

Die Wohnungswirtschaft Deutschland



GdW Stellungnahme

Entwurf eines Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEModG) - BT Drucksache 19/18791

- **Ergänzende Stellungnahme zur Anhörung am 27.04.2020**

26. Mai 2020

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

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

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

Inhalt

	Seite
Präambel	3
1 Einleitung	4
2 Zu § 554 BGB – E	5
2.1 Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge – Änderungen im BGB	6
2.1.1 Technische Hemmnisse beim Einbau von Ladestationen berücksichtigen.	7
2.1.2 Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands	8
2.1.3 Klare Schnittstellen erforderlich	9
2.1.4 Finanzielle Anreize durch KfW-Förderung oder Modernisierung schaffen	10
2.1.5 Barrierereduzierung/Einbruchsschutz	10
2.1.6 Vorschlag des Bundesrates zur Aufnahme eines Anspruchs auf Erlaubnis zum Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität	11
2.1.7 Keine Begrenzung auf wenige Sachverhalte	12
3 Zum WEG	12
3.1 Schaffung einer Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer für virtuelle Eigentümerversammlungen ohne Präsenzveranstaltung	12
3.2 Lademöglichkeiten für elektrisch betriebene Fahrzeuge, Einbruchsschutz, Maßnahmen für Menschen mit Behinderung sowie Anschluss an ein Telekommunikationsgesetz im WEG-Recht	13

3.3		
Beschlussfassung, Beschlussammlung		14
4		
Vorschlag zur Neuformulierung der Definition von Wohnungsunternehmen in § 1 Abs. 3 FormblattVO Wohnungsunternehmen und Anpassung der Formblatt (Muster) Bilanz		14

Präambel

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

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

1 Einleitung

Der Entwurf der Bundesregierung über das Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEModG) basiert auf dem Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) und enthält nur wenige Änderungen. Zur Vermeidung von Wiederholungen verweist der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen insbesondere zu den im WEG-Recht vorgesehenen Änderungen auf die Stellungnahme vom 14. Februar 2020, abrufbar unter https://www.gdw.de/media/2020/03/2020-02-14_gdw-stn-wemodg.pdf.

Aufgrund der großen Bedeutung für die deutsche Wohnungswirtschaft wird jedoch eingehend auf die vorgesehenen Änderungen in § 554 BGB – E sowie den erweiterten Vorschlag des Bundesrates zur Aufnahme eines Anspruchs auf Erlaubnis eines Anschlusses an ein Telekommunikationsgesetz mit sehr hoher Kapazität eingegangen.

Im Bereich des Wohnungseigentumsgesetzes selber beschränkt sich diese ergänzende Stellungnahme auf eine Bewertung des neu aufgenommenen § 20 Abs. 2 Nr. 4 WEG – E (Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität) sowie der Forderung nach einer allein virtueller Eigentümerversammlungen ohne Präsenzvoraussetzung der Teilnehmer in § 23 Abs. 1 WEG-E.

2

Zu § 554 BGB – E

Gem. § 554 Abs. 1 BGB – E kann der Mieter verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen an der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Einbruchsschutz dienen. Nach Satz 2 des Entwurfs besteht ein Anspruch nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann.

Nach Satz 3 des Entwurfs der Bundesregierung kann sich der Mieter im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten.

Bewertung des GdW:

Mit dem Entwurf soll die E-Mobilität gefördert und Mietern die Möglichkeit geschaffen werden, die Wohnung einbruchssicher und bei Bedarf barrierefrei auszubauen.

Die mit der Änderung verbundene Zielrichtung wird vom GdW ausdrücklich begrüßt.

Gegenüber dem Entwurf des BMJV enthält der Entwurf der Bundesregierung nur redaktionelle Änderungen. Die Streichung des noch im Entwurf des BMJV vorgesehenen Absatzes 2 und der darin enthaltenen Aufnahme, dass im Rahmen der Abwägung, ob ein Anspruch auf Erlaubnis besteht, auch die Interessen anderer Nutzer in dem Gebäude und die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen seien, dürfte – da ohnehin im Einzelfall zu berücksichtigen – ohne Bedeutung sein.

Betont wird allerdings, dass sich der vorgesehene § 554 BGB - E gegenüber dem bisherigen § 554a BGB systematisch unterscheidet:

Könnte der Vermieter seine Zustimmung zu einer baulichen Veränderung für eine behindertengerechte Nutzung von der Leistung einer angemessenen zusätzlichen Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands abhängig machen, so soll sich nunmehr umgekehrt der Mieter zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verpflichten können. Da die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands immer auch mit zusätzlichen Kosten verbunden ist, wird der Mieter sich hierzu in aller Regel dann verpflichten, wenn die nach Abs. 1 Satz 2 vorzunehmende Abwägung zu seinem Nachteil auszugehen droht.

Da sich der Mieter zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands der Wohnung verpflichten kann, wird die rechtliche Position des Vermieters als Eigentümer der Mietsache, die dieser ja auch nach einem eventuellen Auszug des Mieters innehat, geschwächt. Bauliche Veränderungen, die etwa nur für einen begrenzten Personenkreis sinnvoll sind, müssten gegebenenfalls vom Vermieter selbstständig zurückgebaut werden.

Als Kompromiss zwischen der Zielrichtung des Gesetzes und der zu berücksichtigenden Eigentümerposition des Vermieters wird eine Rückbauverpflichtung des Mieters für diejenigen Bauteile oder baulichen Veränderungen vorgeschlagen, die sich ohne unverhältnismäßig hohem Aufwand leicht entfernen lassen.

Weiter ist insbesondere aufgrund des erweiterten Vorschlags des Bundesrates zur Aufnahme eines Anspruchs zum Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Ladekapazität zu befürchten, dass die vorgesehene Vorschrift des § 554 BGB-E zu einem Auffangtatbestand des § 559 BGB wird. So ist die permanente Modernisierung des Wohnungsbestandes durch den Vermieter entscheidender Zweck des § 559 BGB, vgl. Börstinghaus in: Schmitt-Futterer, Mietrecht, § 559 Rn. 6. Insofern gilt, dass unter Beibehaltung der mit dem Gesetz verbundenen richtigen Zielsetzung berücksichtigt werden muss, dass der Vermieter Eigentümer der Wohnung ist und etwaige bauliche Maßnahmen von einer langfristigen und umfassenden Unternehmensstrategie getragen sind.

Der GdW fordert,

- Eine Rückbauverpflichtung für diejenigen Bauteile oder baulichen Veränderungen, die sich ohne unverhältnismäßig hohen Aufwand leicht entfernen lassen.
- Die Verhinderung, dass § 554 BGB – E zu einer Auffangvorschrift für § 559 wird.

2.1

Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge – Änderungen im BGB

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

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

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

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

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

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

Gleichzeitig müssen aber entsprechender Ladestationen auch im öffentlichen Raum angeboten werden. Erforderlich sind hier entsprechende Konzepte, die gerade auch mit den Städten und Gemeinden zu entwickeln sind.

Bewertung des GdW:

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

Den vorgeschlagenen Entwurf bewerten wir darüber hinaus wie nachstehend:

2.1.1

Technische Hemmnisse beim Einbau von Ladestationen berücksichtigen.

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

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

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

Zu den technischen Schwierigkeiten zählen:

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

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

Deshalb werden diejenigen Vermieter, die diese vor allem technischen Hürden zum Einbau von entsprechenden Ladestationen beseitigen, diese in aller Regel auch vorhalten, ohne dass es eines hier vorgesehenen Anspruchs auf Erlaubnis bedarf.

Insofern fordert der GdW,

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

2.1.2

Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands

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

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

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

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

Schließlich ist zweifelhaft, ob der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses tatsächlich – wie im Entwurf geschildert – nach den allgemeinen Regeln verpflichtet ist, den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. So bezieht sich der Anspruch auf Erlaubnis auf eine Zustimmung zu einer Vertragsänderung. Damit ist aber im Kern die Erlaubnis eine Erweiterung des Vertragsgegenstandes verbunden.

Unklar bleibt, wie sich diese Vertragsänderung auf die Pflichten der Mietparteien auswirkt.

Ohne eine Sicherheit, die der Mieter anbieten kann, trägt das „Rückbaurisiko“ bei Beendigung des Mietverhältnisses sowie das Insolvenzrisiko im Falle der Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen bei unterlassenem bzw. mangelhaftem „Rückbau“ einer baulichen Veränderung allein der Vermieter.

Insofern fordert der GdW,

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

2.1.3

Klare Schnittstellen erforderlich

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

Diese Vereinbarungen sind insbesondere notwendig über:

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

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

Daneben sind aber noch weitere Fragen offen. Diese betreffen insbesondere die Eigentumsverhältnisse nach Einbau, die Frage, wer einbaut und wen letztlich die Verkehrssicherungspflicht trifft. Schließlich

gilt zu klären, wer die Kosten für Erhaltungsmaßnahmen oder für den Versicherungsschutz trägt.

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

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

Andernfalls besteht die Gefahr, dass aufgrund der Vertragsänderung allein der Vermieter verpflichtet ist, die notwendigen Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a BGB durchzuführen.

Insofern fordert der GdW,

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

2.1.4

Finanzielle Anreize durch KfW-Förderung oder Modernisierung schaffen

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

2.1.5

Barrierereduzierung/Einbruchschutz

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

Der Begriff ist § 3 des Behindertengleichstellungsgesetzes – BGG – entnommen. Die Gesetzesbegründung bringt zum Ausdruck, dass mit der geänderten Formulierung keine Änderung des Anwendungsbereichs der geltenden Vorschrift bezweckt ist. § 3 BGG meint Menschen mit Behinderungen, die langfristige körperliche, seelische, geistige oder Sinnesbeeinträchtigungen haben, welche sie in Wechselwirkung mit einstellungs- und umweltbedingten Barrieren an der gleichberechtigten Teilhabe an der Gesellschaft hindern können. Dabei gilt als langfristig ein Zeitraum, der mit hoher Wahrscheinlichkeit länger als sechs Monate andauert.

Mit Blick auf ältere Menschen, die länger selbstbestimmt in ihren Wohnungen leben möchten und dazu Barrierefreiheit benötigen, erscheint die Anknüpfung an den Begriff der Behinderung nicht sachgerecht.

Nach der vorgesehenen Vorschrift sind Mieter nicht zum Rückbau verpflichtet. Im Unterschied zu § 554 a BGB kann der Vermieter seine Zustimmung auch nicht mehr vom Rückbau abhängig machen.

Wird die Wohnung aber neu vermietet, so sollten jedoch diejenigen Bauteile rückgebaut werden, die sich – wie etwa Badarmaturen – entfernen lassen und die für den nachfolgenden Mieter erkennbar ohne Nutzen sind. Jüngere Nachmieter können zwar mit breiteren Türen leben, speziellere barrierefreie Vorkehrungen aber, dürften aber dieser oder weiteren Zielgruppen nicht entsprechen.

Unter Beachtung der oben dargestellten Punkte fordert der GdW,

- dass mit Blick auf etwa 6 Mio. Menschen, die in 2030 in Deutschland 80 Jahre oder älter sein werden, der Tatbestand um eine **altersgerechte Nutzung** der Wohnung erweitert werden sollte.
- eine Rückbauverpflichtung für diejenigen Bauteile oder baulichen Veränderungen, die sich ohne unverhältnismäßig hohen Aufwand leicht entfernen lassen.

2.1.6

Vorschlag des Bundesrates zur Aufnahme eines Anspruchs auf Erlaubnis zum Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität

Mit Drs.168/20 hat der Deutsche Bundesrat beschlossen, auch in § 554 BGB einen Anspruch für Mieter auf Anschluss erlaubnis an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität einzufügen.

Der Deutsche Bundesrat begründet seine Forderung damit, dass sich den Belangen des digitalen Wandels und des steigenden Bedürfnisses nach einer leistungsstarken sowie modernen Dateninfrastruktur nur dann ausreichend Rechnung tragen lässt, wenn nicht lediglich der Wohnungseigentümer gemäß § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 WEG, sondern auch der Mieter nach § 554 Abs. 1 Satz 1 BGB einen Anspruch auf Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität erhalte.

Die Zielrichtung des Bundesrates begrüßt der GdW ausdrücklich. Gerade im ländlichen Raum ist die Versorgung der Bevölkerung mit moderner Dateninfrastruktur unerlässlich zur Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse. Allerdings wird der systematische Unterschied zwischen einer Regelung im WEG und der Regelung im BGB verkannt. Während im Wohnungseigentumsgesetz die Eigentümer über einen entsprechenden Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität entscheiden, sind es im BGB nach wie vor die Vermieter. Es wäre gerade in Mehrfamilienhäusern kontraproduktiv, wenn einzelne Mieter einen entsprechenden Anspruch auf

Erlaubnis haben würden. Maßnahmen für alle Mieter würden dadurch gehemmt.

Die Digitalisierung mit moderner Dateninfrastruktur muss daher in der alleinigen Entscheidungskompetenz des Vermieters liegen. Eine Verankerung im BGB würde das Gegenteil des vom Deutschen Bundesrat beabsichtigten Zwecks bewirken. In Mehrfamilienhäusern würde eine Breitband-Gesamtlösung für das ganze Gebäude und damit für alle Wohnungen erschwert und verteuert. Der Breitbandausbau würde also gehemmt werden. Das Thema Wohnungsstich wird von dieser Regelung überhaupt nicht rechtlich behandelt.

Nicht gesehen würde die Kollision in § 554 BGB mit § 77 K ff TKG.

Weiter ist die Förderung des Breitbandausbaus allein in § 559 BGB zu behandeln. Kontraproduktiv ist, wenn notwendige technische Veränderungen allein über § 554 BGB und dann bei Nichtberücksichtigung der hier dargestellten Schnittstellenproblematik geregelt würden und nicht über § 559 BGB, der gerade für technische Modernisierungsmaßnahmen geschaffen wurde.

Nach all dem lehnt der GdW den Vorschlag des Deutschen Bundesrates ab.

2.1.7

Keine Begrenzung auf wenige Sachverhalte

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

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

3

Zum WEG

3.1

Schaffung einer Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer für virtuelle Eigentümerversammlungen ohne Präsenzveranstaltung

Mit dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht hat der Gesetzgeber in verschiedensten Rechtsbereichen die Möglichkeiten für elektronische Versammlungen geschaffen.

Die Covid-19-Pandemie hat gezeigt, dass elektronische Versammlungen, wie etwa bei Vereinen oder Aktiengesellschaften, nicht nur eine hohe Akzeptanz besitzen, sondern auch denjenigen die Teilnahme

ermöglichen, denen die Teilnahme an der Präsenzveranstaltung – aus welchen Gründen auch immer – ansonsten erschwert oder unmöglich wäre. Unverständlich ist, dass in der für Wohnungseigentümergeinschaften geltenden Regelung nicht die Möglichkeit einer elektronischen Wohnungseigentümersammlung geschaffen worden ist.

Dieses Versäumnis gilt es nunmehr auf Dauer nachzuholen. So müssen im Zeitalter der Digitalisierung auch alle technischen Möglichkeiten für die Teilnahme an Eigentümersammlungen zum Einsatz gelangen.

Der Gesetzentwurf sieht als einzige Alternative nur die Online-Teilnahme einzelner Eigentümer an einer Präsenzveranstaltung vor, sofern die Zustimmung der Eigentümer vorliegt. Aufgrund des Wortlauts in § 23 Abs. 1 – E "auch" ist eine rein virtuelle Eigentümersammlung offenbar nicht möglich. Auch die Begründung erklärt, dass eine reine "Online-Versammlung" nicht möglich ist. Dies wird allein damit begründet, dass das Recht jedes Wohnungseigentümers, physisch an der Versammlung teilzunehmen, nicht zur Disposition stehen dürfe. Warum in diesem Bereich etwas anderes gelten soll als etwa im Aktienrecht, im Genossenschaftsrecht oder etwa im Recht der GmbH, ist nicht verständlich.

Der GdW regt an,

elektronische Wohnungseigentümersammlungen mit Beschlusskompetenz in § 23 Abs. 1 WEG-E zu verankern.

3.2

Lademöglichkeiten für elektrisch betriebene Fahrzeuge, Einbruchschutz, Maßnahmen für Menschen mit Behinderung sowie Anschluss an ein Telekommunikationsgesetz im WEG-Recht

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

In § 20 Abs. 2 WEG-E ist der Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers geregelt, angemessene bauliche Veränderungen zu verlangen, die der Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge, zum barrierefreien Aus- und Umbau sowie Maßnahmen des Einbruchsschutzes dienen. Neu aufgenommen ist in Nr. 4, auch einen Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität verlangen zu können.

Die Vorschrift soll in ihrer ursprünglichen Fassung mit der vorgesehenen mietrechtlichen Änderung in § 554 BGB-E korrespondieren. Über die Durchführung ist im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung zu beschließen.

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

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

Bewertung des GdW:

Die Vorschrift regelt über die Klarstellung in Abs. 2 hinaus allein das "Ob" der Maßnahme. Eine Regelung über die Kosten- und Nutzen-tragung erfolgt in § 21 WEG-E.

Im Rahmen unserer Stellungnahme vom 14. Februar 2020 haben wir angeregt, die gerade in Absatz 4 enthaltenen unbestimmten Rechtsbegriffe durch Regelbeispiele zu konkretisieren und das Quorum am Umfang der baulichen Veränderung zu orientieren.

Anders als bei § 554 BGB – E bestehen gegen die Aufnahme des Anschlusses an ein Telekommunikationsgesetz mit sehr hoher Kapazität hier weniger Bedenken.

Der grundsätzliche Unterschied besteht aber darin, dass hier die Eigentümer entscheiden.

3.3

Beschlussfassung, Beschlussammlung

§ 25 Abs. 5 Satz 2 WEG-E bestimmt nunmehr, dass Niederschriften über Beschlüsse und Urteile in Verfahren nach § 44 Absatz 1 in Textform aufzubewahren sind.

Bewertung des GdW:

Die Neuregelung wird grundsätzlich begrüßt. Ziel der Neuregelung ist mehr Transparenz für Wohnungseigentümer und Rechtsnachfolger zu schaffen. Diese Transparenz ist deshalb notwendig, damit insbesondere Rechtsnachfolger bzw. Erwerber Kenntnis der Beschlusslage haben. Dies kann – insbesondere bei divergierenden oder unklaren vertraglichen Regelungen zum Eigentumswechsel – streitvermeidend wirken. Dies sollte klarstellend in § 25 Abs. 5 aufgenommen werden.

Der GdW regt an:

- in § 25 Abs. 5 Satz 2 WEG – E aufzunehmen, dass die Aufbewahrung von Beschlüssen oder Urteilen insbesondere der Einsichtnahme für Erwerber oder Rechtsnachfolger dienen soll.

4

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

Eine Aktiengesellschaft, Kommanditgesellschaft auf Aktien, Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder eingetragene Genossenschaft

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

Formblatt (Muster) Bilanz

III. Wertpapiere

1. Anteile an verbundenen Unternehmen
2. Sonstige Wertpapiere

Begründung:

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

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

Ein weiterer Aspekt ist, dass die Bewirtschaftung von Wohnungen bisher nicht in § 1 Abs. 3 explizit genannt ist, obwohl die Bewirtschaftung von Wohnungen ein wesentliches Tätigkeitsfeld von Wohnungsunternehmen ist. Auch die Abweichungen der Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung gegenüber der HGB-Gliederung bilden gerade diesen Bewirtschaftungsprozess ab.

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

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

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

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

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

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