

## STELLUNGNAHME

Stand: 14.02.2020

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

# Inhalt

A. Allgemeine Anmerkungen.....	2
B. Im Einzelnen.....	2
I. Erleichterung baulicher Maßnahmen (§ 20 Abs. 1 WEG-E) .....	2
II. Barrierereduzierung, Elektromobilität und Einbruchsschutz (§§ 20 Abs. 2, 21 Abs. 1 WEG-E, 554 BGB-E) .....	2
1. WEG .....	3
a) Barrierereduzierung (§ 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 WEG-E) .....	3
b) E-Mobilität (§ 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WEG-E).....	3
c) Einbruchsschutz (§ 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 WEG-E).....	4
2. BGB .....	4
III. Verpflichtung zur Aufstellung von Instandhaltungs- und Finanzierungsplänen .....	5
IV. Wohnungseigentümerversammlung (§§ 23, 24, 25 WEG-E) .....	5
1. Einberufungsfrist (§ 24 Abs. 4 WEG-E) .....	5
2. Online-Versammlung (§ 23 Abs. 1 Satz 2 WEG-E) .....	5
3. Umlaufbeschlüsse in Textform (§ 23 Abs. 3 WEG-E) .....	6
4. Absenkung der Beschlussmehrheit und des Quorums (§ 25 Abs. 1 WEG-E) .....	6
V. Rolle des Verwalters (§§ 26, 27 WEG-E).....	6
VI. Jahresabrechnung (§ 28 WEG-E) .....	7
VII. Stärkung des Verwaltungsbeirates (§ 29 WEG-E).....	7
VIII. Effizientere Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums .....	7
1. Digitalisierung .....	7
2. Entziehung des Wohneigentums.....	8
3. Harmonisierung.....	8
4. Sondereigentumsfähigkeit.....	8
5. Zustelladresse ausländischer Wohnungseigentümer .....	8
6. Eintragung von Beschlüssen in das Grundbuch (§ 7 Abs. 4 WEG-E) .....	8
C. Fazit.....	8

## **A. Allgemeine Anmerkungen**

Der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) e.V. ist die Interessenvertretung der gesamten Immobilienwirtschaft. Er repräsentiert die Interessen von 37.000 Unternehmen und 28 Verbänden. Eine Vielzahl unserer Mitgliedsunternehmen, insbesondere Verwalter und Bestandshalter, die Eigentum in Wohnungseigentümergeinschaften halten, sind unmittelbar von den Regelungen des Referentenentwurfs eines Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEModG) betroffen.

Der BVI – Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. ist ebenfalls ZIA Mitglied und trägt diese Stellungnahme mit.

Insgesamt sehen wir den vorgelegten Referentenentwurf und die darin maßgeblich enthaltene Reform des Wohnungseigentumsgesetzes positiv und beurteilen sie auch aus unserer Sicht als überwiegend gelungen. In Bezug auf einzelne Punkte sehen wir aber Nachbesserungsbedarf beziehungsweise regen eine umfassendere und klarere Regelung an. Aus der Praxis unserer Mitglieder ergibt sich, dass einige der geplanten Änderungen am Wohnungseigentumsgesetz (WEG-E) noch einer Anpassung bedürfen.

## **B. Im Einzelnen**

### **I. Erleichterung baulicher Maßnahmen (§ 20 Abs. 1 WEG-E)**

Der ZIA begrüßt das Anliegen, künftig auch in Bezug auf bauliche Veränderungen mit einfachen Mehrheiten Beschlüsse fassen zu können, wenn es um zeitgemäße Sanierungen und Maßnahmen zur langfristigen Kosteneinsparung geht. Das Einstimmigkeitsprinzip unter allen von einer Maßnahme betroffenen Eigentümern hatte sich in der Praxis als Sanierungshemmschuh erwiesen. Insbesondere vor dem Hintergrund des Klimawandels und enormer Energieeinsparungspotentiale im Gebäudesektor durch energetische Sanierungen sind schnelle Entscheidungen erforderlich.

Darüber hinaus regen wir an, Quoren für Maßnahmen, die die Nachverdichtung fördern, zu senken. Gerade in den Großstädten des Landes sind die Immobilienmärkte angespannt. Nachverdichtung ist ein wichtiges Instrument, um die Märkte zu entspannen und gleichzeitig den Flächenverbrauch einzuschränken. Hier sollten die Regeln zur vereinfachten Beschlussfassung für Baumaßnahmen, die zu Kosteneinsparungen führen, ebenfalls zur Anwendung kommen.

### **II. Barrierereduzierung, Elektromobilität und Einbruchschutz (§§ 20 Abs. 2, 21 Abs. 1 WEG-E, 554 BGB-E)**

Die Immobilienwirtschaft unterstützt grundsätzlich die Absicht, das Angebot an Ladestationen zu verbessern und den Ausbau der Infrastruktur für klimafreundliche Mobilität zu verstärken. Grundsätzlich ist auch zu begrüßen, dass im Klimaschutzprogramm der Bundesregierung neben dem Ausbau der öffentlichen Ladeinfrastruktur auch Hindernisse beim Ausbau privater Ladeinfrastruktur im WEModG adressiert werden. Die mit dem

vorgelegten Referentenentwurf vorgeschlagenen Regelungen auf der Ebene des BGB sehen wir aber teilweise kritisch.

## **1. WEG**

Für bauliche Veränderungen zur Barrierereduzierung, Elektromobilität und Einbruchschutz sieht der Referentenentwurf abweichend von der üblichen Systematik vor, dass die entsprechenden Kosten durch den verlangenden Wohnungseigentümer allein getragen werden, ihm im Gegenzug aber auch die Nutzungen zustehen. Dies erscheint sachgerecht, da in nahezu allen Fällen auch nur der betreffende Eigentümer profitiert.

### **a) Barrierereduzierung (§ 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 WEG-E)**

Der ZIA begrüßt alle Anstrengungen, die zu mehr barrierefreiem Wohnraum führen. Bis 2030 werden 2,9 Millionen altersgerechte Wohnungen benötigt, wofür rund 40 Milliarden Euro investiert werden müssen. Bis zum Jahr 2030 wird sich zudem die Zahl der Pflegefälle deutlich erhöhen. Aufgrund der demografischen Entwicklung ist bis 2030 insgesamt mit 3,4 bis 3,5 Millionen Pflegebedürftigen zu rechnen. Somit steht die Bundesrepublik Deutschland vor einer großen gesamtgesellschaftlichen Aufgabe. Entsprechende Erleichterungen im WEG sind daher zu begrüßen.

### **b) E-Mobilität (§ 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WEG-E)**

Auch bewerten wir grundsätzlich positiv, dass mit dem vorgelegten § 20 Abs. 2 Satz Nr. 2 WEG-E jeder Wohnungseigentümer bauliche Veränderungen zum Einbau von Ladeinfrastruktur verlangen können soll.

Wir möchten aber darauf hinweisen, dass der Ausbau von gebäudeintegrierter Ladeinfrastruktur erhebliche technische Herausforderungen mit sich bringen kann, wie beispielsweise Auswirkungen auf Verteilnetze, Trafostationen, Netzanschlüsse oder Hausstromleitungen. Das Verhältnis der Kosten von Ladestationen und notwendigen Elektroinstallationen verändert sich mit der Anzahl an zu integrierenden Ladesäulen, und dies sogar exponentiell: Je mehr Ladestationen, desto stärker verlagert sich das Kostenverhältnis von Ladestationen hin zu Elektroinstallationen. Beispielsweise kann der notwendige Zubau einer Trafostation nebst zugehöriger Elektroinstallationen zu hohen zusätzlichen Kosten führen. Hier ist insbesondere auch die Frage der Kostenübernahme zu lösen: Entsteht beispielsweise nach fünf Ladestationen für den sechsten Eigentümer die Notwendigkeit eines größeren zusätzlichen Einbaus (z.B. Trafostation, größerer Netzanschluss), stellt sich die Frage, ob es wirklich sachgerecht ist, nur den sechsten Eigentümer mit diesen Kosten zu belasten, oder ob die Kosten auf die partizipierenden Eigentümer aufgeteilt werden sollten.

Daher sollte aus unserer Sicht weiterhin eine finanzielle Förderung für den Ausbau privater Ladeinfrastruktur in Betracht gezogen werden, so wie derzeit auch im Rahmen der Umsetzung der Richtlinie (EU) 2018/844 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018 zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz (ABl. L 156 vom 19.06.2018, S. 75) (Gebäuderichtlinie - Energy Performance Building Directive (EPBD)) mit dem Entwurf des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG-E) geplant. Die Schaffung der

infrastrukturellen Rahmenbedingungen für die Elektromobilität ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe und sollte daher nicht vorwiegend von der privaten Immobilienwirtschaft getragen werden müssen. Aus unserer Sicht wäre zudem die stärkere Berücksichtigung von Technologieoffenheit und Wirtschaftlichkeitsaspekten wünschenswert, wie dies auch in Art. 8 Abs. 1 EPBD verdeutlicht wurde.

**c) Einbruchsschutz (§ 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 WEG-E)**

Opfer eines Wohnungseinbruchsdiebstahls zu werden ist eine traumatische Erfahrung für die Betroffenen. Mehr individuelle Freiheiten beim Ausbau des Einbruchsschutzes sind zu begrüßen.

**2. BGB**

Die mit § 554 BGB-E vorgeschlagenen Regelungen werden von uns differenziert beurteilt, da eine ausreichende Vergleichbarkeit insbesondere zwischen Barrierefreiheit und der Schaffung von Ladeinfrastruktur für Elektromobilität nicht besteht.

Grundsätzlich positiv bewerten wir, dass mit § 554 Abs. 2 BGB-E der Anspruch auf bauliche Veränderung nicht besteht, wenn diese dem Vermieter, auch unter Würdigung der Interessen des Mieters, nicht zugemutet werden kann.

Im Gegensatz zu einem Recht des Mieters auf barrierefreien Umbau, wie er derzeit auch in § 554a BGB besteht, sehen wir ein wie mit § 554 Abs. 1, 2. Alt. BGB-E vorgeschlagenes „Recht auf Laden“ für jeden einzelnen Mieter kritisch. Auch wenn auch aus unserer Sicht die Förderung der Elektromobilität unterstützungswürdig ist, so würde diese Ausformung als Individualrecht gegenüber dem Vermieter zu weit gehen und wird daher von uns abgelehnt.

Es ist völlig unklar, wie die technischen Voraussetzungen geschaffen werden können. Auch hier müssen die Auswirkungen auf beispielsweise Verteilernetze, Trafostationen und Netzanschlüsse mitgedacht werden und die Kosten adressiert werden. Übermäßige Kostenbeteiligung der Immobilienwirtschaft lehnen wir ab, zumal die Schaffung der infrastrukturellen Rahmenbedingungen primär Aufgabe des Verkehrs- und Mobilitätssektors ist. In der EPBD wurde bewusst mit der Vorgabe von Leerrohren der Aspekt der Technologieoffenheit betont. Ein „Recht auf Laden“ würde hingegen den Entwicklungspfad eindeutig auf die Elektromobilität festlegen.

Darüber hinaus scheint das Bedürfnis nach einer Ladestation nicht vergleichbar mit der Notwendigkeit eines barrierefreien Umbaus, weshalb ein gesetzlicher Gleichlauf dieser beiden Themenbereich systematisch problematisch erscheint. Die Teilhabe mobilitätseingeschränkter Personen ist ein elementarer Teil der sozialen Daseinsfürsorge, daher muss der Mieter hierfür gesonderte Freiheiten besitzen. Elektromobilität und die Verkehrswende sind zwar Themen von herausragender gesellschaftlicher Bedeutung, rechtfertigen aber nicht, dem Vermieter zu Gunsten individueller Bedürfnisse seiner Mieter schlechter zu stellen.

### **III. Verpflichtung zur Aufstellung von Instandhaltungs- und Finanzierungsplänen**

Darüber hinaus fordern wir, dass mittel- und langfristige Instandhaltungs- und Finanzierungspläne als Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung verpflichtend aufgestellt werden sollten. Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung werden häufig zu spät durchgeführt. Dadurch entsteht ein Instandhaltungsstau, der aufgrund geringer Instandhaltungsrückstellungen aus diesen häufig nicht behoben werden kann. In der Folge sind hohe Sonderumlagen nötig. In der Praxis kommt es häufig zu Zahlungsausfällen, die in Extremfällen sogar die Durchführung der Instandsetzungsmaßnahmen verzögern oder gar verhindern. In der Praxis unserer Mitglieder 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-E 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.

### **IV. Wohnungseigentümerversammlung (§§ 23, 24, 25 WEG-E)**

Der ZIA begrüßt im Grundsatz die Vereinfachungen rund um die Durchführung der Wohnungseigentümerversammlung. Gerade die Einführung der Textform statt der Schriftform für die Einberufungsverlangen und Umlaufbeschlüsse erscheint absolut überfällig und erleichtert Vorgänge für Eigentümer wie auch Verwalter erheblich.

#### **1. Einberufungsfrist (§ 24 Abs. 4 WEG-E)**

Der ZIA plädiert jedoch dafür, die derzeit geltende Einberufungsfrist beizubehalten und nicht zu verlängern. Die bisherige Einberufungsfrist hat sich aus unserer Sicht bewährt. Die Verlängerung würde die Jahres- und Raumplanung für die Hausverwaltung erheblich erschweren, insbesondere unter Berücksichtigung von Ferienzeiten und sonstigen Terminwünschen der Eigentümer. In der Praxis werden viele Tagesordnungspunkte, insbesondere bauliche Maßnahmen, erst im Rahmen der Belegprüfungen durch die Beiräte eingereicht. Vor Versand der Einladung sind dann entsprechenden Kostangebote einzuholen, ggf. Termine mit Sachverständigen/ Rechtsanwälten zu koordinieren, so dass die Versammlung zeitlich immer weiter nach hinten geschoben werden muss. Dies hat nicht nur Auswirkungen auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung zur Abrechnung, sondern auch auf die Erstellung von darauf basierenden Betriebskostenabrechnungen der Kapitalanleger.

#### **2. Online-Versammlung (§ 23 Abs. 1 Satz 2 WEG-E)**

Wir begrüßen grundsätzlich die Schaffung einer Beschlusskompetenz zur Ermöglichung der Online-Teilnahme an Präsenzversammlungen.

Jedoch kann die konkrete Ausgestaltung in der Praxis technischen Schwierigkeiten unterliegen: Zunächst müsste der Verwalter über die erforderliche technische Hard- und Software verfügen. Dies ist nicht allgemein der Fall, eine technische Umstellung kostenintensiv. Zudem ist je nach Anzahl der Wohnungseigentümer in einer Wohnungseigentümergeinschaft und der Anzahl derjenigen, die elektronisch an der Versammlung teilnehmen möchten, die Schaffung der technischen Voraussetzungen herausfordernd. Weiter müsste trotz der elektronischen Teilnahme für den Verwalter die Identität des elektronisch Teilnehmenden eindeutig feststellbar sein, wozu der Referentenentwurf keine konkreten Ausführungen enthält. Bislang sehen der Referentenentwurf und die Begründung eine recht offene Formulierung mit einer Ausgestaltung durch Beschluss vor. Auch wenn grundsätzlich Ausgestaltungsfreiheit zu begrüßen ist, so wäre es doch praktikabler, technische Vorgaben, insbesondere auch bezüglich der Identifizierbarkeit, in das Gesetz aufzunehmen. Ansonsten besteht die Gefahr, dass mangels Einigung im Beschluss auf die konkrete technische Durchführung das Instrument der elektronischen Teilnahme gar nicht genutzt wird.

### **3. Umlaufbeschlüsse in Textform (§ 23 Abs. 3 WEG-E)**

Der ZIA begrüßt, dass Umlaufbeschlüsse auch in Textform gefasst werden können sollen. Hierdurch kann auch eine kurzfristige Beschlussfassung ohne übermäßigen Aufwand herbeigeführt werden. Zudem bietet ein elektronischer Umlaufbeschluss eine vereinfachte Möglichkeit ergänzende Informationen für eine umfassende Willensbildung bereitzustellen. Gleichzeitig fordern wir eine Vereinfachung des Umlaufbeschlussverfahrens durch Absenkung des Quorums und zeitliche Befristung.

### **4. Absenkung der Beschlussmehrheit und des Quorums (§ 25 Abs. 1 WEG-E)**

Wir begrüßen das Genügen der einfachen Beschlussmehrheit und den Wegfall erhöhter Quoren. Hierdurch wird sichergestellt, dass eine Beschlussfähigkeit besteht und nicht Eigentümer vergeblich anreisen. Daneben ist der häufigste Grund für das Nichtzustandekommen von Beschlüssen die mangelnde Rückmeldung einzelner Eigentümer, weshalb die erforderliche Einstimmigkeit nicht erreicht werden kann. Dies wird mit der Absenkung des Quorums verhindert.

## **V. Rolle des Verwalters (§§ 26, 27 WEG-E)**

Der vorliegende Entwurf definiert die Rolle des WEG-Verwalters neu.

Positiv hieran ist hervorzuheben, dass der Verwalter künftig über gewöhnliche Maßnahmen in eigener Zuständigkeit entscheiden kann. Ohne Rechtsunsicherheit für die Eigentümer zu verursachen wird so der Verwaltungsvorgang verschlankt.

Weiter begrüßt der ZIA das Bestreben, ein Recht auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen einzuführen. Dies schafft mehr Transparenz und hat sich in unserer Mitgliedschaft bewährt, wo diese Transparenz teilweise bereits gelebte Praxis ist und die Akzeptanz der Entscheidungen des Verwalters erhöht.

Der ZIA lehnt die Vereinfachung der Abbestellung des Verwalters ab. Zwar werden hier die Rechte der Eigentümer gestärkt, was im Grundsatz zu begrüßen ist. Jedoch gibt es in der Praxis

immer wieder einzelne Eigentümer, die das Verfahren rund um die Bestellung und die Vertragslaufzeit des Verwalters zu Lasten der Eigentümergemeinschaft ausbremsen, deren Stimme durch die vorgelegte Änderung ein wesentliches Gewicht bekommen würde. Im Wohnungseigentumsrecht sollte nicht von einem wichtigen Grundsatz des Geschäftslebens abgerückt werden: Wer einen Vertrag vorzeitig kündigen will, muss gewichtige Gründe vorlegen.

## **VI. Jahresabrechnung (§ 28 WEG-E)**

Die im Rahmen der Novelle geplante Herausnahme des Rechenwerks aus dem Beschluss über die Jahresabrechnung bringt aus Sicht des ZIA keine Vorteile. Transparenz und Übersichtlichkeit werden in der Praxis auch nicht erhöht. Die Pflicht des Verwalters, jährlich einen Vermögensbericht aufzustellen, ist hingegen zu begrüßen.

Vielmehr wäre aus unserer Sicht zu begrüßen, wenn die durch das Gesetz erforderliche Abrechnung üblicher Buchhaltung entsprechen würde und somit auch digitale-Programme zeitgemäß genutzt werden könnten. Aufgrund der spezifischen Abrechnungserfordernisse und der mangelnden Kompatibilität vieler Abrechnungsprogramme kommt es häufig zu Problemen in der Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben.

## **VII. Stärkung des Verwaltungsbeirates (§ 29 WEG-E)**

Die geplanten Änderungen am Gesetz, die dazu beitragen sollen, die Mitarbeit im Beirat attraktiver zu gestalten, begrüßt der ZIA. Auch dass die Eigentümer die Zahl der Beiratsmitglieder flexibel bestimmen können sollen, ist eine sinnvolle Maßnahme.

## **VIII. Effizientere Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums**

### **1. Digitalisierung**

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 sowie zu einer stärkeren Akzeptanz der elektronischen Archivierung. Letzteres gilt insbesondere für elektronische Rechnungen, die im Falle von Wohnungseigentümergeinschaften als Adressaten immer noch kritisch gesehen werden. Deshalb erfolgt die Versendung etwa von Rechnungen noch auf herkömmlichen 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.



## **2. Entziehung des Wohneigentums**

Ebenfalls positiv bewertet der ZIA die Neuregelung von Vorschriften zur Entziehung des Wohneigentums. Wer seinen Pflichten in der WEG nicht nachkommt, muss ausgeschlossen werden können. Der ZIA sieht dies als Beitrag zu mehr Rechtssicherheit für die Gemeinschaft.

## **3. Harmonisierung**

Die geplanten Harmonisierungen von Miet- und Wohneigentumsrecht treffen beim ZIA ebenfalls auf Zustimmung, da dies sowohl für Verwalter als auch Mieter eine erhebliche Vereinfachung darstellt.

## **4. Sondereigentumsfähigkeit**

Der ZIA begrüßt, dass die Sondereigentumsfähigkeit auf Freiflächen wie Stellplätze und Terrassen erweitert werden soll. Diese Regelung führt zu mehr Rechtssicherheit.

## **5. Zustelladresse ausländischer Wohnungseigentümer**

Bislang nicht durch den Referentenentwurf vorgesehen ist die Verpflichtung zur Angabe einer inländischen Zustellungsadresse für im Ausland ansässige Wohnungseigentümer. Dies wäre jedoch insbesondere aus Sicht der Verwalter zu befürworten. Die Zustellung im Ausland verzögert in der Praxis häufig Prozesse und verursacht zusätzliche Kosten. Dies könnte durch eine verpflichtende Angabe einer Zustelladresse im Inland gelöst werden.

## **6. Eintragung von Beschlüssen in das Grundbuch (§ 7 Abs. 4 WEG-E)**

Wir bewerten grundsätzlich als positiv, dass mit dem neu eingefügten § 7 Abs. 4 WEG-E nunmehr unter bestimmten Voraussetzungen auch Eintragung in das Grundbuch erfolgen können, ohne dass alle Wohnungseigentümer dies bewilligt haben. Hierbei erscheint jedoch problematisch, dass der Verwalter und ein Wohnungseigentümer bei Eintragung eines Beschlusses erklären müssen, dass kein Verfahren über den Beschluss anhängig ist. Dies steht weniger im Wissen des Verwalters als vielmehr im Wissen des zuständigen Gerichts, weshalb anstelle der Erklärung eine Auskunft des zuständigen Gerichts zielführender wäre und daher vorgesehen werden sollte. Da eine mangelnde Bewilligung durch sämtliche Wohnungseigentümer nicht selten vorliegt - zumindest ein Wohnungseigentümer ist oft anderer Meinung - hat die eingefügte Vorschrift und damit das Erklärungserfordernis eine hohe praktische Relevanz. Dies umso mehr vor dem Hintergrund der Erweiterung der Eintragungspflichten für ihre Geltung gegenüber einem Sonderrechtsnachfolger (vgl. hierzu § 10 Abs. 3 Satz 1 WEG-E).

## **C. Fazit**

Aus Sicht des ZIA ist die Reform des Wohnungseigentumsrechts mit den entsprechenden Anpassungen an heutige Herausforderungen und technische Gegebenheiten grundsätzlich positiv zu bewerten.

Insbesondere begrüßen wir die Vereinfachung der Beschlussfassung bei baulichen Veränderungen, um notwendige Modernisierungen und energetische Sanierungen umsetzen zu können. Auch sind aus unserer Sicht Vereinfachungen bei der

Wohnungseigentümersversammlung und Maßnahmen zur effizienteren Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gut und sinnvoll. Schließlich möchten wir jedoch anregen, die Regelungen insbesondere im Hinblick auf die Digitalisierung und die Online-Versammlung umfassender und konkreter auszugestalten.