

Die Wohnungswirtschaft Deutschland



GdW Stellungnahme

**Reform des Wohnungseigentums-
gesetzes**

Themensammlung

September 2018

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>

**GdW Stellungnahme
zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes**

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.

I Einleitung

Das Wohnungseigentumsgesetz wurde zuletzt durch das Gesetz vom 26.05.2007 grundlegend reformiert. Insofern ist es zu begrüßen, wenn möglicher Änderungsbedarf nunmehr durch eine länderoffene Arbeitsgruppe unter Beteiligung des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz diskutiert wird. So sind seit der Reform 2007 auch im Wohnungseigentumsrecht neue Herausforderungen entstanden, die aufzugreifen sind. Dies betrifft nicht nur die Bereiche der Energiewende oder des demografischen Umbaus. Insbesondere die durch die Digitalisierung entstandenen neuen Möglichkeiten der Verwaltung von Wohneigentum sollten auch im WEG-Recht mit der Zielsetzung einer Vereinfachung stärker genutzt werden.

Neben der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes ist für den GdW insbesondere der zur Diskussion gestellte Vorschlag eines Anspruchs auf Erlaubnis zur Errichtung oder Nutzung einer Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge von Bedeutung. Hier wird nicht nur eine entsprechende Erleichterung im WEG vorgeschlagen, sondern auch im BGB. Betroffen wäre das Mietrecht und damit eine Vielzahl von Mietverhältnissen.

Zu den Themen im Einzelnen:

II Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge

Sowohl nach dem Entwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz als auch des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz soll ein Anspruch des Mieters auf Zustimmung oder Erlaubnis einer Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge begründet werden. Nach dem Vorschlag des Bayerischen Staatsministeriums gilt Entsprechendes für Maßnahmen des Einbruchschutzes.

Der Diskussionsentwurf des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz schlägt einen neuen § 554a Abs. 2 BGB vor, der durch Verweis auf Abs. 1 einen Anspruch des Mieters auf Zustimmung zur Installation einer Ladeeinrichtung für ein elektrisch betriebenes Fahrzeug begründet, wenn der Mieter ein berechtigtes Interesse daran hat. Der Vermieter kann die Zustimmung verweigern, wenn das Interesse an der unveränderten Erhaltung der Mietsache oder des Gebäudes das Interesse des Mieters an der Installation der Ladeeinrichtung überwiegt.

Der Vermieter kann seine Zustimmung von der Leistung einer angemessenen zusätzlichen Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands abhängig machen, vgl. § 554a Abs. 2 BGB.

Nach dem Diskussionsentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz kann der Vermieter die Erlaubnis und die Vornahme weiterer Handlungen nur verweigern, wenn er sich selbst verpflichtet, eine Lademöglichkeit im Objekt einzurichten (Selbstvornahme) oder wenn bei einer umfassenden Interessenabwägung seine Interessen die Interessen des Mieters, auch unter Berücksichtigung von Belangen des Klimaschutzes, deutlich überwiegen.

Auf § 554a Abs. 2 BGB verweist der Diskussionsentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz nicht. Im Unterschied zum Vorschlag des Bayerischen Staatsministeriums kann hier der Vermieter seine Zustimmung also nicht von der Leistung einer angemessenen zusätzlichen Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands abhängig machen.

Bewertung des GdW:

Der GdW stimmt mit der Zielsetzung überein, die Elektromobilität als wichtiges Element zur Erreichung der klimapolitischen Zielsetzung und der Energiewende in Deutschland zu stärken. Elektromobilität wird auch aus unserer Sicht ein Element einer klimafreundlichen Umgestaltung unserer zukünftigen Mobilität sein.

Die vorgeschlagenen Entwürfe bewerten wir wie nachstehend:

1

Keine Begrenzung auf nur einen Lebenssachverhalt

Die Diskussionsentwürfe betreffen Lademöglichkeiten für elektrisch betriebene Fahrzeuge. Privilegiert wird damit ein eingrenzbarer Lebensbereich innerhalb des Mietrechts und der energetischen Modernisierung. Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz und das bayrische Staatsministerium der Justiz stellen nunmehr zur Diskussion, diesen eingrenzbaren Lebensbereich im Bürgerlichen Gesetzbuch zu regeln.

Gesetze sollten jedoch als generell-abstrakte Regelung gefasst werden. Dies gilt gerade für das Bürgerliche Gesetzbuch.

Dies erscheint hier auch möglich. Denn neben dem Ausbau von Lademöglichkeiten zur Förderung der Elektromobilität steht die Gesellschaft vor weiteren zentralen Herausforderungen.

So werden 2030 etwa 6 Mio. Menschen in Deutschland 80 Jahre oder älter sein. Insofern muss es Ziel sein, ihnen durch Maßnahmen des altersgerechten Umbaus die Möglichkeit zu geben, möglichst lange in ihren gewohnten "vier Wänden" leben zu können.

Eine weitere Herausforderung stellt die Digitalisierung unserer Gesellschaft dar, die nur mit Hochgeschwindigkeitsnetzen auch in Gebäuden gelingen kann.

Unklar ist, welche Herausforderungen und technischen Möglichkeiten sich zukünftig noch ergeben können.

Gesetzliche Vorschriften, die lediglich einen Sachverhalt betreffen, stoßen vielfach auf systematische Bedenken, vgl. Gesetz über die energetische Modernisierung oder die gesetzlichen Regelungen über die Mietpreisbremse. Insofern sind Regelungen vorzuziehen, die all-gemeingültig sind und sich in die entsprechende Systematik des BGB einfügen.

Daher ist anhand der hier weiter aufgezeigten Anforderungen zu prüfen, inwieweit ein allgemeiner Modernisierungstatbestand für den Mieter geschaffen werden kann.

2

Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustand erforderlich

§ 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 für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands abhängig machen kann.

Dieser Gedanke ist auch in der vom Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz zur Diskussion gestellten Fassung aufzugreifen. Es ist insbesondere nicht verständlich, dass das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz in seinem Diskussionsentwurf die Lademöglichkeit für Elektromobilität gegenüber der Barrierefreiheit privilegiert. Anders als bei einem Anspruch des Mieters auf Barrierefreiheit soll hier der Vermieter seine Zustimmung nicht von einer Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands abhängig machen dürfen.

Die Sicherheitsleistung ist auch deshalb zu fordern, weil eine Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge zwar zum Zeitpunkt der Anspruchsstellung des Mieters sinnvoll sein, sich dies aber auch mit Blick auf technische Weiterentwicklungen bei Auszug des Mieters ändern kann.

Weiter sind auch die Kapazitäten der sogenannten Leerrohre begrenzt, so dass etwa bei Mieterwechsel oder anderen Sachverhalten ein entsprechender Rückbau erforderlich sein kann.

Ohne eine Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands ist nicht auszuschließen, dass Vermieter die Erlaubnis in stärkerem Maße nicht erteilen wollen. Dies aber kann zu Streit zwischen den Vertragsparteien und zu einer Belastung des Mietverhältnisses führen. Die mit der Regelung verbundene Zielsetzung wird hierdurch gefährdet.

3

Klare Schnittstellen erforderlich

§ 554 Abs. 4 BGB–E des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz sieht vor, dass die Vertragsparteien aus Anlass von Maßnahmen zur Errichtung einer Lademöglichkeit durch den Mieter entsprechende Vereinbarungen treffen können. Dies betrifft insbesondere

- zeitliche und technische Durchführung der Maßnahmen,
- Maßnahmen zur Erhaltung der Verkehrssicherheit der Lademöglichkeit,
- zeitliche Beschränkung des ordentlichen Kündigungsrechts des Vermieters,
- Leistung einer zusätzlichen Sicherheit zur Gewährleistung der Sicherheit der Mietsache.

Daneben sind aber noch weitere Fragen offen. Diese betreffen insbesondere die Eigentumsverhältnisse nach Einbau und die Frage, wen letztlich die Verkehrssicherheit trifft und wer die Kosten für Erhaltungsmaßnahmen trägt.

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.

Zu fordern ist aber, dass ein Standard eingehalten wird, der dem Stand der Technik bei Errichtung mindestens entspricht.

Zur Klärung dieser Punkte dürfte insgesamt eine Vereinbarung, die nach dem Entwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz lediglich abgeschlossen werden "kann", nicht ausreichen.

4 Verweigerung der Erlaubnis bzw. Zustimmung

Sofern eine entsprechende Regelung eingeführt wird, sollten an die Verweigerung der Zustimmung bzw. Erlaubnis keine hohen Anforderungen gestellt werden. So ist zu berücksichtigen, dass der Vermieter Eigentümer der Wohnung ist und – sofern der Entwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz zum Tragen kommt – der Vermieter mit der Veränderung seines Wohngebäudes bzw. Stellplatzes auch nach Einzug des betreffenden Mieters "leben muss".

Schließlich muss klargestellt werden, dass der Vermieter seine Zustimmung auch dann verweigern kann, wenn die technischen Voraussetzungen hierfür nicht vorliegen – etwa noch keine entsprechenden Leerrohre vorhanden sind.

5 Finanzielle Anreize durch KfW-Förderung oder Modernisierung schaffen

Die mit der zur Diskussion gestellten gesetzlichen Regelung verbundene Zielsetzung des Ausbaus der Elektromobilität in Deutschland sollte auch durch finanzielle Förderung, etwa durch die KfW, unterstützt werden.

III Änderungen im WEG-Recht

Zu den vorgesehenen Diskussionspunkten zur Änderung des Wohnungseigentumsrechts werden nachfolgende Anregungen gegeben:

1 Duldung der Maßnahme zum Einbau einer Ladestation für Elektrofahrzeuge

Neben der im BGB zur Diskussion gestellten Möglichkeit eines Anspruchs des Mieters auf Einbau einer Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge, sollen auch im WEG entsprechende Erleichterungen vorgesehen werden.

Zunächst ist es zu begrüßen, dass auch im Rahmen des WEG-Rechts bauliche Veränderungen oder Maßnahmen, die aufgrund eines nachvollziehbaren oder notwendigen Sonderbedürfnisses entstehen, jedoch eine "Veränderung" am Gemeinschaftseigentum nach sich ziehen, durch die Wohnungseigentümer beschlossen und damit durchgeführt werden können.

Zu begrüßen ist ferner, dass der Diskussionsentwurf des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz einen weiten Anwendungsbereich vorsieht. Vom Anwendungsbereich umfasst sind Modernisierungsmaßnahmen gem. § 555b Nr. 1 - 5 BGB genauso wie etwa bauliche Veränderungen zur behindertengerechte Nutzung. Ein in der Praxis gängiges Beispiel wäre hier etwa der Treppenlift.

Weiterhin ist es mit Blick auf die zu fordernde Mehrheit vorzugswürdig, zwischen Maßnahmen zu unterscheiden, von denen nicht alle Wohnungseigentümer betroffen sind und Maßnahmen, die die Eigenart der Wohnanlage ändern. Allerdings sollte sorgfältig geprüft werden, ob das geforderte Quorum (3/4-Mehrheit bzw. Einstimmigkeit) praxisgerecht ist. Zu hoch erscheint insbesondere die geforderte Einstimmigkeit bei einer Änderung der Eigenart der Wohnanlage.

Im Unterschied zum Diskussionsentwurf des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz sieht der Entwurf des Bundesjustizministeriums lediglich eine einfache Mehrheit vor und ist insgesamt verständlicher formuliert.

Aber auch hier ist die Verengung auf Tatbestände der Elektromobilität und der behindertengerechten Nutzung deutlich zu kritisieren.

Analog zu den in § 554 BGB bzw. § 554a BGB vorgesehenen Regelungen ist ein Nutzungsersatz auszuschließen, soweit das Eigentum durch den Anspruchsberechtigten aufgegeben wird. Auch sind Mehraufwendungen für die Verwalter aufzunehmen, um hier eine verursachungsgerechte Regelung zu definieren. Im Übrigen ist zu prüfen, inwieweit die zu II. genannten Punkte (Benennung von Verantwortlichkeiten, Schnittstellen oder Rückbau) auch auf das WEG-Recht übertragen werden können.

2

Maßnahmen zur Vereinfachung der Verwaltungstätigkeit

Eine Reform des WEG sollte die Zielsetzung haben, die Tätigkeit des Verwalters zu vereinfachen. Die durch die Digitalisierung vorhandenen neuen technischen Möglichkeiten sollten dabei aufgegriffen werden.

a) Zulässigkeit einer ausschließlich elektronischen Archivierung von Dokumenten

Trotz zunehmender Digitalisierung ist die Tätigkeit der Wohnungseigentumsverwalter nach wie vor von der Bewältigung einer enormen Menge von Papierdokumenten geprägt. Auch wenn entsprechende Dokumente elektronisch gespeichert werden, sind diese weiterhin im Original aufzubewahren.

Im Steuerrecht sind elektronische Belege sowie die Vernichtung der Papierbelege nach deren Einscannen unter Zugrundelegung der Grundsätze zur ordnungsmäßigen Führung und Aufbewahrung von Büchern, Aufzeichnungen und Unterlagen in elektronischer Form sowie zum Datenzugriff (GoBD) bereits zugelassen. Insbesondere die Sicherstellung der Unveränderbarkeit der elektronischen Dokumente ist hier wesentlich.

Die ausschließliche Verwendung elektronischer Archivierung sollte auch für Verwalter gelten. Dies führt zu einer Zeit- und Kostenreduktion und zu einer stärkeren Akzeptanz der elektronischen Archivierung insgesamt. Letzteres gilt insbesondere für elektronische Rechnungen, die im Falle von Wohnungseigentümergemeinschaften als Adressaten immer noch kritisch gesehen werden. Deshalb erfolgt die Versendung etwa von Rechnungen noch auf herkömmliche Weg, wodurch für die Verwaltungen ein unnötiger Mehraufwand entsteht.

Die ausdrückliche Zulassung der rein elektronischen Archivierung für Wohnungseigentümer und Verwalter wäre ein wichtiger Schritt auf dem Weg zur Digitalisierung der Wohnungseigentumsverwaltung.

b) Mittel- und langfristige Instandhaltungs- und Finanzierungspläne als Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung

Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung werden häufig zu spät durchgeführt. Dadurch entsteht ein Instandhaltungstau, der sich aufgrund geringer Instandhaltungsrückstellungen ausbaut und nur durch erheblichen Kapitalaufwand abgebaut werden kann.

Wird in der Folge der Instandhaltungsstau angegangen und beschließt die Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen der Verpflichtung zur Durchführung ordnungsgemäßer Instandhaltung und Instandsetzung die entsprechende Maßnahme, müssen den Eigentümern zur Sicherstellung der Finanzierung oft Sonderumlagen in beträchtlicher Höhe abverlangt werden. In der Folge kommt es häufig zu Zahlungsausfällen, die in Extremfällen sogar die Durchführung der Instandsetzungsmaßnahmen verzögern oder gar verhindern.

In der Praxis wurden daher gute Erfahrungen mit der Aufstellung mittel- bis langfristiger Instandhaltungspläne durch entsprechende Fachleute gemacht, die neben den durchzuführenden Maßnahmen insbesondere auch deren Kosten beinhalten. Die Gemeinschaften konnten hierauf basierend frühzeitig die Bildung ausreichender Instandhaltungsrückstellungen beschließen.

Insofern wird vorgeschlagen, § 21 Abs. 5 WEG um eine weitere Ziffer zu ergänzen, die die Erstellung mittel- bis langfristiger Instandhaltungspläne einschließlich ihrer Finanzierung als Maßnahme einer ordnungsgemäßen Verwaltung vorsieht, die von jedem Wohnungseigentümer verlangt werden kann.

Hierdurch würde ein klarer Nutzen für Wohnungseigentümer durch den Schutz vor finanziellen Überraschungen geschaffen. Die für die Erstellung solcher Pläne entstehenden Kosten sind eher als gering zu bezeichnen.

c) Online - Versammlungen ermöglichen

Zu prüfen ist, inwieweit auch Online-Eigentümersammlungen ermöglicht werden können. Dies wäre ein wichtiger Schritt, um Wohnungseigentümern und Verwaltern die Durchführung von Versammlungen zu erleichtern und Wohnungseigentümern über größere Entfernungen eine aktive Teilnahme zu ermöglichen.

Damit einhergehen müsste eine Anpassung formaler Anforderungen an die digitalen Möglichkeiten und die grundsätzliche Zulässigkeit einer ausschließlich digitalen Kommunikation.

3 Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Erwerb von Grundstücken durch Genossenschaften

Gemäß Anschreiben zum Diskussionsentwurf nehmen wir zu der Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Erwerb von Grundstücken durch Genossenschaften wie folgt Stellung:

Wohnungsgenossenschaften haben ein grundsätzliches Interesse an der nachhaltigen und qualitätsvollen Weiterentwicklung ihres Bestandes zu angemessenen Bedingungen. Genossenschaften müssen daher dauerhaft als Partner der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik betrachtet werden. Die Vergrößerung des genossenschaftlichen Bestandes kann dabei vor allem durch Neubau in Ballungsgebieten erfolgen.

Wir begrüßen es, dass die BImA sich von der Vergabepaxis nach dem Höchstpreisgebot wegbewegt und den Kommunen die Möglichkeit eröffnet, bundeseigene Grundstücke zur Erfüllung ihres öffentlichen Auftrags vergünstigt zu erwerben. Darüber hinaus kann eine Weiterveräußerung eines verbilligt erworbenen Grundstücks an private Dritte, mithin auch an Genossenschaften, zu gleichen vergünstigten Bedingungen erfolgen, wenn die Kommune sich dieses Dritten zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben bedient. Durch diese Öffnungsklausel wird es künftig auch für Genossenschaften einfacher, Bundesgrundstücke für den Bau bezahlbaren Wohnraums zu nutzen.

In diesem Zusammenhang ist es erforderlich, dass diese Praxis in den Ländern und Kommunen tatsächlich Anwendung findet und die Grundstücke auch an Genossenschaften zum Zwecke des sozialen Wohnungsbaus weitergeleitet werden. Insofern bedarf es einer besseren Zusammenarbeit der BImA mit den Kommunen bei der Übertragung öffentlicher Liegenschaften unter Einbeziehung aller Akteure. Die entsprechenden Verfahren müssen schlank und transparent ausgestaltet werden.

Die Vergabe von Grundstücken nach dem besten Konzept muss allgemeines Leitprinzip der Grundstücksvergabe durch die öffentliche Hand werden.

Es wäre konsequent und erforderlich, dass die Grundstücke des Bundeseisenbahnvermögens ebenfalls in die Überlegungen zur verbilligten Abgabe einbezogen werden. Hier wurden den Eisenbahner Wohnungsgenossenschaften ursprünglich Erbbaurechte eingeräumt, die nun auslaufen. Wenn die Genossenschaften diese Grundstücke nun zu den – teilweise spekulativen – Verkehrswerten erwerben müssen, würden sich in den Hotspots immense Mieterhöhungen für die Nutzer ergeben.