

Nr. 6/20
Mai 2020

Stellungnahme zum Regierungsentwurf für ein Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (WEMoG, BT-Drs. 19/18791) sowie zum Gesetzentwurf der Fraktion der FDP „Wohnungseigentum selbstbestimmt und praktikabel gestalten“ (BT-Drs. 19/18955) anlässlich der Anhörung des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz des Deutschen Bundestages am 25. Mai 2020

Das Gesetzgebungsvorhaben wird vorliegend ausschließlich aus dem Blickwinkel der gerichtlichen Praxis beleuchtet. Aus dieser Perspektive werden die positiv, aber auch die problematisch erscheinenden Punkte in den Focus genommen. Letztere nehmen dabei den größeren Raum ein, um zu erläutern, welche Aspekte des Regierungsentwurfs aus Sicht der gerichtlichen Praxis Konfliktpotential und eine Zunahme von Rechtsstreitigkeiten bzw. erhebliche Mehrbelastungen der Justiz erwarten lassen.

Die Stellungnahme orientiert sich chronologisch an der Reihenfolge der zu ändernden Paragraphen des Wohnungseigentumsgesetzes. Soweit nicht anders vermerkt, wird auf den Regierungsentwurf in der Druckfassung des 27.04.2020 Bezug genommen.

Deutscher Richterbund
Haus des Rechts
Kronenstraße 73
10117 Berlin

T +49 30 206 125-0
F +49 30 206 125-25

info@drb.de
www.drb.de

Verfasser der Stellungnahme:
Roland Kempfle, Richter am Landgericht
Mitglied des Präsidiums

1. § 3 Abs. 2 WEG-E

Die Einführung der Sondereigentumsfähigkeit von Freiflächen erscheint problematisch. Dies dürfte gegenüber der Einräumung von Sondernutzungsrechten keine erheblichen Vorteile bieten. Jedenfalls würde die Änderung zu einer Mehrbelastung der Grundbuchämter führen und brächte neue rechtliche Probleme (Eintragungsvoraussetzungen, Verhältnis zur Wohnung als wirtschaftliche Hauptsache, Abgrenzungsprobleme in Bezug auf das äußere Erscheinungsbild der Wohnanlage) und damit zusätzliches Streitpotential mit sich.

Ergänzend wird auf die [Stellungnahme Nr. 2/20](#) des DRB zum Referentenentwurf verwiesen.

Empfehlung:

Die Notwendigkeit der Einräumung von Sondereigentum an Freiflächen sollte nochmals überprüft werden.

2. § 5 Abs. 4 WEG-E

Aus Sicht der gerichtlichen Praxis bestehen erhebliche Bedenken gegen die vorgeschlagenen Neuregelungen in §§ 5 Abs. 4 S. 1, 7 Abs. 4, 10 Abs. 3 WEG-E. Diese werden bei § 10 Abs. 3 S. 1 WEG-E dargelegt und Lösungsansätze erörtert.

3. § 7 Abs. 2-4 WEG-E

Den in der Stellungnahme des DRB Nr. 2/20 geäußerten Bedenken zu § 7 Abs. 2-4 WEG-E in der Fassung des Referentenentwurfs wurde durch den Regierungsentwurf und die darin eingearbeiteten Änderungen Rechnung getragen.

4. § 9b Abs. 2 WEG-E

Die Einführung der umfassenden Vertretungsbefugnis des Verwalters in § 9b Abs. 2 WEG-E lässt nunmehr aber die Einführung eines Sachkundennachweises als zwingend erscheinen, der den hohen fachlichen Anforderungen an die Aufgaben eines Verwalters gerecht wird. Obwohl für die professionelle Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen in hohem Maße wirtschaftliche und rechtliche Kenntnisse, technisches Verständnis sowie

Organisations- und Kommunikationsfähigkeit erforderlich sind, bestehen derzeit nahezu keine gesetzlichen Anforderungen an den Beruf des Verwalters.

Insoweit wird auf die [Stellungnahme Nr. 2/20](#) des DRB zum Referentenentwurf verwiesen.

Zu überlegen wäre allerdings, den Sachkundenachweis auf gewerbliche Verwalter zu beschränken, damit kleinen Wohnungseigentümergeinschaften aus wenigen Parteien, in denen die Verwaltung durch einen Wohnungseigentümer zur Zufriedenheit der Eigentümer funktioniert, nicht daran gehindert sind, diese „aus ihrer Mitte heraus“ selbst zu verwalten.

Empfehlung:

Zeitgleich mit dem Inkrafttreten des WEModG sollte ein Sachkundenachweis für gewerbliche Wohnungseigentumsverwalter eingeführt werden. Dieser muss den vielfältigen fachlichen Ansprüchen, die an Wohnungseigentumsverwalter zu stellen sind, in jeder Hinsicht genügen.

5. § 10 Abs. 3 S. 1 WEG-E

Aus Sicht der gerichtlichen Praxis bestehen erheblichen Bedenken gegen die vorgeschlagenen Neuregelungen in §§ 5 Abs. 4 S. 1, 7 Abs. 4, 10 Abs. 3 WEG-E.

Insoweit wird zunächst auf die [Stellungnahme Nr. 2/20](#) des DRB zum Referentenentwurf verwiesen.

Die vorgesehene Neuregelung dürfte entgegen ihrer Zielrichtung zu mehr Rechtsunsicherheit und zusätzlichen Rechtsstreitigkeiten, sowie zu einer erheblichen Mehrbelastung der Grundbuchämter und höherem Verwaltungsaufwand führen; zudem droht das Grundbuch mit zunehmenden Eintragungserfordernissen unübersichtlich zu werden. Diese negativen Folgen der Neuregelung würden die davon erhofften positiven Auswirkungen im Bereich der Rechtssicherheit für Erwerber wohl deutlich überwiegen.

a) Rechtsunsicherheit

Die vorgesehene Neuregelung soll nach der Begründung des Regierungsentwurfs zu mehr Rechtssicherheit für Erwerber von Wohnungseigentum führen. Allerdings könnte sie so, wie sie derzeit vorgesehen ist, für Bestand-

seigentümer zu Rechtsunsicherheit führen, wenn Erwerber nach Eintritt in eine Eigentümergemeinschaft in Zukunft zunehmend anzweifeln sollten, ob sie bestimmte Beschlüsse aus der Vergangenheit gebunden sind, die nicht im Grundbuch eingetragen sind. Dies lässt entsprechende Rechtsstreitigkeiten erwarten.

Der Vorschlag des Regierungsentwurfs sieht nach seinem Wortlaut eine Eintragungspflicht für alle Beschlüsse vor, die aufgrund einer Vereinbarung gefasst werden. Dies geht über die von der Bund-Länder-Arbeitsgruppe vorgeschlagene Eingrenzung auf vereinbarungsändernde Beschlüsse hinaus, da nicht jeder Beschluss, der aufgrund einer Vereinbarung gefasst wird, eine Vereinbarung ändert. (Zwar legt die Begründung nahe, dass damit vereinbarungsändernde Beschlüsse gemeint sein könnten – dies ergibt sich aber nicht aus dem Gesetzeswortlaut in § 5 Abs. 4 S. 1 WEG-E.)

Vereinbarungsändernde Beschlüsse können aufgrund einer rechtsgeschäftlichen, oder auf Grund einer gesetzlichen Öffnungsklausel gefasst werden. Wie erheblich sich ein solcher Beschluss auswirkt, hängt nicht davon ab, ob er aufgrund einer Vereinbarung gefasst wird. Und auch Beschlüsse, die überhaupt keine Vereinbarung ändern, können erheblich weitreichender sein als vereinbarungsändernde Beschlüsse, etwa Beschlüsse über mehrjährige Sanierungsvorhaben. Insofern stellt sich schon grundlegend die Frage, weshalb einige Beschlüsse für Sondernachfolger nur dann gelten sollen, wenn sich im Grundbuch eingetragen sind, alle anderen Beschlüsse jedoch unabhängig davon gelten.

Zudem kann die Frage, ob Sondernachfolger eines veräußernden Wohnungseigentümers an einen Beschluss aus der Zeit vor dem Eigentumserwerb gebunden sind, im Streitfall nur durch gerichtliche Entscheidung geklärt werden. Die Gerichte hätten in jedem Fall den jeweiligen Beschluss und die Vereinbarungen der Eigentümer auszulegen, um zu klären, ob dieser Beschluss aufgrund einer Vereinbarung gefasst wurde oder nicht. Vor allem bei Kostentragungsfragen dürfte der Vorschlag des Regierungsentwurfs auf mittlere Sicht zu einem Anstieg solcher Rechtsstreitigkeiten und damit zu Rechtsunsicherheit für Bestandseigentümer führen.

b) Erhebliche Mehrbelastung der Grundbuchämter

Zudem käme auf die Grundbuchämter durch die Eintragungspflicht eine erhebliche Mehrbelastung zu, und die Übersichtlichkeit des Grundbuchs

würde mit zunehmender Eintragung einzelner Beschlüsse leiden. Die Einschätzung im Regierungsentwurf, der Erfüllungsaufwand für Grundbuchämter sei gering, ist nicht nachvollziehbar.

Dies betrifft bereits den geschätzten Zeitaufwand im Einzelfall (30 Minuten für einen Beschäftigten des gehobenen Dienstes). Für die Prüfung von Änderungen der Gemeinschaftsordnung ist nach Einschätzung erfahrener Rechtspfleger eher die doppelte Zeit anzusetzen (Liste 10, Pebb§y-Produkt GA 132). Das Grundbuchamt muss bei der Prüfung der Eintragungserfordernisse eine verfassungskonforme Auslegung vornehmen und damit jeden Beschluss auf mögliche Nichtigkeitsgründe überprüfen (insbesondere §§ 134, 138, 242 BGB, sowie Eingriffe in unentziehbare und unverzichtbare Individualrechte der Wohnungseigentümer).

Die Einschätzung des Regierungsentwurfs, wonach lediglich 20% der Gemeinschaftsordnungen eine Öffnungsklausel hätten und davon lediglich alle 15 Jahre Gebrauch gemacht werde, ist ohne Angabe der Datengrundlage nicht überprüfbar und damit auch nicht nachvollziehbar. Zudem gälte das Eintragungserfordernis nach § 48 WEG-RegE auch für Altbeschlüsse. Alleine beim Amtsgericht München betreffen etwa 78% aller rund 815.000 Grundbuchblätter Wohnungs- bzw. Teileigentum im Sinne des WEG. Ein solcher Beschluss müsste als Inhalt des Sondereigentums regelmäßig für **jede Sondereigentumseinheit einer WEG** gesondert eingetragen werden. Es müssten deshalb für jede Eintragung die entsprechenden Festgebühren (Nr. 14160 Nr. 5 KV GnotKG) für jede betroffene Sondereigentumseinheit – letztlich auf Kosten der einzelnen Wohnungseigentümer – erhoben werden. Viele Wohnungseigentumsanlagen in Großstädten bestehen aus mehreren hundert Sondereigentumseinheiten, das Münchner Olympiadorf beispielsweise aus 1.800 Einheiten. Hinsichtlich jeder Eintragung besteht zudem das Rechtsmittel der Grundbuchbeschwerde, was eine entsprechende Vielzahl weiterer Gerichtsverfahren verursachen könnte.

Nicht zuletzt würde mit der Einführung der Eintragungsbedürftigkeit bestimmter Beschlüsse auch ein erhöhtes Einsichtsvolumen bei den Grundbuchämtern einhergehen, das an Stelle der unbürokratischen Einsichtnahme in die Beschlussammlung der WEG tritt.

Diese Erläuterungen sollten den möglichen Verwaltungsmehraufwand infolge der beabsichtigten Neuregelung veranschaulichen.

Die Schätzungen des Erfüllungsaufwands im Regierungsentwurf dürften vor diesem Hintergrund deutlich zu niedrig liegen. Letztlich wären die Länder gehalten, den Personalmehrbedarf in den Grundbuchämtern zu decken, soll die Funktionsfähigkeit des Grundbuchwesens von der beabsichtigten Neuregelung nicht beeinträchtigt werden. Unabhängig von den dafür erforderlichen finanziellen Mitteln kann im Hinblick auf die hohe Qualifizierung und Ausbildungsdauer von Rechtspflegern ein solcher Personalmehraufwand kaum zeitnah umgesetzt werden.

c) Zur Abschaffung der Beschlussammlung

Unabhängig davon, ob bestimmte Beschlüsse für Sondernachfolger nur dann gelten sollen, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums in das Grundbuch eingetragen sind, wird mit Nachdruck für die Beibehaltung der Beschlussfassung gemäß § 24 Abs. 7 und 8 WEG plädiert, die offenbar in Zusammenhang mit den Neuregelungen in §§ 5 Abs. 4 S. 1, 10 Abs. 3 S. 1 WEG-E abgeschafft werden soll.

Hierzu wird bei § 24 WEG-E gesondert Stellung genommen.

d) Mögliche Lösungswege

Die einfachste und unbürokratischste Lösung wäre die Beibehaltung der Beschlussammlung. Vereinbarungsändernde Beschlüsse könnten darin gesondert erfasst werden.

Alternativ könnte die Beschlussammlung in reduzierter Form beibehalten werden, indem darin nur vereinbarungsändernde Beschlüsse eingetragen werden – dies allerdings nicht zusätzlich zu einem Eintragungserfordernis im Grundbuch, sondern alternativ.

Empfehlungen:

Das Eintragungserfordernis für alle vereinbarungsändernden Beschlüsse ist im Hinblick auf die damit verbundene erhebliche Mehrbelastung für Grundbuchämter abzulehnen. Gleiches gilt für die Eintragung vereinbarungsändernder Beschlüsse, die aufgrund einer Vereinbarung gefasst werden. Dies sollte in § 10 Abs. 3 S. 1 WEG-E gestrichen werden.

Praktisch umsetzbar erscheint allenfalls eine Eintragungspflicht für Beschlüsse aufgrund einer Vereinbarung, durch welche die Zweckbestimmung des Sondereigentums geändert wird.

Am einfachsten und unbürokratischsten wäre jedoch die Beibehaltung der Beschlusssammlung, gegebenenfalls mit der Maßgabe, dass vereinbarungsändernde Beschlüsse besonders zu kennzeichnen oder gesondert aufzuführen sind. Alternativ könnte die Beschlusssammlung auch auf solche Beschlüsse beschränkt werden.

6. § 13 Abs. 2 WEG-E

Diese Vorschrift scheint im Widerspruch zur Begründung des Regierungsentwurfs auf Seite 59/60 zu stehen, wonach jede bauliche Veränderung stets der formellen Gestattung bedarf. Insoweit muss Klarheit herrschen. Das ist auch praktisch bedeutsam: § 13 Abs. 2 WEG-E könnte einzelne Wohnungseigentümer, die der Auffassung sind, ihre bauliche Veränderung beeinträchtigt die übrigen Eigentümer nicht, dazu ermutigen, diese auch ohne formellen Gestattungsbeschluss vorzunehmen, was Beseitigungsklagen provozieren kann. Ist vorher stets ein Gestattungsbeschluss einzuholen, auch wenn darauf ein Anspruch besteht, so werden etwaige Konflikte auf die Beschlussfassung vorverlagert.

Empfehlung:

Im Hinblick auf die Begründung des Regierungsentwurfs auf Seite 59/60 sollte überprüft werden, ob die Regelung in § 13 Abs. 2 WEG-E so wirklich gewollt ist. Gegebenenfalls sollte die Begründung den möglichen Widerspruch auflösen. Soll stets eine förmliche Gestattung im Beschlusswege erforderlich sein, so müsste § 13 Abs. 2 WEG-E gestrichen werden.

7. § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG-E

Inhaltlich werden zwei unterschiedliche Verpflichtungen vermengt – die Duldung des Betretens des Sondereigentums einerseits, und die Duldung der Einwirkung auf dieses und das gemeinschaftliche Eigentum andererseits.

Empfehlung:

Es wird empfohlen, die Verpflichtungen der Eigentümer in § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG-E getrennt zu formulieren. So könnte auch die sprachlich

unglückliche Formulierung des Regelungsvorschlags aufgelöst werden.

8. § 15 WEG-E

Die für Eigentümer geltenden Pflichten aus § 14 Abs. 1 und 2 WEG-E sollten kraft Gesetzes unmittelbar auch für Dritte im Verhältnis zur Gemeinschaft bzw. den übrigen Eigentümern gelten. § 15 WEG-E wäre für eine solche Regelung systematisch der richtige Ort.

Empfehlung:

§ 15 WEG-E sollte um eine Regelung ergänzt werden, wonach die Verpflichtungen des Wohnungseigentümers aus § 14 Abs. 1 WEG-E und aus § 14 Abs. 2 WEG-E auch für Dritte im Sinne des § 15 WEG-E gelten. Auch ein § 14 Abs. 3 WEG-E entsprechender Ausgleichsanspruch wäre in diesem Falle einzuführen.

9. § 16 WEG-E

Die vorgeschlagene Neuregelung des § 16 WEG-E würde den Wohnungseigentümern erheblich einfachere und flexiblere Gestaltungsmöglichkeiten hinsichtlich der Nutzungen und Kosten eröffnen. Dies ist im Hinblick auf die Streitanzfälligkeit dieser Fragen im Rahmen der bisherigen Differenzierung zu begrüßen.

Empfehlung:

§ 16 WEG-E sollte nicht mehr wesentlich verändert werden.

10. § 19 Abs. 1 WEG-E

Die Formulierungsänderung gegenüber dem Referentenentwurf wird begrüßt, da sie die grundsätzliche Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer für Maßnahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung klar heraushebt.

11. § 19 Abs. 3 S. 2 WEG-E

Die Kompetenz der Eigentümer, „Regelungen“ für den Fall zu beschließen, dass ein Wohnungseigentümer seine „Pflichten verletzt“, sollte auf keinen Fall eingeführt werden.

Verletzt ein Wohnungseigentümer seine Pflichten gegenüber den anderen Eigentümern oder gegenüber der Gemeinschaft schuldhaft, so ist er nach Maßgabe des § 280 Abs. 1 BGB ohnehin zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

Die Beschlusskompetenz in § 19 Abs. 3 S. 2 WEG-E geht weit darüber hinaus. Im Bereich der Voraussetzungen, aber auch der möglichen Folgen, ist die Vorschrift völlig offen und lässt den Eigentümern damit sehr freie Hand, belastende Maßnahmen zum Nachteil einzelner Eigentümer zu beschließen. Der Vergleich mit „Vertragsstrafen“ geht fehl. Ein Wohnungseigentümer hat keinen Vertrag mit seinen Miteigentümern und hat damit, anders als ein Vertragspartner im Synallagma, gar keine Möglichkeit, sich zu entscheiden, ob er einen Vertrag, der dem anderen Vertragsteil die Erhebung von Vertragsstrafen (noch dazu ohne jegliche Vorgaben) ermöglicht, überhaupt abschließt.

Es bestehen ausreichende rechtliche Möglichkeiten, gegenüber Wohnungseigentümern, die ihre Pflichten im Innenverhältnis schuldhaft verletzen, vorzugehen.

Empfehlung:

§ 19 Abs. 3 S. 2 WEG-E sollte ersatzlos gestrichen werden.

12. §§ 20, 21 WEG-E

Die Systematik der Neuordnung des Rechts zu baulichen Veränderungen von gemeinschaftlichem Eigentum sollte im Hinblick auf die Kostentragung nochmals grundlegend überarbeitet werden. Bislang gilt der Grundsatz, dass zum Zeitpunkt der Beschlussfassung feststehen muss, wie viel eine Maßnahme jeden einzelnen Eigentümer kostet. Mit diesem Prinzip bricht die vorgesehene Neuregelung, was erhebliches Konfliktpotential eröffnet.

Vorab wird auf die ausführliche Erörterung der Probleme der Kostenregelung in § 21 WEG-E in der [Stellungnahme Nr. 2/20](#) des DRB zum Referentenentwurf (Seite 18-23) Bezug genommen.

Zusammengefasst wirft die Neuregelung in §§ 20, 21 WEG-E u. a. folgende Probleme auf:

Das Kostentragungsrisiko verlagert sich aufgrund der Regelungsstruktur von § 21 WEG-E auf die Zeit nach der Beschlussfassung über die bauliche Veränderung, die nunmehr nach § 20 Abs. 1 WEG-E mit einfacher Mehrheit möglich ist. Der Beschluss über eine bauliche Veränderung als solches ist nun sehr einfach zu fassen; die Frage der Kostentragung ist hingegen nicht mehr vorhersehbar. Gerade § 21 Abs. 3 S. 1 WEG-E dürfte viele Eigentümer abschrecken, sich an einer solchen Abstimmung zu beteiligen.

Die Frage, wer die Kosten der Maßnahmen am Ende trägt, hängt von zu unbestimmten Rechtsbegriffen ab („Zustand, der bei Anlagen vergleichbarer Art in der Umgebung üblich ist“, § 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG-E; „Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren“, § 21 Abs. 2 Nr. 2 WEG-E; „nach billigem Ermessen gegen einen angemessenen Ausgleich gestattet“, § 21 Abs. 4 S. 1 WEG-E“).

Darüber hinaus ist das Abstellen an „Anlagen vergleichbarer Art in der Umgebung“ in § 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG-E nicht praxistauglich. Zum einen ist diese Regelung – je nach Umgebung – sogar veränderungsfeindlich; zum anderen dürfte sich eine Beweisaufnahme im Rechtsstreit zu dieser Frage schwierig gestalten.

Die sukzessive Beteiligung an privilegierten baulichen Veränderungen gemäß § 21 Abs. 4 WEG-E gegen „angemessenen Ausgleich“ ist sehr flexibel, lässt aber gerade deshalb besonders hohes Konfliktpotential erwarten; die Frage der „Angemessenheit“ wäre im Rechtsstreit praktisch schwer zu beurteilen.

Empfehlung:

§§ 20, 21 WEG-E sollten im Hinblick auf die Kostentragungsregelungen so geändert werden, dass stets bereits im Zeitpunkt der Beschlussfassung erkennbar ist, wer für die jeweils beschlossene Maßnahme die Kosten tragen soll. Unbestimmte Rechtsbegriffe, von deren Auslegung die Kostentragungspflicht abhängt, sollten weitestmöglich vermieden werden.

Hinsichtlich der privilegierten baulichen Veränderungen sollte erwo-gen werden, ob insoweit nicht von vorneherein alle Wohnungseigen-tümer an den Kosten und Nutzungen zu beteiligen sind, um zukünftige Rechtsstreitigkeiten um sukzessive Beteiligungen gegen „angemes-senen Ausgleich“ zu vermeiden.

13. § 23 WEG-E

Die Flexibilisierung hinsichtlich elektronischer Kommunikation in § 23 Abs. 1 WEG-E erscheint zeitgemäß. Zum Vorschlag, das Quorum für Umlaufbeschlüsse in § 23 Abs. 3 WEG-E herabzusetzen, ist aus Sicht der richterlichen Praxis anzumerken, dass der Umlaufbeschluss wegen des Einstimmigkeitserfordernisses derzeit wenig praktische Relevanz hat. Andererseits ist die Bedeutung der Diskussion unterschiedlicher Standpunkte im Rahmen der Eigentümerversammlung nicht zu unterschätzen. Diese ist als zentraler Ort der Meinungsbildung und Entscheidung der Wohnungseigentümer gedacht. Wird das Quorum für Umlaufbeschlüsse zu niedrig gesetzt, so würde damit die Eigentümerversammlung erheblich entwertet. Insofern sollte die Höhe des Quorums für Umlaufbeschlüsse sehr sorgfältig gewählt und eher hoch angesetzt werden.

14. § 24 WEG-E

Die Verlängerung der Einberufungsfrist von zwei auf vier Wochen in § 24 Abs. 4 WEG-E erscheint sinnvoll, um möglichst vielen Wohnungseigentümern die Möglichkeit zu geben, an der Versammlung teilzunehmen und sich darauf angemessen vorzubereiten.

Die Abschaffung der Beschlussammlung in § 24 Abs. 7 und 8 WEG ist jedoch unter keinem Gesichtspunkt positiv zu bewerten. § 24 Abs. 7 und 8 WEG sollten unbedingt beibehalten werden, und zwar unabhängig von den Regelungen in §§ 5 Abs. 4 S. 1, 10 Abs. 3 S. 1 WEG-E. Die gegenüber dem Referentenentwurf nun in § 25 Abs. 5 WEG-E vorgesehene Regelung wird zwar mit „Beschlussammlung“ überschrieben, sieht eine solche aber gerade nicht vor (dazu siehe Stellungnahme zu § 25 WEG-E).

Von der Abschaffung der Beschlussammlung in § 24 Abs. 7 und 8 WEG ist abzuraten. Auf die ausführliche [Stellungnahme Nr. 2/20](#) des DRB zum Referentenentwurf (Seite 8-11) Bezug genommen.

Die Beschlussammlung ist eine wichtige Informationsquelle für Wohnungseigentümer, potentielle Erwerbsinteressenten, aber auch für professionelle Verwalter, welche die Verwaltung einer bestehenden Wohnungseigentümergeinschaft übernehmen. Beschlüsse gelten nach bisherigem Recht stets (§ 10 Abs. 4 S. 1 WEG) und gemäß dem Regierungsentwurf auch in Zukunft in den meisten Fällen (§ 10 Abs. 3 S. 2 WEG-E) für alle Woh-

nungseigentümer und deren Sondernachfolger. Die Beschlüsse der Wohnungseigentümer bilden damit die innere Rechtsordnung einer Wohnungseigentümergeinschaft, soweit diese nicht durch die Vereinbarungen der Eigentümer und gesetzliche Vorschriften vorgegeben ist (§ 19 Abs. 1 WEG-E). Dabei ist es gleichgültig, wie alt ein Beschluss ist.

Es ist daher zwingend erforderlich, dass die gesamte Beschlusslage einer WEG auf „einen Blick“ ersichtlich ist. Dies ermöglichen die detaillierten Vorgaben in § 24 Abs. 7 und 8 WEG, wonach Beschlüsse unverzüglich mit den jeweiligen Eckdaten in die Beschlussammlung aufzunehmen sind, ebenso wie die Aufhebung von Beschlüssen durch die Wohnungseigentümer selbst oder durch gerichtliches Urteil. Bei Abschaffung der Beschlussammlung gemäß § 24 Abs. 7 und 8 WEG fehlt die Möglichkeit, sich „auf einen Blick“ über die Beschlusslage der WEG in Kenntnis zu setzen.

Die Versammlungsprotokolle („Niederschrift über die Beschlüsse“, § 24 Abs. 6 S. 1 WEG-E und § 25 Abs. 5 WEG-E) sind gerade kein Ersatz für die Beschlussammlung. Sie enthalten alle möglichen Inhalte zum Verlauf einer Versammlung und der geführten Diskussion. Mit zunehmendem Alter einer Eigentümergeinschaft wird es praktisch unmöglich, sich bei Durchsicht aller früheren Versammlungsprotokolle einen „Überblick“ über die in der Vergangenheit gefassten Beschlüsse der WEG zu verschaffen.

Zudem hat die Einführung der Beschlussammlung in § 24 Abs. 7 und 8 WEG mit der WEG-Reform 2007 zu einer erheblichen Erleichterung gerichtlicher Beschlussanfechtungsverfahren geführt, die nun ohne Not aufgegeben werden soll. Denn die Eintragungen sind darin „unverzüglich“ vorzunehmen (§ 24 Abs. 7 S. 7 WEG). Das ist wichtig, wenn Wohnungseigentümer die Möglichkeit einer Beschlussanfechtungsklage prüfen wollen. Diese kann nur binnen eines Monats nach Beschlussfassung erhoben werden (§ 45 Abs. 1 S. 1 WEG-E). Ein Versammlungsprotokoll liegt in der Praxis oft erst nach vielen Wochen vor, so dass diese Frist nicht eingehalten werden könnte, wenn die Wohnungseigentümer mangels Beschlussammlung erst den Eingang des Protokolls abwarten müssten. In solchen Fällen wären nunmehr häufig Anträge auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand hinsichtlich der Klagefrist zu erwarten, was das gerichtliche Verfahren unnötig aufblähen und verzögern würde.

Daran dürfte die Einfügung des Wortes „unverzüglich“ in § 24 Abs. 6 S. 1 WEG-E nichts ändern. Das bedeutet lediglich „ohne schuldhaftes Zögern“. Im Falle der Beschlusssammlung sind wenige Gründe ersichtlich, die es entschuldbar erscheinen lassen, neue Eintragungen nicht innerhalb weniger Werktage vorzunehmen. Anders ist das bei Erstellung eines Versammlungsprotokolls. Dies ist ungleich aufwendiger, zumal das Protokoll von mehreren Personen unterschrieben wird (§ 24 Abs. 6 S. 2 WEG-E). Findet die Versammlung, wie in der Praxis häufig, auch noch vor der Urlaubszeit statt, so kann die Vorlage des unterschriebenen Protokolls an alle Eigentümer viele Wochen in Anspruch nehmen und im Einzelfall immer noch als „unverzüglich“ zu bewerten sein.

Die Beschlusssammlung bietet also unverzichtbare Vorteile für Wohnungseigentümer, Erwerbsinteressenten und neue Verwalter im Falle des Verwalterwechsels; ihre Abschaffung würde nicht für diese und für die Wohnungseigentumsgerichte erhebliche Nachteile bringen. Umgekehrt erscheint auch der Aufwand zur Führung einer Beschlusssammlung nicht unvertretbar hoch, zumal ein Verwalter zur Vermeidung von Haftungsrisiken ohnehin stets einen Überblick über die gesamte Beschlusslage einer Wohnungseigentümergeinschaft haben muss.

Alternativ erscheint es gut vertretbar, eine Beschlusssammlung auf konkrete, besonders „wichtige“ Beschlüsse zu beschränken, etwa auf vereinbarungsändernde Beschlüsse (siehe Anmerkungen zu § 10 Abs. 3 S. 1 WEG-E).

Empfehlung:

Die bisherigen Vorschriften in § 24 Abs. 6 und Abs. 7 WEG sollten keinesfalls gestrichen, sondern vollständig beibehalten werden.

Hilfsweise sollte die Beschlusssammlung auf vereinbarungsändernde (oder sonstige, im Gesetz konkret aufzuführende) Beschlüsse beschränkt werden.

15. § 27 WEG-E

Positiv ist, dass im Regierungsentwurf § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG-E umformuliert wurde. Darin ist nun vorgesehen, dass der Verwalter nur zu Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung berechtigt und verpflichtet ist, über die eine Beschlussfassung der Wohnungseigentümer nicht geboten ist. Dies stellt

die Entscheidungsbefugnis der Wohnungseigentümer klarer in den Mittelpunkt.

Hilfreich ist auch die Definition in der Begründung des Regierungsentwurfs, wann eine Beschlussfassung nicht geboten ist. Dies ermöglicht einzelfallorientierte Lösungen. Es ist aber zu erwarten, dass bei Auslegung dieses unbestimmten Rechtsbegriffs die Gerichte unterschiedliche Auffassungen haben, in welchen Fällen eine Beschlussfassung der Eigentümer im Einzelfall geboten gewesen wäre. Die Aufnahme der Definition zusammen mit einem Katalog von Regelbeispielen, wann eine Beschlussfassung in der Regel geboten ist, in den Gesetzestext würde aber zu mehr Rechtssicherheit beitragen. Zu denken wäre etwa an Aufträge für größere Erhaltungsmaßnahmen oder den Abschluss von Verträgen mit längerer Laufzeit.

§ 27 Abs. 2 WEG-E sichert den Eigentümern rechtlich starke Einflussmöglichkeiten auf die konkreten Rechte und Pflichten ihres Verwalters. Zumindest aber die Verpflichtung des Verwalters, Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen (§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG), sollte ausdrücklich geregelt werden.

Nicht nachvollziehbar ist die Aufhebung von § 27 Abs. 5 WEG. Die Verpflichtung des Verwalters, eingenommene Gelder von seinem Vermögen gesondert zu halten, sollte unbedingt weiterhin ausdrücklich geregelt werden. Eigentlich handelt es sich dabei um eine Selbstverständlichkeit, wird aber gerade bei Verwaltung durch einzelne Eigentümer nicht immer beachtet.

Empfehlung:

§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG-E könnte um eine Definition, wann ein Beschluss der Eigentümer in der Regel geboten ist, und um konkrete Regelbeispiele ergänzt werden.

§ 27 WEG-E sollte um die Verpflichtung des Verwalters, Beschlüsse der Eigentümer durchzuführen, ergänzt werden.

§ 27 Abs. 5 WEG sollte nicht gestrichen werden.

16. § 28 WEG-E

Auf die [Stellungnahme Nr. 2/20](#) des DRB zum Referentenentwurf wird verwiesen. Insoweit wird sich die gerichtliche Praxis auf eine vollkommen ande-

re Sachbehandlung von Beschlussanfechtungsklagen in Bezug auf Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne einzustellen haben, da das Rechenwerk nicht mehr Beschlussgegenstand sein soll. Es besteht aber Unklarheit, wie nach der neuen Systematik Fehler des Rechenwerks und deren Auswirkung auf den eigentlichen Beschlussgegenstand – die Höhe der Zahlungspflicht – durch die Gerichte überprüft werden sollen. Insoweit wäre eine ausführlichere Begründung des Regierungsentwurfs hilfreich.

§ 28 Abs. 3 WEG-E sollte an Stelle des „Kalenderjahres“ auf das „Wirtschaftsjahr“ abstellen, da dieses bei vielen Eigentümergemeinschaften nicht mit dem Kalenderjahr übereinstimmt.

Der Anspruch der Wohnungseigentümer auf Rechnungslegung gemäß § 28 Abs. 4 WEG sollte keinesfalls gestrichen werden. Die Jahresabrechnung soll nach dem Regierungsentwurf gerade nicht mehr dazu dienen, den Wohnungseigentümern einen Überblick über die Entwicklung der Einnahmen und Ausgaben und der Konten der WEG zu verschaffen. Damit entfällt ein wesentliches Instrument zur Kontrolle des Verwalterhandelns. Der Vermögensbericht gemäß § 28 Abs. 3 WEG-E ist lediglich zu einem Stichtag zu erstellen. Es kann aber in Einzelfällen gerade erforderlich sein, etwa, wenn es Anhaltspunkte für Unregelmäßigkeiten gibt, den Verwalter zur Rechnungslegung aufzufordern. Diesen Anspruch vermittelt § 28 Abs. 4 WEG, ohne dass es im Regierungsentwurf ein Äquivalent gäbe.

Empfehlung:

§ 28 Abs. 3 WEG-E sollte auf das Wirtschaftsjahr abstellen.

§ 28 Abs. 4 WEG sollte nicht gestrichen werden.

17. § 44 WEG-E

Für die Gerichtspraxis wäre die Einführung der Verbandsklage eine große Erleichterung. Die gesonderte Erfassung einer Vielzahl einzelner Eigentümer in zerstrittenen Eigentümergemeinschaften auf Beklagtenseite bereitet teils erheblichen – unnötigen – Verwaltungsaufwand. Auf die [Stellungnahme Nr. 2/20](#) des DRB zum Referentenentwurf (Seite 26/27) wird verwiesen.

Es fehlt aber eine Regelung, an wen die Klage zuzustellen ist, wenn entweder kein Verwalter bestellt ist, oder wenn der Verwalter als Zustellungsvertreter ausgeschlossen ist, etwa weil er persönlich erheblich von der Be-

schlussfassung betroffen ist. § 44 Abs. 2 S. 2 WEG-E sieht nur den Verwalter vor und ist daher entsprechend zu ergänzen (vgl. bislang § 45 Abs. 2 WEG). Das Fehlen einer solchen Regelung würde die Gerichtspraxis vor große Schwierigkeiten stellen.

Empfehlung:

§ 44 Abs. 1 WEG-E sollte nicht mehr geändert werden.

§ 44 Abs. 2 WEG-E sollte unbedingt durch Regelungen zur Zustellung für die Fälle ergänzt werden, in denen kein Verwalter bestellt ist oder der Verwalter als Zustellungsvertreter ausgeschlossen ist.

18. § 554 BGB-E

Entgegen der Begründung des Regierungsentwurfs ist eine Harmonisierung von § 554 BGB-E mit dem Wohnungseigentumsrecht noch nicht gelungen.

Nach § 20 Abs. 2 S. 2 WEG-E entscheidet auch in den Fällen, in denen der (vermietende) Eigentümer einen Anspruch auf eine bestimmte bauliche Veränderung – etwa zur Herstellung von Barrierefreiheit – hat, die Gemeinschaft der Eigentümer über die Durchführung der baulichen Veränderung. Demgegenüber sieht § 554 Abs. 1 BGB-E die Vornahme der baulichen Veränderung durch den Mieter vor. Das widerspricht § 20 Abs. 2 S. 2 WEG-E; der vermietende Eigentümer kann dem Mieter dieses Recht auch nicht vermitteln, wenn er es selbst nicht hat. Insoweit bedarf die gesetzliche Regelung einer Klarstellung, zumindest in der Begründung.

Darüber hinaus sollte § 554 Abs. 1 BGB-E im Gesetzeswortlaut ausdrücklich vorsehen, dass die Kosten der baulichen Veränderung der Mieter zu tragen hat, der diese wünscht, ebenso die Kosten eines etwaigen Rückbaus nach Auszug auf Verlangen des Vermieters. Im Verhältnis zu den übrigen Eigentümern ist nach dem Regierungsentwurf der vermietende Eigentümer zur Kostentragung verpflichtet, wenn dieser eine privilegierte bauliche Veränderung beantragt, selbst wenn die WEG über die konkrete Ausführung entschieden hat (§ 21 Abs. 1 WEG-E).

Die Ausgestaltung des § 554 Abs. 1 S. 3 BGB-E als Kann-Vorschrift dürfte sich als schwach erweisen. Vielmehr sollte erwogen werden, dass die Erlaubnis nach § 554 Abs. 1 S. 1 BGB-E vom Vermieter davon abhängig gemacht werden kann, dass der Mieter eine angemessene Sicherheit leistet.

Empfehlung:

§ 554 Abs. 1 BGB-E sollte mit § 20 Abs. 2 WEG-E harmonisiert werden. Die Vorschrift sollte ferner dahingehend ergänzt werden, dass der Mieter, der solche bauliche Veränderungen verlangt, die Kosten hierfür und einen etwaigen Rückbau nach Auszug zu tragen hat.

§ 554 Abs. 1 S. 3 WEG-E wäre wirksamer, wenn der Vermieter die Zustimmung von der Leistung einer angemessenen Sicherheit abhängig machen könnte.

19. § 556 BGB-E

Die Harmonisierung des Mietrechts mit den Vorgaben des Wohnungseigentumsrechts in § 556a Abs. 3 WEG-E wird begrüßt.

Der Deutsche Richterbund ist mit mehr als 17.000 Mitgliedern in 25 Landes- und Fachverbänden (bei bundesweit mehr als 25.000 Richtern und Staatsanwälten insgesamt) der mit Abstand größte Berufsverband der Richterinnen und Richter, Staatsanwältinnen und Staatsanwälte in Deutschland.