Bundesgerichtshof hat bislang offengelassen, ob die Eigenschaft als sogenannter werdender Wohnungseigentümer nur innerhalb eines bestimmten zeitlichen Zusammenhangs zur Entstehung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erworben werden kann (Urteil vom 11. Mai 2012 – V ZR 196/11 Randnummer 12). Die damit verbundene Rechtsunsicherheit beseitigt § 8 Absatz 3, indem jeder Erwerb vom teilenden Eigentümer erfasst ist, unabhängig davon, wie viel Zeit seit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher oder dem Eigentumserwerb anderer Erwerber vergangen ist.

§ 8 Absatz 3 setzt einen durch Vormerkung im Grundbuch gesicherten Anspruch auf Übertragung von Wohnungseigentum voraus. Wie sich aus § 9a Absatz 1 Satz 2 WEG-E ergibt, müssen zudem die Wohnungsgrundbücher angelegt worden sein. Denn solange das Wohnungseigentum als sachenrechtliches Zuordnungsobjekt nicht existiert, sind auch die Vorschriften des WEG nicht anwendbar. Insoweit weicht § 8 Absatz 3 aus Gründen der Rechtsklarheit von dem richterrechtlichen Institut des sogenannten werdenden Wohnungseigentümers ab, nach dem eine Vormerkung an dem noch ungeteilten Grundstück genügt (vergleiche BGH, Beschluss vom 5. Juni 2008 – V ZB 85/07 Randnummer 15).

Hinsichtlich des von § 8 Absatz 3 vorausgesetzten Besitzes genügt es, wenn dem Erwerber die zum erworbenen Sondereigentum gehörenden Räume übergeben wurden. Damit wird klargestellt, dass es weder auf die Übergabe, noch auf die Fertigstellung des gemeinschaftlichen Eigentums ankommt; auch die Übergabe von außerhalb des Gebäudes liegenden Teilen des Grundstücks, auf die sich das Sondereigentum womöglich erstreckt, spielt keine Rolle.

Die Rechtsfolge des § 8 Absatz 3 besteht darin, dass der Erwerber anstelle des teilenden Eigentümers zur Ausübung von dessen Rechten und zur Wahrnehmung von dessen Pflichten nach den Vorschriften des WEG berechtigt und verpflichtet ist. Der teilende Eigentümer bleibt damit zwar Mitglied der Gemeinschaft, solange er sachenrechtlich Wohnungseigentümer ist. Hinsichtlich der Ausübung seiner Rechte nach dem WEG und der Wahrnehmung seiner entsprechenden Pflichten tritt jedoch der Erwerber an seine Stelle. Die Vorschrift betrifft dabei nur das Innenverhältnis, also das Rechtsverhältnis des Erwerbers gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und den übrigen Wohnungseigentümern neben dem teilenden Eigentümer. Das Verhältnis gegenüber Dritten bleibt von § 8 Absatz 3 unberührt. Das Gleiche gilt für Rechte und Pflichten nach anderen Vorschriften als denen des WEG (etwa Ansprüche wegen Beeinträchtigung des Sondereigentums nach § 1004 BGB).

Zu Nummer 9 (§ 9 Absatz 1)

§ 9 Absatz 1 Nummer 2 ist praktisch nicht relevant geworden und wird im Interesse der Rechtsvereinfachung gestrichen. Auch im Falle der Zerstörung bedarf es deshalb einer Aufhebung im Sinne von Nummer 1.

Die bisherige Nummer 3 tritt an die Stelle der aufgehobenen Nummer 2.

Zu Nummer 10 (Abschnitt 3 – §§ 9a und 9b)

In dem neuem Abschnitt 3 werden die wesentlichen Vorschriften zusammengefasst, die die rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer betreffen.

Zu § 9a allgemein

§ 9a regelt die Rechts- und Prozessfähigkeit sowie Entstehung und Bezeichnung (Absatz 1), die Kompetenz zur Ausübung von Rechten sowie zur Wahrnehmung von Pflichten der Wohnungseigentümer (Absatz 2), das Gemeinschaftsvermögen (Absatz 3), die Haftung der Wohnungseigentümer (Absatz 4) und die Insolvenzfähigkeit (Absatz 5).

Zu § 9a Absatz 1 Satz 1

§ 9a Absatz 1 Satz 1 ordnet die Rechts- und Prozessfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer an. Er entspricht inhaltlich dem geltenden § 10 Absatz 6 Satz 1 und 5. Nicht übernommen wird die Formulierung aus § 10 Absatz 6 Satz 1, nach dem die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer „im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums“ Rechte erwerben und Pflichten eingehen kann. Denn die damit ange deutete Beschränkung der Rechtsfähigkeit auf den Verbandszweck ist dem deutschen Recht fremd (siehe etwa Häublein, ZWE 2017, 429 ff.).

Zu § 9a Absatz 1 Satz 2

§ 9a Absatz 1 Satz 2 sieht vor, dass die rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in dem Zeitpunkt entsteht, in dem die Wohnungsgrundbücher angelegt werden. Ab diesem Zeitpunkt finden daher die Vorschriften des WEG Anwendung.

Der zweite Halbsatz der Vorschrift stellt klar, dass dies auch bei einer Teilung nach § 8 gilt. In diesem Fall ist zunächst nur der teilende Eigentümer Mitglied der Gemeinschaft; die Gemeinschaft entsteht also als sog. Ein-Personen-Gemeinschaft. Bislang stand der geltende § 10 Absatz 7 Satz 4 der Annahme einer Ein-Personen-Gemeinschaft entgegen (vergleiche BGH, Beschluss vom 5. Juni 2008 – V ZB 85/07 Randnummer 12); diese Vorschrift wird aufgehoben. Ab Anlegung der Wohnungsgrundbücher kann die Anlage daher nach den Vorschriften des WEG verwaltet werden. Ab diesem Zeitpunkt kann auch die rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer am Rechtsverkehr teilnehmen. Die Vorschriften des WEG sind dabei in vollem Umfang anwendbar. Der Entwurf sieht im Interesse einer flexiblen Verwaltung keine Sondervorschriften für den Zeitraum vor, in dem nur der aufteilende Eigentümer Mitglied der Gemeinschaft ist. Zwar können die späteren Erwerber ordnungswidrige Beschlüsse, die der aufteilende Eigentümer gefasst hat, aufgrund Fristablaufs in der Regel nicht mehr anfechten. Sie können die Beschlüsse aber durch einen erneuten Beschluss aufheben, weil der teilende Eigentümer keinen Anspruch darauf hat, dass seine Entscheidungen dauerhaften Bestand haben. Ob im Einzelfall sogar ein Anspruch auf einen solchen Aufhebungsbeschluss besteht, kann der Klärung durch Rechtsprechung und Wissenschaft überlassen bleiben. Auch einer gesonderten Regelung zur Bestellung des ersten Verwalters durch den teilenden Eigentümer bedarf es nicht. Denn dieser kann jedenfalls ab Anlegung der Wohnungsgrundbücher einen Bestellungsbeschluss fassen.

Die Vorschrift macht das richterrechtlich geschaffene Institut der sogenannten werdenden Gemeinschaft obsolet (vergleiche im Einzelnen die Begründung zu § 8 Absatz 3). Gegenüber diesem Institut hat die Regelung nicht nur den Vorteil der höheren Rechtssicherheit, indem an die für den Rechtsverkehr erkennbare Anlegung der Wohnungsgrundbücher angeknüpft wird. Die Anwendbarkeit des WEG und die Entstehung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer werden auch zeitlich vorverlegt, da es nicht mehr darauf ankommt, wann eine Person die Eigenschaft als sogenannter werdender Wohnungseigentümer erwirbt. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann deshalb etwa Versorgungsverträge schon vor dem Einzug des ersten Erwerbers abschließen. Dadurch erübrigen sich die Probleme, die nach geltendem Recht dadurch entstehen, dass Verträge, die vor Entstehung der sogenannten werdenden Gemeinschaft vom teilenden Eigentümer geschlossen werden, auf die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer übergeleitet werden müssen (vergleiche etwa Falkner, in: BeckOGK-WEG, 2019, § 10 Randnummer 53 ff.).

Besondere Vorschriften zur Beendigung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sieht der Entwurf nicht vor. § 9a Absatz 1 Satz 2 bringt aber mit hinreichender Deutlichkeit zum Ausdruck, dass die Existenz der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer untrennbar mit der Existenz des sachenrechtlichen Wohnungseigentums verbunden ist, dessen Verwaltung sie dient. Es ist deshalb zwingend, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ihr Ende findet, wenn das Wohnungseigentum infolge der Schließung der Wohnungsgrundbücher (vergleiche § 9) erlischt.

Zu § 9a Absatz 1 Satz 3

§ 9a Absatz 1 Satz 3 entspricht – unter sprachlicher Anpassung – dem geltenden § 10 Absatz 6 Satz 4. Dabei tritt nach dem Entwurf neben die Bezeichnung „Wohnungseigentümergeinschaft“ wahlweise die dem Gesetz entsprechende Bezeichnung „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“.

Zu § 9a Absatz 2

§ 9a Absatz 2 regelt, welche Rechte der Wohnungseigentümer durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ausgeübt und welche Pflichten durch sie wahrgenommen werden. Die Vorschrift tritt damit an die Stelle des geltenden § 10 Absatz 6 Satz 3. Die Vorschrift betrifft aber nur Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, die nicht auf den Vorschriften des WEG beruhen; sogenannte Sozialansprüche und -pflichten fallen nicht in den Anwendungsbereich von § 9a Absatz 2. Denn soweit das WEG den Wohnungseigentümern in einzelnen Vorschriften Rechte und Pflichten zuordnet, gehen diese Vorschriften der Anwendung von § 9a Absatz 2 vor.

Der geltende § 10 Absatz 6 Satz 3 unterscheidet zwischen der sogenannten geborenen Ausübungs- bzw. Wahrnehmungsbefugnis, die aufgrund gesetzlicher Anordnung besteht, und der sogenannten gekorenen Ausübungs- bzw. Wahrnehmungsbefugnis, die einen Beschluss der Wohnungseigentümer voraussetzt. Dieses Konzept wird aufgegeben. Nach § 9a Absatz 2 übt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kraft Gesetzes die dort genannten Rechte aus und nimmt die entsprechenden Pflichten wahr. Eine auf einem Beschluss beruhende sogenannte gekorene Ausübungs- bzw. Wahrnehmungsbefugnis sieht der Entwurf nicht mehr vor. Soweit vor Inkrafttreten des § 9a Absatz 2 Beschlüsse im Sinne des geltenden § 10 Absatz 6 Satz 3 gefasst wurden, steht die Neuregelung der Wirksamkeit dieser Beschlüsse nicht entgegen.

Nach § 9a Absatz 2 übt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zunächst die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte der Wohnungseigentümer aus. Diese gesetzliche Befugnis bezieht sich auf alle Rechte der Wohnungseigentümer, die aus dem Miteigentum am gemeinschaftlichen Eigentum fließen. Damit knüpft der Entwurf an die aus § 1011 BGB bekannte Formulierung an. Erfasst sind insbesondere Ansprüche aus § 1004 BGB wegen einer Beeinträchtigung des gemeinschaftlichen Eigentums. Nach dem

Entwurf ist es Aufgabe der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, das gemeinschaftliche Eigentum zu verwalten (vergleiche § 18 Absatz 1 WEG-E). Folgerichtig verwaltet die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auch die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte.

Daneben übt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auch die Rechte der Wohnungseigentümer aus, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern, auch wenn sich diese Rechte nicht aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergeben. Diese Regelung knüpft an das Kriterium der Gemeinschaftsbezogenheit des geltenden § 10 Absatz 6 Satz 3 an. Der Entwurf übernimmt indes nicht diesen als konturlos kritisierten Begriff (vergleiche etwa Falkner, in: BeckOGK-WEG, 2019, § 10 Randnummer 529 ff.), sondern lehnt sich an dessen Definition durch den Bundesgerichtshof an. Erforderlich ist eine Rechtsausübung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer demnach, wenn schutzwürdige Belange der Wohnungseigentümer oder des Schuldners an einer einheitlichen Rechtsverfolgung das grundsätzlich vorrangige Interesse des Wohnungseigentümers, seine Rechte selbst und eigenverantwortlich auszuüben und prozessual durchzusetzen, deutlich überwiegen (BGH, Urteil vom 24. Juli 2015 – V ZR 167/14 Randnummer 12 f.). § 9a Absatz 2 entspricht insoweit also dem geltenden Recht. Dem Rechtsanwender bleibt damit weiterhin die Möglichkeit, der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aufgrund einer Abwägungsentscheidung ein Recht zur Ausübung zuzuordnen, um in besonders gelagerten Ausnahmefällen sachgerechte Ergebnisse zu erzielen. Eine den Rechtsverkehr übermäßig belastende Rechtsunsicherheit ist damit nicht verbunden, weil der Bundesgerichtshof die sogenannte geborene Ausübungsbefugnis des geltenden Rechts bereits durch eine Reihe von Entscheidungen näher konkretisiert hat.

Im Ergebnis erweitert der Entwurf die sogenannte geborene Ausübungsbefugnis auf diejenigen Rechte, die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergeben, die nach geltendem Recht aber nur in den Anwendungsbereich der sogenannten gekorenen Ausübungsbefugnis fallen. Dies gilt insbesondere für Ansprüche aus § 1004 BGB. Eine darüberhinausgehende, durch Beschluss zu begründende sogenannte gekorene Ausübungsbefugnis sieht der Entwurf nicht mehr vor. Denn der Entzug der Ausübungsbefugnis ist ein gravierender Eingriff in die durch Artikel 2 Absatz 1 des Grundgesetzes geschützte Privatautonomie des Wohnungseigentümers (vergleiche BGH, Urteil vom 24. Juli 2015 – V ZR 167/14 Randnummer 12). Ein solcher Eingriff ist nur in den in § 9a Absatz 2 geregelten Fällen gerechtfertigt. Außerhalb des Anwendungsbereichs dieser Vorschrift kann einem Wohnungseigentümer deshalb nicht mehr gegen seinen Willen die Befugnis zur Ausübung seiner Rechte entzogen werden. Eine durch Beschluss begründete, im Außenverhältnis wirkende Ausübungsbefugnis widerspricht zudem dem berechtigten Interesse des Rechtsverkehrs an einer klaren Zuordnung von Rechten und Pflichten. Soweit Rechte eines Wohnungseigentümers mit dessen Zustimmung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verfolgt werden sollen, ist das freilich nach allgemeinen Regeln möglich (zum Beispiel durch Übertragung des Rechts oder Einräumung einer Prozessstandschaft). In diesen Fällen wird den berechtigten Interessen des Rechtsverkehrs durch die allgemeinen Vorschriften der §§ 399 ff. BGB Genüge getan.

Die Wahrnehmung von Pflichten der Wohnungseigentümer durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer regelt § 9a Absatz 2 Halbsatz 2. Sie unterliegt denselben Voraussetzungen, die für die Rechte der Wohnungseigentümer gelten.

Zu § 9a Absatz 3

§ 9a Absatz 3 legaldefiniert zunächst den Begriff des Gemeinschaftsvermögens als das Vermögen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Daneben verweist er auf Vorschriften, die für die Verwaltung dieses Gemeinschaftsvermögens entsprechend gelten. Dabei stellt der Verweis auf § 18 WEG-E zunächst klar, dass

die Verwaltung des Gemeinschaftsvermögens durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erfolgt (§ 18 Absatz 1 WEG-E). Jedem Wohnungseigentümer steht auch insoweit ein Anspruch gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung zu (§ 18 Absatz 2 WEG-E). Jeder Wohnungseigentümer kann zudem sogenannte Notmaßnahmen im Sinne des § 18 Absatz 3 WEG-E auch im Hinblick auf das Gemeinschaftsvermögen treffen. Soweit der Verweis auch § 18 Absatz 4 WEG-E erfasst, dient dies nur der Klarstellung, denn der Begriff der Verwaltungsunterlagen schließt bereits begrifflich die Unterlagen ein, die im Rahmen der Verwaltung des Gemeinschaftsvermögens relevant sind. Der Verweis auf § 19 Absatz 1 WEG-E macht deutlich, dass über die Verwaltung und Benutzung des Gemeinschaftsvermögens durch Beschluss entschieden werden kann, soweit keine Vereinbarung der Wohnungseigentümer besteht. Schließlich gelten die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters nach § 27 WEG-E für die Verwaltung des Gemeinschaftsvermögens entsprechend.

Darüber hinaus gelten für das Gemeinschaftsvermögen einzelne Vorschriften des § 16 WEG-E unmittelbar: Die Früchte des Gemeinschaftsvermögens sind nach Miteigentumsanteilen zu verteilen (§ 16 Absatz 1 Satz 1 und 2 WEG-E). Auch die Kosten sind grundsätzlich nach Miteigentumsanteilen zu tragen (§ 16 Absatz 2 Satz 1 WEG-E); eine abweichende Verteilung kann aber beschlossen werden (§ 16 Absatz 2 Satz 2 WEG-E).

Der Entwurf sieht keine unmittelbare oder entsprechende Anwendung der Vorschriften der § 16 Absatz 1 Satz 3 WEG-E und § 20 WEG-E vor. Denn dadurch könnten Individualansprüche einzelner Wohnungseigentümer auf Mitgebrauch und bauliche Maßnahmen in Bezug auf Sachen entstehen, die sich im Gemeinschaftsvermögen befinden. Solche Ansprüche sind schon in Anbetracht der bloßen Hilfsfunktion des Gemeinschaftsvermögens für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nicht gerechtfertigt. Sie könnten zudem eine wirtschaftlich sinnvolle Verwertung des Gemeinschaftsvermögens behindern.

Zu § 9a Absatz 4

§ 9a Absatz 4 entspricht dem geltenden § 10 Absatz 8 Satz 1 bis 3.

Der geltende § 10 Absatz 8 Satz 4 wird nicht übernommen. Er beschränkt die Haftung eines Wohnungseigentümers wegen nicht ordnungsmäßiger Verwaltung gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf dessen Miteigentumsquote. Damit soll die Umgehung der beschränkten Außenhaftung verhindert werden, könnte doch ein Gläubiger der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen im Innenverhältnis unbegrenzten Anspruch pfänden. Diese Privilegierung ist indes nicht gerechtfertigt: Verletzt ein Wohnungseigentümer schuldhaft seine Pflichten und muss er deshalb nach allgemeinen Vorschriften der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer für den entstehenden Schaden in voller Höhe einstehen, ist eine quotale Begrenzung dieser Einstandspflicht nicht angemessen. Wirtschaftlich führt sie zudem zu einer unbilligen Belastung der übrigen Wohnungseigentümer. An dieser Bewertung ändert auch eine mögliche Pfändung durch einen Gläubiger der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nichts. Denn für den verpflichteten Wohnungseigentümer spielt es keine Rolle, ob er von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder einem ihrer Gläubiger im Wege der Pfändung in Anspruch genommen wird.

Zu § 9a Absatz 5

§ 9a Absatz 5 entspricht inhaltlich dem geltenden § 11 Absatz 3.

Zu § 9b allgemein

§ 9b regelt die Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Diese obliegt grundsätzlich dem Verwalter (Absatz 1 Satz 1). Hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Verwalter, obliegt sie den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich (Absatz 1

Satz 2). Über die Vertretung gegenüber dem Verwalter entscheiden die Wohnungseigentümer durch Beschluss (Absatz 2).

Eine Vertretung der einzelnen Wohnungseigentümer durch den Verwalter (vergleiche den geltenden § 27 Absatz 2) sieht der Entwurf nicht mehr vor. Im Rechtsverkehr ist sie in der Regel nicht notwendig, weil die rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer am Rechtsverkehr teilnimmt und nicht die Wohnungseigentümer als solche. Aufgrund der nach § 44 Absatz 2 WEG-E vorgesehenen Passivlegitimation der rechtsfähigen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in Beschlussklagen ist eine Vertretung der einzelnen Wohnungseigentümer auch prozessual nicht mehr notwendig. Soweit die rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach § 9a Absatz 2 WEG-E bestimmte Rechte und Pflichten der einzelnen Wohnungseigentümer wahrnimmt, bedarf es ohnehin keiner Vertretung der einzelnen Wohnungseigentümer. Alle anderen Rechte und Pflichten können und müssen die Wohnungseigentümer selbst ausüben und wahrnehmen.

Zu § 9b Absatz 1

Nach § 9b Absatz 1 Satz 1 vertritt der Verwalter die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich. Seine Vertretungsmacht ist nach § 9b Absatz 1 Satz 3 unbeschränkt und kann auch nicht durch Vereinbarung oder Beschluss beschränkt werden. Die Wohnungseigentümer sind nach § 9b Absatz 1 Satz 2 zur gemeinschaftlichen Vertretung nur berechtigt, wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Verwalter hat. Auch diese Ersatzvertretungsbefugnis kann nach § 9b Absatz 1 Satz 3 nicht durch Vereinbarung oder Beschluss eingeschränkt werden.

§ 9b Absatz 1 erleichtert zum einen den Rechtsverkehr mit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Wer mit einem Verwalter einen Vertrag schließt, muss nicht mehr befürchten, dass dessen Vertretungsmacht für den Abschluss des Vertrags nicht ausreicht. Dies dient zugleich dem Interesse der Wohnungseigentümer, über die rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer effizient am Rechtsverkehr teilnehmen zu können. Der Entwurf entspricht insoweit Empfehlungen, die bereits im Rahmen der WEG-Novelle 2007 unterbreitet wurden (vergleiche etwa Schmidt-Räntsch in der sachverständigen Stellungnahme anlässlich der öffentlichen Anhörung vor dem Rechtsausschuss am 18. September 2006, Seite 13).

Zum anderen werden Probleme beseitigt, die nach geltendem Recht bei einseitigen Rechtsgeschäften bestehen. Denn nach herrschender Meinung kann ein vom Verwalter als Vertreter der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vorgenommenes einseitiges Rechtsgeschäft nach § 174 Satz 1 BGB zurückgewiesen werden (BGH, Urteil vom 20. Februar 2014 – III ZR 443/13). Dies kommt nach § 9b Absatz 1 nicht mehr in Betracht. Denn jedenfalls auf unbeschränkt und unbeschränkbar vertretungsberechtigte Organe ist § 174 BGB nicht anwendbar. Auch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Anwendung von § 174 BGB auf die Vertretung von Gesellschaften bürgerlichen Rechts ist nicht auf die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer übertragbar. Denn diese Rechtsprechung bezieht sich auf den Fall, dass die Vertretung der Gesellschaft bürgerlichen Rechts von den gesetzlichen Vorschriften der §§ 709, 714 BGB abweicht (vergleiche BGH, Urteil vom 9. November 2001 – LwZR 4/01). Das ist bei der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht denkbar, da von der gesetzlich vorgesehenen Vertretungsmacht nach § 9b Absatz 1 Satz 3 nicht abgewichen werden kann. Dass die Person des Verwalters nicht aus einem Register ersichtlich ist, ändert daran nichts; § 174 BGB mutet nämlich die mit der Inanspruchnahme gesetzlicher Vertretung verbundene Unsicherheit über die Wirksamkeit des Bestehens der behaupteten Vertretungsmacht – unabhängig vom Bestehen eines Registers – dem Erklärungsempfänger zu (BGH, Urteil vom 9. November 2001 – LwZR 4/01).

Zu § 9b Absatz 2

§ 9b Absatz 2 sieht in Anlehnung an § 46 Nummer 8 Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) eine Beschlusskompetenz vor, die Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter zu regeln, wenn dieser außergerichtlich nach § 181 BGB bzw. gerichtlich nach allgemeinen prozessrechtlichen Grundsätzen (vergleiche Ellenberger, in: Palandt, BGB, 78. Auflage 2019, § 181 Randnummer 5) von der Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ausgeschlossen ist. In diesen Fällen kann zum Beispiel ein Wohnungseigentümer zur Vertretung ermächtigt werden.

Im Übrigen ist im Hinblick auf die Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer vorgesehen. Insbesondere können einzelne Wohnungseigentümer nicht durch Beschluss anstelle oder neben dem Verwalter zu Vertretern der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gekürt werden. Diese Möglichkeit wird zum Schutz der Minderheit ausgeschlossen, der die Existenz eines Vertreters, der nicht gleichzeitig die aus der Stellung als Verwalter folgenden Pflichten hat, nicht zuzumuten ist. Möchte die Mehrheit durch Beschluss einen Vertreter küren, ist ihr dies möglich, indes nur durch Bestellung eines Verwalters. Sind sich alle Wohnungseigentümer einig, können sie nach den allgemeinen Grundsätzen der Gesamtvertretung freilich auch einen oder mehrere von ihnen ermächtigen.

Zu Nummer 11 (Abschnitt 4)

Der bisherige 2. Abschnitt wird Abschnitt 4. Aufgrund der Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer regeln die §§ 10 ff. nicht mehr nur das Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander, sondern auch deren Rechtsverhältnis zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Der Abschnitt erhält deshalb die Überschrift „Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“.

Zu Nummer 12 (§ 10)

Zu Buchstabe a (Absatz 1 – alt –)

Der geltende § 10 Absatz 1 sieht vor, dass die Rechte und Pflichten nach dem WEG grundsätzlich den Wohnungseigentümern zustehen. Weil das WEG in der Regel den Wohnungseigentümer als solchen adressiert, wenn es dessen Rechte und Pflichten regelt, bedarf es dieser allgemeinen Vorschrift nicht. Sie wird deshalb aufgehoben.

Zu Buchstabe b (Absatz 1 – neu –)

Die Vorschriften, die in dem geltenden § 10 Absatz 2 Satz 1 und 2 enthalten sind, bilden § 10 Absatz 1 WEG-E. Der Wortlaut von § 10 Absatz 1 Satz 1 WEG-E wird der Tatsache angepasst, dass die §§ 10 ff. nicht nur das Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander, sondern auch das Rechtsverhältnis zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer regeln. Soweit die Vorschrift auf die Vorschriften des BGB über die Gemeinschaft verweist, gilt dieser Verweis freilich nur für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander, da die Gemeinschaft nach den Vorschriften des BGB nicht rechtsfähig ist.

Zu Buchstabe c (Absatz 2)

§ 10 Absatz 2 WEG-E entspricht dem geltenden § 10 Absatz 2 Satz 3, der den Anspruch auf Anpassung einer Vereinbarung regelt.

Zu Buchstabe d (Absatz 3)

Nach § 10 Absatz 3 Satz 1 WEG-E wirken Beschlüsse, die aufgrund einer Vereinbarung gefasst werden, nur gegen Sondernachfolger, wenn sie im Grundbuch eingetragen sind

(vergleiche auch die Begründung zu § 5 Absatz 4 Satz 1). § 10 Absatz 3 Satz 2 WEG-E stellt zugleich klar, dass Beschlüsse, die nicht aufgrund einer Vereinbarung, sondern aufgrund einer gesetzlichen Beschlusskompetenz gefasst werden, auch ohne Eintragung im Grundbuch gegen Sondernachfolger wirken. § 10 Absatz 3 Satz 2 WEG-E tritt damit inhaltlich an die Stelle des geltenden § 10 Absatz 4. Die Wirkung gerichtlicher Entscheidungen gegen Sondernachfolger regelt § 44 Absatz 3 Satz 2 WEG-E.

Zu Buchstabe e (Absätze 4 bis 8 – alt –)

§ 10 Absatz 4 bis 8 wird aufgehoben.

Absatz 4 geht in § 10 Absatz 3 Satz 2 WEG-E und in § 44 Absatz 3 Satz 2 WEG-E auf.

Absatz 5 hat aufgrund der Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Anwendungsbereich mehr. Denn im Außenverhältnis wird allein die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet, nicht die einzelnen Wohnungseigentümer.

Die Absätze 6 bis 8 werden inhaltlich durch den neuen § 9a ersetzt.

Zu Nummer 13 (§ 11)

Zu Buchstabe a (Überschrift)

Die Überschrift von § 11 wird daran angepasst, dass die Vorschrift nicht nur die grundsätzliche Unauflöslichkeit der Gemeinschaft anordnet, sondern auch die Voraussetzungen und Folgen einer Aufhebung regelt.

Zu Buchstabe b (Absatz 3)

Die fehlende Insolvenzfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die bisher in § 11 Absatz 3 geregelt ist, findet sich nach dem Entwurf in § 9a Absatz 5. An die Stelle des geltenden § 11 Absatzes 3 tritt – inhaltlich unverändert – die Vorschrift des geltenden § 17, die sich mit der Verteilung nach einer Aufhebung befasst.

Zu Nummer 14 (§ 12 Absatz 4)

Zu Buchstabe a (Satz 1)

§ 25 Absatz 1 WEG-E regelt allgemein, dass Beschlüsse mit Stimmenmehrheit gefasst werden. Die Bezugnahme auf die Stimmenmehrheit in § 12 Absatz 4 Satz 1 wird deshalb gestrichen; inhaltliche Änderungen sind damit nicht verbunden.

Zu Buchstabe b (Sätze 2, 4 und 5 – alt –)

Das WEG ist vom Prinzip der Vertragsfreiheit geprägt: Die Wohnungseigentümer können ihr Verhältnis untereinander und zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer grundsätzlich frei gestalten (vergleiche § 10 Absatz 1 Satz 2 WEG-E). Eine Einschränkung dieser Vertragsfreiheit dahingehend, dass die Beschlusskompetenz nach § 12 Absatz 4 Satz 1 nicht durch Vereinbarung ausgeschlossen oder eingeschränkt werden kann, ist nicht angemessen (vergleiche auch die Begründung zu § 47). § 12 Absatz 4 Satz 2 wird deshalb aufgehoben.

Die Sätze 4 und 5 werden inhaltlich durch den neuen Satz 3 ersetzt.

Zu Buchstabe c (Satz 3)

Die Aufhebung einer Veräußerungsbeschränkung wird dagegen auf Grundlage von § 12 Absatz 4 Satz 1 und damit auf gesetzlicher Grundlage beschlossen. Die Änderung von § 5

Absatz 4 Satz 1 lässt die Wirkungen eines Beschlusses nach § 12 Absatz 4 Satz 1 deshalb unberührt. Der Beschluss über die Aufhebung einer Veräußerungsbeschränkung gilt nach § 10 Absatz 3 Satz 2 WEG-E auch dann gegenüber Sondernachfolgern, wenn er nicht im Grundbuch eingetragen ist; materiell-rechtlich fällt die Veräußerungsbeschränkung – mit Wirkung für Sondernachfolger – bereits durch den Beschluss weg.

Allerdings ist die Veräußerungsbeschränkung im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs eingetragen (vergleiche § 3 Absatz 2 Halbsatz 2 der Wohnungsgrundbuchverordnung, § 7 Absatz 2 Satz 2 WEG-E). Eine im Grundbuch eingetragene Veräußerungsbeschränkung ist deshalb im Grundbuchverfahren zu berücksichtigen, auch wenn sie durch einen Beschluss nach § 12 Absatz 4 Satz 1 materiell-rechtlich aufgehoben wurde. Aus diesem Grund sieht der geltende § 12 Absatz 4 Satz 3 vor, dass die Veräußerungsbeschränkung im Grundbuch gelöscht werden, wenn ein Beschluss über ihre Aufhebung gefasst wurde. Im Interesse der Rechtsvereinheitlichung wird das Verfahren zur Löschung der Veräußerungsbeschränkung an das allgemeine Verfahren zur Eintragung von Beschlüssen nach § 7 Absatz 4 WEG-E angepasst. An die Stelle der bisherigen Sätze 4 und 5 tritt ein Verweis auf diese Vorschrift. Neben der Niederschrift über den Beschluss, bei der die Unterschriften der in § 24 Absatz 6 bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind (§ 7 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 WEG-E), ist deshalb die in § 7 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 WEG-E vorgesehene Erklärung der in § 24 Absatz 6 bezeichneten Personen vorzulegen. Dadurch wird sichergestellt, dass die Veräußerungsbeschränkung nicht im Grundbuch gelöscht wird, bevor der entsprechende Beschluss bestandskräftig geworden ist.

Die erleichterte Eintragung einer Vormerkung ist dagegen nicht vorgesehen. Denn der Beschluss über die Aufhebung einer Veräußerungsbeschränkung gilt auch dann gegenüber Sondernachfolgern, wenn er nicht im Grundbuch eingetragen ist. Der Eintragung einer Vormerkung bedarf es deshalb nicht, um die Beschlusswirkung auch gegen Sondernachfolger sicherzustellen, die nach Beschlussfassung, aber vor Grundbucheintragung eintreten.

Zu Nummer 15 (§§ 13 bis 15)

Die geltenden §§ 13 bis 15 sind seit Inkrafttreten des WEG unverändert und wurden im Zuge der WEG-Novelle 2007 nicht an die Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer angepasst. Die Vorschriften passen zudem nicht mehr ohne weiteres zu dem Konzept des Entwurfes, nach dem die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer obliegt (vergleiche § 18 Absatz 1). Aus diesem Grund werden die in den geltenden §§ 13 bis 15 geregelten Rechtsbeziehungen innerhalb der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in den §§ 13 und 14 WEG-E neu strukturiert. § 15 WEG-E regelt die Pflichten Dritter gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und den Wohnungseigentümern.

Zu § 13 allgemein

§ 13 regelt nach dem Entwurf nur noch die Rechte des Wohnungseigentümers aus seinem Sondereigentum. Soweit der geltende § 13 Absatz 2 Rechte im Hinblick auf das gemeinschaftliche Eigentum enthält, finden sich diese nach dem Entwurf in § 16 Absatz 1 Satz 1 (Früchte) sowie in § 16 Absatz 1 Satz 3 (Mitgebrauch).

Zu § 13 Absatz 1

§ 13 Absatz 1 ist inhaltlich unverändert. Der Wortlaut wird an den neuen § 3 Absatz 2 angepasst, der es erlaubt, Sondereigentum auf außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks zu erstrecken. Außerdem wird die Bezugnahme auf Rechte Dritter gestrichen. Damit wird klargestellt, dass diese Vorschrift lediglich die Rechte des Wohnungseigentümers gegenüber anderen Wohnungseigentümern regelt. Die Rechtsstellung des Woh-

nungseigentümers gegenüber Dritten ergibt sich dagegen bereits aus § 903 BGB, da Sondereigentum Eigentum im Sinne des BGB ist (vergleiche auch die Begründung zu § 3 Absatz 1 Satz 1).

Zu § 13 Absatz 2

§ 13 Absatz 2 regelt die Zulässigkeit von baulichen Maßnahmen am Sondereigentum, die über dessen Instandhaltung und Instandsetzung hinausgehen. Die Maßnahmen, die über Instandhaltung und Instandsetzung hinausgehen, werden zugleich unter dem Oberbegriff der Erhaltung zusammengefasst, da eine Differenzierung zwischen beiden Begriffen weder sinnvoll noch notwendig ist. Der Sache nach regelt § 13 Absatz 2 damit bauliche Veränderungen des Sondereigentums. Der Begriff der baulichen Veränderung wird nur deshalb nicht verwendet, weil dieser nach § 20 Absatz 1 WEG-E auf das gemeinschaftliche Eigentum begrenzt ist.

§ 13 Absatz 2 erklärt § 20 WEG-E für entsprechend anwendbar. Es gelten deshalb für bauliche Maßnahmen am Sondereigentum grundsätzlich die gleichen Regeln wie für bauliche Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums: Maßnahmen, die über die Erhaltung hinausgehen, dürfen im Grundsatz nur vorgenommen werden, wenn sie durch Beschluss gestattet wurden (§ 20 Absatz 1 WEG-E). Abweichend von § 20 Absatz 3 WEG-E benötigt ein Wohnungseigentümer für eine Veränderung des Sondereigentums aber keine Gestattung, wenn kein anderer Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt wird. Denn in diesen Fällen wäre die Pflicht, eine Gestattung einzuholen, eine unangemessene Beschränkung des Sondereigentums. § 20 Absatz 3 WEG-E bleibt aber anwendbar, wenn eine solche Beeinträchtigung zwar vorliegt, die betroffenen Wohnungseigentümer aber mit der baulichen Veränderung einverstanden sind; in diesem Fall besteht nach § 20 Absatz 3 WEG-E ein Anspruch auf die Gestattung durch Beschluss. Einen Anspruch auf Gestattung hat der Wohnungseigentümer auch, wenn es sich um eine nach § 20 Absatz 2 WEG-E privilegierte Maßnahme handelt. Die Grenzen des § 20 Absatz 4 WEG-E gelten für Veränderungen des Sondereigentums ebenso.

Zu § 14 allgemein

Die Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und ihre Rolle als Trägerin der Verwaltung (vergleiche § 18 Absatz 1 WEG-E) machen eine Neufassung von § 14 notwendig. § 14 WEG-E trennt zwischen den Pflichten der Wohnungseigentümer gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Absatz 1) und den Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander (Absatz 2).

Zu § 14 Absatz 1

§ 14 Absatz 1 betrifft die Pflichten der Wohnungseigentümer gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Zu § 14 Absatz 1 Nummer 1

§ 14 Absatz 1 Nummer 1 begründet die Pflicht jedes Wohnungseigentümers, das in der Gemeinschaft geltende Regelwerk einzuhalten. Dieses Regelwerk setzt sich aus den Vorschriften des WEG sowie den Vereinbarungen und den Beschlüssen der Wohnungseigentümer zusammen. Inhaltlich tritt die Vorschrift damit an die Stelle der geltenden § 15 Absatz 3 und § 21 Absatz 4. Dabei wird die unnötige Differenzierung zwischen Verwaltung und Gebrauch aufgegeben. Der Anspruch wird zudem allein der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zugewiesen. Denn soweit ein Verstoß gegen das Regelwerk keinen Wohnungseigentümer konkret, insbesondere in seinem Sondereigentum, beeinträchtigt, ist es sachgerecht, dass die damit zusammenhängenden Auseinandersetzungen nicht zwischen

einzelnen Wohnungseigentümern geführt werden, sondern mit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (vergleiche auch die Begründung zu § 14 Absatz 2 Nummer 1).

Zu § 14 Absatz 1 Nummer 2

§14 Absatz 1 Nummer 2 begründet die Pflicht jedes Wohnungseigentümers, Einwirkungen durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden, die den Vereinbarungen oder Beschlüssen entsprechen oder, falls keine entsprechenden Vereinbarungen oder Beschlüsse bestehen, aus denen ihm kein über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgehender Nachteil erwächst. Aus der Vorschrift folgt vor allem die Pflicht, Erhaltungs- und andere Baumaßnahmen zu dulden, die durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgeführt werden.

Die Vorschrift betrifft zunächst alle Einwirkungen, die einer Vereinbarung oder einem Beschluss entsprechen, also durch deren Ausführung bedingt sind. Duldungspflichtig sind demnach etwa Immissionen wie Baulärm, der durch die Ausführung eines Beschlusses über die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums verursacht wird. Die Vorschrift gilt auch für andere Einwirkungen wie etwa das Betreten des Sondereigentums; dieser Unterfall der Einwirkung wird aufgrund seiner besonderen praktischen Bedeutung im Wortlaut hervorgehoben.

Soweit die Pflicht zur Duldung nicht durch Vereinbarung oder Beschluss geregelt ist, ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, Einwirkungen zu dulden, aus denen ihm über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus kein Nachteil erwächst. Dies entspricht dem Maßstab des geltenden § 14 Nummer 1.

Zu § 14 Absatz 2

§ 14 Absatz 2 betrifft die Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander.

Zu § 14 Absatz 2 Nummer 1

§ 14 Absatz 2 Nummer 1 begründet die Pflicht jedes Wohnungseigentümers, fremdes Sondereigentum nicht durch ein Verhalten zu beeinträchtigen, das den Vereinbarungen oder Beschlüssen widerspricht. Soweit entsprechende Vereinbarungen und Beschlüsse fehlen, ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, Beeinträchtigungen zu unterlassen, aus denen einem anderen Wohnungseigentümer ein Nachteil erwächst, der über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgeht. Die Vorschrift entspricht inhaltlich dem geltenden § 14 Nummer 1.

Die Vorschrift ist auf die Abwehr von Beeinträchtigungen des Sondereigentums beschränkt. Die Pflicht, das gemeinschaftliche Eigentum nicht zu beeinträchtigen, besteht nach dem Entwurf nur gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (vergleiche § 14 Absatz 1 Nummer 2). Dadurch werden die Zuständigkeiten zur Abwehr von Beeinträchtigungen sachgerecht geordnet:

Die Abwehr von Beeinträchtigungen des gemeinschaftlichen Eigentums ist Aufgabe der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, da ihr die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zugewiesen ist (vergleiche § 18 Absatz 1 WEG-E). Materiell-rechtlich hat zwar jeder Wohnungseigentümer einen Anspruch aus § 1004 BGB, dass Beeinträchtigungen des gemeinschaftlichen Eigentums unterbleiben. § 9a Absatz 2 WEG-E weist die Ausübung dieser Ansprüche aber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu.

Beeinträchtigungen des Sondereigentums kann dagegen jeder Wohnungseigentümer selbst abwehren. Als Anspruchsgrundlage kommen sowohl § 14 Absatz 2 Nummer 1 als auch § 1004 BGB in Betracht.

Auch die von konkreten Beeinträchtigungen losgelöste Pflicht der Wohnungseigentümer, das in der Gemeinschaft geltende Regelwerk einzuhalten, besteht nur gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (vergleiche § 14 Absatz 1 Nummer 1). Eine dem geltenden § 15 Absatz 3 entsprechende Regelung, nach der die Wohnungseigentümer untereinander einen den Vereinbarungen und Beschlüssen (zum Beispiel der Hausordnung) entsprechenden Gebrauch verlangen können, sieht der Entwurf nicht vor. Denn soweit ein Verstoß gegen das Regelwerk keinen Wohnungseigentümer konkret beeinträchtigt, ist es sachgerecht, dass die damit zusammenhängenden Auseinandersetzungen nicht zwischen einzelnen Wohnungseigentümern geführt werden, sondern mit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Zu § 14 Absatz 2 Nummer 2

§ 14 Absatz 2 Nummer 2 verpflichtet die Wohnungseigentümer untereinander – parallel zur Pflicht gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach § 14 Absatz 1 Nummer 2 – Einwirkungen auf das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden, die den Vereinbarungen und Beschlüssen entsprechen oder, soweit solche fehlen, aus denen sich kein über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgehender Nachteil ergibt. Dies betrifft vor allem Erhaltungs- und Baumaßnahmen einzelner Wohnungseigentümer, ist aber nicht darauf beschränkt. Die Ausführungen zu § 14 Absatz 1 Nummer 2 gelten entsprechend.

Die Vorschrift begründet lediglich eine Duldungspflicht. Einen korrespondierenden Anspruch der Wohnungseigentümer untereinander, nicht gerechtfertigte Einwirkungen, insbesondere auf das gemeinschaftliche Eigentum, zu unterlassen, enthält die Vorschrift nicht. Die Wohnungseigentümer können nach § 14 Absatz 2 Nummer 1 lediglich verlangen, dass nicht gerechtfertigte Beeinträchtigungen des Sondereigentums unterbleiben. Die Abwehr nicht gerechtfertigter Beeinträchtigungen des gemeinschaftlichen Eigentums ist dagegen Aufgabe der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (vergleiche auch die Begründung zu § 14 Absatz 2 Nummer 1).

Zu § 14 Absatz 3

Nach § 14 Absatz 3 ist einem Wohnungseigentümer, der das Betreten oder eine ähnliche Inanspruchnahme seines Sondereigentums zu dulden hat, der daraus entstehende Schaden zu ersetzen. Die Vorschrift tritt inhaltlich an die Stelle des geltenden § 14 Nummer 4 Halbsatz 2. Im Gegensatz zum geltenden Recht spricht der Entwurf anstelle von „Benutzung“ von „ähnlicher Inanspruchnahme“, um eine im Einzelfall angemessene Anwendung der Vorschrift zu ermöglichen. Eine ähnliche Inanspruchnahme verlangt ein Sonderopfer, dessen Intensität mit einem Betreten vergleichbar ist. In Betracht kommen insbesondere Substanzeingriffe.

Die Vorschrift setzt kein Verschulden voraus. Verpflichtet ist derjenige, zu dessen Gunsten die Duldungspflicht besteht, also entweder die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (in den Fällen des § 14 Absatz 1 Nummer 2) oder ein anderer Wohnungseigentümer (in den Fällen des § 14 Absatz 2 Nummer 2).

Zu § 15 allgemein

§ 15 WEG-E begründet einen Anspruch der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und einzelner Wohnungseigentümer gegen Drittnutzer auf Duldung von Erhaltungsmaßnahmen und baulicher Maßnahmen. Damit wird sichergestellt, dass die Durchführung derartiger Maßnahmen nicht an Gebrauchsrechten Dritter scheitert. Insbesondere die Durchsetzung der nach dem WEG bestehenden Ansprüche eines Wohnungseigentümers auf bestimmte bauliche Veränderungen (vergleiche § 20 Absatz 2 und 3 WEG-E) soll nicht dadurch erschwert werden, dass ein anderer Wohnungseigentümer den Gebrauch seiner Wohnung einem Dritten überlassen hat.

§ 15 WEG-E verpflichtet den Drittnutzer unmittelbar und unabhängig von den vertraglichen Vereinbarungen gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und einzelnen Wohnungseigentümern, Erhaltungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen zu dulden. Der Dritte steht dabei nicht schutzlos, sondern wird ähnlich wie ein Mieter geschützt: Die Maßnahme muss dem Dritten angekündigt werden; zudem kann er sich unter bestimmten Umständen auf einen Härteeinwand berufen.

Die Vorschrift gilt für alle Personen, die Wohnungseigentum gebrauchen, ohne Wohnungseigentümer zu sein. Dies sind vor allem Mieter. Erfasst sind aber auch dinglich Wohnungsberechtigte, Nießbraucher und alle anderen Personen, denen der Gebrauch überlassen wurde.

Die Duldungspflicht besteht gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern, je nachdem, wer die Erhaltungsmaßnahme oder bauliche Veränderung durchführt. Die Duldungspflicht besteht dagegen nicht gegenüber dem Wohnungseigentümer, von dem der Drittnutzer sein Gebrauchsrecht ableitet, typischerweise also seinem Vermieter. Denn § 15 WEG-E hat nicht die Funktion, die Rechte des überlassenden Wohnungseigentümers aus dem Rechtsverhältnis, das der Überlassung zugrunde liegt, zu modifizieren. Dafür besteht auch kein Bedürfnis, weil der überlassende Wohnungseigentümer auf die Gestaltung dieses Rechtsverhältnisses Einfluss nehmen kann.

Zu § 15 Nummer 1

§ 15 Nummer 1 betrifft die Pflicht, Erhaltungsmaßnahmen zu dulden. Dies setzt voraus, dass die Erhaltungsmaßnahme rechtzeitig angekündigt wurde; dabei gilt § 555a Absatz 2 BGB entsprechend. Die Rechtzeitigkeit ist deshalb wie in § 555a Absatz 2 BGB zu verstehen und richtet sich insbesondere nach der Dringlichkeit und dem Umfang der Maßnahme. Eine Ankündigung ist entbehrlich, wenn die Maßnahme nur mit einer unerheblichen Einwirkung verbunden oder ihre sofortige Durchführung zwingend erforderlich ist. Soweit eine Ankündigung erforderlich ist, ist sie Fälligkeitsvoraussetzung des Duldungsanspruchs.

Die Ankündigung obliegt demjenigen, der zu seinen Gunsten die Duldungspflicht auslösen will. Dies ist, abhängig davon, wer die Maßnahme durchführen will, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder ein einzelner Wohnungseigentümer.

Zu § 15 Nummer 2

§ 15 Nummer 2 betrifft die Pflicht, bauliche Maßnahmen zu dulden, die über Erhaltungsmaßnahmen hinausgehen. § 15 Nummer 2 bezieht sich dabei – genauso wie § 15 Nummer 1 – sowohl auf das Sondereigentum als auch auf das gemeinschaftliche Eigentum. Der Sache nach geht es um bauliche Veränderungen; weil der Begriff der baulichen Veränderung nach § 20 Absatz 1 WEG-E aber auf das gemeinschaftliche Eigentum begrenzt ist, spricht § 15 Nummer 1 allgemein von Maßnahmen, die über die Erhaltung hinausgehen.

Die Maßnahmen sind spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform anzukündigen; dabei gelten § 555c Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 und 2, Absätze 2 bis 4 und § 555d Absatz 2 bis 5 BGB entsprechend. Über diese Verweisung kommen die mietrechtlichen Vorschriften über den Inhalt der Ankündigung und den Härteeinwand zur Anwendung. Die Ankündigung ist Fälligkeitsvoraussetzung des Duldungsanspruchs.

Die Ankündigung muss gegenüber einem Mieter keine Angabe zu einer etwaigen Mieterhöhung enthalten. Denn eine Mieterhöhung betrifft nur das Verhältnis zwischen dem vermietenden Wohnungseigentümer und dem Mieter. § 555c Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 BGB ist deshalb aus der Verweisung ausgenommen. Ob der Vermieter nach Durchführung einer Baumaßnahme durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer das Recht hat, nach

§ 559 BGB die Miete zu erhöhen, bestimmt sich allein nach den mietrechtlichen Vorschriften. Das Gleiche gilt für die Frage, ob der Vermieter gegenüber seinem Mieter die Pflicht zur ordnungsgemäßen Ankündigung der Baumaßnahme erfüllt hat. Diesbezügliche Versäumnisse des Vermieters berühren die Duldungspflicht nach § 15 Nummer 2 nicht.

Zu Nummer 16 (§ 16)

Zu Buchstabe a (Überschrift)

Da der Begriff der Lasten in dem neugefassten § 16 Absatz 2 nicht mehr enthalten ist, wird er auch aus der Überschrift gestrichen.

Zu Buchstabe b (Absatz 1)

Aus dem geltenden § 13 Absatz 2 WEG ergibt sich, dass § 16 Absatz 1 Satz 1 WEG schon nach geltendem Recht nur andere Nutzungen als Gebrauchsvorteile erfasst. Im Interesse einer einheitlichen Terminologie wird der Begriff der Nutzungen deshalb durch den Begriff der Früchte ersetzt (vergleiche § 100 BGB). Inhaltliche Änderungen ergeben sich dadurch nicht.

§ 16 Absatz 1 Satz 3 WEG-E regelt den Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums inhaltlich übereinstimmend mit dem geltenden § 13 Absatz 2 Satz 1 WEG. Damit wird unübersichtliche Aufteilung des geltenden Rechts, das in § 13 Absatz 2 Satz 1 WEG den Mitgebrauch und in § 16 Absatz 1 Satz 1 WEG die übrigen Nutzungen regelt, aufgegeben. Stattdessen regelt § 16 Absatz 1 WEG-E die Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums im Sinne des § 100 BGB umfassend.

In § 16 Absatz 1 Satz 1 WEG-E wird zudem klargestellt, dass auch die Früchte des Gemeinschaftsvermögens nach dieser Vorschrift zu verteilen sind. Dies entspricht der allgemeinen Sichtweise zum geltenden Recht (Falkner, in: BeckOGK-WEG, 2019, § 16 Randnummer 29). § 16 Absatz 1 Satz 3 WEG-E gilt dagegen nicht für das Gemeinschaftsvermögen (vergleiche die Begründung zu § 9a Absatz 3).

Zu Buchstabe c (Absatz 2)

Der neugefasste § 16 Absatz 2 befasst sich – wie bislang – mit der Kostenverteilung: Satz 1 regelt – wie bislang – die gesetzliche Kostenverteilung, Satz 2 sieht die Möglichkeiten einer Beschlussfassung vor.

Die Neufassung von § 16 Absatz 2 Satz 1 dient zunächst der Klarstellung, dass Gläubigerin des dort geregelten Anspruchs die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist. Die Wörter „den anderen Wohnungseigentümern gegenüber“ werden deshalb gestrichen. Zudem verzichtet die Neufassung darauf, zwischen einzelnen Kosten und Lasten zu differenzieren. Stattdessen bezieht sich die Vorschrift nun generell auf alle Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Denn schon zum geltendem Recht ist anerkannt, dass die Verteilung nach § 16 Absatz 2 alle Kosten betrifft, die bei der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer anfallen (vergleiche etwa Falkner, in: BeckOGK-WEG, 2019, § 16 Randnummer 69). Die praktisch bedeutsamen Kosten der Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums werden lediglich exemplarisch genannt.

Der neue § 16 Absatz 2 Satz 2 regelt die Kompetenz der Wohnungseigentümer, eine Kostenverteilung zu beschließen, die von § 16 Absatz 2 Satz 1 oder einer Vereinbarung abweicht. Die Vorschrift betrifft sämtliche Kosten mit Ausnahme solcher, die auf baulichen Veränderungen nach § 20 WEG-E beruhen (vergleiche § 16 Absatz 3 in Verbindung mit § 21 Absatz 5 WEG-E). § 16 Absatz 2 Satz 2 tritt damit – mit Ausnahme der Kosten baulicher Veränderungen – an die Stelle des geltenden § 16 Absatz 3 und 4 und gibt dessen System auf, das nach verschiedenen Kostenarten differenziert und je nach Kostenart un-

terschiedliche Anforderungen an den Beschluss stellt. An die Stelle dieses unübersichtlichen Systems tritt mit § 16 Absatz 2 Satz 2 eine einzige Vorschrift, die es den Wohnungseigentümern ermöglicht, über die Kostenverteilung zu beschließen. Diese Vorschrift verlangt keine besonderen Mehrheiten. Dadurch soll es den Wohnungseigentümern erleichtert werden, über eine nach den Umständen des Einzelfalls angemessene Kostenverteilung zu entscheiden (siehe Abschlussbericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes, ZWE 2019, 430, 449).

§ 16 Absatz 2 Satz 2 unterscheidet zwei Konstellationen: den Beschluss über die Verteilung einzelner Kosten und den Beschluss über die Verteilung bestimmter Arten von Kosten.

Einzelne Kosten sind konkret bestimmbare, einmalig anfallende Positionen. Die Wohnungseigentümer können demnach zum Beispiel über die Verteilung der Kosten einer konkreten Erhaltungsmaßnahme, etwa eines Fensteraustauschs, beschließen.

Der Begriff der Art ist weit zu verstehen. Bestimmte Arten von Kosten können sich sowohl auf regelmäßig wiederkehrende Positionen (zum Beispiel Müllgebühren) als auch auf unregelmäßig wiederkehrende, aber gleichartige Positionen beziehen. Die Wohnungseigentümer können demnach etwa beschließen, dass jeder Wohnungseigentümer die Kosten für den Austausch derjenigen Fenster zu tragen hat, die sich im Bereich seines Sondereigentums befinden. Unzulässig ist lediglich eine generelle Veränderung des allgemeinen Verteilungsschlüssels.

Anders als nach geltendem Recht ist es damit möglich, eine Kostenverteilung auch über den Einzelfall hinaus zu beschließen. Insbesondere das Gebot der sogenannten Maßstabkontinuität steht damit einer Kostenverteilung durch Beschluss nicht mehr grundsätzlich entgegen. Denn nach geltendem Recht scheidet eine Kostenverteilung durch Beschluss oftmals daran, dass die für den Einzelfall gewünschte Kostenverteilung einen Anspruch anderer Wohnungseigentümer auf Gleichbehandlung in künftigen Fällen auslösen würde und damit der Sache nach eine Kostenverteilung über den Einzelfall hinaus beschlossen wird (vergleiche BGH, Urteil vom 18. Juni 2010 – V ZR 164/09). Indem der Entwurf die Beschränkung auf den Einzelfall aufgibt, kann auch in diesen Fällen eine sachgerechte Kostenverteilung beschlossen werden. Etwa kann von vornherein beschlossen werden, dass jeder Wohnungseigentümer die Kosten für den Austausch derjenigen Fenster zu tragen hat, die sich im Bereich seines Sondereigentums befinden. Wird dagegen eine entsprechende Kostenverteilung nur für einzelne Fälle beschlossen, kann sich daraus ein Anspruch der übrigen Wohnungseigentümer auf Gleichbehandlung ergeben, dem im Rahmen künftiger Beschlussfassungen Rechnung zu tragen ist. Insoweit bleibt das Gebot der sogenannten Maßstabkontinuität durchaus relevant, ohne aber einer differenzierten Kostenverteilung durch Beschluss von Anfang an entgegen zu stehen.

Aufgrund der Vielgestaltigkeit möglicher Beschlüsse über die Kostenverteilung verzichtet der Entwurf bewusst auf besondere inhaltliche Vorgaben. Insbesondere wird die Regelung des geltenden § 16 Absatz 4 Satz 1 nicht übernommen, dass der Verteilungsmaßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs Rechnung tragen muss. Denn diese Vorschrift schränkt das Entscheidungsermessen der Wohnungseigentümer unnötig ein (siehe Abschlussbericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes, ZWE 2019, 430, 449). Ob ein Beschluss im Einzelfall anfechtbar ist, hängt nach dem Entwurf allein davon ab, ob er die allgemeinen Vorgaben der Ordnungsmäßigkeit wahrt, insbesondere ob er billigem Ermessen entspricht (vergleiche § 18 Absatz 2 WEG-E). Im Rahmen des billigen Ermessens werden jedoch in der Regel der Gebrauch und die Möglichkeit des Gebrauchs zu berücksichtigen sein.

Zu Buchstabe d (Absatz 3)

Der neue § 16 Absatz 3 stellt klar, dass für Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen nach § 20 WEG-E allein die Vorschriften des § 21 WEG-E gelten. Darin und in § 16 Absatz 2 WEG-E gehen die aufgehobenen Absätze auf.

Zu Nummer 17 (§ 17)

Die bislang in den §§ 18 und 19 enthaltenen Vorschriften werden in § 17 WEG-E zusammengefasst.

Zu Buchstabe a (Absatz 1)

Die Änderung in § 17 Absatz 1 Satz 1 stellt klar, dass auch eine Verletzung der Pflichten, die gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bestehen (zum Beispiel die Pflicht zur Kostentragung), eine Entziehung des Wohnungseigentums rechtfertigen kann. Zudem wird der Entziehungsanspruch materiell-rechtlich der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zugeordnet. Dadurch wird die umständliche Konstruktion des geltenden Rechts vereinfacht, nach dem der Anspruch materiell-rechtlich den Wohnungseigentümern zusteht, seine Ausübung aber grundsätzlich der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zugewiesen wird (vergleiche den geltenden § 18 Absatz 1 Satz 2, der aufgehoben wird). Praktische Auswirkungen hat diese Änderung nur für Zwei-Personen-Gemeinschaften, bei denen im Interesse der Rechtsvereinheitlichung der Entziehungsanspruch nun auch der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zusteht.

Zu Buchstabe b (Absatz 2)

Die Neufassung von § 17 Absatz 2 dient zum einen der redaktionellen Anpassung des Wortlauts an den geänderten § 14, dessen neuer Absatz 3 eine Anspruchsgrundlage enthält und der deshalb von der Verweisung ausgenommen wird. Zum anderen fällt das im geltenden § 18 Absatz 2 Nummer 2 enthaltene Regelbeispiel weg, wonach ein Entziehungsgrund insbesondere darin liegen kann, dass ein Wohnungseigentümer mit der Erfüllung seiner Pflicht zur Lasten- und Kostentragung in Verzug ist. Denn § 10 Absatz 1 Nummer 2 des Zwangsversteigerungsgesetzes ermöglicht es der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, sich vorrangig aus dem Wohnungseigentum zu befriedigen. Angesichts dessen besteht für einen gesetzlich besonders geregelten Entziehungsgrund kein Bedürfnis.

Zu Buchstabe c (Absatz 3 – alt –)

Der geltende § 18 Absatz 3 wird aufgehoben. Diese Vorschrift sieht vor, dass über das Entziehungsverlangen mit der Mehrheit der stimmberechtigten Wohnungseigentümer beschlossen wird. Diese Vorschrift war bis zur WEG-Novelle 2007 notwendig, damit über die Geltendmachung des Entziehungsverlangens überhaupt ein Mehrheitsbeschluss gefasst werden konnte. Denn der Entziehungsanspruch steht nach dem geltenden § 18 Absatz 1 Satz 1 an sich den „anderen Wohnungseigentümer(n)“ zu, woraus geschlossen werden könnte, dass er von allen Wohnungseigentümern gemeinsam geltend gemacht werden muss.

Seit der WEG-Novelle 2007 ist die Ausübung des Anspruchs aber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zugewiesen (vergleiche den geltenden § 18 Absatz 1 Satz 2). Bereits daraus folgt, dass über die Ausübung des Anspruchs ein Mehrheitsbeschluss zu fassen ist. Seit der WEG-Novelle 2007 hat der geltende § 18 Absatz 3 demnach nur noch die Funktion, ein erhöhtes Quorum für diesen Beschluss anzuordnen. An dieser nur eingeschränkten Funktion ändert sich auch dadurch nichts, dass § 18 Absatz 1 WEG-E den Entziehungsanspruch sogar materiell-rechtlich der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zuweist. Dieses erhöhte Quorum ist aber nicht sachgerecht. Wenn ein Entziehungsgrund vorliegt, besteht ein berechtigtes Interesse, den störenden Wohnungseigentümer aus der Gemeinschaft zu entfernen. Es ist nicht gerechtfertigt, die Durchsetzung dieses Interesses

durch ein erhöhtes Quorum zu erschweren. Auch der Schutz des betroffenen Wohnungseigentümers vor einem unberechtigten Entziehungsbeschluss verlangt kein erhöhtes Quorum. Denn der betroffene Wohnungseigentümer ist bereits ausreichend durch das gerichtliche Entziehungsverfahren geschützt.

Zu Buchstabe d (Absatzes 3 – neu –)

§ 17 Absatz 3 WEG-E übernimmt die Regelung des geltenden § 18 Absatz 4.

Zu Buchstabe e (Absatz 4)

§ 17 Absatz 4 Satz 1 entspricht dem geltenden § 19 Absatz 1 Satz 1. Dessen Wortlaut wird jedoch daran angepasst, dass der Entziehungsanspruch nach § 17 Absatz 1 WEG-E materiell-rechtlich der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zusteht. Aus dem gleichen Grund wird der geltende § 19 Absatz 1 Satz 2, der der Gemeinschaft lediglich eine Ausübungsbefugnis zuweist, nicht übernommen.

§ 17 Absatz 4 Satz 2 knüpft an die Vorschrift des geltenden § 19 Absatz 3 an. Einem Urteil gleichgestellt werden jedoch alle Vollstreckungstitel nach § 794 der Zivilprozessordnung (ZPO), insbesondere auch vollstreckbare Urkunden (§ 794 Absatz 1 Nummer 5 ZPO) und für vollstreckbar erklärte Anwaltsvergleiche (§ 794 Absatz 1 Nummer 4b ZPO). Denn eine unterschiedliche Behandlung der verschiedenen Vollstreckungstitel ist nicht sachgerecht.

Nicht übernommen wird die Vorschrift des geltenden § 19 Absatz 2, die sich mit dem nach dem Entwurf entfallenden Regelbeispiel des geltenden § 18 Absatz 2 Nummer 2 befasst. Soweit die Rechtsprechung den geltenden § 19 Absatz 2 im Einzelfall analog anwendet und ihm die allgemeine Befugnis entnimmt, die Wirkungen eines Entziehungsurteils abzuwenden (vergleiche etwa BGH, Urteil vom 14. September 2018 – V ZR 138/17 Randnummer 23 ff.), zielt der Entwurf nicht darauf ab, diese Rechtsprechung in Frage zu stellen. Entsprechende Rechtsfolgen können im Einzelfall auf § 242 BGB gestützt werden.

Zu Nummer 18 (§ 18)

§ 18 regelt grundlegende Fragen der Verwaltung und Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums.

Zu § 18 Absatz 1

§ 18 Absatz 1 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. Denn nach geltendem Recht ist unklar, inwieweit die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums eingebunden ist. Auch die höchstgerichtliche Rechtsprechung vertritt wechselnde Positionen: Während der Bundesgerichtshof im Jahr 2015 noch entschieden hatte, dass die Umsetzung gefasster Beschlüsse Aufgabe der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sei (Urteil vom 25. September 2015 – V ZR 246/14 Randnummer 15), erklärte er im Jahr 2018, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Innenverhältnis nicht in die ordnungsmäßige Verwaltung des Gemeinschaftseigentums eingebunden sei (Urteil vom 8. Juni 2018 – V ZR 125/17 Randnummer 16). Mit dieser allgemeinen Aussage verträgt es sich allerdings nicht, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Inhaberin der Hausgeldansprüche gegen die Wohnungseigentümer (BGH, Urteil vom 10. Februar 2017 – V ZR 166/16 Randnummer 7) und Schuldnerin der Ersatzansprüche nach dem geltenden § 14 Nummer 4 Halbsatz 2 ist (BGH, Urteil vom 8. Juni 2018 – V ZR 125/17 Randnummer 35); auch soll ein Wohnungseigentümer einen Erstattungsanspruch gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer haben, wenn er eine Abgabeforderung aus eigenen Mitteln erfüllt (BGH, Urteil vom 14. Februar

2014 – V ZR 100/13). Insgesamt ist eine konzeptionelle Unklarheit über die Rolle der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu konstatieren (siehe Abschlussbericht der Bundesländer-Arbeitsgruppe zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes, ZWE 2019, 430, 444 f.).

Vor diesem Hintergrund wird mit § 18 Absatz 1 vor allem Rechtssicherheit geschaffen: Ansprüche im Zusammenhang mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums richten sich auch im Innenverhältnis stets gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erfüllt die ihr zugewiesene Aufgabe, das gemeinschaftliche Eigentum zu verwalten, durch ihre Organe: Die Wohnungseigentümer in ihrer Gesamtheit sind als Willensbildungsorgan dazu berufen, die Verwaltungsentscheidungen zu treffen (vergleiche § 19 Absatz 1 WEG-E), soweit nicht der Verwalter selbst entscheidungsbefugt ist (vergleiche § 27 WEG-E). Der Verwalter als Ausführungs- und Vertretungsorgan setzt diese Entscheidungen um (vergleiche § 9b für die Vertretung) und wird dabei durch den Verwaltungsbeirat unterstützt (vergleiche § 29 Absatz 2).

Auch soweit das Gesetz einzelne Pflichten im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums in anderen Vorschriften aufführt und ausgestaltet, handelt es sich stets um Pflichten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Das gilt auch dann, wenn sich die betreffende Vorschrift ihrem Wortlaut nach an ein konkretes Organ richtet; insoweit wird lediglich die Organzuständigkeit zur Erfüllung dieser Aufgabe mitgeregelt. Daher ist etwa die Pflicht, eine Versammlung einzuberufen, in erster Linie eine Pflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer; § 24 Absatz 1 weist die Erfüllung dieser Pflicht lediglich im Rahmen der internen Zuständigkeitsverteilung zwischen den Organen dem Verwalter zu. Wird pflichtwidrig keine Versammlung einberufen, richtet sich der Anspruch der Wohnungseigentümer auf Einberufung daher gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer; auch sie ist es, die die aus einer Pflichtverletzung resultierenden Schäden einzelner Wohnungseigentümer zu ersetzen hat. Der Verwalter ist aufgrund seiner Stellung als Organ wiederum gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet, die ihn als Organ treffenden Pflichten zu erfüllen. Unterlässt er es etwa pflichtwidrig, eine Versammlung einzuberufen, haftet er der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Ein Direktanspruch des einzelnen Wohnungseigentümers gegen den Verwalter ist in diesem System weder sinnvoll, noch notwendig.

Dieses System führt auch zu einer angemessenen Verteilung von Insolvenzrisiken. Nach geltendem Recht hat ein Wohnungseigentümer, dessen Sondereigentum durch einen Vertragspartner der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geschädigt wurde (zum Beispiel bei der Ausführung von Erhaltungsmaßnahmen), in der Regel keinen Anspruch gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer; Schadensersatz kann der Wohnungseigentümer nur von dem Vertragspartner der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verlangen (BGH, Urteil vom 8. Juni 2018 – V ZR 125/17 Randnummer 38 f.). Der einzelne Wohnungseigentümer trägt damit das Insolvenzrisiko einer Person, die er sich nicht selbst als Vertragspartner ausgesucht hat, sondern die aufgrund eines Mehrheitsbeschlusses einen Vertrag mit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geschlossen hat. Das ist nicht sachgerecht, zumal es oftmals vom Zufall abhängt, welcher Wohnungseigentümer durch das schädigende Verhalten einen Schaden erleidet. Nach dem Entwurf wird dieses Risiko auf alle Wohnungseigentümer verteilt, indem der geschädigte Wohnungseigentümer in der Regel einen Anspruch gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat. Das schädigende Verhalten des Vertragspartners ist der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zuzurechnen (§ 278 BGB). Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann wiederum bei ihrem Vertragspartner Regress nehmen. Für Schäden, die einem Wohnungseigentümer durch das Verhalten des Verwalters entstehen, gelten diese Grundsätze entsprechend.

Zu § 18 Absatz 2 allgemein

§ 18 Absatz 2 begründet Individualansprüche jedes Wohnungseigentümers gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. In diesem Zusammenhang wird auch der Begriff der ordnungsmäßigen Verwaltung und Benutzung im Einklang mit dem geltenden Recht (vergleiche § 15 Absatz 3, § 21 Absatz 3 und 4) legaldefiniert als eine Verwaltung und Benutzung, die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht.

Zu § 18 Absatz 2 Nummer 1

Nach § 18 Absatz 2 Nummer 1 hat jeder Wohnungseigentümer einen Anspruch gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer darauf, dass das gemeinschaftliche Eigentum entsprechend den Vereinbarungen und Beschlüssen und, falls solche nicht bestehen, entsprechend dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen verwaltet wird. Der Anspruch entspricht seinem Inhalt nach dem geltenden § 21 Absatz 4. Er besteht nach dem Entwurf aber nur gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Wie nach geltendem Recht bezieht sich der Anspruch nicht auf das Sondereigentum, das von jedem Wohnungseigentümer selbst verwaltet wird.

Zu § 18 Absatz 2 Nummer 2

Nach § 18 Absatz 2 Nummer 2 hat jeder Wohnungseigentümer einen Anspruch gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer darauf, dass das gemeinschaftliche Eigentum und das Sondereigentum entsprechend den Vereinbarungen und Beschlüssen und, falls solche nicht bestehen, entsprechend dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen benutzt wird. Der Anspruch entspricht seinem Inhalt nach dem geltenden § 15 Absatz 3; der Begriff der Benutzung ist gleichbedeutend mit dem Begriff des Gebrauchs und wird lediglich gewählt, um eine sprachliche Verknüpfung mit dem ebenfalls femininen Begriff der Verwaltung zu ermöglichen.

Anders als der Anspruch nach dem geltenden § 15 Absatz 3 besteht der Anspruch nach § 18 Absatz 2 Nummer 2 nur gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Diese Vorschrift gibt einem Wohnungseigentümer demnach nicht das Recht, von einem anderen Wohnungseigentümer die Unterlassung eines Gebrauchs zu verlangen, der gegen das in der Gemeinschaft geltende Regelwerk verstößt, etwa gegen die Hausordnung. § 18 Absatz 2 Nummer 2 gewährt dem Wohnungseigentümer lediglich einen Anspruch darauf, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer tätig wird; gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist wiederum jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, das in der Gemeinschaft geltende Regelwerk einzuhalten (vergleiche § 14 Absatz 1 Nummer 1 WEG-E).

Durch diese Zuordnung werden abstrakte Streitigkeiten zwischen einzelnen Wohnungseigentümern über die Grenzen des zulässigen Gebrauchs vermieden. Derartige Konflikte sollen einheitlich über die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gelöst werden, etwa durch eine entsprechende Beschlussfassung. Der Abwehr konkreter Beeinträchtigungen steht § 18 Absatz 2 Nummer 2 aber nicht entgegen. Wird ein Wohnungseigentümer durch einen unzulässigen Gebrauch eines anderen Wohnungseigentümers in seinem Sondereigentum oder einem anderen absoluten Recht beeinträchtigt, hat er einen gegen diesen gerichteten Unterlassungsanspruch nach den allgemeinen Vorschriften, insbesondere nach § 14 Absatz 2 Nummer 1 WEG-E und nach § 1004 BGB.

Zu § 18 Absatz 3

§ 18 Absatz 3 übernimmt die Vorschrift des geltenden § 21 Absatz 2. Er enthält die Befugnis jedes einzelnen Wohnungseigentümers, Notmaßnahmen vorzunehmen.

Zu § 18 Absatz 4

§ 18 Absatz 4 regelt den Individualanspruch jedes Wohnungseigentümers, Einsicht in die Verwaltungsunterlagen nehmen zu dürfen. Dieser Anspruch ist ein zentraler Teil der Informationsrechte der Wohnungseigentümer und wird aus diesem Grund im Gesetz besonders erwähnt.

Das Einsichtsrecht umfasst alle Dokumente, die für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums relevant sind, etwa Verträge, Kontoauszüge und Pläne. Auf ihre Verkörperung kommt es nicht an. Erfasst sind deshalb sowohl Papierdokumente als auch digitale Dokumente.

Der Anspruch richtet sich gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Zur Erfüllung des Anspruchs ist der Verwalter als Organ berufen. Das ist selbstverständlich und muss nicht ausdrücklich geregelt werden, zumal nach § 18 Absatz 4 Satz 2 der Anspruch am Ort der Verwaltung zu erfüllen ist. Darunter ist in Anlehnung an § 17 Absatz 1 Satz 2 ZPO der Ort zu verstehen, an dem die grundlegenden Entscheidungen in laufende Maßnahmen umgesetzt werden. Typischerweise handelt es sich dabei um das Büro des Verwalters.

Zu Nummer 19 (Abschnitts 3 – alt –)

Der geltende dritte Abschnitt wird als solcher aufgelöst. Der neue Abschnitt 4 umfasst damit die §§ 10 bis 29, die sich allesamt mit dem Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer befassen. Eine weitere Untergliederung dieses Abschnitts ist nicht sinnvoll.

Zu Nummer 20 (§§ 19 bis 22)

Die §§ 19 bis 22 werden neu gefasst.

Zu § 19 allgemein

§ 19 betrifft die Regelung der Verwaltung und Benutzung durch Beschluss. Die Vorschrift tritt damit hinsichtlich der Verwaltung an die Stelle des geltenden § 21 und hinsichtlich der Benutzung an die Stelle des geltenden § 15 Absatz 2. Eine parallele Regelung von Verwaltung und Benutzung ist sinnvoll, da sich beide Bereiche in Grenzfällen nur schwer voneinander abgrenzen lassen und für ihre Regelung durch Beschluss dieselben rechtlichen Vorgaben gelten. Der Begriff der Benutzung entspricht dem Begriff des Gebrauchs und wurde ebenso wie bei § 18 Absatz 2 WEG-E lediglich aus sprachlichen Gründen gewählt.

Nicht übernommen in § 19 werden die Absätze 1, 2, 4 und 8 des geltenden § 21. Ihr Regelungsgegenstand findet sich in den § 18 Absatz 1 WEG-E (§ 21 Absatz 1), § 18 Absatz 3 WEG-E (§ 21 Absatz 2), § 18 Absatz 2 Nummer 1 WEG-E (§ 21 Absatz 4) und § 44 Absatz 1 Satz 2 WEG-E (§ 21 Absatz 8).

Zu § 19 Absatz 1

§ 19 Absatz 1 eröffnet die Beschlusskompetenz zur Regelung der Verwaltung und Benutzung durch Beschluss. Die Vorschrift entspricht inhaltlich hinsichtlich der Verwaltung dem geltenden § 21 Absatz 3, hinsichtlich der Benutzung dem geltenden § 15 Absatz 2. Die Legaldefinition der ordnungsmäßigen Verwaltung und Benutzung in § 18 Absatz 2 WEG-E erlaubt eine sprachliche Straffung.

Zu § 19 Absatz 2

§ 19 Absatz 2 entspricht dem bisherigen § 21 Absatz 5 mit folgenden Änderungen:

Der Wortlaut von Nummer 2 wird kann aufgrund der Legaldefinitionen der Erhaltung in § 15 Nummer 1 WEG-E gestrafft werden.

Nummer 3 stellt nicht mehr auf die Feuerversicherung sondern allgemein auf einen angemessenen Versicherungsschutz ab.

In Nummer 4 wird der Begriff der Instandhaltungsrückstellung durch den Begriff der Erhaltungsrücklage ersetzt. Das verdeutlicht, dass es sich dabei nicht um einen bilanziellen Posten, sondern um verfügbares Vermögen handelt.

Der Wortlaut von Nummer 5 wird an § 28 WEG-E angepasst.

Die Vorschriften des geltenden § 21 Absatz 5 Nummer 6 und Absatz 6 übernimmt der Entwurf nicht. Die Herstellung einer Fernsprechteilnehmereinrichtung, einer Rundfunkempfangsanlage oder eines Energieversorgungsanschlusses hat an praktischer Relevanz verloren, sodass von ihrer Aufnahme in den Katalog des § 19 Absatz 2 abgesehen wurde. Sollte im Einzelfall die Notwendigkeit einer solcher Maßnahme bestehen, folgt der Anspruch des Wohnungseigentümers unmittelbar aus § 18 Absatz 2 WEG-E.

Zu § 19 Absatz 3

§ 19 Absatz 3 tritt an die Stelle des geltenden § 21 Absatz 7. Er enthält zwei Beschlusskompetenzen:

Zum einen können die Wohnungseigentümer nach § 19 Absatz 3 Satz 1 beschließen, wann Geldforderungen fällig werden und wie sie zu erfüllen sind. Auf dieser Grundlage kann, wie bereits nach geltendem Recht, insbesondere die Einführung des Lastschriftverfahrens beschlossen werden.

Zum anderen können die Wohnungseigentümer nach § 19 Absatz 3 Satz 2 Regelungen für den Fall beschließen, dass ein Wohnungseigentümer seine Pflichten verletzt. Auf dieser Grundlage können die Wohnungseigentümer der Sache nach Vertragsstrafen beschließen. Ob und in welchem Umfang dies nach geltendem Recht möglich ist, ist unklar (vergleiche BGH, Urteil vom 22. März 2019 – V ZR 105/18). Der Wortlaut erfasst dabei sowohl den Verzug mit einer Geldforderung als auch andere Pflichtverletzungen, insbesondere auch die Verletzung von Unterlassungspflichten. Auf diese Weise wird der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ein zusätzliches Mittel an die Hand gegeben, um die Beachtung des in der Gemeinschaft geltenden Regelwerks gegenüber pflichtwidrig handelnden Wohnungseigentümern durchzusetzen.

Nicht übernommen wird die Beschlusskompetenz für Kosten für einen besonderen Verwaltungsaufwand und für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums (vergleiche den geltenden § 21 Absatz 7). Soweit aufgrund des Gebrauchs oder anderer Maßnahmen konkrete Kosten anfallen, kann über deren Verteilung bereits aufgrund von § 16 Absatz 2 Satz 2 WEG-E beschlossen werden; einer besonderen Beschlusskompetenz für besonderen Verwaltungsaufwand bedarf es deshalb nicht. Wenn aber keine konkreten Kosten anfallen, ist es nicht angemessen, einen zulässigen Gebrauch finanziell zu sanktionieren.

Zu § 20 allgemein

§ 20 regelt die Zulässigkeit baulicher Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums und tritt damit an die Stelle des geltenden § 22 Absatz 1 und 2. Mit der Neufassung werden insbesondere drei Ziele verfolgt (vergleiche auch Abschlussbericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes, ZWE 2019, 430, 446 f.):

Erstens sollen Beschlüsse über bauliche Veränderungen einfacher gefasst werden können. Deshalb genügt für die Beschlussfassung stets die einfache Mehrheit, unabhängig davon,

wie viele Wohnungseigentümer durch die bauliche Veränderung beeinträchtigt werden (vergleiche Absatz 1). Zudem ist der Beschluss über eine bauliche Veränderung grundsätzlich nur dann erfolgreich anfechtbar, wenn die bauliche Veränderung die Wohnanlage grundlegend umgestaltet oder einzelne Wohnungseigentümer ohne ihr Einverständnis gegenüber den anderen Wohnungseigentümern unbillig benachteiligt werden (vergleiche Absatz 4).

Zweitens soll es jedem Wohnungseigentümer ermöglicht werden, bauliche Veränderungen durchzusetzen, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Einbruchsschutz dienen (vergleiche Absatz 2).

Drittens sollen die Vorschriften klarer als bislang gefasst werden, um Auslegungsschwierigkeiten zu vermeiden. Die vielfältigen Zweifelsfragen, die das geltende Recht im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen aufgeworfen hat, sollen durch die Neufassung soweit wie möglich beseitigt werden. Insbesondere wird klargestellt, dass jede bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums eines legitimierenden Beschlusses bedarf, auch wenn kein Wohnungseigentümer in rechtlich relevanter Weise beeinträchtigt wird (vergleiche Absatz 3). Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die Wohnungseigentümer in der Versammlung über alle baulichen Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums informiert werden. Für den bauwilligen Wohnungseigentümer hat der legitimierende Beschluss den Vorteil, dass er durch dessen Bestandskraft Rechtssicherheit gewinnt.

Aufgrund der vereinfachten Möglichkeit, bauliche Veränderungen zu beschließen, bedürfen diejenigen Wohnungseigentümer, die eine bauliche Veränderung ablehnen, weil sie die damit verbundenen Kosten scheuen, besonderen Schutzes. Die nicht bauwillige Minderheit kann nach dem Entwurf zwar nicht mehr ohne weiteres die bauliche Veränderung an sich verhindern. Sie wird aber durch die Vorschriften über die Kostentragung geschützt: Gegen ihren Willen müssen Wohnungseigentümer nur die Kosten bestimmter, vom Gesetz als besonders sinnvoll erachteter Maßnahmen tragen (vergleiche § 21 Absatz 2 WEG-E). Andere bauliche Veränderungen können zwar mehrheitlich beschlossen werden, ihre Kosten sind aber allein von der beschließenden Mehrheit zu tragen (vergleiche § 21 Absatz 3 WEG-E). Auf diese Weise wird ein angemessener Ausgleich erreicht zwischen dem Interesse der Mehrheit, das gemeinschaftliche Eigentum baulich zu verbessern, und dem Interesse der Minderheit, durch solche Maßnahmen nicht über das notwendige Maß hinaus mit Kosten belastet zu werden.

Regelungstechnisch liegt § 20 folgendes Konzept zugrunde:

Absatz 1 sieht vor, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sowohl selbst bauliche Veränderungen ausführen, als auch einzelnen Wohnungseigentümern die Ausführung baulicher Veränderungen gestatten kann.

Die Absätze 2 und 3 begründen jeweils einen Individualanspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf Fassung eines Beschlusses nach Absatz 1. Absatz 2 gilt dabei für bestimmte privilegierte Maßnahmen (Gebrauch durch Menschen mit Behinderung, Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, Einbruchsschutz); Absatz 3 bezieht sich auf Maßnahmen ohne relevante Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer.

Schließlich enthält Absatz 4 zwei allgemeine Veränderungssperren, die einer ordnungsmäßigen Beschlussfassung in jedem Fall entgegenstehen: das Verbot, die Anlage grundlegend umzugestalten, und das Verbot, einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig zu benachteiligen.

Nach diesem Regelungskonzept beschließen die Wohnungseigentümer bauliche Veränderungen stets nach Absatz 1. Die Absätze 2 und 3 verschaffen dem einzelnen Wohnungseigentümer lediglich einen Anspruch auf eine Beschlussfassung, sind selbst aber nicht Grundlage des Beschlusses. Um einen solchen Anspruch durchzusetzen, muss der Wohnungseigentümer die Voraussetzungen der Absätze 2 und 3 darlegen und beweisen; notfalls muss er Beschlussersetzungsklage nach § 44 Absatz 1 Satz 2 WEG-E erheben.

Dieses Regelungskonzept hat auch zur Folge, dass ein Beschluss über bauliche Veränderungen im Rahmen einer Anfechtungsklage stets nach dem gleichen Prüfungsmaßstab kontrolliert werden kann. Es spielt keine Rolle, ob er auf dem Willen der Mehrheit beruht oder ob er lediglich gefasst wurde, um einen Anspruch nach Absatz 2 oder 3 zu erfüllen (zum konkreten Prüfungsmaßstab vergleiche die Begründung zu Absatz 4).

Zu § 20 Absatz 1

Nach § 20 Absatz 1 können die Wohnungseigentümer Maßnahmen beschließen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen; diese Maßnahmen werden als bauliche Veränderungen legaldefiniert. Die Vorschrift tritt inhaltlich an die Stelle des geltenden § 22 Absatz 1. Der Begriff der besonderen Aufwendungen, der weder klare Konturen, noch praktische Relevanz erlangt hat, wird gestrichen.

Die Wohnungseigentümer können sowohl beschließen, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine bauliche Veränderung vornimmt, als auch, dass einem Wohnungseigentümer die Vornahme einer baulichen Veränderung gestattet wird.

Ein besonderes Quorum sieht § 20 Absatz 1 nicht vor; es genügt deshalb die einfache Stimmenmehrheit (vergleiche § 25 Absatz 1 WEG-E). Der Beschluss bedarf für seine Rechtmäßigkeit – anders als nach dem geltenden § 22 Absatz 1 – also nicht der Zustimmung aller Wohnungseigentümer, die durch die bauliche Veränderung beeinträchtigt werden. Ob ein Beschluss über eine bauliche Veränderung erfolgreich angefochten werden kann, richtet sich insofern nur nach § 20 Absatz 4 (vergleiche die Begründung dazu).

Zu § 20 Absatz 2 allgemein

§ 20 Absatz 2 Satz 1 begründet einen Individualanspruch eines Wohnungseigentümers, der auf die dort genannten privilegierten baulichen Veränderungen gerichtet ist. Dieser Anspruch bezieht sich aber nur auf das „Ob“ der Maßnahme; über das „Wie“ entscheiden die Wohnungseigentümer im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung (vergleiche § 20 Absatz 2 Satz 2).

Prozessual kann der Anspruch im Wege der Beschlussersetzungsklage nach § 44 Absatz 1 Satz 2 WEG-E durchgesetzt werden. In diesem Fall hat das Gericht, wenn die Voraussetzungen von § 20 Absatz 2 Satz 1 vorliegen, anstelle der Wohnungseigentümer das Entscheidungsermessen nach § 20 Absatz 2 Satz 2 auszuüben. Deshalb genügt es, wenn im Klageantrag die begehrte bauliche Veränderung bezeichnet wird; die konkrete Art und Weise ihrer Durchführung kann in das Ermessen des Gerichts gestellt werden.

Für die Kostentragung gilt § 21 Absatz 1 WEG-E.

Zu § 20 Absatz 2 Satz 1 allgemein

§ 20 Absatz 2 Satz 1 enthält den Katalog der privilegierten Maßnahmen.

Wenn die Voraussetzungen der jeweiligen Nummer vorliegen, hat der Wohnungseigentümer einen Anspruch auf Fassung eines entsprechenden Beschlusses nach § 20 Absatz 1; dabei haben die übrigen Wohnungseigentümer lediglich hinsichtlich der Durchführung der Maßnahme einen Entscheidungsspielraum (vergleiche § 20 Absatz 2 Satz 2). Bei dem alle Nummern betreffenden Merkmal der Angemessenheit handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff. Er ermöglicht es im Einzelfall, objektiv unangemessene Forderungen zurückzuweisen. Wann eine Maßnahme unangemessen ist, kann nur im Einzelfall unter Berücksichtigung aller Umstände entschieden werden. Ein Entscheidungsermessen oder Einschätzungsspielraum wird den Wohnungseigentümern dadurch aber nicht eingeräumt.

Das Verlangen nach einer privilegierten Maßnahme ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, in der Regel vertreten durch den Verwalter (vergleiche § 9b WEG-E), zu äußern. Der Verwalter hat dann einen entsprechenden Beschlussvorschlag in die Tagesordnung der nächsten Versammlung aufzunehmen. Daneben ist gerade in kleineren Gemeinschaften denkbar, dass ein Umlaufbeschluss gefasst wird (§ 23 Absatz 3).

Zu § 20 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1

Dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung dienen alle baulichen Veränderungen, die für die Nutzung durch körperlich oder geistig eingeschränkte Personen erforderlich oder auch nur förderlich sind.

Die Vorschrift bezieht sich sowohl auf das gemeinschaftliche Eigentum, das sich im Bereich der Wohnung des Wohnungseigentümers befindet, als auch auf das übrige gemeinschaftliche Eigentum; über § 13 Absatz 2 WEG-E gilt die Vorschrift zudem für das Sondereigentum. In allen Fällen kommt es allein darauf an, dass die bauliche Veränderung der tatsächlichen Wahrnehmung einer rechtlich bestehenden Gebrauchsmöglichkeit durch Menschen mit Behinderung förderlich ist.

Ob und in welchem Umfang der Wohnungseigentümer oder einer seiner Angehörigen auf die Maßnahme angewiesen ist, spielt keine Rolle. Durch diese abstrakte Betrachtungsweise werden nicht nur Streitigkeiten über die Notwendigkeit im Einzelfall vermieden, sondern auch auf dem gesamtgesellschaftlichen Bedürfnis nach barrierefreiem oder barriere reduziertem Wohnraum Rechnung getragen.

Zu § 20 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2

Dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen alle baulichen Veränderungen, die es ermöglichen, die Batterie eines Fahrzeugs zu laden. Der Anspruch beschränkt sich deshalb nicht nur auf die Anbringung einer Ladestation an der Wand (sogenannte Wallbox), sondern betrifft auch die Verlegung der Leitungen und die Eingriffe in die Stromversorgung, die dafür notwendig sind, dass die Lademöglichkeit sinnvoll genutzt werden kann. Der Anspruch beschränkt sich nicht nur auf die Ersteinrichtung einer Lademöglichkeit, sondern auch auf deren Verbesserung.

Der Begriff der Lademöglichkeit ist dabei im Hinblick auf die technische und rechtliche Weiterentwicklung ohne Rückgriff auf die Ladesäulenverordnung oder andere Regelwerke zu bestimmen. Aus den gleichen Gründen ist auch der Begriff des Fahrzeugs ohne Rückgriff auf das Elektromobilitätsgesetz (EmoG) zu verstehen; erfasst sind neben den im EmoG genannten Fahrzeugen etwa auch elektrisch betriebene Zweiräder, die nicht in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes fallen.

§ 20 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 räumt dem Wohnungseigentümer aber nicht das Recht ein, ein zu ladendes Fahrzeug für die Zeit des Ladevorgangs im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums abzustellen. Fehlt es an einem solchen Recht, ist die Herstellung einer Lademöglichkeit nicht angemessen. Ein Anspruch besteht deshalb in der Regel nur, wenn der Wohnungseigentümer das Recht hat, das zu ladende Fahrzeug im Bereich der begehrten Lademöglichkeit abzustellen. Keine Rolle spielt es, ob sich dieses Recht aus dem Sondereigentum, einem Sondernutzungsrecht oder lediglich dem Recht zum Mitgebrauch einer gemeinschaftlichen Abstellfläche ergibt.

Zu § 20 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3

Bauliche Veränderungen dienen dem Einbruchschutz, wenn sie geeignet sind, den widerrechtlichen Zutritt zu einzelnen Wohnungen oder zu der Wohnanlage insgesamt zu verhindern, zu erschweren oder auch nur unwahrscheinlicher zu machen.

Zu § 20 Absatz 2 Satz 2

§ 20 Absatz 2 Satz 2 eröffnet den Wohnungseigentümern die Möglichkeit, über die Durchführung der baulichen Maßnahme im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung (§ 18 Absatz 2 WEG-E), also dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entsprechend, zu beschließen. Die Möglichkeit, einen solchen Beschluss zu fassen, ergibt sich bereits aus § 20 Absatz 1. § 20 Absatz 2 Satz 2 schränkt lediglich den Anspruch aus § 20 Absatz 2 Satz 1 insoweit ein, als dass der Wohnungseigentümer keinen Anspruch auf eine bestimmte Durchführung der baulichen Veränderung hat.

Der Begriff der Durchführung bezieht sich sowohl auf die baulichen Details als auch auf die Frage, wer die Baumaßnahme durchführt; dies ergibt sich mittelbar auch aus der Kostentragungsregel des § 21 Absatz 1 WEG-E. Die Wohnungseigentümer können deshalb im Rahmen ihres Ermessensspielraums etwa detaillierte Vorgaben für die bauliche Durchführung machen, die der Wohnungseigentümer zu berücksichtigen hat (zum Beispiel die Verwendung bestimmter Materialien oder die Vorgabe, Kabel unter Putz zu verlegen). Dadurch kann auch sichergestellt werden, dass bauliche Veränderungen mehrerer Wohnungseigentümer technisch kompatibel sind. Die Wohnungseigentümer können aber auch beschließen, dass die Bauausführung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf Kosten des bauwilligen Wohnungseigentümers erfolgt.

Die Entscheidungsmacht der Wohnungseigentümer ist nicht schrankenlos, sondern wird durch die Vorgaben ordnungsmäßiger Verwaltung beschränkt. Aufgrund der Vielgestaltigkeit der denkbaren Fälle macht der Entwurf keine darüberhinausgehenden Vorgaben. Im Rahmen der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit sind alle Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen.

Zu § 20 Absatz 3

§ 20 Absatz 3 begründet einen Anspruch auf Gestattung einer baulichen Veränderung, durch die kein Wohnungseigentümer in rechtlich relevanter Weise beeinträchtigt wird. Eine Beeinträchtigung ist rechtlich nicht relevant, wenn sie nicht über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgeht oder die über dieses Maß hinaus beeinträchtigten Wohnungseigentümer einverstanden sind. Das Maß der von vornherein nicht relevanten Beeinträchtigung entspricht dabei dem geltenden Recht (vergleiche § 22 Absatz 1); die sprachliche Anpassung ist lediglich dem geänderten § 14 geschuldet. Allerdings kann sich die Beeinträchtigung nicht mehr aus den Kosten einer baulichen Veränderung oder ihren Folgekosten ergeben. Denn nach § 21 Absatz 1 WEG-E sind diese Kosten einschließlich der Folgekosten allein von dem bauwilligen Wohnungseigentümer zu tragen.

Bei Beeinträchtigungen, die über dieses Maß hinausgehen, kommt es auf das Einverständnis der beeinträchtigten Wohnungseigentümer an. Der Entwurf spricht dabei bewusst von einem Einverständnis, da es nicht um die Zustimmung zu einem Rechtsgeschäft, sondern um das Einverständnis-Sein mit einem Rechtseingriff geht. Das Einverständnis ist deshalb auch keine Willenserklärung, sondern eine rechtsgeschäftsähnliche Handlung. Eine besondere Form für die Erklärung schreibt der Entwurf nicht vor; im Streitfall obliegt es dem Anspruchsteller, das erforderliche Einverständnis zu darzulegen und zu beweisen.

Inhalt des Anspruchs ist ein Gestattungsbeschluss nach § 20 Absatz 1. Eine bauliche Veränderung, durch die kein Wohnungseigentümer in rechtlich relevanter Weise beeinträchtigt wird, ist dem Bauwilligen daher zu gestatten. Die Wohnungseigentümer haben dabei – anders als nach § 20 Absatz 2 Satz 2 – kein Ermessen, über die Durchführung der baulichen Veränderung zu entscheiden. Ein solches Ermessen ist mangels relevanter Beeinträchtigung nicht gerechtfertigt. Hinsichtlich des Verlangens gelten die Ausführungen zu § 20 Absatz 2 Satz 1 entsprechend.

Der Anspruch kann im Wege einer Beschlussersetzungsklage durchgesetzt werden (§ 44 Absatz 1 Satz 2 WEG-E). Der Klageantrag muss sich dabei auf eine konkrete bauliche Veränderung samt der Art ihrer Durchführung beziehen; ein Ermessen des Gerichts hinsichtlich der Durchführung besteht genauso wenig wie ein Ermessen der Wohnungseigentümer.

Der einleitende Satzteil stellt klar, dass der Anspruch nach § 20 Absatz 3 in Konkurrenz zu einem Anspruch nach § 20 Absatz 2 stehen kann. Dazu kann es kommen, wenn eine nach Absatz 2 privilegierte Maßnahme keine relevante Beeinträchtigung auslöst. Im Falle der Anspruchskonkurrenz wird der Wohnungseigentümer freilich seinen Anspruch in der Regel auf § 20 Absatz 3 stützen, da er in dessen Rahmen mangels einer dem § 20 Absatz 2 Satz 2 entsprechenden Vorschrift frei über die Art der Durchführung der Maßnahme entscheiden kann.

Zu § 20 Absatz 4

Baulichen Veränderungen werden durch § 20 Absatz 4 zwei Grenzen gesetzt: Zum einen dürfen sie die Wohnanlage nicht grundlegend umgestalten; zum anderen dürfen sie keinen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen.

Ob eine bauliche Veränderung die Wohnanlage grundlegend umgestaltet, kann nur im Einzelfall unter Berücksichtigung aller Umstände entschieden werden. Bezugspunkt ist dabei die Anlage als Ganze. Eine grundlegende Umgestaltung wird deshalb nur im Ausnahmefall und bei den nach § 20 Absatz 2 privilegierten Maßnahmen zumindest typischerweise gar nicht anzunehmen sein. Insbesondere führt nicht jede bauliche Veränderung, die nach dem geltenden § 22 Absatz 2 Satz 1 die Eigenart der Wohnanlage ändert, auch zu einer grundlegenden Umgestaltung. Der Begriff der grundlegenden Umgestaltung ist vielmehr enger zu verstehen als der Begriff der Änderung der Eigenart im geltenden Recht. Dadurch soll die bauliche Veränderung von Wohnungseigentumsanlagen erleichtert werden (vergleich Abschlussbericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes, ZWE 2019, 430, 447).

Das Verbot, einen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig zu benachteiligen, entspricht dem geltenden § 22 Absatz 2 Satz 1. Der dort verwendete Begriff der Beeinträchtigung wird lediglich aus sprachlichen Gründen durch den Begriff der Benachteiligung ersetzt. Ein Verstoß gegen dieses Verbot setzt zunächst voraus, dass einem Wohnungseigentümer Nachteile zugemutet werden, die bei wertender Betrachtung nicht durch die mit der baulichen Veränderung verfolgten Vorteile ausgeglichen werden. Darüber hinaus ist notwendig, dass die bauliche Veränderung zu einer treuwidrigen Ungleichbehandlung der Wohnungseigentümer führt, indem die Nachteile einem oder mehreren Wohnungseigentümern in größerem Umfang zugemutet werden als den übrigen Wohnungseigentümern.

Bauliche Veränderungen, die gegen § 20 Absatz 4 verstoßen, können nicht verlangt werden; Absatz 4 steht damit insbesondere auch Ansprüchen nach § 20 Absatz 2 und 3 entgegen. Aus dem Wortlaut („dürfen“) ergibt sich aber, dass ein Beschluss über eine bauliche Veränderung, die gegen § 20 Absatz 4 verstößt, nicht nichtig, sondern nur auf Anfechtungsklage hin aufzuheben ist.

Wie die negative Formulierung verdeutlicht, regelt die Vorschrift die Anfechtbarkeit eines Beschlusses über bauliche Veränderungen nicht abschließend. Ein Beschluss kann deshalb auch aus anderen Gründen ordnungswidrig sein. Bei der Bestimmung der Grenzen der ordnungsmäßigen Verwaltung, die für einen Beschluss über bauliche Veränderungen gelten, sind jedoch die Wertungen von § 20 Absatz 4 zu berücksichtigen. Demnach führt das Maß der baulichen Veränderung der Anlage erst dann zu einem Verstoß gegen den Grundsatz der ordnungsmäßigen Verwaltung, wenn die Grenze der grundlegenden Umgestaltung überschritten ist. Bauliche Veränderungen, die dieses Maß nicht erreichen und mehrheitlich beschlossen werden, sind von der überstimmten Minderheit hinzunehmen.

Dies gilt insbesondere für Beeinträchtigungen des optischen Gesamteindrucks. Auch Beeinträchtigungen anderer Wohnungseigentümer widersprechen erst dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn Wohnungseigentümer ohne ihr Einverständnis unbillig gegenüber anderen beeinträchtigt werden; unterhalb dieser Schwelle liegende Beeinträchtigungen, die sich aus einer mehrheitlich beschlossenen baulichen Veränderung ergeben, sind zu tolerieren. Insbesondere kann der Ausschluss einzelner Wohnungseigentümer von den Nutzungen der baulichen Veränderungen nicht zur Ordnungswidrigkeit führen; denn diese Folge trifft alle Wohnungseigentümer, die die Kosten der baulichen Veränderung nicht zu tragen haben (vergleiche § 21 Absatz 3 Satz 2 WEG-E). Ein Beschluss über eine bauliche Veränderung ist deshalb auf Anfechtungsklage hin nur aufzuheben, wenn er gegen § 20 Absatz 4 verstößt oder unabhängig von dem Maß der Veränderung oder dem Maß der Beeinträchtigung ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht.

Zu § 21 allgemein

§ 21 regelt Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums. Die Vorschrift dient insbesondere dem Schutz derjenigen Wohnungseigentümer, die eine bauliche Veränderung ablehnen. Nach § 20 WEG-E kann die bauunwillige Minderheit zwar grundsätzlich die bauliche Veränderung als solche nicht verhindern. Die Vorschriften über die Kostentragung und die Nutzungsziehung führen aber zu einem angemessenen Interessenausgleich.

§ 21 unterscheidet drei verschiedene Arten von baulichen Veränderungen:

- bauliche Veränderungen, die ein Wohnungseigentümer selbst durchführt oder die auf sein Verlangen durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgeführt werden (Absatz 1);
- bauliche Veränderungen, die die Anlage in einen zeitgemäßen Zustand versetzen oder deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren (Absatz 2);
- andere bauliche Veränderungen (Absatz 3).

Wohnungseigentümer, die einer baulichen Veränderung nicht zugestimmt haben, müssen die damit verbundenen Kosten nur tragen, wenn die bauliche Veränderung die Anlage in einen zeitgemäßen Zustand versetzt oder sich die Kosten der baulichen Veränderung innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren (Absatz 2 Satz 1). Im Falle der Amortisation ist dies schon deshalb gerechtfertigt, weil alle Wohnungseigentümer zumindest mittelfristig finanziell von der baulichen Veränderung profitieren. Aber auch die Beteiligung aller Wohnungseigentümer an den Kosten baulicher Veränderungen, die die Anlage in einen zeitgemäßen Zustand versetzen, ist angemessen. Denn nur so kann verhindert werden, dass der Zustand von Wohnungseigentumsanlagen auf Dauer hinter dem Zustand anderer Anlagen zurückbleibt (vergleiche Abschlussbericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes, ZWE 2019, 430, 448). Zugleich profitieren alle Wohnungseigentümer von der Wertsteigerung ihrer Wohnungseigentumsanlage. In allen anderen Fällen müssen Kosten nur diejenigen Wohnungseigentümer tragen, die der baulichen Veränderung zugestimmt haben (Absatz 3 Satz 1) oder denen die bauliche Veränderung gestattet wurde bzw. auf deren Verlangen sie durchgeführt wurde (Absatz 1 Satz 1). Dadurch werden bauunwillige Wohnungseigentümer vor finanziellen Überlastungen geschützt, ohne die bauliche Weiterentwicklung der Wohnungseigentumsanlage unnötig zu erschweren.

Die Befugnis zur Nutzungsziehung verläuft nach dem Entwurf parallel zur Kostentragungspflicht. Die Nutzungen des baulich veränderten gemeinschaftlichen Eigentums gehören deshalb nur denjenigen Wohnungseigentümern, die auch die Kosten der baulichen Veränderung zu tragen haben (vergleiche Absatz 1 Satz 2, Absatz 2 Satz 2, Absatz 3 Satz 2). Die

übrigen Wohnungseigentümer sind demnach grundsätzlich auch vom Gebrauch ausgeschlossen. Dies setzt allerdings voraus, dass ein exklusiver Gebrauch des baulich veränderten gemeinschaftlichen Eigentums überhaupt möglich ist. Denn nicht jeder Vorteil, den ein Wohnungseigentümer aufgrund der baulichen Veränderung genießt, ist rechtlich als Gebrauch im Sinne des § 21 einzuordnen. Ein Wohnungseigentümer, der etwa in den Genuss eines neu errichteten Zauns, eines überdachten Eingangsbereichs oder einer besonders gesicherten Hauseingangstür kommt, ohne dass er sich dem entziehen könnte, handelt daher nicht rechtswidrig und ist auch nicht zur Kostentragung verpflichtet, wenn er der baulichen Veränderung nicht zugestimmt hat.

Die Absätze 4 und 5 enthalten schließlich ergänzende Regelungen: § 21 Absatz 4 räumt jedem Wohnungseigentümer, der nicht berechtigt ist, Nutzungen zu ziehen, einen Anspruch ein, dies nachträglich gegen angemessenen Ausgleich und Kostenbeteiligung zu verlangen. Nach § 21 Absatz 5 können die Wohnungseigentümer eine abweichende Verteilung der Kosten und Nutzungen beschließen.

Zu § 21 Absatz 1

Nach § 21 Absatz 1 Satz 1 hat ein Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung zu tragen, die ihm nach § 20 Absatz 1 Alternative 2 WEG-E gestattet wurde oder die er nach § 20 Absatz 2 WEG-E verlangt hat und die für ihn von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgeführt wurde. Dies gilt für alle Kosten, die auf der baulichen Veränderung beruhen, also nicht nur für die Baukosten, sondern insbesondere auch für die Folgekosten des Gebrauchs und der Erhaltung.

Nach § 21 Absatz 1 Satz 2 WEG-E gebühren auch die Nutzungen nur dem kostentragungspflichtigen Wohnungseigentümer.

Der Entwurf sieht keine ausdrückliche Regelung für den Fall vor, dass eine bauliche Veränderung mehreren Wohnungseigentümern nach § 20 Absatz 1 Alternative 2 WEG-E gestattet worden ist oder mehrere Wohnungseigentümer eine bauliche Veränderung gemeinschaftlich nach § 20 Absatz 2 WEG-E verlangt haben. Denn es ist selbstverständlich, dass auch in diesem Fall das Verhältnis der Miteigentumsanteile für die Verteilung der Kosten und Nutzungen maßgeblich ist. Für den Fall der nachträglichen Gestattung ergibt sich dies sogar ausdrücklich aus § 21 Absatz 4 Satz 2 in Verbindung mit Absatz 3.

Zu § 21 Absatz 2

Nach § 21 Absatz 2 Satz 1 haben alle Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) die Kosten einer baulichen Veränderung zu tragen, die der Anpassung der Wohnungseigentumsanlage an nach Art, Alter und Lage vergleichbare Anlagen dient oder deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren. Dies gilt für alle Kosten, die auf der baulichen Veränderung beruhen, also nicht nur für die Baukosten, sondern insbesondere auch für die Folgekosten des Gebrauchs und der Erhaltung.

Für die Nutzungen ordnet § 21 Absatz 2 Satz 2 die entsprechende Anwendung von § 16 Absatz 1 an. Die Früchte stehen also ebenfalls allen Wohnungseigentümern im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu (§ 16 Absatz 1 Satz 1 und 2); sie sind zugleich zum Mitgebrauch berechtigt (§ 16 Absatz 1 Satz 3 WEG-E).

Ob eine bauliche Veränderung der Anpassung an nach Art, Alter und Lage vergleichbare Anlagen dient, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Maßgeblich ist der Gedanke, dass Wohnungseigentumsanlagen baulich nicht hinter vergleichbare Anlagen zurückfallen sollen. Wenn etwa der nachträgliche Anbau von Balkonen oder der Einbau eines Aufzugs bei vergleichbaren Anlagen allgemein üblich geworden ist, soll dies auch bei einer Wohnungseigentumsanlage auf Kosten aller Wohnungseigentümer möglich sein.

Der angemessene Zeitraum, innerhalb dessen sich die Kosten amortisieren müssen, wird nicht gesetzlich festgeschrieben. Die Formulierung des Entwurfs knüpft an die Rechtsprechung zur sogenannten modernisierenden Instandsetzung an; im Regelfall geht die Rechtsprechung dabei von einem Zeitraum von zehn Jahren aus (BGH, Urteil vom 14. Dezember 2012 – V ZR 224/11 Randnummer 10). Amortisieren müssen sich aber von vornherein nur die Aufwendungen, die andernfalls nicht anfallen würden. Tritt eine bauliche Veränderung an die Stelle einer sonst notwendigen Erhaltungsmaßnahme, müssen sich also nur die durch die bauliche Veränderung entstehenden Mehrkosten amortisieren. Dadurch fügen sich insbesondere auch die Fälle der sogenannten modernisierenden Instandsetzung nahtlos in das System des Entwurfs ein. Eine modernisierende Instandsetzung setzt begrifflich voraus, dass sich die dafür notwendigen Kosten innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren (BGH, Urteil vom 14.12.2012 – V ZR 224/11 Randnummer 10). Eine modernisierende Instandsetzung kann demnach – wie jede bauliche Veränderung – mit einfacher Mehrheit beschlossen werden (vergleiche § 20 Absatz 1 WEG-E); ihre Kosten sind von allen Wohnungseigentümern zu tragen, weil sich die Kosten innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren.

§ 21 Absatz 2 gilt nur vorbehaltlich § 21 Absatz 1. Eine bauliche Veränderung, die einem Wohnungseigentümer gestattet wurde oder die er nach § 20 Absatz 2 verlangt hat und die für ihn von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgeführt wurde, ist deshalb nicht von § 21 Absatz 2 erfasst, auch wenn sie die dort genannten Voraussetzungen erfüllt. Denn die Kostentragung durch alle Wohnungseigentümer ist nur dann gerechtfertigt, wenn die Entscheidung für die bauliche Veränderung auf dem freien Entschluss der Mehrheit der Wohnungseigentümer beruht. Andernfalls bestünde die Gefahr, dass ein einzelner Wohnungseigentümer bauliche Veränderungen, die in den Anwendungsbereich von § 20 Absatz 2 fallen, auf Kosten aller Wohnungseigentümer erzwingen kann, zum Beispiel den Einbau eines Aufzugs, wenn ein solcher bei vergleichbaren Anlagen allgemein üblich geworden ist.

Zu § 21 Absatz 3

Auch bauliche Veränderungen, die nicht von § 21 Absatz 1 und 2 erfasst sind, können mehrheitlich beschlossen werden (vergleiche § 20 Absatz 1 WEG-E). Die Kosten solcher baulichen Veränderungen haben nach § 21 Absatz 3 aber nur diejenigen Wohnungseigentümer zu tragen, die die bauliche Veränderung beschlossen haben, also bei der Abstimmung mit „Ja“ gestimmt haben. Die Kostenverteilung unter diesen Wohnungseigentümern erfolgt nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile. Dies gilt für alle Kosten, die auf der baulichen Veränderung beruhen, also nicht nur für die Baukosten, sondern insbesondere auch für die Folgekosten für Gebrauch und Erhaltung.

Die Nutzungen sind entsprechend § 16 Absatz 1 WEG-E nach dem gleichen Verhältnis wie die Kosten zu verteilen. Die Früchte stehen also den zur Kostentragung verpflichteten Wohnungseigentümern im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu; nur diese Wohnungseigentümer sind zum Mitgebrauch berechtigt.

Zu § 21 Absatz 4

Nach § 21 Absatz 4 Satz 1 kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm nach billigem Ermessen gestattet wird, Nutzungen zu ziehen, die ihm nach den gesetzlichen Vorschriften nicht gebühren. Das gilt unabhängig davon, ob der Wohnungseigentümer kraft Gesetzes (nach den Absätzen 1 oder 3) oder durch Beschluss (nach Absatz 5) von der Nutzungsziehung ausgeschlossen ist. Der Anspruch erlaubt es insbesondere einem Wohnungseigentümer, der einer baulichen Veränderung zunächst nicht zugestimmt hat, seine Meinung nachträglich zu ändern. Auf diese Weise können die Vorteile baulicher Veränderungen auch denjenigen Wohnungseigentümern oder ihren Rechtsnachfolgern zugutekommen, die zunächst, etwa aus finanziellen Gründen, gegen sie gestimmt haben.

Der Anspruch besteht jedoch nur unter der Einschränkung, dass eine Teilhabe an den Nutzungen, insbesondere dem Gebrauch, billigem Ermessen entspricht. Besondere Umstände des Einzelfalls können den Anspruch deshalb auch ausschließen. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass Kapazitätsprobleme für sich genommen dem Anspruch regelmäßig nicht entgegenstehen. Denn die Billigkeit verlangt eine Gleichbehandlung der Wohnungseigentümer. Diejenigen Wohnungseigentümer, die die bauliche Veränderung ursprünglich beschlossen haben, haben deshalb grundsätzlich kein besseres Recht als ein Nachzügler; denn ungeachtet der zeitlichen Abfolge geht es um den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums. Entstehen durch den nachträglichen Mitgebrauch eines Wohnungseigentümers Kapazitätsprobleme, müssen diese nach allgemeinen Regeln gelöst werden, etwa durch einen Beschluss, der regelt, wann welcher Wohnungseigentümer das veränderte gemeinschaftliche Eigentum gebrauchen darf.

Der Anspruch ist auf die Fassung eines Beschlusses gerichtet, der dem Wohnungseigentümer die Teilhabe an den Nutzungen gegen angemessenen Ausgleich gestattet. § 21 Absatz 4 Satz 1 enthält zugleich die dafür notwendige Beschlusskompetenz. Der Beschluss ist durch alle Wohnungseigentümer zu fassen, nicht etwa nur durch die Wohnungseigentümer, die schon nutzungsberechtigt sind, da er das gemeinschaftliche Eigentum betrifft. Prozessual kann der Anspruch im Wege einer Beschlussersetzungsklage verfolgt werden (§ 44 Absatz 1 Satz 2 WEG-E).

Wird ein Beschluss nach § 21 Absatz 4 Satz 1 gefasst, hat dies drei Rechtsfolgen:

Erstens ist der Wohnungseigentümer, zu dessen Gunsten der Beschluss gefasst wurde, berechtigt, an den Nutzungen teilzuhaben. § 21 Absatz 4 Satz 2 ordnet an, dass hinsichtlich des Umfangs § 21 Absatz 3 entsprechend gilt. Der Wohnungseigentümer ist folglich zum Mitgebrauch berechtigt (vergleiche § 21 Absatz 3 Satz 2, der auf § 16 Absatz 1 Satz 3 verweist). Ihm steht zudem ein seinem Miteigentumsanteil entsprechender Anteil der Früchte zu (vergleiche § 21 Absatz 3 Satz 2, der auf § 16 Absatz 1 Satz 1 und 2 verweist).

Zweitens ist der Wohnungseigentümer, zu dessen Gunsten der Beschluss gefasst wurde, verpflichtet, einen angemessenen Ausgleich zu leisten. Der Betrag des Ausgleichs ist in dem Beschluss festzusetzen. Auch die dafür notwendige Beschlusskompetenz enthält § 21 Absatz 4 Satz 1. Zeitlich bezieht sich der Ausgleich nur auf die bis zur Beschlussfassung angefallenen Kosten; für die zukunftsbezogenen Kosten gilt § 21 Absatz 3 Satz 1, der nach § 21 Absatz 4 Satz 2 entsprechend anwendbar ist. Im Ausgangspunkt bezieht sich der Ausgleich auf alle Kosten (vor allem Baukosten und bisherige Betriebs- und Erhaltungskosten). Der Maßstab der Angemessenheit gebietet es aber regelmäßig, den Wohnungseigentümer nur an solchen Kosten aus der Vergangenheit zu beteiligen, die sich zumindest mittelbar auch auf seine zukünftigen Nutzungen der baulichen Veränderung auswirken. Laufende Betriebskosten sind daher regelmäßig nicht auszugleichen. Aus demselben Grund sind auch zwischenzeitliche Verschlechterungen beim Ausgleich der angefallenen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Auf nähere gesetzliche Bestimmungen wird aufgrund der Vieltätigkeit der denkbaren Fälle verzichtet. Der Ausgleich ist an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu zahlen. Er kommt im Rahmen der Jahresabrechnung den Einheiten derjenigen Wohnungseigentümer zugute, die die auszugleichenden Kosten ursprünglich zu tragen hatten.

Drittens muss sich der Wohnungseigentümer, dem die Nutzungsziehung gestattet wurde, an den Kosten beteiligen, die ab der Beschlussfassung anfallen. Dafür gilt nach § 21 Absatz 4 Satz 2 die Vorschrift des § 21 Absatz 3 Satz 1 entsprechend. Maßgeblich ist also das Verhältnis seines Anteils zu den Anteilen der übrigen kostentragungspflichtigen Wohnungseigentümer.

Ungeachtet dieser gesetzlichen Verteilung der Kosten und Nutzungen bleibt es den Wohnungseigentümern freilich unbenommen, auch im Falle des § 21 Absatz 4 eine abweichende Verteilung nach § 21 Absatz 5 zu beschließen und den Wohnungseigentümer, dem die Nutzungsziehung gestattet wurde, in diese Verteilung einzubeziehen.

§ 21 Absatz 4 ermöglicht es zugleich, die Probleme sachgerecht lösen, die dadurch entstehen, dass bauliche Veränderungen unterschiedliche Kosten verursachen, je nachdem wie viele Wohnungseigentümer sie nutzen. So kann es etwa bei der Errichtung einer Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge vorkommen, dass die Kapazität des im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Stromnetzes die Errichtung einer bestimmten Zahl von Ladevorrichtungen mit geringem finanziellen Aufwand ermöglicht. Sobald diese Schwelle aber erreicht ist, kann die Errichtung einer weiteren Ladevorrichtung eine Aufrüstung des Stromnetzes voraussetzen, die mit erheblichen Kosten verbunden ist. § 21 Absatz 4 verhindert, dass in diesem Fall die Kosten der Aufrüstung allein denjenigen Wohnungseigentümer treffen, der die genannte Schwelle überschreitet. Denn auch dieser Wohnungseigentümer hat grundsätzlich einen Anspruch darauf, die begrenzten Kapazitäten des bestehenden Stromnetzes zu nutzen (vergleiche § 21 Absatz 4 Satz 1). Entweder alle an der Nutzung interessierten Wohnungseigentümer teilen sich diese Kapazitäten des bestehenden Stromnetzes oder sie rüsten das Stromnetz gemeinsam auf und tragen auch die dafür notwendigen Kosten gemeinsam (vergleiche § 21 Absatz 1 Satz 1). Zugleich ist jeder weitere Wohnungseigentümer, der das verbesserte Stromnetz nachträglich nutzen möchte, zum angemessenen Ausgleich verpflichtet (vergleiche § 21 Absatz 4 Satz 1).

Zu § 21 Absatz 5

Die Wohnungseigentümer können nach § 21 Absatz 5 Satz 1 eine vom Gesetz abweichende Verteilung der Kosten und Nutzungen beschließen. Durch einen solchen Beschluss dürfen nach § 21 Absatz 5 Satz 2 aber keinem Wohnungseigentümer Kosten auferlegt werden, der nicht schon nach den gesetzlichen Vorschriften zur Kostentragung verpflichtet ist. Demgemäß dürfen die Kosten nur unter den ohnehin schon kostentragungspflichtigen Wohnungseigentümern nach einem anderen als dem gesetzlichen Schlüssel verteilt werden. Unerheblich ist dabei, ob die gesetzliche Kostentragungspflicht aus § 21 Absatz 1, 2, 3 oder 4 folgt. Ein Verstoß gegen § 21 Absatz 5 Satz 2 führt nicht zur Nichtigkeit des Beschlusses, sondern nur dazu, dass dieser auf eine Anfechtungsklage hin aufzuheben ist.

Diese Beschlusskompetenz ermöglicht es den Wohnungseigentümern, Klarheit über die Verteilung der Kosten und Nutzungen einer baulichen Veränderung zu schaffen. Dafür besteht ein Bedürfnis insbesondere dann, wenn zwischen den Wohnungseigentümern umstritten ist, ob eine bestimmte bauliche Veränderung den Vorschriften des Absatzes 2 oder des Absatzes 3 unterfällt, ob also alle Wohnungseigentümer kostentragungspflichtig sind. Geht die Mehrheit der Wohnungseigentümer davon aus, dass § 21 Absatz 2 gilt, kann ein Beschluss gefasst werden, der die Kosten und Nutzungen unter allen Wohnungseigentümern verteilt. Die Wohnungseigentümer, die abweichend davon § 21 Absatz 3 für einschlägig halten, können den Beschluss anfechten und so gerichtlich überprüfen lassen, ob dies tatsächlich der Fall ist. Andernfalls wird der Beschluss bestandskräftig und schafft dadurch hinsichtlich der Verteilung der Kosten Rechtssicherheit.

Zu § 22

§ 22 enthält die inhaltlich unveränderte Vorschrift des bisherigen § 22 Absatz 4 zum Wiederaufbau.

Zu Nummer 21 (§ 23)

Zu Buchstabe a (Absatz 1 Satz 2)

§ 23 Absatz 1 Satz 2 sieht eine Beschlusskompetenz zur Einführung der Online-Teilnahme an der Versammlung der Wohnungseigentümer vor. Auf dieser Grundlage kann beschlossen werden, dass Wohnungseigentümer im Wege elektronischer Kommunikation an der Versammlung teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise ausüben können. Die Beschlusskompetenz ermöglicht es aber nicht, die Präsenzversammlung insgesamt zugunsten einer reinen Online-Versammlung abzuschaffen. Das Recht jedes Wohnungseigentümers, physisch an der Versammlung teilzunehmen, steht damit nicht zur Disposition der Mehrheit.

Die Formulierung lehnt sich an § 118 Absatz 1 Satz 2 des Aktiengesetzes (AktG) an. Die konkrete, insbesondere technische Ausgestaltung der Online-Teilnahme regelt der Entwurf im Hinblick auf künftige technische Entwicklungen nicht. Über die Ausgestaltung ist deshalb zu beschließen, wobei sich die Rechtmäßigkeit des Beschlusses – wie stets – nach dem allgemeinen Grundsatz ordnungsmäßiger Verwaltung richtet.

Zu Buchstabe b (Absatz 3)

Bei Umlaufbeschlüssen tritt die Textform im Sinne des § 126b BGB an die Stelle der Schriftform. Das eröffnet die Möglichkeit, Umlaufbeschlüsse auch im Wege elektronischer Kommunikation zu fassen, zum Beispiel per E-Mail, über Internetplattformen oder Apps.

Zu Nummer 22 (§ 24)

Zu Buchstabe a (Absatz 2)

Für das Einberufungsverlangen tritt nach § 24 Absatz 2 WEG-E die Textform im Sinne des § 126b BGB an die Stelle der Schriftform. Das eröffnet die Möglichkeit, ein solches Verlangen auch im Wege elektronischer Kommunikation zu stellen, zum Beispiel per E-Mail.

Zu Buchstabe b (Absatz 3)

Der geltende § 24 Absatz 3 sieht vor, dass der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats und dessen Vertreter zur Einberufung einer Versammlung befugt ist, wenn ein Verwalter fehlt oder sich der Verwalter pflichtwidrig weigert, eine Versammlung einzuberufen. Bislang nicht gesetzlich geregelt ist, wie eine Versammlung einberufen werden kann, wenn auch ein Verwaltungsbeirat fehlt oder dessen Vorsitzender bzw. Vertreter untätig bleiben.

Die Änderung in § 24 Absatz 3 schließt diese Lücke. Sie eröffnet die Möglichkeit, dass ein Wohnungseigentümer durch Beschluss ermächtigt wird, die Versammlung einzuberufen. Eine solche Einberufungsermächtigung können die Wohnungseigentümer jederzeit ohne konkreten Anlass beschließen. Das erscheint etwa in kleineren Gemeinschaften ohne Verwalter und Verwaltungsbeirat sinnvoll. Hier können die Wohnungseigentümer in Zukunft zum Beispiel auf der jährlichen Eigentümerversammlung entscheiden, wer von ihnen zur nächsten Eigentümerversammlung einladen soll.

Darüber ermöglicht die Vorschrift dem einzelnen Wohnungseigentümer aber auch, eine Versammlung zu erreichen, wenn die Einberufung im Einzelfall pflichtwidrig unterbleibt. Denn in diesen Fällen folgt aus dem Anspruch jedes Wohnungseigentümers auf ordnungsmäßige Verwaltung (§ 18 Absatz 1 Nummer 1 WEG-E), dass ein Ermächtigungsbeschluss nach § 24 Absatz 3 gefasst wird, um die Einberufung einer Versammlung zu ermöglichen. Dieser Anspruch kann im Wege der Beschlussersatzklage (§ 44 Absatz 1 Satz 2 WEG-E) durchgesetzt werden.

Zu Buchstabe c (Absatz 4 Satz 2)

Die Ladungsfrist wird von zwei auf vier Wochen verlängert. Dadurch wird die Möglichkeit der Wohnungseigentümer verbessert, sich auf die Versammlung vorzubereiten (zum Beispiel durch Einholung von Rechtsrat).

Zu Buchstabe d (Absatz 6 Satz 3)

§ 18 Absatz 4 WEG-E gewährt ein allgemeines Einsichtsrecht, das auch Niederschriften umfasst. Der geltende § 24 Absatz 6 Satz 3 wird dadurch überflüssig und wird aufgehoben.

Zu Buchstabe e (Absätze 7 und 8 – alt –)

Die gesetzliche Pflicht zur Führung einer Beschluss-Sammlung wird aufgehoben.

Zweck der Beschluss-Sammlung ist es in erster Linie, potentielle Erwerber über gefasste Beschlüsse zu informieren (vergleiche Bundestagsdrucksache 16/887, Seite 11). § 5 Absatz 4 Satz 1 WEG-E sieht in Verbindung mit § 10 Absatz 3 WEG-E nunmehr aber vor, dass für Erwerber bedeutsame Beschlüsse in das Grundbuch eingetragen werden müssen, um gegen Sondernachfolger zu wirken. Der Zweck der Beschluss-Sammlung, Erwerber über bedeutsame Beschlüsse zu informieren, fällt damit weg.

Durch die Aufhebung der Absätze 7 und 8 wird aber nur die gesetzliche Pflicht zur Führung einer Beschluss-Sammlung aufgehoben. Unberührt bleibt die allgemeine Pflicht des Verwalters, die Niederschriften der Beschlüsse zu verwahren, um den Wohnungseigentümern die Einsicht zu ermöglichen (vergleiche § 18 Absatz 4 WEG-E). Es bleibt den Wohnungseigentümern auch unbenommen, zu beschließen, in welcher Art und in welchem Umfang der Verwalter die Niederschriften zu verwahren hat. Dabei können die Wohnungseigentümer sachgerechte Bestimmungen für ihre Gemeinschaft treffen. Eine nach starren gesetzlichen Vorgaben ausgestaltete Beschluss-Sammlung ist deshalb für die sachgerechte Information der Wohnungseigentümer nicht notwendig. Sie birgt vielmehr die Gefahr unnötiger Streitigkeiten über ihre formale Führung. Im Interesse der Rechtsvereinfachung wird die gesetzliche Pflicht zur Führung einer Beschluss-Sammlung deshalb aufgehoben.

Zu Nummer 23 (§ 25)

Zu Buchstabe a (Überschrift)

Die geänderte Überschrift macht deutlich, dass § 25 nur die Vorgaben für die Beschlussfassung regelt, nicht aber – wie die geltende Überschrift nahelegt – umfassend die Voraussetzungen und Rechtsfolgen eines Beschlusses.

Zu Buchstabe b (Absatz 1)

Der in sprachlicher Anlehnung an § 32 Absatz 1 Satz 3 BGB und § 47 Absatz 1 GmbHG neugefasste § 25 Absatz 1 stellt zweierlei klar: Zum einen genügt für die Beschlussfassung aufgrund der Vorschriften des WEG stets die einfache Mehrheit; erhöhte Quoren sind gesetzlich nicht mehr vorgesehen. Zum anderen kommt es bei der Berechnung der Mehrheit allein auf die abgegebenen Stimmen an. Das entspricht der allgemeinen Sichtweise zum geltenden Recht, ist bislang aber nicht gesetzlich geregelt (vergleiche Häublein, in: Staudinger, WEG, 2018, § 25 Randnummer 16).

Zu Buchstabe c (Absätze 3 und 4 – alt –; Absatz 3 – neu –)

Die geltenden Absätze 3 und 4 regeln die Beschlussfähigkeit der Versammlung. Diese Vorschriften werden aufgehoben. Nach dem Entwurf ist damit jede Versammlung beschlussfähig, unabhängig davon, wie viele Wohnungseigentümer an ihr teilnehmen. Dadurch wird

die Funktionsfähigkeit der Verwaltung gestärkt (vergleiche Abschlussbericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes, ZWE 2019, 430, 450 f.).

Der neue § 25 Absatz 3 schreibt in Anlehnung an § 47 Absatz 3 GmbHG für Vollmachten die Textform im Sinne des § 126b BGB vor. Dadurch werden unnötige Unsicherheiten über die Vertretungsverhältnisse in der Versammlung beseitigt. Es ist dem einzelnen Wohnungseigentümer zumutbar, im Vertretungsfall eine Vollmacht in Textform zu erteilen; notfalls ist dies sogar noch während der Versammlung möglich (zum Beispiel per E-Mail oder anderer elektronischer Nachricht). Die Vorschrift verhindert zudem, dass die Stimme eines wirksam bevollmächtigten Vertreters nur deshalb unbeachtlich ist, weil sie nach § 174 Satz 1 BGB zurückgewiesen wurde. Denn § 25 Absatz 3 WEG-E geht § 174 Satz 1 BGB als Sondervorschrift vor, sodass eine in Textform vorgelegte Vollmacht nicht mehr nach dieser Vorschrift zurückgewiesen werden kann.

Ob eine Vollmacht, die nicht in Textform erteilt wurde, unwirksam ist oder nur zur Zurückweisung berechtigt, ist im Rahmen des § 47 Absatz 3 GmbHG umstritten (vergleiche zum Streitstand K. Schmidt, in: Scholz, GmbHG, 11. Auflage 2014, § 47 Randnummer 85 ff.). Im Interesse einer einheitlichen Rechtsentwicklung nimmt der Entwurf zu dieser Frage auch im Rahmen von § 25 Absatz 3 WEG-E keine Stellung; ihre Klärung bleibt der Rechtsprechung überlassen.

Zu Buchstabe e (Absatz 4)

Der geltende Absatz 5 wird Absatz 4. Sein Wortlaut wird an die geänderten Verfahrensvorschriften der §§ 43 ff. WEG-E angepasst. Diese sehen vor, dass an Rechtsstreitigkeiten in der Regel nicht mehr die einzelnen Wohnungseigentümer als Parteien beteiligt sind, sondern die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Zu Nummer 24 (§ 26 Absatz 1)

Zu Buchstabe a (Satz 1)

Der aufgrund der Neufassung von § 25 Absatz 1 überflüssige Hinweis auf die notwendige Stimmenmehrheit wird gestrichen.

Zu Buchstabe b (Sätze 3 und 4 – alt –)

Der geltende § 26 Absatz 1 Satz 3, der es erlaubt, die Abberufung des Verwalters auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes zu beschränken, wird aufgehoben. Denn ein berechtigtes Interesse, die Abberufung des Verwalters als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu beschränken, ist nicht ersichtlich. Vielmehr sollen die Wohnungseigentümer stets die Möglichkeit haben, sich von einem Verwalter zu trennen, wenn sie das Vertrauen in ihn verloren haben. Von der Abberufung als Organ unabhängig ist freilich der Vergütungsanspruch des Verwalters; er richtet sich nach den diesbezüglichen vertraglichen Vereinbarungen.

Als Folgeänderung zur Änderung des geltenden § 26 Absatz 1 Satz 3 wird der geltende § 26 Absatz 1 Satz 4 aufgehoben. Der Fiktion eines wichtigen Grundes bedarf es nicht mehr, zumal die gesetzliche Pflicht zur Führung einer Beschluss-Sammlung entfällt (vergleiche die Begründung zur Aufhebung von § 24 Absatz 7 und 8).

Zu Buchstabe c (Satz 3 – neu –)

Der Wortlaut des neuen § 26 Absatz 1 Satz 3 wird an die Aufhebung der geltenden Sätze 3 und 4 angepasst. § 26 Absatz 1 Satz 3 WEG-E steht damit jeglicher Beschränkung der Bestellung oder Abberufung des Verwalters entgegen. Demnach darf die Bestellung eines Verwalters erst Recht nicht generell ausgeschlossen sein. Einer zusätzlichen Vorschrift, die dies – wie der geltende § 20 Absatz 2 – besonders anordnet, bedarf es nicht.

Zu Nummer 25 (§§ 27 bis 29)

Die §§ 27 bis 29 werden neugefasst. Sie regeln wie bisher die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters (§ 27), den Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung (§ 28) sowie den Verwaltungsbeirat (§ 29).

Zu § 27 allgemein

§ 27 regelt die grundlegenden Aufgaben und Befugnisse des Verwalters. Dabei geht es allein um die Entscheidungsbefugnisse und Handlungspflichten im Innenverhältnis. Die Vertretungsmacht des Verwalters wird abschließend durch § 9b WEG-E geregelt.

Anders als das geltende Recht verzichtet der Entwurf darauf, die einzelnen Aufgaben und Befugnisse des Verwalters in einem abschließenden Katalog aufzuzählen. Denn eine sachgerechte Beschreibung der Aufgaben und Befugnisse des Verwalters kann nicht losgelöst von der konkreten Wohnungseigentumsanlage erfolgen. Die in der Praxis zu beobachtende Vielgestaltigkeit der Anlagen und ihre unterschiedlichen Anforderungen an eine effiziente Verwaltung verlangen vielmehr eine gesetzliche Verteilung der Zuständigkeiten, die dem Einzelfall gerecht wird. Der Entwurf sieht deshalb anstelle eines Katalogs einzelner Aufgaben und Befugnisse vor, dass der Verwalter für die Maßnahmen der gewöhnlichen Verwaltung (Absatz 1 Nummer 1) und für dringliche Maßnahmen (Absatz 1 Nummer 2) zuständig ist. Zugleich räumt er den Wohnungseigentümern die Befugnis ein, die Kompetenzen des Verwalters einzuschränken und zu erweitern (Absatz 2). Dieses System gewährleistet eine effiziente Verwaltung, die den Bedürfnissen der konkreten Anlage gerecht wird (vergleiche Abschlussbericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes, ZWE 2019, 430, 442).

Über Maßnahmen, die nicht nach § 27 Absatz 1 oder 2 dem Verwalter zugewiesen sind, entscheiden die Wohnungseigentümer durch Beschluss (vergleiche § 19 Absatz 1 WEG-E). Diese Beschlüsse hat der Verwalter zu vollziehen. Das ergibt sich bereits aus seiner Funktion als Vollzugsorgan der rechtsfähigen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Einer ausdrücklichen gesetzlichen Erwähnung dieser Vollzugspflicht bedarf es daher nicht. Das zeigt sich auch daran, dass der Verwalter schon nach geltendem Recht verpflichtet ist, Vereinbarungen zu vollziehen (vergleiche Jacoby, in: Staudinger, WEG, 2018, § 27 Randnummer 27), obwohl dies nicht ausdrücklich angeordnet ist.

Zu § 27 Absatz 1

Nach § 27 Absatz 1 ist der Verwalter für Maßnahmen der gewöhnlichen Verwaltung (Nummer 1) und für dringliche Maßnahmen (Nummer 2) zuständig.

Gewöhnlich im Sinne von Nummer 1 sind alle Maßnahmen, bei denen aus Sicht eines durchschnittlichen Wohnungseigentümers eine Entscheidung durch die Versammlung nicht geboten ist. Maßstab ist dabei stets die konkrete Wohnungseigentumsanlage. Mit der Größe der Anlage wächst demnach in der Regel der Kreis der Maßnahmen, die der Verwalter eigenverantwortlich treffen kann und muss. In der Regel sind jedenfalls diejenigen Maßnahmen, deren Erledigung der geltende § 27 Absatz 1 Nummer 2, 4, 5 und 6 dem Verwalter zuweist, als gewöhnlich anzusehen. Je nach Größe der Anlage und Art der regelmäßig anfallenden Maßnahmen kann aber etwa auch die Erledigung von Reparaturen oder der Abschluss von Versorgungs- oder Dienstleistungsverträgen zum Kreis der gewöhnlichen Maßnahmen gehören. Das Gleiche gilt für die gerichtliche Durchsetzung von Hausgeldforderungen.

Nummer 2 erfasst die Maßnahmen, die zwar nicht gewöhnlich im Sinne von Nummer 1 sind, die aber eine rasche Entscheidung verlangen, um einen Nachteil zu verhindern. Der Nachteil kann ein rechtlicher oder ein tatsächlicher sein. Die Wahrung einer Frist ist nur

deshalb genannt, weil es sich um den praktisch häufigsten Fall handelt, in dem ein Rechtsnachteil verhindert werden soll. Nummer 2 erfasst damit insbesondere auch die Führung eines Prozesses für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, soweit eine Befassung der Versammlung der Wohnungseigentümer aufgrund der einzuhaltenden Fristen nicht möglich ist.

Zu § 27 Absatz 2

§ 27 Absatz 2 sieht die Möglichkeit vor, durch Beschluss Aufgaben und Befugnisse auf den Verwalter zu übertragen bzw. seine gesetzlichen Aufgaben und Befugnisse nach Absatz 1 zu beschränken. Die Wohnungseigentümer haben damit die Möglichkeit, diejenigen Maßnahmen selbst zu definieren, deren Erledigung sie in die Verantwortung des Verwalters legen wollen. Dazu können sie etwa Wertgrenzen oder Maßnahmenkataloge aufstellen. Zugleich können sie dem Verwalter aber auch Maßnahmen im Einzelfall entziehen oder ihm zuweisen. Denkbar ist es auch, einzelne Handlungen des Verwalters (zum Beispiel Zahlungen ab einem bestimmten Betrag) von der Zustimmung eines Wohnungseigentümers oder eines Dritten abhängig zu machen.

Ein auf Grundlage von § 27 Absatz 2 gefasster Beschluss betrifft aber stets nur das Innenverhältnis; die Vertretungsmacht des Verwalters ist aus Gründen der Rechtssicherheit nach § 9b Absatz 1 Satz 3 WEG-E unbeschränkbar.

Zu § 28 allgemein

Mit der Neufassung der Vorschriften für den Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung in § 28 werden drei Ziele verfolgt (vergleiche den Abschlussbericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes, ZWE 2019, 430, 456 ff.):

Erstens sollen die Vorschriften klarer gefasst werden, sodass die wesentlichen Inhalte von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung dem Wortlaut des Gesetzes entnommen werden können.

Zweitens soll die Zahl der in der Praxis häufigen Streitigkeiten über den Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung verringert werden. Dafür wird der Beschlussgegenstand jeweils auf die Zahlungspflichten reduziert. Für den Erfolg einer Anfechtungsklage genügt es deshalb nicht mehr, dass lediglich einzelne Teile des Wirtschaftsplans oder der Jahresabrechnung fehlerhaft sind, solange sich dieser Fehler nicht auf die Zahlungspflicht der Wohnungseigentümer auswirkt.

Drittens soll die Kenntnis der Wohnungseigentümer über die wirtschaftliche Lage der Gemeinschaft durch den neu geschaffenen Vermögensbericht gestärkt werden (vergleiche Absatz 3).

Regelungstechnisch sind Absatz 1 (Wirtschaftsplan) und Absatz 2 (Jahresabrechnung) parallel aufgebaut: Satz 1 regelt jeweils den Beschlussgegenstand und begrenzt diesen auf die Zahlungspflicht. Satz 2 schreibt vor, welche Informationen den Wohnungseigentümern im Rahmen der Beschlussvorbereitung zur Verfügung gestellt werden müssen. Durch dieses System wird klar zwischen Beschlussgegenstand (jeweils Satz 1) und Beschlussvorbereitung (jeweils Satz 2) unterschieden. Dadurch wird deutlich gemacht, dass nicht jeder Fehler in der Beschlussvorbereitung den Beschluss selbst fehlerhaft macht.

Zu § 28 Absatz 1

§ 28 Absatz 1 befasst sich mit dem Wirtschaftsplan.

Zu § 28 Absatz 1 Satz 1

§ 28 Absatz 1 Satz 1 regelt den Gegenstand des Beschlusses über den Wirtschaftsplan. Gegenstand dieses Beschlusses sind die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den nach § 19 Absatz 2 Nummer 4 WEG-E oder durch Beschluss vorgesehenen Rücklagen; Beschlussgegenstand sind also nur die diesbezüglichen Zahlungspflichten. Das zugrundeliegende Zahlenwerk, aus dem der Betrag dieser Zahlungspflichten abgeleitet wird, ist dagegen nicht Gegenstand des Beschlusses, sondern dient nur seiner Vorbereitung (vergleiche § 28 Absatz 1 Satz 2 WEG-E).

Der Wortlaut nimmt keinen Bezug auf ein Kalenderjahr. Erfasst sind damit sowohl die regelmäßig fällig werdenden Zahlungspflichten auf den Wirtschaftsplan als auch Sonderumlagen, die als Nachtrag zum Wirtschaftsplan beschlossen werden. Der Wortlaut steht auch der Fassung von Beschlüssen nicht entgegen, die für mehrere Jahre oder bis zur Beschlussfassung über den nächsten Wirtschaftsplan fortgelten sollen. Ob sich ein konkreter Beschluss nur auf ein Kalenderjahr bezieht oder darüber hinaus fortgelten soll, ist – wie bisher (vergleiche Häublein, in: Staudinger, WEG, 2018, § 28 Randnummer 58) – im Wege der Auslegung zu ermitteln.

Die Bezugnahme auf durch Beschluss vorgesehene Rücklagen stellt klar, dass auch über weitere Rücklagen – neben der gesetzlich vorgesehenen Erhaltungsrücklage – beschlossen werden kann; die dafür notwendige Beschlusskompetenz ergibt sich bereits aus § 19 Absatz 1 WEG-E.

Zu § 28 Absatz 1 Satz 2

§ 28 Absatz 1 Satz 2 - regelt die Pflicht zur Vorbereitung eines Beschlusses nach Satz 1. Der Verwalter hat dafür einen Wirtschaftsplan aufzustellen. Diese Pflicht ist ausdrücklich auf das Kalenderjahr bezogen. Sie besteht deshalb auch dann, wenn ein Beschluss nach Satz 1 für mehrere Jahre oder bis zur nächsten Beschlussfassung fortgelten soll. Denn der jährlich vorzulegende Wirtschaftsplan soll die Wohnungseigentümer gerade in die Lage versetzen, einen neuen Beschluss zu fassen bzw. einen bereits gefassten Beschluss abzuändern.

Der Wirtschaftsplan muss zunächst die nach Satz 1 zu beschließenden Zahlungspflichten enthalten, also die jeweiligen Vorschüsse zur Kostentragung und zu den nach § 19 Absatz 2 Nummer 4 WEG-E oder durch Beschluss vorgesehenen Rücklagen. Darüber hinaus muss der Wirtschaftsplan die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben enthalten.

Wird gegen die Beschlussvorbereitungspflicht aus Satz 2 verstoßen, beschließen die Wohnungseigentümer aber dennoch nach Satz 1 über die dort genannten Zahlungspflichten, macht allein dies den Beschluss nicht fehlerhaft.

Zu § 28 Absatz 2

§ 28 Absatz 2 befasst sich mit der Jahresabrechnung.

Zu § 28 Absatz 2 Satz 1

§ 28 Absatz 2 Satz 1 regelt den Gegenstand des Beschlusses über die Jahresabrechnung. Gegenstand dieses Beschlusses ist die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung beschlossener Vorschüsse. Beschlussgegenstand sind also nur Zahlungspflichten, die zum Ausgleich einer Unter- oder Überdeckung aus dem Wirtschaftsplan erforderlich sind.

Damit wird zum einen klargelegt, dass das zugrundeliegende Zahlenwerk, aus dem der Betrag dieser Zahlungspflichten abgeleitet wird, nicht Gegenstand des Beschlusses ist, sondern nur seiner Vorbereitung dient (vergleiche § 28 Absatz 2 Satz 2).

Im Übrigen wird zwischen dem Fall der Unterdeckung („Einforderung von Nachschüssen“) und dem Fall der Überdeckung („Anpassung beschlossener Vorschüsse“) unterschieden:

Für den Fall der Unterdeckung stellt § 28 Absatz 2 Satz 1 im Einklang mit der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs klar, dass der Beschluss über die Jahresabrechnung anspruchsbegründend nur hinsichtlich des auf den einzelnen Wohnungseigentümer entfallenden Betrags ist, welcher die im Rahmen des Wirtschaftsplans beschlossenen Vorschüsse übersteigt (Urteil vom 1. Juni 2012 – V ZR 171/11 Randnummer 20). Dieser Betrag wird als Nachschuss bezeichnet.

Für den Fall der Überdeckung ist über die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse und nicht etwa über davon losgelöste Rückzahlungen zu beschließen. Dem ist zu entnehmen, dass eine Rückzahlung ausscheidet, soweit Vorschüsse nicht erbracht wurden. Insbesondere im Fall der Veräußerung erwirbt der Erwerber deshalb keinen Rückzahlungsanspruch, wenn der Veräußerer die Vorschüsse nicht gezahlt hat (so bereits zum geltenden Recht Häublein, in: Staudinger, WEG, 2018, § 28 Randnummer 221 ff.).

Zu § 28 Absatz 2 Satz 2

§ 28 Absatz 2 Satz 2 regelt wiederum die Pflicht zur Vorbereitung eines Beschlusses nach Satz 1. Der Verwalter hat dafür eine Jahresabrechnung aufzustellen. Diese muss zunächst die nach Satz 1 zu beschließenden Zahlungspflichten enthalten, also die einzufordernden Nachschüsse bzw. die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse. Darüber hinaus muss die Jahresabrechnung die Einnahmen und Ausgaben enthalten.

Wird gegen die Beschlussvorbereitungspflicht aus Satz 2 verstoßen, beschließen die Wohnungseigentümer aber dennoch nach Satz 1 über die dort genannten Zahlungspflichten, macht allein dies den Beschluss nicht fehlerhaft.

Zu § 28 Absatz 3

§ 28 Absatz 3 schafft einen Informationsanspruch eines jeden Wohnungseigentümers gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, der durch den Verwalter zu erfüllen ist¹. Die Wohnungseigentümer sollen dadurch ein möglichst genaues Bild über die wirtschaftliche Lage der Gemeinschaft erhalten.

Der Vermögensbericht muss zum einen den Stand der Erhaltungsrücklage (§ 19 Absatz 2 Nummer 4 WEG-E) und etwaiger durch Beschluss vorgesehener Rücklagen enthalten. Anzugeben ist jeweils der Ist-Stand des tatsächlich vorhandenen Vermögens, das für die Erhaltung bzw. andere Zwecke reserviert ist; offene Forderungen oder zur Liquiditätssicherung umgewidmete Mittel sind insoweit nicht anzugeben. Der Stand der Rücklagen ist ungeachtet seiner Höhe anzugeben. Hierin liegt auch der Grund, warum das Gesetz die Rücklagen ausdrücklich erwähnt, obwohl sie begrifflich bereits vom Gemeinschaftsvermögen erfasst werden.

Daneben muss der Vermögensbericht eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthalten. Das wesentliche Vermögen umfasst insbesondere:

- alle Forderungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen einzelne Wohnungseigentümer und Dritte (insbesondere Hausgeldschulden einschließlich offener Forderungen zu Rücklagen);
- alle Verbindlichkeiten (vor allem Bankdarlehen);

– sonstige Vermögensgegenstände (etwa Brennstoffvorräte).

Stichtag ist jeweils der Ablauf des Kalenderjahres.

Das Vermögen ist dabei lediglich aufzustellen, also zu benennen. Die einzelnen Vermögensgegenstände müssen nicht bewertet werden; Geldforderungen und -verbindlichkeiten sind betragsmäßig anzugeben. In den Vermögensbericht müssen nur die wesentlichen Vermögensgegenstände aufgenommen werden. Unwesentlich sind Vermögensgegenstände, die für die wirtschaftliche Lage der Gemeinschaft unerheblich sind. Eine betragsmäßige Grenze sieht der Entwurf hierfür nicht vor; sie hängt insbesondere von der Größe der Gemeinschaft ab.

Der Vermögensbericht ist jedem Wohnungseigentümer zur Verfügung zu stellen. Wie das geschieht, schreibt der Entwurf nicht vor. Denkbar ist etwa eine Übersendung per Post oder E-Mail, aber auch die Einstellung auf eine Internetseite. Die Wohnungseigentümer können nach § 19 Absatz 1 WEG-E über die Art der Zurverfügungstellung beschließen.

Wird der Anspruch aus § 28 Absatz 3 gar nicht oder mangelhaft erfüllt, hat jeder Wohnungseigentümer einen Anspruch gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, dass ihm der Vermögensbericht erstmals oder berichtigt zur Verfügung gestellt wird. Die Beschlüsse über den Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung werden dadurch aber nicht fehlerhaft.

Zu § 29 allgemein

§ 29 regelt den Verwaltungsbeirat. Die Änderungen dienen dazu, die Tätigkeit im Verwaltungsbeirat attraktiver zu machen, um dadurch mehr Wohnungseigentümer zur Übernahme dieser Tätigkeit zu bewegen.

Zu § 29 Absatz 1

Der geltende § 29 Absatz 1 Satz 2 schreibt vor, dass der Verwaltungsbeirat aus drei Wohnungseigentümern bestehen muss. Beschließen die Wohnungseigentümer eine hiervon abweichende Mitgliederzahl, ist der Beschluss nach der Rechtsprechung auf Anfechtungsklage hin aufzuheben (BGH, Urteil vom 5. Februar 2010 – V ZR 126/09). Diese Rechtslage wird dem Bedürfnis der Praxis nicht gerecht, die Zahl der Beiratsmitglieder flexibel durch Beschluss festlegen zu können (vergleiche Abschlussbericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes, ZWE 2019, 430, 454).

§ 29 Absatz 1 Satz 1 sieht daher vor, dass die Wohnungseigentümer über die Zahl der Mitglieder des Verwaltungsbeirats beschließen können. Es kann auch nur ein Wohnungseigentümer zum alleinigen Mitglied des Verwaltungsbeirats bestellt werden; er ist dann automatisch dessen Vorsitzender. Besteht der Verwaltungsbeirat aus mehreren Mitgliedern, ist nach Satz 2 ein Vorsitzender und ein Stellvertreter zu bestimmen. Wer dies bestimmt, ordnet der Entwurf bewusst nicht an. Die Wohnungseigentümer können durch Beschluss entscheiden; andernfalls erfolgt die Bestimmung durch die Mitglieder des Verwaltungsbeirats.

§ 29 Absatz 1 Satz 3, der die Einberufung des Verwaltungsbeirats regelt, entspricht dem geltenden § 29 Absatz 4.

Zu § 29 Absatz 2

§ 29 Absatz 2 Satz 1 bestimmt, dass der Verwaltungsbeirat den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben unterstützt; dies entspricht dem geltenden § 29 Absatz 2.

§ 29 Absatz 2 Satz 2 regelt, dass Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung vor der Beschlussfassung vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit einer Stellungnahme versehen wer-

den sollen. Diese Vorschrift entspricht insoweit dem geltenden § 29 Absatz 3, dessen Wortlaut aber an den geänderten § 28 angepasst wird. Nicht übernommen wird dagegen der geltende § 29 Absatz 3, soweit er sich auf Rechnungslegungen und Kostenanschläge bezieht. Denn die Prüfung dieser Zahlenwerke durch den Verwaltungsbeirat ist zum einen praktisch nicht von Relevanz; sie könnte zum anderen auch zu einer Überlastung des Verwaltungsbeirats mit der Konsequenz führen, interessierte Wohnungseigentümer von einer Mitgliedschaft im Beirat abzuschrecken.

Zu § 29 Absatz 3

§ 29 Absatz 3 sieht vor, dass die Mitglieder des Verwaltungsbeirats nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten haben, wenn sie unentgeltlich tätig werden. Damit soll die Bereitschaft gefördert werden, sich unentgeltlich als Mitglied des Verwaltungsbeirats zu engagieren (vergleiche Abschlussbericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes, ZWE 2019, 430, 456).

Zu Nummer 26 (Abschnitt 5)

Der geltende 4. Abschnitt wird Abschnitt 5.

Zu Nummer 27 (§ 30)

§ 30 hat bislang keine amtliche Überschrift und erhält deshalb die Überschrift „Wohnungserbbaurecht“.

Zu Nummer 28 (Teil 2)

Die Anpassung der Nummerierung ist aus rechtsförmlichen Gründen notwendig.

Zu Nummer 29 (§ 32 Absatz 2 Sätze 4 bis 7 – alt –)

§ 32 Absatz 2 Satz 4 bis 7 wird aus den gleichen Gründen wie § 7 Absatz 4 Satz 3 bis 6 aufgehoben.

Zu Nummer 30 (Teil 3 – §§ 43 bis 45)

Zu Teil 3 allgemein

Seit der WEG-Novelle 2007 gelten die allgemeinen Vorschriften des Zivilprozessrechts grundsätzlich auch für Verfahren in Wohnungseigentumssachen. Davon abweichende Vorschriften enthalten jedoch die §§ 43 ff. WEG, die zum großen Teil ihre Wurzeln im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit haben, dem Wohnungseigentumssachen bis dahin **unterlagen**. Diese von den Grundsätzen des Zivilprozessrechts abweichenden Regelungen haben sich in weiten Teilen in der Praxis nicht bewährt und zudem schwierige rechtliche Fragen aufgeworfen (siehe etwa Jacoby, ZMR 2018, 393). Prozessrechtlichen Reformbedarf wird zudem durch § 18 Absatz 1 WEG-E ausgelöst, der die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zuweist. Aus diesem Grund werden die Verfahrensvorschriften vollständig neu gefasst. § 43 WEG-E enthält dabei wie bisher Vorschriften zur gerichtlichen Zuständigkeit. § 44 WEG-E befasst sich mit den Besonderheiten der Beschlussklagen im Allgemeinen, § 45 WEG-E mit den Besonderheiten der Anfechtungsklage.

Folgende **Vorschriften** des geltenden Rechts wurden inhaltlich nicht übernommen:

- Die besonderen Vorschriften zur Bezeichnung der Wohnungseigentümer in der Klageschrift (§ 44 WEG) und zur Zustellung (§ 45 WEG) fallen ersatzlos weg. Diese Vorschriften dienen nach geltendem Recht der Verfahrensvereinfachung, wenn an dem

Prozess mehrere Wohnungseigentümer als Parteien oder als Beigeladene zu beteiligen sind. Ihr Hauptanwendungsfall sind die Beschlussklagen. Beschlussklagen sind nach dem Entwurf aber gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten (vergleiche § 44 Absatz 2 Satz 1 WEG-E). Auch die Möglichkeit der Beiladung (§ 48 WEG) wird abgeschafft (dazu sogleich). Damit entfällt die Rechtfertigung für die Sonderregelungen der geltenden §§ 44 und 45 WEG. Ebenso entbehrlich ist die Vorschrift des geltenden § 47 Satz 2 WEG, da die Beschlussklagen nach dem Entwurf gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten sind.

- Abgeschafft wird die in § 48 Absatz 1 bis 3 WEG geregelte Beiladung. Die Beiladung hat den Zweck, den Beigeladenen an das Ergebnis eines aus seiner Sicht fremden Prozesses zu binden. Für Beschlussklagen, die nach dem Entwurf gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten sind (vergleiche § 44 Absatz 2 Satz 1 WEG-E), bedarf es der Beiladung nicht mehr. Im Übrigen sieht bereits das allgemeine Zivilprozessrecht mit der Streitverkündung ein Instrument vor, Dritte an das Ergebnis eines Prozesses zu binden. Es besteht keine Rechtfertigung für eine davon abweichende Regelung nur für wohneigentumsrechtliche Streitigkeiten. Das gilt umso mehr, als nach § 9a Absatz 2 und § 14 Absatz 1 Nummer 1 WEG-E die gerichtliche Durchsetzung von Ansprüchen wegen Störungen des gemeinschaftlichen Eigentums und Pflichtverletzungen von Wohnungseigentümern weitgehend der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zugewiesen wird. Im Vergleich zum geltenden Recht wird dadurch die Gefahr deutlich verringert, dass sich ein Wohnungseigentümer in aufeinanderfolgenden Prozessen gleichgerichteten Klagen anderer Wohnungseigentümer ausgesetzt sieht.
- Der geltende § 49 Absatz 1 WEG, der eine kostenrechtliche Sondervorschrift für die Beschlussersetzungsklage enthält, fällt weg. Diese Sondervorschrift ist entbehrlich, da die Kostengrundentscheidung bei einer vom richterlichen Ermessen abhängigen Entscheidung schon nach der allgemeinen Vorschrift des § 92 Absatz 2 Nummer 2 ZPO sachgerecht getroffen werden kann. Zwar betrifft § 92 Absatz 2 Nummer 2 ZPO seinem Wortlaut nach nur die Festsetzung des Betrags einer Forderung durch richterliches Ermessen. Die Vorschrift wird ihrem Zweck entsprechend aber von der Rechtsprechung auch in anderen Fällen angewendet, in denen die Hauptsacheentscheidung von richterlichem Ermessen abhängt (vergleiche Brandenburgisches Oberlandesgericht, Urteil vom 13. Oktober 2004 – 4 U 68/04).
- Der Entwurf sieht nicht mehr vor, dass dem Verwalter unabhängig von seiner Parteilichkeit Prozesskosten auferlegt werden können. Denn die Anwendung des § 49 Absatz 2 WEG, der dies nach geltendem Recht vorsieht, zwingt das Gericht dazu, materiell-rechtliche Fragen im Rahmen der Entscheidung über die Verfahrenskosten abschließend zu prüfen. Das widerspricht dem kostenrechtlichen Vereinfachungsprinzip. Die Vorschrift ist zur Durchsetzung von Regressansprüchen gegen den Verwalter auch nicht erforderlich. Materiell-rechtliche Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter können eigenständig im Klagewege verfolgt werden. Für eine im Vergleich zu anderen Ansprüchen privilegierte Durchsetzung im Wege einer prozessualen Nebenentscheidung besteht kein anzuerkennendes Bedürfnis.
- Schließlich wird die in § 50 WEG enthaltene Sonderregelung zur Erstattungsfähigkeit von Rechtsanwaltskosten der obsiegenden Partei nicht übernommen. Diese Sonderregelung wurde eingeführt, um insbesondere in einem Beschlussanfechtungsverfahren, bei dem nach geltendem Recht sämtliche Wohnungseigentümer zu verklagen sind, das Kostenrisiko des anfechtenden Wohnungseigentümers zu begrenzen (Bundestagsdrucksache 16/3843, Seite 28). Dieses Regelungsbedürfnis entfällt, da die Anfechtungsklage nach dem Entwurf gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten ist (vergleiche § 44 Absatz 2 Satz 1 WEG-E). Ein Kostenbegrenzungsinteresse besteht nach dem Entwurf vielmehr mit Blick auf etwaige Nebeninterventionen; dies wird durch § 44 Absatz 4 WEG-E berücksichtigt.

Zu § 43 allgemein

§ 43 enthält wie bislang Vorschriften zur Zuständigkeit. Absatz 1 regelt im Wesentlichen den allgemeinen Gerichtsstand der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer; Absatz 2 enthält einen Katalog ausschließlicher Zuständigkeiten.

Zu § 43 Absatz 1

§ 43 Absatz 1 Satz 1 regelt den allgemeinen Gerichtsstand der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Nach § 17 ZPO richtet sich der allgemeine Gerichtsstand juristischer Personen und rechtsfähiger Personengesellschaften nach dem Ort der Verwaltung, was bei einer Anwendung auf die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Frage aufwerfen würde, ob der Ort der Verwaltung durch das Grundstück oder die Geschäftsräume des Verwalters bestimmt wird. Diese Unsicherheit wird durch § 43 Absatz 1 Satz 1 ausgeräumt, indem an die Belegenheit des Grundstücks angeknüpft wird. Die Vorschrift tritt damit inhaltlich an die Stelle des geltenden § 43 Nummer 5 und 6, die die gleiche Zuständigkeit punktuell für Klagen Dritter gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder gegen Wohnungseigentümer sowie für Mahnverfahren, wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Antragstellerin ist, vorsehen.

§ 43 Absatz 1 Satz 2 betrifft die Zuständigkeit für eine auf § 9a Absatz 4 Satz 1 WEG-E des Entwurfs gestützte Haftungsklage gegen einzelne Wohnungseigentümer. Die Vorschrift ordnet an, dass diese Haftungsklage am Ort des Gerichtsstands der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erhoben werden kann, und begründet damit einen besonderen Gerichtsstand für diese Klagen. Dieser besondere Gerichtsstand ist aufgrund der Teilhaftung nach § 9a Absatz 4 Satz 1 WEG-E geboten. Denn ein Gläubiger der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, der seinen Haftungsanspruch in voller Höhe durchsetzen will, ist gezwungen, sämtliche Wohnungseigentümer zu verklagen. § 43 Absatz 1 Satz 2 ermöglicht es, eine einheitliche Klage gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und sämtliche Wohnungseigentümer am Ort des Grundstücks zu erheben. Für eine ausschließliche örtliche Zuständigkeit besteht allerdings kein Bedürfnis, weshalb der Entwurf als Regelungsort nicht den Katalog des neuen Absatz 2 vorsieht. Nur insoweit besteht ein Unterschied zum geltenden Recht, das in § 43 Nummer 5 die gleiche Zuständigkeit wie der neue Satz 2 enthält.

Zu § 43 Absatz 2 allgemein

§ 43 Absatz 2 entspricht inhaltlich dem geltenden § 43 Nummer 1 bis 4 und wird insoweit nur redaktionell angepasst.

Nicht übernommen werden die Nummern 5 und 6 des geltenden § 43:

Soweit sich Nummer 5 auf Klagen Dritter gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bezieht, bedarf es dieser Vorschrift nicht mehr, da der allgemeine Gerichtsstand der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in § 43 Absatz 1 Satz 1 geregelt wird. Das gleiche gilt, soweit Nummer 5 Haftungsklagen Dritter nach § 9a Absatz 4 Satz 1 WEG-E gegen Wohnungseigentümer betrifft, die von § 43 Absatz 1 Satz 2 erfasst werden. Nur für solche Haftungsklagen besteht das Bedürfnis nach einem besonderen Gerichtsstand (vergleiche auch die Begründung zu § 43 Absatz 1). Für andere Klagen Dritter gegen Wohnungseigentümer kann es dagegen bei den allgemeinen Vorschriften der ZPO verbleiben.

Eine der Nummer 6 entsprechende Vorschrift ist nicht mehr erforderlich, da der allgemeine Gerichtsstand der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, der nach § 689 Absatz 2 ZPO für das Mahnverfahren maßgeblich ist, nun durch § 43 Absatz 1 Satz 1 bestimmt wird.

Zu § 43 Absatz 2 Nummer 1

§ 43 Absatz 2 Nummer 1 entspricht im Wesentlichen dem geltenden § 43 Nummer 1. Nach dem Entwurf fallen aber auch Streitigkeiten zwischen den Wohnungseigentümern aus dem sogenannten sachenrechtlichen Grundverhältnis unter die Vorschrift, was von der herrschenden Meinung zum geltenden Recht abgelehnt wird (vergleiche BGH, Urteil vom 30. Juni 1995 – V ZR 118/94). Das ergibt sich daraus, dass die einschränkenden Wörter „sich aus der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und aus der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ergebenden“ nicht übernommen werden. Diese Erweiterung der ausschließlichen örtlichen Zuständigkeit ist aus zwei Gründen geboten: Zum einen spricht auch bei diesen Streitigkeiten der Gesichtspunkt der Prozessökonomie für eine Entscheidung durch den Richter am Ort der Belegenheit des Grundstücks. Zum anderen geht es auch bei diesen Streitigkeiten typischerweise um wohnungseigentumsrechtliche Rechtsfragen. Die Anwendung von § 43 WEG-E auf Streitigkeiten aus dem sachenrechtlichen Grundverhältnis führt in der Berufungsinstanz dazu, dass diese durch die gemäß § 72 Absatz 2 des Gerichtsverfassungsgesetzes zuständigen Landgerichte entschieden werden.

Zu § 43 Absatz 2 Nummer 2

§ 43 Absatz 2 Nummer 2 entspricht ohne Änderung dem geltenden § 43 Nummer 2.

Zu § 43 Absatz 2 Nummer 3

§ 43 Absatz 2 Nummer 3 entspricht inhaltlich dem geltenden § 43 Nummer 3. Die Worte „bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums“ werden lediglich zur sprachlichen Straffung nicht übernommen. Denn schon aus dem Tatbestandsmerkmal „Verwalter“ folgt, dass die Vorschrift nur Streitigkeiten betrifft, die sich auf die Tätigkeit als Verwalter im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes beziehen.

Zu § 43 Absatz 2 Nummer 4

§ 43 Absatz 2 Nummer 4 entspricht inhaltlich dem bisherigen § 43 Nummer 4. Der Wortlaut knüpft an § 44 WEG-E an, der sämtliche Beschlussklagen in einer Vorschrift beschreibt und bündelt. Damit erfasst die Vorschrift insbesondere auch Beschlussersetzungsklagen.

Zu § 44 allgemein

§ 44 enthält gemeinsame Regelungen für sämtliche Beschlussklagen. Beschlussklagen sind Anfechtungs-, Nichtigkeits- und Beschlussersetzungsklagen. Sie werden in Absatz 1 näher beschrieben. Absatz 2 regelt die Passivlegitimation, die Unterrichtung der Wohnungseigentümer und die Prozessverbindung, Absatz 3 die Wirkungen eines stattgebenden Urteils und Absatz 4 die Kosten einer Nebenintervention auf Seite der Beklagten.

Zu § 44 Absatz 1

§ 44 Absatz 1 regelt in Satz 1 die Anfechtungs- und Nichtigkeitsklage und in Satz 2 die Beschlussersetzungsklage.

Zu § 44 Absatz 1 Satz 1

§ 44 Absatz 1 Satz 1 ordnet an, dass auf Klage eines Wohnungseigentümers das Gericht einen Beschluss für ungültig erklären oder dessen Nichtigkeit feststellen kann. Die Vorschrift enthält zugleich die Legaldefinitionen der Anfechtungs- und Nichtigkeitsklage. Inhaltliche Veränderungen zum geltenden Recht sind damit nicht verbunden. Das gilt auch im Hinblick darauf, dass der Entwurf – anders als der geltende § 46 Absatz 1 Satz 1 – nicht ausdrücklich von einem Beschluss „der Wohnungseigentümer“ spricht. Diese Beschränkung folgt schon daraus, dass das WEG nur Beschlüsse der Wohnungseigentümer regelt.

Es ist daher selbstverständlich, dass die Vorschrift auf andere Beschlüsse, etwa solche des Verwaltungsbeirats, nicht anwendbar ist.

Der Entwurf sieht anders als das geltende Recht aber keine Anfechtungsklage des Verwalters vor. Praktisch relevant ist die Anfechtung durch den Verwalter bislang, wenn seine Abberufung nur aus wichtigem Grund zulässig ist und die Abberufung aus seiner Sicht ohne einen solchen Grund beschlossen wurde. Nach dem Entwurf kann die Abberufung des Verwalters jedoch nicht mehr beschränkt werden (vergleiche die Begründung zur Aufhebung von § 26 Absatz 1 Satz 3). Insoweit entfällt auch das Bedürfnis, dem Verwalter ein Klagerecht einzuräumen. Eines Klagerechts bedarf der Verwalter auch nicht gegen Beschlüsse, durch deren Ausführung er eine strafbare Handlung oder eine Ordnungswidrigkeit begehen würde oder er sich ersatzpflichtig machen würde. Denn in diesen Fällen ist er schon aus materiell-rechtlichen Gründen nicht zur Beschlussausführung verpflichtet (vergleiche §§ 134, 242, 275 BGB).

Zu § 44 Absatz 1 Satz 2

§ 44 Absatz 1 Satz 2 regelt die Beschlussersetzungsklage. Diese Gestaltungsklage ergibt sich nach geltendem Recht aus § 21 Absatz 8.

Die Beschlussersetzungsklage ist statthaft, wenn der Kläger begehrt, dass das Gericht einen Beschluss anstelle der Wohnungseigentümer fasst. Sie ist begründet, wenn ein Anspruch auf den begehrten Beschluss besteht. Der Anspruch kann sich aus der allgemeinen Vorschrift des § 18 Absatz 2 WEG-E oder aus einer speziellen Vorschrift (zum Beispiel § 20 Absatz 2 oder 3 WEG-E) ergeben.

§ 44 Absatz 1 Satz 2 schreibt – anders als der geltende § 21 Absatz 8 – nicht vor, dass das Gericht nach billigem Ermessen entscheidet. Denn ob dem Gericht ein Ermessensspielraum zusteht, bestimmt sich nach materiellem Recht, nämlich danach, ob den Wohnungseigentümern bei der Beschlussfassung ein solches Ermessen zustünde. Ein solches Ermessen kann sich insbesondere aus § 18 Absatz 2 WEG-E für Beschlüsse über die ordnungsgemäße Verwaltung und Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums ergeben. Besteht hingegen ein Anspruch auf eine konkrete Beschlussfassung (zum Beispiel nach § 20 Absatz 3 WEG-E), hat auch das Gericht bei der Beschlussersetzung kein Ermessen.

Der Entwurf sieht nur die gerichtliche Ersetzung eines Beschlusses vor. Anders als nach geltendem Recht (vergleiche BGH, Urteil vom 8. April 2016 – V ZR 191/15) ist die Ersetzung einer Vereinbarung nicht vorgesehen. Denn die Beschlussersetzungsklage als besondere Form der Anspruchsdurchsetzung rechtfertigt sich gerade dadurch, dass die Verwaltung in aller Regel nicht durch vertragliche Vereinbarungen erfolgt, sondern durch mehrheitlich gefasste Beschlüsse (vergleiche § 19 Absatz 1 WEG-E). Die Beschlussersetzungsklage sichert dieses Konzept im Streitfall prozessual wirksam ab. Ein Anspruch auf Abschluss oder Änderung einer Vereinbarung (etwa nach § 10 Absatz 2 WEG-E) besteht dagegen nur in seltenen Fällen. Ein solcher Anspruch ist deshalb – genauso wie ein Anspruch auf Anpassung eines sonstigen Vertrags (etwa nach § 313 Absatz 1 BGB) – im Wege der Leistungsklage zu verfolgen.

Zu § 44 Absatz 2

§ 44 Absatz 2 regelt die Passivlegitimation (Satz 1), die Pflicht zur Information der Wohnungseigentümer (Satz 2) und die Prozessverbindung (Satz 3).

Zu § 44 Absatz 2 Satz 1

Nach § 44 Absatz 2 Satz 1 sind die Beschlussklagen nicht mehr gegen alle anderen Wohnungseigentümer, sondern gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten.

Der Entwurf reagiert damit zum einen auf die aus praktischer Sicht gegen das geltende Recht vorgebrachten Bedenken (vergleiche siehe Abschlussbericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes, ZWE 2019, 430, 460). Denn das geltende Recht führt zu schwer handhabbaren Prozessen mit einer Vielzahl von Beteiligten. Auch psychologisch führt es häufig zu Irritationen bei den Wohnungseigentümern, weil auch diejenigen Wohnungseigentümer verklagt werden müssen, die – wie in der Regel der Kläger – gegen den Beschluss gestimmt haben. Gerade bei großen Gemeinschaften, die von häufigen Eigentümerwechseln geprägt sind, besteht außerdem die Gefahr, falsche Personen zu verklagen.

Das Konzept des Entwurfs, Beschlussklagen gegen die rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten, ist aber vor allem dogmatisch konsistent. Denn der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist nach § 18 Absatz 1 WEG-E auch materiell-rechtlich die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zugewiesen. Folgerichtig hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer diese Aufgabe auch prozessual wahrzunehmen, indem sie die Streitigkeiten über Beschlüsse führt.

Zu § 44 Absatz 2 Satz 2

§ 44 Absatz 2 Satz 2 schreibt vor, dass der Verwalter den Wohnungseigentümern die Erhebung einer Beschlussklage unverzüglich bekannt zu machen hat. Dies ist geboten, weil die gerichtliche Entscheidung gegenüber allen Wohnungseigentümern wirkt (vergleiche § 44 Absatz 3). Die Wohnungseigentümer müssen deshalb die Möglichkeit erhalten, sich als Nebenintervenienten an dem Prozess zu beteiligen.

Der Entwurf schreibt kein spezielles Verfahren der Bekanntmachung vor. Der Verwalter erfüllt seine Pflicht, wenn er den Wohnungseigentümern die Möglichkeit eröffnet, von der Klageerhebung mit hinreichender Sicherheit Kenntnis zu nehmen, sodass sie von ihren prozessualen Rechten Gebrauch machen können. Ein individueller Zugang bei dem einzelnen Wohnungseigentümer ist dafür nicht erforderlich. Fehlt ein Verwalter, obliegt die Informationspflicht, wie bei anderen verbandsrechtlichen Gestaltungsklagen auch, dem Gericht (vergleiche Bundesverfassungsgericht, Beschluss vom 9. Februar 1982 – 1 BvR 191/81).

Zu § 44 Absatz 2 Satz 3

§ 44 Absatz 2 Satz 3 entspricht im Wesentlichen dem geltenden § 47 Satz 1. Die Vorschrift ordnet die Verbindung mehrerer Verfahren über Beschlussklagen zur gleichzeitigen Verhandlung und Entscheidung an. Sie gilt nur für Verfahren über denselben Streitgegenstand. Während der geltende § 47 Satz 1 die zwingende Prozessverbindung nur für Anfechtungs- und Nichtigkeitsklagen vorsieht, gilt § 44 Absatz 2 Satz 3 auch für Beschlussersetzungsklagen, weil auch insoweit das Bedürfnis besteht, divergierende Entscheidungen über denselben Streitgegenstand zu vermeiden.

Zu § 44 Absatz 3

§ 44 Absatz 3 erstreckt die subjektive Rechtskraft stattgebender Urteile in Beschlussklageverfahren auf alle Wohnungseigentümer und grundsätzlich auch auf deren Sondernachfolger. Dies dient der Rechtssicherheit und dem Rechtsfrieden in der Gemeinschaft. Diese Rechtskrafterstreckung gilt aber nur für Urteile in Beschlussklageverfahren. Urteile in anderen Verfahren wirken dagegen – anders als nach geltendem Recht (vergleiche § 48 Absatz 3 und § 10 Absatz 4 Satz 1 WEG) – nur nach den allgemeinen zivilprozessualen Regeln für und gegen nicht an dem Prozess beteiligte Dritte.

§ 44 Absatz 3 Satz 1 sieht in Anlehnung an § 248 Absatz 1 Satz 1 AktG vor, dass ein stattgebendes Urteil in einem Beschlussklageverfahren für und gegen alle Wohnungseigentümer wirkt, auch wenn sie an dem Verfahren nicht beteiligt waren. Nach § 44 Absatz 3 Satz 2 Halbsatz 1 gilt diese Rechtskrafterstreckung grundsätzlich auch für Sondernachfolger.

Nach § 44 Absatz 3 Satz 2 Halbsatz 2 bleibt aber § 10 Absatz 3 WEG-E unberührt. Beschlüsse aufgrund einer Vereinbarung bedürfen deshalb zu ihrer Wirkung gegen Sondernachfolger auch dann der Eintragung in das Grundbuch, wenn sie durch das Gericht gefasst werden.

Zu § 44 Absatz 4

§ 44 Absatz 4 beschränkt bei Beschlussklagen den Kostenerstattungsanspruch im Falle der Nebenintervention.

Beschlussklagen sind nach § 44 Absatz 2 Satz 1 gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten. Die Wohnungseigentümer haben aber die Möglichkeit, als Nebenintervenienten dem Prozess auf Seiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beizutreten. Wird die Beschlussklage abgewiesen, wären die Kosten der Nebenintervention auf Seiten der beklagten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach den allgemeinen Vorschriften der ZPO vom Kläger zu erstatten. Daraus ergäbe sich ein erhebliches Kostenrisiko für den Kläger, insbesondere in größeren Gemeinschaften. Dem begegnet § 44 Absatz 4. Er soll verhindern, dass das Kostenrisiko prohibitive Wirkungen entfaltet und einen Wohnungseigentümer von der Erhebung einer Beschlussklage abhält. Der Vorschrift verfolgt damit denselben Zweck wie der geltende § 50.

§ 44 Absatz 4 sieht vor, dass die Kosten einer Nebenintervention auf Beklagtenseite nur dann zu erstatten sind, wenn die Nebenintervention geboten war. Die Gebotenheit ist dabei wie nach dem geltenden § 50 zu verstehen. Geboten ist eine Nebenintervention auf Beklagtenseite, wenn die Rechtsverteidigung aus Sicht eines verständigen Wohnungseigentümers nicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer alleine überlassen werden kann.

Die Vorschrift betrifft nur die Nebenintervention auf Beklagtenseite, wie aus der Bezugnahme auf die Rechtsverteidigung folgt.

Zu § 45

§ 45 regelt die Besonderheiten der Anfechtungsklage.

Zu § 45 Absatz 1

§ 45 Absatz 1 entspricht dem geltenden § 46 Absatz 1 Satz 2 und 3.

Zu § 45 Absatz 2

§ 45 Absatz 2 entspricht dem geltenden § 46 Absatz 2.

Zu § 45 Absatz 3

§ 45 Absatz 3 übernimmt – unter rein sprachlicher Anpassung – die Regelung des geltenden § 48 Absatz 2.

Zu Nummer 31 (Teil 4)

[Die Anpassung der Nummerierung ist aus rechtsförmlichen Gründen notwendig.](#)

Zu Nummer 32 (§ 46)

Der geltende § 61 wird § 46 und erhält eine amtliche Überschrift.

Zu Nummer 33 (§§ 47 bis 49)

Zu § 47

§ 47 soll sicherstellen, dass die geänderten Vorschriften des WEG in der Regel auch in den Gemeinschaften gelten, in denen Wohnungseigentum vor Inkrafttreten der Änderungen begründet worden ist. Die Vorschrift bewirkt, dass Vereinbarungen, die vor Inkrafttreten der Änderungen getroffen wurden, der Anwendung der geänderten Vorschriften nur dann entgegenstehen, wenn sich ein entsprechender Wille aus der Vereinbarung mit hinreichender Deutlichkeit ergibt.

Eine solche Vorschrift ist notwendig, da viele Gemeinschaftsordnungen den Wortlaut des bei ihrer Errichtung geltenden Gesetzes wiederholen. In der Regel wird damit nicht bezweckt, dass diese Vorschriften auch gegenüber späteren Gesetzesänderungen Vorrang genießen. Vielmehr soll die Wiederholung gesetzlicher Vorschriften in der Gemeinschaftsordnung in der Regel nur den Wohnungseigentümern und dem Verwalter die Lektüre des Gesetzes ersparen. Problematisch ist jedoch, dass es bei späteren Gesetzesänderungen zu einem zumindest formalen Widerspruch von Gemeinschaftsordnung und geändertem Gesetz kommen kann. Nach allgemeinen Grundsätzen muss im Wege der Auslegung geklärt werden, ob eine abweichende Vereinbarung im Sinne des § 10 Absatz 1 Satz 2 WEG-E vorliegt. Den mit einer solchen Auslegung verbundenen Unsicherheiten begegnet § 47.

Eine abweichende Vereinbarung, die der Anwendung der geänderten Vorschriften entgegensteht, ist nach Satz 1 nur anzunehmen, wenn sich aus der Vereinbarung der Wille ergibt, dass die Vereinbarung auch gegenüber künftigen Gesetzesänderungen Vorrang genießen soll. Aufgrund der negativen Formulierung hat derjenige, der einen solchen Willen behauptet, diesen Willen zu beweisen. Der Wille muss sich dabei aus der Vereinbarung selbst ergeben. Nach Satz 2 ist das im Regelfall nicht anzunehmen. Im Einzelfall ist es aber nicht ausgeschlossen, dass sich ein solcher Wille aus einer Vereinbarung und ihrem Kontext mit hinreichender Deutlichkeit ergibt.

Funktional tritt § 47 an die Stelle der geltenden § 12 Absatz 4 Satz 2, § 16 Absatz 5 und § 22 Absatz 2 Satz 2. Diese Vorschriften ordnen die Unabdingbarkeit einzelner Vorschriften an, die nachträglich in das WEG eingefügt wurden. Auch dadurch wird sichergestellt, dass die neuen gesetzlichen Vorschriften Vorrang vor bereits bestehenden Vereinbarungen genießen. Allerdings wird durch die Anordnung der Unabdingbarkeit die im WEG grundsätzlich bestehende Gestaltungsfreiheit empfindlich eingeschränkt und zwar sowohl für die Vergangenheit als auch für die Zukunft. Dagegen lässt die in § 47 vorgesehene Vermutungsregel privatautonomem Entscheidungen hinreichenden Raum und ist deshalb vorzugswürdig. § 12 Absatz 4 Satz 2, § 16 Absatz 5 und § 22 Absatz 2 Satz 2 WEG haben im Entwurf daher keine Entsprechung mehr.

Zu § 48 allgemein

§ 48 enthält Übergangsvorschriften:

Zu § 48 Absatz 1

Nach § 5 Absatz 4 Satz 1 WEG-E können Beschlüsse, die aufgrund einer Vereinbarung gefasst werden, durch Eintragung im Grundbuch zum Inhalt des Sondereigentums gemacht werden. Nach § 10 Absatz 3 Satz 1 WEG-E ist die Eintragung notwendig, damit diese Beschlüsse gegen Sondernachfolger wirken.

§ 48 Absatz 1 Satz 1 ordnet an, dass für die Wirkung gegen Sondernachfolger grundsätzlich auch die Eintragung solcher Beschlüsse notwendig ist, die vor Inkrafttreten der Neuregelung gefasst oder durch gerichtliche Entscheidung ersetzt wurden (sogenannte Altbeschlüsse).

§ 48 Absatz 1 Satz 2 sieht jedoch eine Übergangsfrist bis [zum 31. Dezember 2025](#) vor. Sie verhindert, dass Altbeschlüsse gegenüber Sondernachfolgern nicht wirken, weil die Sondernachfolge eintritt, bevor der Beschluss im Grundbuch eingetragen ist. Altbeschlüsse wirken deshalb nach dem geltenden § 10 Absatz 4 auch ohne Eintragung im Grundbuch gegen Sondernachfolger, wenn die Sondernachfolge bis [zum 31. Dezember 2025](#) eintritt. Die Praxis erhält damit ausreichend Zeit, um die Eintragung von Altbeschlüssen oder zumindest einer entsprechenden Vormerkung in das Grundbuch zu bewirken.

Für das Eintragungsverfahren gelten die Vorschriften des § 7 Absatz 4 WEG-E. Demnach genügt eine Niederschrift über den Altbeschluss in der dort vorgeschriebenen Form sowie eine Erklärung der in § 24 Absatz 6 genannten Personen, dass die Anfechtungsfrist abgelaufen und kein gerichtliches Verfahren anhängig ist. Für den Fall, dass diese Personen nicht mehr zur Verfügung stehen, sieht § 48 Absatz 1 Satz 3 eine weitere Erleichterung vor. Die Vorschrift gewährt jedem Wohnungseigentümer einen Anspruch darauf, dass ein nach § 48 Absatz 1 Satz 1 einzutragender Altbeschluss erneut gefasst wird. Der erneut gefasste Beschluss kann dann nach § 7 Absatz 4 WEG-E eingetragen werden. Der Anspruch setzt voraus, dass ein wirksamer Altbeschluss gefasst wurde. Erfüllen die Wohnungseigentümer diesen Anspruch nicht durch eine entsprechende Beschlussfassung, kann Beschlussersetzungsklage erhoben werden (§ 44 Absatz 1 Satz 2 WEG-E). Der Anspruch ist bis [zum 31. Dezember 2025](#) befristet. Ist bei Fristablauf eine Beschlussersetzungsklage rechthängig, besteht der Anspruch bis zum Abschluss des Verfahrens weiter, denn § 48 Absatz 1 Satz 2 Halbsatz 2 ordnet die entsprechende Anwendung von § 204 Absatz 1 Nummer 1 BGB an. Der Fortbestand des Anspruchs hat jedoch keine Auswirkungen auf Sondernachfolger, wenn die Sondernachfolge nach Ablauf der Frist eintritt; gegen sie wirkt der Altbeschluss nur bei Eintragung im Grundbuch.

Zu § 48 Absatz 2

Die Aufhebung des geltenden § 5 Absatz 4 Satz 3 bewirkt, dass bestimmte Vereinbarungen und Beschlüsse, die nach geltendem Recht keiner Zustimmung Dritter bedürfen, nach dem Entwurf einer solchen bedürfen. § 48 Absatz 2 verhindert, dass Vereinbarungen oder Beschlüsse, die vor Inkrafttreten der Neuregelung bereits wirksam geworden sind, nachträglich wieder schwebend unwirksam werden. Er ordnet an, dass Vereinbarungen und Beschlüsse, die bis zum Inkrafttreten der Neuregelung getroffen oder gefasst wurden und zu denen alle Zustimmungen erteilt wurden, die nach den bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Vorschriften erforderlich waren, durch die Neuregelung nicht berührt werden. Die geltende Fassung des § 5 Absatz 4 Satz 3 gilt für diese Vereinbarungen und Beschlüsse weiter.

Zu § 48 Absatz 3

§ 48 Absatz 3 betrifft Vereinbarungen über Veräußerungsbeschränkungen nach § 12 und über die Haftung von Sondernachfolgern für Geldschulden, die vor dem Inkrafttreten der Neuregelung getroffen wurden. Er gilt auch für Beschlüsse dieses Inhalts, die aufgrund einer Vereinbarung gefasst wurden.

Nach Satz 1 gilt § 7 Absatz 2 Satz 2 WEG-E auch für diese Vereinbarungen und Beschlüsse. Sie sind deshalb ausdrücklich in das Grundbuch einzutragen.

Satz 2 gewährt für nicht eingetragene Haftungsklauseln eine Übergangsfrist bis [zum 31. Dezember 2025](#). Eine Haftungsklausel, die lediglich durch Bezugnahme nach § 7 Absatz 2 Satz 1 WEG-E bzw. § 7 Absatz 3 WEG, aber nicht ausdrücklich im Grundbuch eingetragen ist, wirkt demnach gegenüber Sondernachfolgern, wenn die Sondernachfolge bis zum Ablauf der Übergangsfrist eintritt.

Zu § 48 Absatz 4

Die in dem Entwurf vorgesehenen Änderungen des Verfahrensrechts soll bereits anhängige Verfahren unberührt lassen. Verfahren, die bei Inkrafttreten der Neuregelung bereits bei Gericht anhängig sind, sind deshalb nach den bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Vorschriften zu führen.

Zu § 49

§ 49 enthält die Vorschrift des geltenden § 63.

Zu Artikel 2 (Änderung des BGB)

Zu Nummer 1 und 2 (§§ 554, 554a)

Zu § 554 allgemein

§ 554 ist derzeit nicht belegt. Die neue Vorschrift regelt den Anspruch des Mieters, vom Vermieter die Erlaubnis für bestimmte bauliche Veränderungen der Mietsache zu verlangen. Der Anspruch umfasst Maßnahmen, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Einbruchsschutz dienen.

§ 554 enthält eine Ausnahme von dem Grundsatz, nach dem der Mieter keinen Anspruch darauf hat, dass der Vermieter nach Abschluss des Mietvertrags den Umfang des Gebrauchsrechts erweitert, etwa indem er dem Mieter einen Umbau der Mietsache genehmigt. Eine solche Ausnahme gilt nach dem geltenden § 554a bereits für Umbauten, die für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache erforderlich sind. Der Entwurf sieht vor, § 554a aufzuheben und die Barrierefreiheit und den Anspruch auf Herstellung einer Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge sowie auf Herstellung von Einbruchsschutz in § 554 gemeinsam zu regeln. Dies dient der Übersichtlichkeit des Gesetzes sowie der Vermeidung von Doppelungen oder gar widersprüchlichen Regelungen. Die drei Sachverhalte, in denen das Gesetz einen Anspruch des Mieters auf Erlaubnis baulicher Veränderungen ausdrücklich anerkennt, werden auf diese Weise in einer Vorschrift zusammengefasst.

Die Regelung ist abgestimmt mit § 20 Absatz 2 WEG-E. Dadurch soll der Anspruch des Mieters auf Erlaubnis der in § 554 geregelten Maßnahmen bei Vermietung einer Eigentumswohnung mit den wohnungseigentumsrechtlichen Vorschriften über bauliche Veränderungen harmonisiert werden.

Absatz 1 stellt an die Entstehung des Anspruchs auf Erlaubnis einer baulichen Veränderung geringe Anforderungen. Deshalb ist die in Absatz 2 geregelte Möglichkeit des Ausschlusses des Anspruchs von besonderer Bedeutung. Danach ist durch eine umfassende Interessenabwägung zu ermitteln, ob der Anspruch im Einzelfall besteht oder nicht. Dadurch soll eine Rechtsanwendung ermöglicht werden, die den Anspruch des Mieters umfassend anhand der Umstände des Einzelfalls bewertet.

Zu § 554 Absatz 1

§ 554 Absatz 1 ist die Grundlage des Mieteranspruchs und benennt dessen Voraussetzungen. Es handelt sich um einen Anspruch auf Zustimmung zu einer Vertragsänderung, weil das dem Mieter bisher, also nach dem noch nicht nach Absatz 1 modifizierten Vertrag, zustehende Gebrauchsrecht in seiner Ausprägung, die Mietsache baulich verändern zu dürfen, erweitert wird. Die Vorschrift enthält also nicht etwa ein gesetzliches Umbaurecht des Mieters. Will der Mieter die in der Vorschrift beschriebenen baulichen Maßnahmen durchführen, muss ihm der Vermieter vorher die Erlaubnis hierzu erteilen. Würde der Mieter ohne die Erlaubnis bauliche Veränderungen vornehmen, beginge er eine Pflichtverletzung. Eine

Ausnahme gilt, wenn dem Mieter die Ausführung bestimmter Baumaßnahmen schon nach dem bisherigen Vertragsinhalt gestattet ist.

Die vom Mieter begehrte Vertragsänderung muss sich auf die Erlaubnis einer baulichen Veränderung beziehen. Bauliche Veränderung ist jede Modifikation der Substanz der Mietsache. Es ist unerheblich, ob das von der baulichen Veränderung betroffene Bauteil bereits Teil der vermieteten Wohnung ist oder es sich in einem dem Mieter nur zum Mitgebrauch überlassenen Bereich befindet. Absatz 1 ist daher etwa auch anwendbar, wenn der Mieter einen Treppenlift in das ihm zum Mitgebrauch vermietete Treppenhaus einbauen möchte. Nicht unter die Vorschrift fallen hingegen räumliche Erweiterungen des Gebrauchsrechts des Mieters, da Absatz 1 auf die Vornahme baulicher Veränderungen beschränkt ist. Der Mieter kann daher nicht verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen in Bereichen des Gebäudes oder des Grundstücks erlaubt, auf die sich sein Gebrauchsrecht nicht erstreckt. Deshalb fällt etwa der Wunsch des Mieters, im Hof des Grundstücks, der ihm nicht zum Abstellen von Kraftfahrzeugen vermietet ist, eine sogenannte Wallbox zu installieren und dort in Zukunft sein Kraftfahrzeug aufzuladen, nicht unter § 554 Absatz 1. Ein solcher Anspruch auf räumliche Erweiterung des Gebrauchsrechts wäre ein zu weitgehender Eingriff in die Vertragsfreiheit des Vermieters.

Der Anspruch setzt weiter voraus, dass die begehrte Maßnahme der Nutzung der Mietsache durch Menschen mit Behinderung, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Einbruchsschutz dient.

Die erste Variante betrifft bauliche Veränderungen, die Menschen mit Behinderungen den Gebrauch der Mietsache erleichtern. Diese sind bislang in § 554a Absatz 1 Satz 1 geregelt. Die Definition der erfassten Maßnahmen aus dem geltenden § 554a Absatz 1 Satz 1 wird sprachlich gestrafft; eine Änderung des Anwendungsbereichs der Vorschrift ist damit nicht bezweckt.

Die zweite Variante betrifft bauliche Veränderungen, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen. Elektrisch betriebene Fahrzeuge sind insbesondere Fahrzeuge gemäß § 2 Nummer 1 des Elektromobilitätsgesetzes. Erfasst sind daneben aber etwa auch elektrisch betriebene Zweiräder, die nicht in den Anwendungsbereich des Elektromobilitätsgesetzes fallen. Dem Laden dieser Fahrzeuge dienen alle baulichen Veränderungen, die es dem Mieter ermöglichen, Strom in Fahrzeuge einzuspeisen. Erfasst wird damit vor allem die Installation einer Lademöglichkeit, etwa in Form der Verlegung erforderlicher Stromleitungen und des Einbaus eines Ladepunktes, zum Beispiel einer sogenannten Wallbox. Inhaltlich erstreckt sich der Anspruch des Mieters nicht nur auf die Ersteinrichtung einer solchen Ladeinfrastruktur, sondern auch auf Maßnahmen, die der Verbesserung oder Erhaltung einer bereits vorhandenen Lademöglichkeit dienen.

Die dritte Variante betrifft bauliche Veränderungen, die dem Einbruchsschutz dienen. Erfasst sind bauliche Veränderungen, die geeignet sind, den widerrechtlichen Zutritt zur Wohnung des Mieters zu verhindern, zu erschweren oder auch nur unwahrscheinlicher zu machen. Der Anspruch ist nicht auf bauliche Veränderungen in Bereichen beschränkt, die dem Mieter zum exklusiven Gebrauch zugewiesen sind, wie es etwa beim Einbau eines Wohnungstürspions der Fall ist. § 554 Absatz 1 kann vielmehr auch auf die Erlaubnis der Ausführung von Einbruchsschutzmaßnahmen in Bereichen des Grundstücks oder des Gebäudes gerichtet sein, die dem Mieter nur zum Mitgebrauch vermietet sind. Ein Beispiel ist etwa der Einbau eines einbruchshemmenden Schließsystems an der Hauseingangstür.

Soweit die Ausführung der baulichen Veränderung von Mitwirkungshandlungen des Vermieters abhängen, die über die bloße Erlaubnis hinausgehen, kann der Mieter deren Erfüllung nach § 241 Absatz 2 BGB verlangen. Denkbare Nebenpflichten sind etwa die Erteilung von Informationen, die der Mieter zur Planung der Baumaßnahme benötigt, wie zum Beispiel über die vorhandene Stromversorgung oder den Verlauf von Kabeln, aber auch die

Abgabe von Gestattungserklärungen gegenüber Handwerkern. Hat der Mieter ein berechtigtes Interesse an der schriftlichen Erteilung der Erlaubnis, kann sich ein Anspruch hierauf ebenfalls aus § 241 Absatz 2 BGB ergeben.

Zu § 554 Absatz 2 allgemein

§ 554 Absatz 2 regelt den Ausschluss des Anspruchs auf Erlaubnis einer unter Absatz 1 fallenden baulichen Veränderung. Die Vorschrift entspricht funktional anderen mietrechtlichen Regelungen, die Ansprüche oder andere Rechte einer Vertragspartei ausschließen, wie etwa § 553 Absatz 1 Satz 2 oder § 555d Absatz 2 Satz 1.

§ 554 Absatz 2 sieht eine Interessenabwägung vor. Nach § 554 Absatz 2 Satz 1 sind in die Abwägung zum einen die Interessen der Vertragsparteien einzubeziehen. Nach Satz 2 sind daneben die Interessen anderer Nutzer in dem Gebäude sowie die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen. Dadurch soll der Rechtsanwender in die Lage versetzt werden, den Umständen des Einzelfalls durch eine möglichst breite Interessenabwägung gerecht zu werden.

Zu § 554 Absatz 2 Satz 1

§ 554 Absatz 2 Satz 1 verlangt eine Abwägung der nachteiligen Folgen der baulichen Veränderung für den Vermieter mit dem Interesse des Mieters an der Ausführung der Baumaßnahme. Jede Partei trifft die Darlegungs- und Beweislast für die Umstände, die zu ihren Gunsten bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen sind. Da der Vermieter stets sein Interesse entgegenhalten kann, dass die Mietsache baulich nicht verändert wird, ist in jedem Fall eine Interessenabwägung vorzunehmen. Der Vermieter kann im Streitfall den Mieter also dazu zwingen, sein Interesse an der baulichen Veränderung offenzulegen. Aus diesem Grund verzichtet der Entwurf darauf, bereits die Entstehung des Anspruchs von einem berechtigten Interesse des Mieters abhängig zu machen.

Auf Seiten des Vermieters ist zunächst sein Konservierungsinteresse zu berücksichtigen. Dieses besteht darin, dass nicht durch eine bauliche Veränderung in die Substanz der Mietsache eingegriffen wird. Dieses Interesse ist typischerweise umso gewichtiger, je umfangreicher der beabsichtigte Eingriff ist. Im Rahmen des Konservierungsinteresses ist auch zu berücksichtigen, ob durch die bauliche Veränderung ein gefahrträchtiger Zustand oder eine baurechtswidrige Situation geschaffen würde. Das Konservierungsinteresse des Vermieters gebietet es auch, dass der Mieter ihn hinreichend über die Einzelheiten der begehrten baulichen Veränderung informiert. Unterlässt der Mieter die notwendigen Informationen, wird sich das Interesse des Vermieters durchsetzen, die Erlaubnis zu verweigern.

Ebenfalls zu beachten ist das Interesse des Vermieters daran, dass die bauliche Veränderung keine negativen Auswirkungen auf seine Rechtsbeziehungen zu Dritten hat, etwa zu anderen Mietern oder seinem Grundstücksnachbar. Besteht die berechtigte Befürchtung, dass diese gegen den Vermieter wegen der baulichen Veränderung Rechte geltend machen könnten – etwa in Form einer Mietminderung, weil durch die bauliche Veränderung in das Gebrauchsrecht der übrigen Mieter eingegriffen wird –, so ist dies bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen.

Zugunsten des Vermieters ist auch ein etwaiges Rückbaurisiko zu berücksichtigen. Zwar ist der Mieter nach allgemeinen Vorschriften bei Vertragsende zum Rückbau der baulichen Veränderung verpflichtet. Kommt der Mieter dem aber nicht nach und will der Vermieter die bauliche Veränderung zurückbauen, so muss er den Rückbau auf eigene Kosten ausführen und den Mieter auf Kostenersatz in Anspruch nehmen. Ist der Mieter zahlungsunfähig, träfen die Rückbaukosten den Vermieter. Bei umfangreichen baulichen Veränderungen ist es denkbar, dass dieses Risiko dem Vermieter nicht zumutbar ist mit der Folge, dass der Anspruch nach § 554 Absatz 1 nicht besteht. In diesem Fall hat der Mieter die Möglichkeit,

dem Vermieter die Leistung einer besonderen Kautio an zu bieten (vergleiche § 554 Absatz 3). Auf diese Weise kann der Mieter den sich aus dem Rückbaurisiko ergebenden Nachteil des Vermieters beseitigen.

Auf Seiten des Mieters ist sein Interesse an der Ausführung der baulichen Veränderung zu berücksichtigen. Aus § 554 Absatz 1 folgt, dass das Veränderungsinteresse des Mieters aus gesamtgesellschaftlichen Gründen im Ausgangspunkt stets beachtenswert ist. Die auf ein spezifisches berechtigtes Interesse abstellende Formulierung des geltenden § 554a Absatz 1 Satz 1 wird daher nicht übernommen. Für den Abwägungsvorgang bedeutet dies, dass es nicht zulässig ist, den Anspruch des Mieters mit dem Argument zurückzuweisen, an der begehrten baulichen Veränderung bestehe schon grundsätzlich kein anerkanntes Interesse. Es ist hingegen Aufgabe des Abwägungsprozesses, das Gewicht des Veränderungsinteresses mit dem Gewicht der gegenläufigen Interessen des Vermieters zu vergleichen. Hierbei ist es nicht ausgeschlossen, bei der Bewertung des Veränderungsinteresses nach den verschiedenen Varianten in § 554 Absatz 1 zu differenzieren. Daher ist es etwa denkbar, bei einem im Einzelfall vergleichbaren Konservierungsinteresse des Vermieters das Bedürfnis eines gehbehinderten Mieters am Einbau eines Treppenliftes stärker zu gewichten als das eines Mieters am Einbau einer einbruchshemmenden Haustür.

Das Veränderungsinteresse des Mieters ist von seiner individuellen Situation und dem Ausstattungszustand der Mietsache abhängig. Verfügt der Mieter etwa bereits über eine Lademöglichkeit, so fällt zwar der Einbau einer neuen, technisch besseren Lademöglichkeit unter § 554 Absatz 1. Das Veränderungsinteresse des Mieters ist in dieser Situation aber deutlich geringer als in Fällen, in denen noch überhaupt keine Lademöglichkeit besteht. Aus diesem Grund kann der Vermieter auch auf das Veränderungsinteresse des Mieters einwirken. Dieses entfällt, wenn der Vermieter die vom Mieter begehrte bauliche Veränderung selbst ausführt. Ist die Baumaßnahme des Vermieters noch nicht abgeschlossen, besteht das Veränderungsinteresse des Mieters zwar fort. Hat der Vermieter aber die Ausführung der baulichen Veränderung innerhalb einer dem Mieter zumutbaren Frist zugesagt und bestehen keine berechtigten Zweifel, dass der Vermieter diese Zusage erfüllen wird, wird sich das Veränderungsinteresse des Mieters gegenüber dem Konservierungsinteresse des Vermieters regelmäßig nicht durchsetzen können. Auf diese Weise wird dem berechtigten Interesse des Vermieters Rechnung getragen, bauliche Veränderungen an der Mietsache selbst durchzuführen. In diesem Fall hat der Vermieter hinsichtlich der Kosten der baulichen Veränderung die Möglichkeit, nach § 555f Nummer 3 mit dem Mieter eine passgenaue Kostenübernahme zu vereinbaren. Anderenfalls kann der Vermieter regelmäßig wegen der baulichen Veränderung nach § 559 die Miete erhöhen. Bei einer vom Mieter begehrten baulichen Veränderung gemäß § 554 Absatz 1 handelt es sich nämlich in der Regel um eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 555b Nummer 4. Ein verbesserter Einbruchschutz, ein besserer Gebrauch der Mietsache durch Menschen mit Behinderungen oder eine Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge führen – auch nach der aktuellen Verkehrsanschauung – regelmäßig zu einer nachhaltigen Steigerung des Gebrauchswerts der Mietsache.

Ist eine Eigentumswohnung vermietet, so ist eine bauliche Veränderung, sei es durch den Mieter oder den vermietenden Wohnungseigentümer, nach § 20 WEG-E erst nach einer entsprechenden Beschlussfassung der Wohnungseigentümer zulässig. Dies ist bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen. Der mit einem Anspruch seines Mieters nach § 554 Absatz 1 konfrontierte Vermieter kann daher unter Hinweis hierauf die Erlaubnis zunächst zurückhalten. Die Erteilung der Erlaubnis ist ihm in diesem Stadium nämlich nicht zumutbar. Denn wenn die bauliche Veränderung am Widerstand in der Gemeinschaft scheitert, würden im Falle der bereits erteilten Erlaubnis Mängelrechte des Mieters ausgelöst. Wird dem vermietenden Wohnungseigentümer die vom Mieter begehrte bauliche Veränderung durch Beschluss der Wohnungseigentümer gestattet, entfällt dieser Einwand.

Verhält sich der Vermieter passiv, indem er sich nicht um eine für den Mieter günstige Beschlussfassung der Wohnungseigentümer bemüht, so kann dies dazu führen, dass die Interessenabwägung nach Absatz 2 zugunsten des Mieters ausgeht. Erhält der Mieter in diesem Fall die Erlaubnis – ggf. im Klagewege –, berechtigt ihn diese zwar nicht zu einem Eingriff in das gemeinschaftliche Eigentum. Er kann den vermietenden Wohnungseigentümer aber auf Erfüllung in Anspruch nehmen; dieser ist dann verpflichtet, auf eine die bauliche Veränderung gestattende Beschlussfassung hinzuwirken (vergleiche BGH, Urteil vom 20. Juli 2005 – VIII ZR 342/03).

Wird die Ausführung der baulichen Veränderung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf Kosten des vermietenden Wohnungseigentümers beschlossen, so kann der Vermieter dies dem Anspruch des Mieters auf Selbstvornahme entgegenhalten. Auch in diesem Fall kommt eine Vereinbarung nach § 555f Nummer 3 oder eine Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 in Betracht.

Zu § 554 Absatz 2 Satz 2

§ 554 Absatz 2 Satz 2 erweitert die Interessenabwägung auf andere Nutzer im Gebäude sowie auf Belange des Klimaschutzes.

Andere Nutzer im Gebäude sind zum einen andere Mieter. Daneben fallen unter den Begriff aber auch Personen, die Teile des Gebäudes, insbesondere Wohnungen, aus einem anderen Rechtsgrund nutzen, etwa Nießbrauchberechtigte oder selbstnutzende Wohnungseigentümer.

Die Belange des Klimaschutzes können bei baulichen Veränderungen relevant werden, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen. Dieses Abwägungskriterium trägt dem mit der Gesetzesänderung verfolgten Ziel einer klimafreundlichen Umgestaltung der Mobilität Rechnung.

Zu § 554 Absatz 3

Die Vorschrift sieht vor, dass die Parteien im Zusammenhang mit einer baulichen Veränderung nach § 554 Absatz 1 vereinbaren können, dass der Mieter eine besondere Sicherheit leistet. Damit soll insbesondere sichergestellt werden, dass die Parteien auf das Rückbaurisiko des Vermieters durch die Verpflichtung des Mieters reagieren können, den Vermieter durch eine Zusatzkaution abzusichern. Die Vorschrift ist erforderlich, weil anderenfalls zweifelhaft wäre, ob einer solchen Vereinbarung § 551 Absatz 4 entgegensteht. Haben die Parteien eine Zusatzkaution vereinbart, gilt für deren Anlage § 551 Absatz 3 entsprechend.

Zu § 554 Absatz 4

§ 554 Absatz 4 verbietet Vereinbarungen, die zu Lasten des Mieters von § 554 Absatz 1 bis 3 abweichen. Unwirksam ist daher jede Vereinbarung, die den Anspruch des Mieters ausschließt oder beschränkt. Gegen § 554 Absatz 4 verstößt daher auch eine Regel im Vertrag, die zu Lasten des Mieters die nach § 554 Absatz 2 vorgeschriebene Interessenabwägung einschränkt oder eine von § 551 Absatz 3 abweichende Anlage der Zusatzkaution vorsieht.

Zu Nummer 3 (§ 556a Absatz 3 und 4)

Die Umlage von Betriebskosten erfolgt gemäß dem geltenden § 556a Absatz 1 nach dem Anteil der Wohnfläche oder dem erfassten Verbrauch beziehungsweise der erfassten Verursachung, soweit nichts anderes vereinbart wurde. Nach wohl herrschender Meinung ist diese Vorschrift auch bei Vermietung einer Eigentumswohnung zu beachten. Der Vermieter muss daher für eine ordnungsgemäße Abrechnung die Gesamtbetriebskosten des Grund-

stücker ermitteln und diese regelmäßig nach dem Anteil der Wohnfläche auf den Mieter umlegen. Dieses Verfahren kann der Vermieter nur durchführen, wenn ihm die Wohnfläche auch der anderen, nicht in seinem Eigentum stehenden Wohnungen bekannt ist. Entspricht der wohnungseigentumsrechtliche Kostenverteilungsschlüssel nicht dem Wohnflächenanteil, führt die beschriebene Umlagemethode zudem dazu, dass die Betriebskostenabrechnung den Mieter entweder mit höheren oder mit niedrigeren Kosten belastet, als dem Vermieter entstanden sind. Das erscheint sachlich nicht gerechtfertigt. Vor diesem Hintergrund bestimmt § 556a Absatz 3, dass bei Vermietung einer Eigentumswohnung die Betriebskosten nach dem Maßstab auf den Mieter umzulegen sind, der zwischen den Wohnungseigentümern für die Verteilung der Betriebskosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gilt. Der nach § 556a Absatz 3 Satz 1 maßgebliche wohnungseigentumsrechtliche Verteilerschlüssel ergibt sich aus dem in der Gemeinschaft geltenden Regelwerk, also entweder einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer, einem wirksamen Beschluss der Wohnungseigentümer oder aus dem Gesetz (vergleiche § 16 Absatz 2 und 3 WEG-E). Dabei ist zu beachten, dass wohnungseigentumsrechtlich je nach Betriebskostenposition unterschiedliche Verteilerschlüssel möglich sind.

Zum Schutze des Mieters vor einer unverhältnismäßigen Kostenbelastung enthält § 556a Absatz 3 Satz 2 eine Ausnahme von dem Grundsatz des Satzes 1. Danach gelten die in Absatz 1 bestimmten Umlagemaßstäbe, wenn die Umlage nach dem zwischen den Wohnungseigentümern geltenden Maßstab billigem Ermessen widerspricht. Ob ein Umlagemaßstab diesem Kriterium widerspricht, ist anhand der Interessenlage beider Vertragsteile, also von Mieter und Vermieter, zu ermitteln (vergleiche BGH, Urteil vom 20. Januar 1993 – VIII ZR 10/92). Es handelt sich um eine von der wohnungseigentumsrechtlichen Wirksamkeit des Verteilerschlüssels losgelöste Überprüfung. Diese ist unabhängig davon vorzunehmen, ob der Umlagemaßstab wohnungseigentumsrechtlich auf einer Vereinbarung oder einem Beschluss beruht. Auch die aus § 16 Absatz 2 Satz 1 WEG-E folgende Verteilung von Betriebskosten nach dem Miteigentumsanteil des Vermieters unterliegt der Kontrolle nach § 556a Absatz 3 Satz 2. Widerspricht ein Umlagemaßstab billigem Ermessen, tritt an seine Stelle der in Absatz 1 bestimmte Maßstab. Die betroffenen Betriebskosten sind dann nach Verbrauch oder Verursachung, hilfsweise nach dem Anteil der Wohnfläche auf den Mieter umzulegen.

Zu Nummer 4 (§ 578)

Der Anwendungsbereich von § 554 wird auf Mietverhältnisse über Grundstücke und andere Räume als Wohnräume erstreckt. Denn die durch § 554 geschützten Interessen sind nicht wohnraumspezifischer Natur. Vielmehr haben auch die Mieter von Grundstücksflächen und anderen Räumen gleichermaßen ein schützenswertes Interesse, die von § 554 erfassten baulichen Veränderungen ausführen zu dürfen.

Zu Artikel 3 (Änderung des Gerichtsverfassungsgesetzes)

Die Verweise in den §§ 23 und 72 des Gerichtsverfassungsgesetzes werden an den geänderten § 43 WEG angepasst.

Zu Artikel 4 (Änderung des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung)

Zu Nummer 1 (§ 10 Absatz 1 Nummer 1 Satz 1 und § 156 Absatz 1 Satz 2)

Die Verweise in § 10 Absatz 1 Nummer 1 Satz 1 und § 156 Absatz 1 Satz 2 ZVG werden an die geänderten Vorschriften des WEG angepasst.

Zu Nummer 2 (§ 10 Absatz 3)

Weil § 18 Absatz 2 Nummer 2 WEG aufgehoben wird, muss auch § 10 Absatz 3 Satz 1 aufgehoben werden. Die Vollstreckung mit dem Range nach § 10 Absatz 1 Nummer 2 ist ohne betragsmäßige Beschränkung möglich.

§ 10 Absatz 3 Satz 2 wird redaktionell an die Aufhebung von § 10 Absatz 3 Satz 1 angepasst.

Zu Nummer 3 (§ 45 Absatz 3 Satz 1)

In § 45 Absatz 3 Satz 1 wird die Bezugnahme auf die Wohnungseigentümer gestrichen. Denn § 10 Absatz 1 Nummer 2 betrifft vor allem Ansprüche der rechtsfähigen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und nicht nur der Wohnungseigentümer.

Zu Artikel 5 (Änderung der Wohnungsgrundbuchverfügung)

Es handelt sich um Folgeänderungen zur Änderung von § 7 Absatz 2 WEG.

Zu Artikel 6 (Änderung des Gerichtskostengesetzes)

Durch die Änderungen in Teil 3 WEG werden die meisten prozessualen Besonderheiten bei Wohnungseigentumssachen beseitigt, insbesondere wird die Beiladung abgeschafft. Es besteht deshalb auch kein Bedürfnis mehr, den Streitwert in Wohnungseigentumssachen abweichend von den allgemeinen Vorschriften zu bestimmen. § 49a GKG wird deshalb aufgehoben. Auch für Wohnungseigentumssachen gelten deshalb grundsätzlich über § 48 Absatz 1 Satz 1 GKG die Wertvorschriften der Zivilprozessordnung.

Eine kostenrechtliche Besonderheit besteht nur noch für Beschlussklagen, die in § 44 WEG-E geregelt werden. § 49 Satz 1 des Gerichtskostengesetzes in der Fassung des Entwurfs sieht zunächst vor, dass der Streitwert grundsätzlich auf das Interesse aller Wohnungseigentümer an der Entscheidung festzusetzen ist. Das ist sachgerecht, da die Entscheidung gegenüber allen Wohnungseigentümern wirkt (vergleiche die Begründung zu § 44 Absatz 3). § 49 Satz 2 GKG-E sieht jedoch eine Wertobergrenze vor, die den Kläger vor einer zu hohen Kostenbelastung schützen soll. Dies gebietet die aus dem Rechtsstaatsprinzip folgenden Justizgewährungspflicht (vergleiche Bundesverfassungsgericht, Beschluss vom 12. Februar 1992 – 1 BvL 1/89). Die Vorschrift entspricht insoweit dem geltenden § 49a Absatz 1 Satz 2 Alternative 2 GKG.

Zu Artikel 7 bis 11 (Änderung des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes, des Grunderwerbsteuergesetzes, des Gewerbesteuergesetzes, der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen und des Schornsteinfeger-Handwerksgesetzes)

Die in diesen Vorschriften enthaltenen Verweise auf Vorschriften des WEG werden an die Änderungen des WEG angepasst.

Zu Artikel 12 (Bekanntmachungserlaubnis)

Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz wird ermächtigt, den Wortlaut des WEG in der vom Inkrafttreten der Reform an geltenden Fassung bekannt zu machen.

Zu Artikel 13 (Inkrafttreten)

Um eine zeitnahe Umsetzung der Reform zu ermöglichen, ist ein Inkrafttreten zum frühestmöglichen Zeitpunkt vorgesehen, also am Tag nach der Verkündung des Gesetzes.