



Stellungnahme

Berlin, September 2018

Stellungnahme zum Diskussionsentwurf für ein Gesetz für zukünftiges Wohnen im Wohneigentum des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz sowie zum Entwurf eines Gesetzes zur Förderung von Barrierefreiheit und Elektromobilität im Miet- und Wohnungseigentumsrecht des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz

A. Einleitung

Mit den Diskussionsentwürfen gehen das Bayerische Staatsministerium der Justiz sowie das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz einen ersten Schritt in Richtung einer Neustrukturierung des Wohnungseigentumsgesetzes und einer Harmonisierung des Mietrechts mit dem Wohnungseigentumsgesetz. Haus & Grund begrüßt, dass endlich die Voraussetzungen geschaffen werden, um unter den Wohnungseigentümern und Verwaltern entstandene Rechtsunsicherheiten zu beseitigen, Blockaden notwendiger Sanierungen oder Umbauten abzubauen und die Beschlussfassungen durch Anpassung der erforderlichen Quoren zu erleichtern.

Haus & Grund unterstützt das Vorgehen der Bund-Länder-Arbeitsgruppe und möchte weitergehende Überlegungen und Vorschläge anbringen.

B. Diskussionsentwurf des Bayerischen Ministeriums der Justiz

1. Rechtsfähigkeit der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft

§ 10 Abs. 9 WEG-E

Haus & Grund begrüßt die Stärkung der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft durch eine eindeutige Regelung, die eine Bewirtschaftung und Verwaltung der Wohnanlage bereits durch die werdenden Eigentümer ermöglicht. Insbesondere in den Fällen, in denen direkt vom Bauträger gekauft wird, müssen die zukünftigen Wohnungseigentümer vom Zeitpunkt des Erwerbs an der Verwaltung und Bewirtschaftung der WEG beteiligt sein. Dies darf nicht allein in den Händen des Veräußerers liegen. Die fehlende Eintragung als Wohnungseigentümer – eventuell sogar nur aufgrund formaler Gründe – darf nicht dazu führen, dass die bereits in der Wohnungseigentümergeinschaft lebenden Eigentümer schutzlos gestellt werden.

Der Diskussionsentwurf nimmt die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (Beschluss vom 5. Juni 2008, V ZB 85/07) auf, welche Eigentümern ab Eintragung einer Auflassungsvormerkung zum Bestandteil einer werdenden Eigentümergemeinschaft erklärt. Damit wird Rechtssicherheit für alle an der Gründung der WEG beteiligten Parteien geschaffen.

Zur Klarstellung sowie zur Vermeidung von Missbrauch schlägt Haus & Grund jedoch vor, die Fälle nicht nur auf Erwerb vom aufteilenden Eigentümer zu beschränken, sondern auch den Fall des Alleineigentums an allen Einheiten zu umfassen, um das Zwischenschalten eines weiteren Eigentümers zur Umgehung der Vorschriften zu verhindern. Dafür müsste in § 10 folgender Absatz 9 angefügt werden:

Die Absätze 1 bis 8 sowie §§ 11, 13 bis 29 und die Vorschriften des III. Teils finden im Falle der Teilung nach § 8 auch auf die Erwerber von Wohnungseigentümern Anwendung, die Wohnungseigentum unmittelbar vom aufteilenden Eigentümer oder dem Alleineigentümer aller Einheiten erwerben, sobald sie mit diesem einen auf die Übereignung von Wohnungseigentum gerichteten Erwerbsvertrag geschlossen haben, ihr daraus folgender Übereignungsanspruch durch eine Auflassungsvormerkung gesichert ist und sie den Besitz am Sondereigentum des Vertragsobjekts durch Übergabe erlangt haben (werdende Wohnungseigentümer). Zum Erwerb des Besitzes genügt die Abnahme des Sondereigentums des Vertragsobjekts. Der aufteilende Eigentümer oder der Alleineigentümer aller Einheiten hat den Besitzübergang dem Verwalter unverzüglich unter Angabe einer ladungsfähigen Anschrift des werdenden Wohnungseigentümers anzuzeigen. Fehlt ein Verwalter, so besteht die Anzeigepflicht gegenüber den anderen werdenden Wohnungseigentümern.

Die durch die Rechtsprechung bisher verneinte und nun geregelte Anwendbarkeit des § 12 WEG auf die werdende Eigentümergemeinschaft wird durch Haus & Grund ausdrücklich positiv bewertet. Der Schutz der bereits bestehenden Wohnungseigentümergemeinschaft wird nicht mehr hinter einem rein finanziellen Interesse des Veräußerers zurückgestellt. Dies trägt der Bedeutung des Zusammenlebens in einer Wohnungseigentümergemeinschaft Rechnung.

2. Kostentragung § 16 WEG-E

Durch die Formulierung „für den Einzelfall“ sowie die Einfügung eines neuen S. 2 in § 16 Abs. 4 WEG soll klargestellt werden, dass von einem qualifizierten Kostenbeschluss auch solche Maßnahmen umfasst sind, die nicht in sich abgeschlossen sind und Folgekosten verursachen können. Den Ansatz zur Regelung der qualifizierten Kostenbeschlüsse begrüßt Haus & Grund. Insbesondere Modernisierungsmaßnahmen scheitern bisher oft daran, dass die Zustimmung aufgrund der Kostenlastverteilung nach § 16 Abs. 2 WEG versagt wird, selbst wenn die Maßnahme an sich auf keine Gegenwehr stößt. Einzelfallbeschlüsse zur Kostentragung nach § 16 Abs. 4 WEG sind aufgrund der unsicheren Rechtsprechung bislang die Seltenheit. Eine umfassendere Beschlusskompetenz auch über Folgekosten kann die Hemmungen der Wohnungseigentümer aufgrund unvorhersehbarer Kosten abbauen und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Erleichterung der Beschlussmöglichkeiten.

Haus & Grund regt jedoch an, § 16 Abs. 4 S. 2 folgendermaßen zu formulieren:

Die Regelung umfasst, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes beschlossen wurde, auch die Folgekosten der Maßnahme sowie die aus der baulichen Veränderung oder Aufwendung resultierenden künftigen Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung.

Damit obliegt es nicht der Rechtsprechung zu entscheiden, ob die Folgekosten der Maßnahme umfasst sind. Sie sind nämlich immer dann umfasst, wenn nichts anderes geregelt wurde. Es bedarf keiner Auslegung der Gerichte, so dass vor allem die Wohnungseigentümer geschützt werden, die Maßnahmen in dem Glauben zustimmen, die Kostentragung werde auch hinsichtlich der Folgekosten geregelt.

§ 16 Abs. 4 S. 3 WEG-E modifiziert den jetzigen Satz 2, welcher die erforderlichen Mehrheiten für einen abweichenden Kostenbeschluss regelt. Insgesamt werden durch die Neufassung die Quoren abgesenkt. Neu ist, dass sich die Quoren je nach Maßnahme unterscheiden und sich zumeist an den Quoren der Grundmaßnahme orientieren. Der Gleichlauf der Mehrheiten vereinfacht die Anwendung des Gesetzes.

Gleichzeitig bedarf es einer Verpflichtung des Verwalters, die Beschlüsse der Eigentümerversammlung den betroffenen Einheiten zugeordnet zu führen. Abweichend von der in der Gesetzesbegründung vertretenen Ansicht genügt es zum Schutz des neu eintretenden Wohnungseigentümers nämlich nicht, dass dieser vorab die Beschlussammlung – wie bisher vorgesehen – einsehen kann. Beschlussammlungen können je nach Alter der Wohnungseigentümergeinschaft recht umfangreich sein. Einem potenziellen Käufer ist es bisher kaum möglich, die ihn betreffenden Beschlüsse und deren Konsequenzen zu ermitteln.

Dafür schlägt Haus & Grund vor, § 24 Abs. 7 S. 3 WEG folgendermaßen zu formulieren:

Die Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen sind fortlaufend der Gemeinschaft oder den einzelnen Einheiten zugeordnet einzutragen und zu nummerieren.

Haus & Grund begrüßt die Einschränkung, die sich aus § 16 Abs. 6 WEG-E ergibt. Danach können insbesondere Eigentümer, die einer baulichen Maßnahme der Gemeinschaft nicht zugestimmt haben, nicht von der Kostenlast befreit werden. Die Möglichkeit, die Kostenlast nach § 16 Abs. 4 WEG-E abweichend zu regeln, ist ausreichend, um den Interessen aller Eigentümer gerecht zu werden.

3. Mehrheiten bei baulichen Veränderungen § 22 WEG-E

Mit der Neufassung des § 22 WEG wird eine Trennung zwischen Maßnahmen der Gemeinschaft und Einzelmaßnahmen eingeführt. § 22 Abs. 1 WEG-E ist damit nur noch auf Maßnahmen anzuwenden, die durch die Gemeinschaft ausgeführt werden.

Die momentan faktisch notwendige Allstimmigkeit soll insoweit aufgehoben werden, als dass zukünftig nicht mehr jeder betroffene Eigentümer der Maßnahme zustimmen muss, sondern nur noch drei Viertel der Wohnungseigentümer, die durch die Maßnahme nachteilig betroffen sind, und mindestens die Hälfte aller Miteigentumsanteile.

Nach § 22 Abs. 1 S. 2 WEG-E findet dies dann keine Anwendung, wenn durch die Maßnahme die Eigenart der Wohnanlage verändert oder einer der Wohnungseigentümer gegenüber einem anderen unbillig beeinträchtigt wird. In einem solchen Fall soll wie bisher jeder betroffene Eigentümer zustimmen müssen. § 22 Abs. 1 S. 3 WEG-E modifiziert – ähnlich dem aktuellen § 22 Abs. 2 WEG – die bauliche Veränderung und sieht abgesenkte Quoren für Modernisierungen und bauliche Veränderungen aufgrund von barrierefreiem Umbau, Einbruchschutz sowie zur Errichtung von Ladestationen für Elektroautos vor. Maßnahmen zu diesem Zweck können durch zwei Drittel aller nachteilig betroffenen Wohnungseigentümer sowie der Hälfte der Miteigentumsanteile beschlossen werden. Auch bei diesen qualifizierten Maßnahmen müssen alle nachteilig betroffenen Eigentümer zustimmen, wenn ein anderer Wohnungseigentümer unbillig beeinträchtigt wird. Letztlich wird die Freiheit der Gemeinschaft insofern eingeschränkt, als dass die Mehrheitserfordernisse des § 22 Abs. 1 S. 1 und 3 WEG-E nicht per Vereinbarung eingeschränkt werden können, § 22 Abs. 1 S. 5 WEG.

Die Frage, wann ein Wohnungseigentümer unbillig beeinträchtigt ist, beantwortet der Diskussionsentwurf leider nicht. Lediglich in der Gesetzesbegründung wird klargestellt, dass es für diesen unbestimmten Rechtsbegriff auf das Empfinden eines Durchschnittseigentümers und nicht auf das subjektive Empfinden des Betroffenen ankomme. Damit sollen finanzielle Belastungen des Einzelnen als Unbilligkeitsgrund wegfallen. Um hier keinen Platz für eine uneindeutige oder sogar gegenteilige Rechtsprechung zu schaffen, muss in der Norm selbst geregelt werden, wann eine unbillige Beeinträchtigung eines Wohnungseigentümers vorliegt.

Grundsätzlich begrüßt Haus & Grund eine Vereinfachung der Mehrheiten bei baulichen Veränderungen. Denn zum einen überfordern die bisherigen Regelungen die Wohnungseigentümer. Zum anderen ist eine Beschlussfassung gerade bei nicht privilegierten Maßnahmen kaum möglich, da es sich bei § 22 Abs. 1 WEG – aufgrund der großzügigen Rechtsprechung – faktisch um ein Allstimmigkeitsgebot handelt.

Das Abstellen auf nur drei Viertel sowie zwei Drittel der betroffenen und nicht aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer wird als vertretbare Absenkung der bestehenden Mehrheitserfordernisse erachtet. Die Einschränkung, dass insgesamt mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile zustimmen muss, sichert eine ausgewogene Stimmenverteilung.

Ogleich die Absenkung der Quoren für privilegierte Maßnahmen (Barrierefreiheit, Elektromobilität, Einbruchschutz) über die von Haus & Grund geforderte Absenkung hinausgeht, wird die Neuregelung befürwortet.

Auch wenn Haus & Grund den Einbau von Ladesäulen für Elektrofahrzeuge bereits nach dem Status quo als Modernisierung nach § 22 Abs. 2 WEG wertet, ist eine Klarstellung im Gesetz dringend notwendig. Die Gerichte urteilen zu der Frage unterschiedlich. Wohnungseigentümer, die solche Ladesäulen installieren möchten, sind einer unsicheren Rechtslage unterworfen, so dass die Aufnahme der Elektromobilität in die privilegierten Maßnahmen die richtige Vorgehensweise ist.

Auch beurteilt Haus & Grund die Möglichkeit, Maßnahmen gegen den Einbruchschutz sowie für barrierefreien Umbau mit abgesenkten Quoren beschließen zu können, grundsätzlich positiv. Einbruchschutz sowie auch der barrierefreie Umbau von Wohnungen spielen eine nicht unerhebliche Rolle für Eigentümer. Durch die zunehmende Alterung der Gesellschaft wird der Wohnungsmarkt vor große Herausforderungen gestellt. Insbesondere sind Eigentumswohnungen betroffen, da diese oft für den Lebensabend angeschafft werden.

Haus & Grund schlägt jedoch vor, dass Wohnungseigentümer, die solche, nach § 22 Abs. 1 S. 3 WEG-E privilegierten Maßnahmen auf eigene Kosten vornehmen möchten, einen Anspruch auf Durchführung der Maßnahme haben, soweit dies für die übrigen Wohnungseigentümer zumutbar ist. Eine umfassende Interessenabwägung soll entfallen, um den Einbau auf eigene Kosten so unkompliziert wie möglich zu gestalten. Verfassungsrechtliche Bedenken hinsichtlich der Eigentumsgarantie bestehen nicht. So muss es einem Eigentümer in Fällen, in denen die Wohnungseigentümergeinschaft Maßnahmen zum Einbruchschutz nicht beschließt, möglich sein, seine Einheit selbst zu schützen. Die im Entwurf vorgesehene Mehrheit von zwei Dritteln aller stimmberechtigten und betroffenen Eigentümer und mehr als der Hälfte der Miteigentümer wird als nicht ausreichend erachtet.

4. Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung § 25 Abs. 3 WEG-E

Haus & Grund begrüßt die Veränderung zur Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung. Es muss keine Mindestzahl an Eigentümern oder Miteigentumsanteilen anwesend sein, damit die Eigentümerversammlung beschlussfähig ist, soweit auf diesen Umstand bei der Einberufung hingewiesen wurde. Gerade bei großen Wohnungseigentümergeinschaften war es zum Teil schwierig, bereits im ersten Anlauf einer Eigentümerversammlung die erforderliche Beschlussfähigkeit zu erlangen. Durch die Einführung des neuen § 25

Abs. 3 S. 1 WEG-E wird der rein formelle Schritt einer neuen Einladung zu einer Versammlung, die ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Anteile beschlussfähig ist, aufgehoben. Um hier jedoch nicht die Eigentümer mit einer Entscheidung bei Abwesenheit zu überrumpeln, wird richtigerweise die Hinweispflicht bei Einberufung verlangt. Haus & Grund schlägt zum Schutz der Wohnungseigentümer erweiternd vor, dass der Einberufene verpflichtet wird, diesen Hinweis verständlich und in hervorgehobener Weise zu erteilen.

Haus & Grund weist darauf hin, dass der Gesetzestext nicht im Einklang mit der Gesetzesbegründung steht. Nach dem Entwurf soll § 25 Abs. 4 WEG entfallen. Die Entwurfsbegründung verweist jedoch in nachvollziehbarer Weise darauf, dass in Fällen des § 25 Abs. 3 S. 2 WEG-E, in denen die Beschlussfähigkeit nicht zustande kommt, weiterhin § 25 Abs. 4 WEG angewendet werden soll.

5. Verwalter

Im Diskussionsentwurf werden die Regelungen zur Bestellung und Abberufung sowie die Aufgaben des Verwalters ausführlich behandelt.

a. Bestellung § 26 WEG

Grundsätzlich begrüßt Haus & Grund den Vorstoß, dem Gericht bei der Festlegung eines Zeitraumes, in dem ein gerichtlich bestellter Verwalter nicht abberufen werden kann, ein Ermessen einzuräumen. Damit wird insbesondere dem Szenario vorgebeugt, dass der gerichtlich bestellte Verwalter aufgrund von Individualinteressen direkt wieder abgewählt wird.

Haus & Grund schlägt zur Vereinfachung vor, die Norm folgendermaßen zu formulieren:

„Bestellt das Gericht in einem Rechtsstreit nach §§ 43, 21 Abs. 8 einen Verwalter, kann es nach billigem Ermessen einen Zeitraum festlegen, währenddessen der Verwalter von der Gemeinschaft nur aus wichtigem Grund abberufen werden kann.“

b. Aufgaben und Befugnisse § 27 WEG

Die Klarstellung in § 27 Abs. 6 WEG-E, dass nunmehr auch durch die Gemeinschaft zur Vertretung ermächtigte Eigentümer die Ausstellung einer Urkunde verlangen können, aus der sich der Umfang der Vertretungsmacht ergibt, wird begrüßt. Eine Gleichstellung dieser die WEG vertretenen Personen mit einem Verwalter ist dringend erforderlich, um auch Wohnungseigentümergeinschaften in Selbstverwaltung zu unterstützen.

6. Verwaltungsbeirat § 29 WEG-E

Durch die Neuregelung des § 29 WEG-E ist es Wohnungseigentümern möglich, flexibler die Bestellung von Verwaltungsbeiräten zu beschließen; gleichzeitig werden die Rechte und Pflichten des Verwaltungsbeirates konkretisiert. Dies schafft Rechtssicherheit sowohl für die Gemeinschaft als auch für den Beirat.

§ 29 Abs. 1 WEG-E

Haus & Grund befürwortet den Ansatz, die Maßgaben zur Bestellung eines Verwaltungsbeirates nach Größe der Wohnungseigentümergeinschaft zu staffeln. Es wird jedoch vorgeschlagen, für Wohnanlagen mit mindestens 20 Eigentümern eine gesetzliche Verpflichtung zur Bestellung eines Beirates zu schaffen und diese nicht lediglich als „Sollvorschrift“ auszugestalten. Es ist richtig, Abweichungen der gesetzlichen Anforderungen per Vereinbarung der Wohnungseigentümer zuzulassen.

§ 29 Abs. 2 WEG-E

Für kleinere Wohnungseigentümergeinschaften wird die Bestellung eines Beirates durch den Gesetzentwurf flexibler ausgestaltet. Insbesondere wird die feste Größe von drei Eigentümern aufgehoben.

§ 29 Abs. 3 WEG-E

Grundsätzlich wird die Befristung des Beiratsamtes begrüßt. Dies eröffnet die Möglichkeit, sich von einem Beiratsmitglied zu trennen, ohne eine Abberufung vorzunehmen. Zudem werden Beiratsmitglieder motiviert, sich zu engagieren. Haus & Grund schlägt allerdings vor, dass die Bestellung nicht nur für höchstens vier Jahre erfolgt, sondern auch mindestens für ein Jahr. Damit wird eine gewisse Kontinuität gewährleistet, die bei einer Bestellung für unter einem Jahr nicht möglich wäre.

§ 29 Abs. 3 WEG-E sollte daher wie folgt formuliert werden:

Die Bestellung der Mitglieder des Verwaltungsbeirates erfolgt nach Stimmenmehrheit für mindestens ein und höchstens vier Jahre; eine Wiederwahl ist unbeschränkt möglich.

§ 29 Abs. 4 WEG-E

Erstmals werden in § 29 Abs. 4 WEG-E auch die Pflichten und Aufgaben des Verwaltungsbeirates aufgeführt. Diese gesetzliche Klarstellung wird ausdrücklich begrüßt, denn der Verwaltungsbeirat benötigt, um gleichwertig neben dem Verwalter tätig sein zu können, eine Rechtsstellung, die mit durchsetzbaren Ansprüchen einhergeht. Nur so ist sichergestellt, dass die Verwaltung nicht am Beirat – und somit auch an den Wohnungseigentümern – vorbeiarbeitet.

§ 29 Abs. 5 WEG-E

Haus & Grund befürwortet, dass die Gemeinschaft den Mitgliedern des Verwaltungsbeirates zum Ersatz ihrer Aufwendungen verpflichtet ist.

Haus & Grund schlägt jedoch vor, die Vorschrift zu konkretisieren. Es sollte aus dem Gesetz ersichtlich sein, welche Aufwendungen erstattungsfähig sind. Damit werden Transparenz und Rechtssicherheit geschaffen. Insbesondere muss klargestellt werden, dass der Abschluss einer Vermögensschadenshaftpflichtversicherung ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht und die Kosten somit von der Gemeinschaft zu tragen sind. Alternativ schlägt Haus & Grund vor, den Abschluss einer solchen Versicherung als verpflichtend zu formulieren, um die Beiratsmitglieder vor Schadensersatzzahlungen zu schützen und damit auch das Ehrenamt attraktiver zu machen. Zudem fordert Haus & Grund, dass den Mitgliedern des Verwaltungsbeirates auch ihr Zeitaufwand ersetzt wird. Da dieser nicht von dem zivilrechtlichen Aufwandsersatz nach § 670 BGB erfasst ist, bedarf es einer gesonderten Regelung.

Dementsprechend wäre dem § 29 Abs. 5 WEG- E ein neuer S. 3 anzufügen:

Ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen insbesondere Fahrt-, Telefon- und Portokosten, Schreibmaterial, Weiterbildungskosten, die Kosten für den Abschluss einer Vermögensschadenshaftpflichtversicherung sowie ein angemessener Ausgleich für den zur Ausführung des Amtes benötigten Zeitaufwand.

7. Rechtsschutz

Einstweilige Anordnung § 46 Abs. 3 WEG-E

Haus & Grund befürwortet eine effizientere Ausgestaltung des einstweiligen Rechtsschutzes. Maßnahmen, die den Instanzenzug effektiv verkürzen, werden ausdrücklich unterstützt.

Außergerichtliche Streitschlichtung

Haus & Grund schlägt als Alternative zum klassischen Klageverfahren die Einführung einer außergerichtlichen, freiwilligen, die Klagefrist hemmenden Streitschlichtung vor. Streitigkeiten in Wohnungseigentümergeinschaften sind aufgrund der räumlichen Nähe der Eigentümer untereinander und der gemeinschaftlichen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums keine Seltenheit. Oft nicht zu vermeidende Gerichtsverfahren sind jedoch teuer und können das nachbarschaftliche Verhältnis der Eigentümer untereinander, aber auch zum Hausverwalter nachhaltig stören. Anders als ein Mieter kann ein Wohnungseigentümer nicht einfach aus der Wohnung ausziehen; ein Verkauf ist aus verschiedenen Gründen oft keine Option. Eine Streitschlichtung böte den Eigentümern die Chance, ohne aufwändiges Verfahren eine Lösung zu finden; lässt jedoch gleichzeitig den Klageweg offen und stellt damit eine echte Alternative dar. Denn nur, wenn die Möglichkeit bestehen bleibt, nachträglich noch den Klageweg zu bestreiten, kann eine Motivation zur Anrufung einer Streitschlichtung bestehen.

8. Harmonisierung des Mietrechts mit dem Wohnungseigentumsrecht: Barrierefreiheit, Elektromobilität und Einbruchschutz im BGB

Haus & Grund begrüßt ausdrücklich die Bestrebungen des Bayerischen Ministeriums der Justiz, das Wohnungseigentumsrecht mit dem Mietrecht zu harmonisieren. Bisher stehen das Mietrecht und das Wohnungseigentumsrecht nebeneinander. Für Mieter gilt das BGB, für Wohnungseigentümer das WEG. Überschneidungen gibt es jedoch immer dann, wenn ein Wohnungseigentümer seine Eigentumswohnung vermietet. Gerade in Ballungsräumen gewinnen vermietete Eigentumswohnungen immer mehr an Bedeutung. Heute werden 70 Prozent aller neugebauten Eigentumswohnungen vermietet (Quelle: BBSR).

Im Verhältnis zwischen Mieter und Wohnungseigentümer gilt Mietrecht, im Verhältnis Eigentümer und Wohnungseigentümergeinschaft das WEG sowie die Teilungserklärung. Dies führt immer wieder zu Problemen, da die gesetzlichen Grundlagen nicht aufeinander abgestimmt sind. In der Folge kann der vermietende Eigentümer Vorgaben aus der Wohnungseigentümergeinschaft nicht gegenüber seinem Mieter durchsetzen, ohne gegen mietrechtliche Vorschriften zu verstoßen.

Mit dem Gleichlaufen der Regelungen zur Barrierefreiheit, der Elektromobilität sowie des Einbruchschutzes im BGB ist ein erster Schritt getan. Nach den Vorschlägen im Diskussionsentwurf sollen Mieter gegenüber ihrem Vermieter – genau wie bisher beim barrierefreien Umbau – einen Anspruch auf Zustimmung auch bei Umbauten im Zuge der Schaffung von Ladesäulen für Elektrofahrzeuge sowie des Einbruchschutzes haben.

Vor dem Hintergrund, dass der Diskussionsvorschlag für diese privilegierten baulichen Maßnahmen durch Einzeleigentümer gem. § 22 Abs. 2 WEG-E eine Mehrheit von zwei Dritteln aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die Maßnahme über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden, und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile verlangen, bedarf es in der mietrechtlichen Norm einer Klarstellung, wann die Zustimmung nicht verlangt werden kann.

Die bisherige Regelung des § 554a Abs. 1 S. 2 BGB muss dahingehend ergänzt werden, dass der Vermieter die Zustimmung auch dann verweigern kann, wenn die erforderlichen Mehrheiten für einen solchen Umbau nicht erreicht werden. Eine solche Regelung ist nur dann entbehrlich, wenn auch ein einzelner Wohnungseigentümer gegenüber den anderen Eigentümern – wie durch Haus & Grund gefordert – die Zustimmung zum Umbau aufgrund solcher privilegierten Maßnahmen verlangen kann.

Über diese Anpassung im Einzelfall hinaus bedarf es einer grundlegenden Harmonisierung des Mietrechts mit dem Wohnungseigentumsgesetz. Derzeit bewegen sich Mieter, Vermieter und Wohnungseigentümergeinschaften in allen Bereichen in einem Spannungsfeld zwischen Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht.

An hier nur einigen aufgeführten Beispielen wird deutlich, dass es einer dringenden, umfassenden Regelung bedarf.

Betriebskostenabrechnung

Die Verteilungsschlüssel bei Betriebskostenabrechnungen in Mietverhältnissen sind nicht zwangsläufig deckungsgleich mit denen der WEG. Betriebskosten im Mietverhältnis werden häufig nach dem Anteil der Wohnfläche an der Gesamtläche abgerechnet. Innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft berechnet sich die Umlage jedoch in der Regel nach Miteigentumsanteilen, welche nicht zwangsläufig der Wohnfläche entsprechen. Selbst wenn der Vermieter bei Abschluss des Mietvertrages den Verteilungsschlüssel nach den Vorgaben der Gemeinschaft vereinbart, so kann er bei einer nachträglichen Änderung durch die WEG diesen nur erneut mit Zustimmung des Mieters anpassen. Ob eventuell verwendete Anpassungsklauseln im formularvertraglichen Mietvertrag halten, ist äußerst fraglich. Stimmen die Umlageschlüssel nicht überein, so muss der Mieter die durch die Verwaltung erstellte Betriebskostenabrechnung mühsam für seinen Mieter umrechnen. In der Regel wird er dafür rechtliche Beratung in Anspruch nehmen müssen, so dass er einen unverhältnismäßig hohen Aufwand für die Weitergabe einer Betriebskostenabrechnung hat.

Weiterhin bedarf es einer gesetzlichen Klarstellung, dass auch eine noch nicht beschlossene WEG-Jahresabrechnung für die Betriebskostenumlage gegenüber dem Mieter herangezogen werden kann.

Kostenverteilung Instandhaltung und Instandsetzung

Genauso verhält es sich mit der Kostenverteilung bei Instandsetzung und Instandhaltung. Im Rahmen von § 16 Abs. 4 WEG können die Eigentümer eine Änderung der Kostenverteilung bei Instandsetzungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen beschließen. Mietvertraglich kann der Eigentümer jedoch für ihn eventuell entstehende Mehrkosten nicht nachträglich in seine Mietkalkulation aufnehmen. Eine vorab wirtschaftliche Miete kann so durch einen Beschluss der Eigentümergeinschaft zu einem Verlustgeschäft werden.

Modernisierung

Beschließt die Eigentümergeinschaft eine energetische Modernisierung, ist der einzelne Eigentümer daran gebunden. Zwar müssen Mieter energetische Modernisierungen grundsätzlich dulden, sie können sich jedoch unter Umständen auf einen Härtefall berufen oder die Maßnahme verzögern, wenn zum Beispiel die Modernisierungsankündigung nicht rechtzeitig erfolgt ist. In einem solchen Fall kann der vermietende Eigentümer einerseits den Mieter nicht zur Duldung der Modernisierungsmaßnahme oder Zahlung verpflichten, andererseits aber seine Pflicht gegenüber der Gemeinschaft nicht erfüllen.

Weiterhin bedarf es der Schließung einer Gesetzeslücke, die es dem Vermieter einer Eigentumswohnung nicht erlaubt, Modernisierungskosten auf den Mieter umzulegen. Grundsätzlich darf der Vermieter Modernisierungskosten nur dann umlegen, wenn er Bauherr der Maßnahmen ist. Bei Wohnungseigentumsanlagen ist jedoch Bauherr die WEG selbst, so dass er die auf ihn nach § 16 Abs. 2 WEG entfallenden Modernisierungskosten nicht nach § 559 BGB auf den Mieter umlegen darf. Dies erscheint nach den geltenden Vorschriften

des Mietrechts unbillig; insbesondere jedoch aufgrund der Tatsache, dass der vermietende Wohnungseigentümer gegebenenfalls sogar durch einen ihn überstimmenden Mehrheitsbeschluss gebunden ist. Er muss die Maßnahme akzeptieren, kann die Kosten aber nicht an den Mieter weitergeben. Dieser wiederum kommt in den Genuss der Modernisierung, ohne eine Modernisierungsmieterhöhung tragen zu müssen.

Minderungsrechte aufgrund von Mängeln

Der Mieter kann zum Teil Minderungen geltend machen, wenn Mängel am Gemeinschaftseigentum, zum Beispiel den Fenstern, bestehen. Der Vermieter kann diese Mängel jedoch nicht beheben, bevor nicht ein Beschluss der Gemeinschaft über diese Instandsetzungsmaßnahme am Gemeinschaftseigentum gefasst wurde. In der inzwischen vergehenden Zeit ist die Miete gemindert, ohne dass der Vermieter die Möglichkeit hat, selbst für Abhilfe zu sorgen. Soweit es dem Vermieter unmöglich ist, den Mangel zu beseitigen, darf eine Minderung nicht eintreten.

Hausordnung

Die WEG kann per Beschluss eine bestehende Hausordnung ändern. Der Vermieter kann diese jedoch nicht ohne Zustimmung des Mieters zum Gegenstand des Mietverhältnisses machen. Haus & Grund fordert die unmittelbare Geltung von WEG-Hausordnungen gegenüber den Mietern.

Störender Mieter

Bislang kann die Wohnungseigentümergeinschaft nur schwer gegen störende Mieter vorgehen. Vielmehr bedarf es des Umweges über den Eigentümer der Wohneinheit, den Vermieter. Gerade wenn dieser nicht vor Ort wohnt, sind die Möglichkeiten der WEG äußerst eingeschränkt. Es wird vorgeschlagen, eine Abmahnfähigkeit des WEG-Verwalters bei Verstößen des Mieters gegen die Hausordnung zu normieren. Dadurch würde das bisherige Dreiecksverhältnis zwischen Verwalter, vermietendem Eigentümer und WEG abgekürzt.

C. Diskussionsentwurf des BMJV

Neben dem Entwurf des Bayerischen Justizministeriums hat auch das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz einen Diskussionsentwurf zur Förderung von Barrierefreiheit und Elektromobilität im Miet- und Wohnungseigentumsrecht vorgelegt. Dieser Entwurf regelt lediglich den Einbau von Ladestationen – und nur am Rande den barrierefreien Umbau. Eine Eingliederung der durch das BMJV vorgeschlagenen Änderungen in den bayrischen Entwurf ist aufgrund der Umstrukturierung des § 22 WEG in letzterem kaum möglich. Insbesondere führt der Diskussionsentwurf des Bundesministeriums eine Wertung der einzelnen Maßnahmen durch, die nicht nachzuvollziehen ist. Aus nicht ersichtlichem Grund wird der Einbau von Ladestationen für Elektrofahrzeuge gegenüber dem barrierefreien Umbau bevorzugt. Trotz auch europarechtlichen Bestrebungen, die Elektromobilität zu fördern, dürfen die persönlichen Belange älterer oder behinderter Menschen nicht hinter energetischen energiepolitischen Interessen zurücktreten.

Die Vorschläge zur Regelung der §§ 554, 554a BGB stellen eine Alternative zu der Lösung des bayrischen Entwurfs dar und werden als Beitrag zur Harmonisierung des Mietrechts mit dem Wohnungseigentumsrecht begrüßt.

Die sich aus § 554 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BGB-E ergebende Möglichkeit des Vermieters, die Erlaubnis zur Errichtung einer Ladestation für Elektrofahrzeuge zu versagen, wird dann als positiv erachtet, wenn diese Möglichkeit auch im Rahmen des § 554a BGB zum barrierefreien Umbau Eingang findet. Haus & Grund ist der Auffassung, dass eine Versagung der Zustimmung zu einem barrierefreien Umbau, um diesen selbst auszuführen, bereits heute im Rahmen der allgemeinen Interessenabwägung des § 554a BGB möglich ist. Die Einführung des § 554 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BGB-E würde nunmehr jedoch suggerieren, dass dieser Grund als Zustim-

mungsverweigerung bei § 554a BGB nicht mehr in Betracht komme. Dem muss vorgebeugt werden, um dem Vermieter ein Wahlrecht zu lassen. Er muss sein Eigentum auf eigenen Kosten umbauen dürfen.

Zur Klarstellung schlägt Haus & Grund weiterhin vor, § 554 Abs. 3 BGB-E folgendermaßen zu formulieren:

Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands weder verpflichtet noch ist er dazu berechtigt, ohne zuvor das Einverständnis des Vermieters einzuholen.

Damit wird dem Mieter das Recht eingeräumt, die eingebaute Ladestation in der Mietsache zu belassen. Gleichzeitig darf er die eingebaute Ladestation nicht ohne Einverständnis des Vermieters ausbauen. Damit wird zum einen der Mieter entlastet, der im Nachhinein keinen Ausbau vornehmen muss, zum anderen wird der Vermieter geschützt, der ansonsten ständigen Baumaßnahmen ausgesetzt wäre.

Die weiteren Änderungen an § 554a BGB stehen in Einklang mit der Einführung des § 554 BGB-E und sind nicht zu beanstanden.

D. Handlungsbedarf im Hinblick auf Umwandlungsbeschränkungen von Miet- in Eigentumswohnungen

Haus & Grund lehnt Umwandlungsbeschränkungen von Miet- in Eigentumswohnungen ab. Diese verstoßen gegen die grundrechtlich geschützte Eigentumsfreiheit und greifen als weiteres Instrument rigoros in den Wohnungsmarkt ein. Damit erfolgt eine weitere – nicht hinnehmbare – Verfälschung des Marktes. Darüber hinaus sind Mieter nach einer Umwandlung bereits nach geltendem Recht ausreichend geschützt, da diese ein Vorkaufsrecht besitzen (§ 577 BGB) sowie in § 577a BGB eine Kündigungsbeschränkung von bis zu zehn Jahren nach Umwandlung vorgesehen ist.

Die Tendenz, Mietshäuser in Eigentumswohnungen umzuwandeln, ist Ausdruck dessen, dass der Mietmarkt für Vermieter zunehmend unattraktiver wird. Politische Bestrebungen, die Umwandlung zu verbieten, behandeln lediglich Symptome und nicht die Ursachen. Vielmehr sollten politische Maßnahmen auf einen fairen Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern abzielen.

E. Rahmenbedingungen für den Erwerb von Grundstücken durch Genossenschaften

Haus & Grund fordert, Genossenschaften beim Erwerb von Grundstücken nicht zu bevorzugen. Aus Sicht von Haus & Grund gibt es keinen wohnungs- oder sozialpolitischen Grund, einen Akteur am Wohnungsmarkt besser oder schlechter zu stellen. Es bedarf dringender Unterstützung privater Eigentümer, welche bislang 66 Prozent der angebotenen Mietwohnungen bereitstellen. Um den privaten Mietwohnungsmarkt weiterhin zu stärken, müssen Anreize geschaffen werden, damit mehr Private Immobilien errichten bzw. kaufen und anschließend vermieten.

Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist mit rund 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Die Haus & Grund-Mitglieder bieten über 10 Millionen Mietern ein Zuhause. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und über 900 Vereine.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- ▶ Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 80,6 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- ▶ Sie bieten 66 Prozent aller Mietwohnungen an.
- ▶ Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- ▶ Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- ▶ Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- ▶ Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.