

## **Abschlussbericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur WEG-Reform – Grundlage der Modernisierung des Wohnungseigentumsrechts**

Dr. Katrin Herresthal\*

Das Thema „Wohnen“ ist eines der politisch brisantesten. Es gibt zahlreiche Vorschläge zur Beseitigung der Wohnungsnot, die aufgrund ihrer Radikalität breites Gehör finden, an deren rechtlicher Wirksamkeit bei näherer Betrachtung aber erhebliche Zweifel bestehen. Ein positives Gegenbeispiel dazu bildet der von den Ländern angestoßene Reformprozess des WEG. Die Länder haben gemeinsam mit dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) zügig und gleichzeitig fundiert unter Beteiligung der betroffenen Kreise Vorschläge zur Reform des WEG unterbreitet, mit dem Ziel, Investitionen in den privaten Wohnungsbau attraktiver zu machen. Auf der Grundlage dieser Vorschläge hat die Bundesregierung Ende März 2020 den Regierungsentwurf eines Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes beschlossen.

### **I. Anlass der WEG-Reform**

Das WEG wurde zuletzt 2007 grundlegend reformiert. Seit dieser Zeit sind in der Praxis verschiedene Schwachstellen offenbar geworden, die die Attraktivität des Wohnungseigentums einschränken: Hohe Zustimmungsqouren und unzureichende Regelungsbefugnisse der Wohnungseigentümer in Bezug auf die Kostenfolgen führen dazu, dass in der Praxis der Widerstand oder das Desinteresse einzelner Eigentümer sowie die Sorge vor der Inanspruchnahme für Folgekosten sinnvolle bauliche Sanierungsmaßnahmen verhindern. Das ist misslich, insbesondere wenn bauliche Maßnahmen zum Zweck der Herstellung von Barrierefreiheit, zur Installation von Ladestationen für Elektrofahrzeuge oder zur energetischen Sanierung angestrebt werden. Darüber hinaus wird die Schwerfälligkeit der Verwaltung von Wohnungseigentum allgemein kritisiert. Unter anderem um diese Schwachstellen zu schließen, bedarf es einer Reform des WEG.

### **II. Aktueller Stand der WEG-Reform**

#### **1. Gesetzentwurf des Bundesrats zur Förderung der Barrierefreiheit und Elektromobilität**

Bayern hat hierzu gemeinsam mit Sachsen in der vergangenen Legislaturperiode einen ersten Teilschritt unternommen und den Entwurf eines „Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und des Bürgerlichen Gesetzbuchs zur Förderung der Barrierefreiheit und Elektromobilität“<sup>1</sup> im Bundesrat zur Abstimmung gestellt, der den Gesetzentwurf mit großer Mehrheit in den Deutschen Bundestag eingebracht hat. Die Bundesregierung hatte in ihrer Stellungnahme zu dem Gesetzentwurf ebenfalls einen Regelungsbedarf bejaht, allerdings eine umgehende Umsetzung des Gesetzentwurfs mit dem Hinweis abgelehnt, dass die Bundesregierung einen eigenen Gesetzentwurf unterbreiten werde.<sup>2</sup> Nachdem der Gesetzentwurf daraufhin in der letzten Legislaturperiode der Diskontinuität anheimgefallen ist, hat Bayern den Gesetzentwurf Anfang der 19. Legislatur-

## Wohnungseigentumsrechts(ZWE 2020, 169)

periode gemeinsam mit Sachsen und Hessen erneut in den Bundesrat eingebracht<sup>3</sup>, wo er wiederum eine breite Mehrheit fand.

### **2. Vorgaben des Koalitionsvertrags**

Auch im Koalitionsvertrag von CDU, CSU und SPD für die 19. Legislaturperiode wurde die Thematik aufgegriffen und darüber hinaus erweitert. So sieht der Koalitionsvertrag vor:

*„Wir werden die Regelungen des Wohnungseigentumsrechts reformieren und mit dem Mietrecht harmonisieren, um die Vorbereitung und Durchführung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer über bauliche Maßnahmen insbesondere in den Bereichen Barrierefreiheit, energetische Sanierung, Förderung von Elektromobilität und Einbruchschutz zu erleichtern.“<sup>4</sup>*

### **3. Bayerischer Diskussionsentwurf für zukunftsfähiges Wohnen im Wohneigentum**

Bereits im Vorgriff auf den Koalitionsvertrag hatte das Bayerische Staatsministerium der Justiz mit Experten im Wohnungseigentumsrecht den Reformbedarf des WEG über die Themen „Förderung der Barrierefreiheit und Elektromobilität“ hinaus identifiziert und Reformvorschläge diskutiert. Auf Grundlage der von den Experten aufgezeigten Schwachstellen des aktuellen WEG hat das Bayerische Staatsministerium der Justiz im Frühjahr 2018 einen Diskussionsentwurf für ein „Gesetz für zukunftsfähiges Wohnen im Wohneigentum“<sup>5</sup> erarbeitet, der Anfang 2019 von der Deutschen Gesellschaft für Gesetzgebung mit dem Preis für gute Gesetzgebung ausgezeichnet wurde.

Der Entwurf verfolgt das Ziel, Wohnungseigentum wieder attraktiver zu machen, um zu Investitionen in den privaten Wohnungsbau zu animieren. Sinnvolle bauliche Sanierungsmaßnahmen, die im Interesse der Gemeinschaft liegen, sollen nicht mehr an dem regelmäßigen Erfordernis der Einstimmigkeit unter allen Wohnungseigentümern scheitern. Ferner sollen sinnvolle bauliche Maßnahmen einem Wohnungseigentümer nicht deshalb verwehrt bleiben, weil die übrigen Eigentümer die Kosten fürchten. Daher sollen die Eigentümer über die Verteilung der Kosten – und zwar einschließlich der Folgekosten – flexibler entscheiden dürfen. Darüber hinaus soll die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums effizienter ausgestaltet werden.

### **4. Beschluss der Konferenz der Justizministerinnen und Justizminister der Länder**

Bayern hat den Diskussionsentwurf der Konferenz der Justizministerinnen und Justizminister der Länder vorgelegt. Die Justizministerinnen und Justizminister der Länder haben auf der Frühjahrskonferenz am 6. und 7.6.2018 in Thüringen beschlossen, eine länderoffene Arbeitsgruppe einzurichten, mit dem Ziel, das Wohnungseigentumsrecht zu reformieren. Die Arbeitsgruppe sollte nach dem Beschluss der Justizministerkonferenz insbesondere prüfen, durch welche gesetzgeberischen Maßnahmen einem bestehenden Sanierungstau bei Wohnungseigentumsanlagen, vor allem auch soweit dieser die Gewährleistung der Barrierefreiheit des Wohnens und die Förderung der Elektromobilität behindert, entgegengewirkt werden kann. Ferner sollte geprüft werden, wie gesetzgeberisch eine effizientere Verwaltung des Gemeinschaftseigentums befördert werden kann.<sup>6</sup> Das BMJV wurde eingeladen, sich an der Arbeitsgruppe zu beteiligen.

## **5. Diskussionsentwurf des BMJV zur Förderung von Barrierefreiheit und Elektromobilität**

Im Sommer 2018 hat sodann auch das BMJV den angekündigten Diskussionsentwurf zu einem „Gesetz zur Förderung von Barrierefreiheit und Elektromobilität im Miet- und Wohnungseigentumsrecht“<sup>7</sup> vorgelegt. Der Diskussionsentwurf zielt darauf ab, die Errichtung von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge in Mietverhältnissen und in Wohnungseigentümergeinschaften zu erleichtern, ebenso wie die Beschlussfassung über bauliche Maßnahmen für eine behindertengerechte Nutzung von Wohnungseigentumsanlagen.

## **6. Bund-Länder-Arbeitsgruppe**

Erfreulicherweise hatte das BMJV auf den Beschluss der Justizministerkonferenz hin entschieden, sich nicht nur an der Arbeitsgruppe zu beteiligen, sondern gemeinsam mit Bayern den Vorsitz der Arbeitsgruppe zu übernehmen.

Im Rahmen der Vorbereitung der Arbeitsgruppe war es dem BMJV und Bayern ein wichtiges Anliegen, die Experten des Wohnungseigentumsrechts – die Anwaltschaft, die Richter, die Notare, die Wohnungsverwalter, die Eigentümer- und Mieterverbände – eng einzubinden, denn die Reform soll darauf abzielen, den Bedürfnissen der Betroffenen gerecht zu werden. Deshalb wurden von Anfang Juli bis Mitte September 2018 die Experten im Wohnungseigentumsrecht gebeten, zu den Entwürfen Stellung zu nehmen und etwaigen, auch über die Diskussionsentwürfe hinausgehenden Reformbedarf des WEG einzubringen. Damit sollte der Reformbedarf des WEG praxisnah und ergebnisoffen ermittelt werden.

Die Arbeitsgruppe tagte von November 2018 bis Mai 2019. Im August 2019 legte die Arbeitsgruppe einen umfangreichen Abschlussbericht ihrer Beratungen vor.<sup>8</sup>

## **7. Gesetzentwurf von Baden-Württemberg und Bayern zur Förderung der Elektromobilität**

Parallel dazu wurde in einer gemeinsamen Kabinettsitzung von Baden-Württemberg und Bayern Ende Juli 2019 beschlossen, den "Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und des Wohnungseigentumsgesetzes zur Förderung der Elektromobilität" in den Bundesrat einzubringen.<sup>9</sup> Der Gesetzesentwurf greift Ergebnisse der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur WEG-Reform in Bezug auf die rechtlichen Erleichterungen des Einbaus von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge für Mieter und Wohnungseigentümer auf. Mit dem Gesetzentwurf wird ein besonderes Augenmerk auf die umweltpolitische Bedeutung des zeitnahen Ausbaus der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge, insbesondere auch im privaten Bereich gelegt. Die beiden Landesregierungen hatten aber ausdrücklich klargestellt, dass das Vorziehen der Neuregelungen zum Thema Elektromobilität nicht zu Lasten der anstehenden Gesamtreform des Wohnungseigentumsrechts gehen sollte. Der Bundesrat hat im Oktober 2019 beschlossen, den Gesetzentwurf in den Bundestag einzubringen.

Herresthal: Abschlussbericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur WEG-Reform – Grundlage der Modernisierung des Wohnungseigentumsrechts(ZWE 2020, 169)

171

## **8. Regierungsentwurf eines Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes**

Am 23.3.2020 hat die Bundesregierung den Regierungsentwurf eines Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEMoG)<sup>10</sup> beschlossen. Der Regierungsentwurf setzt im Wesentlichen die Vorschläge des Abschlussberichts der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Reform des WEG um.

### **III. Abschlussbericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Reform des WEG**

Der Abschlussbericht befasst sich mit folgenden Themenkreisen: Abgrenzung zwischen Gemeinschafts- und Sondereigentum, grundbuchbezogenen Fragen, Begründung der Gemeinschaft, Sondernutzungsrechte – Erweiterung der Sondereigentumsfähigkeit, Mehrhausanlagen – Untergemeinschaften, Verwaltung des Gemeinschaftseigentums – Organisation und Kompetenzverteilung, Veräußerungszustimmung, Entziehungsverfahren bei Hausgeldrückständen, bauliche Maßnahmen einschließlich Kostentragung, Versammlung der Wohnungseigentümer, Verwaltungsbeirat, Jahresabrechnung, Verfahrensvorschriften, vermietetes Sondereigentum – Harmonisierung von Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Hausgeldprivileg in der Zwangsversteigerung, Problemimmobilien. Zu einzelnen Themenkomplexen sieht der Abschlussbericht, sofern von der Arbeitsgruppe Regelungsbedarf erkannt wurde, auch bereits konkrete Regelungsvorschläge vor.

#### **1. Wesentliche Änderungsvorschläge vor dem Hintergrund der politischen Zielvorgaben**

Im Folgenden werden die von der Arbeitsgruppe vorgeschlagenen Änderungen zu den wesentlichen politischen Zielvorgaben nach dem Koalitionsvertrag sowie dem Beschluss der Justizministerkonferenz – Erleichterung der Vorbereitung und Durchführung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer über bauliche Maßnahmen, insbesondere in den Bereichen Barrierefreiheit, energetische Sanierung, Förderung von Elektromobilität und Einbruchschutz, Sicherstellung einer effizienteren Verwaltung des Gemeinschaftseigentums sowie Harmonisierung des Wohnungseigentumsrechts mit dem Mietrecht – dargestellt.

##### **a) Erleichterung baulicher Maßnahmen**

Ein zentrales Thema der Arbeitsgruppe war die Neuregelung der Beschlussfassung zu baulichen Maßnahmen.

Das WEG unterscheidet verschiedene bauliche Maßnahmen, die mit Blick auf die Rechtmäßigkeit eines Beschlusses über ihre Durchführung unterschiedlichen Anforderungen unterliegen. Rechtmäßige Beschlüsse über die Ausführung baulicher Maßnahmen gemäß § 22 I, II WEG, die eine Änderung des baulichen status quo ermöglichen, erfordern regelmäßig ein hohes Zustimmungsquorum.

Die Arbeitsgruppe hat beschlossen, die daraus resultierende veränderungsfeindliche Tendenz des geltenden Rechts insgesamt auf den Prüfstand zu stellen mit dem Ziel, die Möglichkeiten der Wohnungseigentümer zu erweitern, das gemeinschaftliche Eigentum zu verändern.<sup>11</sup>

Bauliche Veränderungen, die aus Sicht eines vernünftigen und wirtschaftlich denkenden Eigentümers sinnvoll sind (sog. objektiv vernünftige Maßnahmen), sollen mit der einfachen Versammlungsmehrheit beschlossen werden können. Voraussetzung ist, dass durch die baulichen

Maßnahmen in Zukunft nachhaltig Kosten eingespart werden können oder diese verhindern, dass die Wohnanlage auf Dauer in dem baulichen Zustand ihrer Errichtung verharret. Allerdings soll die einfache Mehrheit zur Beschlussfassung nur ausreichen, wenn die Baumaßnahme nicht eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage zur Folge hat oder zu einer unbilligen Beeinträchtigung einzelner Wohnungseigentümer gegenüber anderen Wohnungseigentümern führt (sog. Veränderungssperren).<sup>12</sup>

Auch sonstige bauliche Maßnahmen, die nicht der Kategorie der objektiv vernünftigen Maßnahmen unterfallen bzw. privilegierte Maßnahmen sind (dazu sogleich) oder ohnehin keinen Wohnungseigentümer über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigen, sollen – sofern nicht eine Veränderungssperre eingreift – mit einfacher Mehrheit beschlossen werden können.<sup>13</sup>

Die sonstigen baulichen Maßnahmen unterscheiden sich von den objektiv vernünftigen Maßnahmen im Hinblick auf die Kostentragungspflicht: Wird eine objektiv vernünftige bauliche Veränderung aufgrund eines Beschlusses von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgeführt, so sollen die Kosten sämtliche Wohnungseigentümer tragen. Sie sollen auch sämtlich zum Gebrauch des veränderten gemeinschaftlichen Eigentums berechtigt sein.<sup>14</sup> Dagegen sollen bei sonstigen Maßnahmen die Kosten nur die Wohnungseigentümer tragen, die der Maßnahme zugestimmt haben; allein diese Wohnungseigentümer sind zum Gebrauch berechtigt.<sup>15</sup>

Um bauliche Maßnahmen weiter zu erleichtern, soll flankierend auch die Beschlussfassung über die Kostenverteilung liberalisiert werden. Insbesondere soll auch die Verteilung von Folgekosten ermöglicht werden.<sup>16</sup>

## **b) Förderung von Elektromobilität, Barrierefreiheit und Einbruchschutz**

Darüber hinaus hat sich die Arbeitsgruppe mit den politisch stark im Fokus stehenden baulichen Maßnahmen zur Bereitstellung von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge in Wohnungseigentumsanlagen befasst.

Bauliche Veränderungen zur Schaffung von Lademöglichkeiten für elektrisch betriebene Fahrzeuge sollen als sog. privilegierte Maßnahmen gelten, ebenso wie Maßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit und zum Einbruchschutz. Jeder Wohnungseigentümer soll einen Anspruch haben, dass privilegierte Maßnahmen durch Beschluss ermöglicht werden. Dabei ist auch zu entscheiden, ob die Selbstvornahme gestattet wird oder ob eine Ausführung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erfolgen soll. Zum Schutz der übrigen Wohnungseigentümer darf aber auch eine solche privilegierte Maßnahme nicht eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage oder eine unbillige Beeinträchtigung einzelner Wohnungseigentümer gegenüber anderen Wohnungseigentümern zur Folge haben.<sup>17</sup>

Die Bau- und Folgekosten soll der begünstigte Wohnungseigentümer tragen. Im Gegenzug soll aber auch nur er zum

Herresthal: Abschlussbericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur WEG-Reform – Grundlage der Modernisierung des Wohnungseigentumsrechts(ZWE 2020, 169)

172

Gebrauch des veränderten gemeinschaftlichen Eigentums berechtigt sein.<sup>18</sup>

## **c) Förderung der Effizienz der Verwaltung**

Die geltenden gesetzlichen Regelungen zur Durchführung der Eigentümerversammlung werden in einzelnen Teilbereichen den Anforderungen der Praxis nicht mehr gerecht. Die Vorgaben sind teilweise zu starr und nicht auf dem Stand der technischen Möglichkeiten. Dies möchte die Arbeitsgruppe ändern.

### **aa) Stärkung der Wohnungseigentümerversammlung**

Nach geltendem Recht ist die Versammlung der Wohnungseigentümer nur beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten ist, § 25 III WEG. Bei Beschlussunfähigkeit kann zu einer Folgeversammlung geladen werden, die stets beschlussfähig ist, wenn darauf in der Einberufung hingewiesen wurde (§ 25 IV WEG). Die Folgeversammlung darf nach der Rechtsprechung jedoch erst einberufen werden, nachdem die Beschlussunfähigkeit der Erstversammlung festgestellt worden ist; eine sog. Eventualeinberufung der Folgeversammlung, die bereits mit der Einberufung der Erstversammlung erfolgt, ist unzulässig. Um diesen aufwändigen Formalismus zur Erreichung der Beschlussfähigkeit der Versammlung aufzulösen, wird vorgeschlagen, das Beschlussfähigkeitsquorum aufzuheben, so dass eine Eigentümerversammlung stets, unabhängig von der Anzahl der anwesenden Wohnungseigentümer und Miteigentumsanteile, beschlussfähig ist.<sup>19</sup> Damit wird erreicht, dass die Passivität einzelner Wohnungseigentümer nicht die Handlungsfähigkeit der Gemeinschaft behindern kann.

Eine Stärkung der Wohnungseigentümerversammlung soll nach dem Vorschlag der Arbeitsgruppe auch dadurch erreicht werden, dass es künftig möglich sein soll, sich besser auf Eigentümerversammlungen vorzubereiten. Die Frist für die Einberufung von Versammlungen soll von derzeit zwei (§ 24 IV 2 WEG) auf vier Wochen erhöht werden.<sup>20</sup> Dies ermöglicht es dem Einzelnen besser, sich im Bedarfsfall vor der Versammlung noch rechtlichen Rat einzuholen.

### **bb) Digitalisierung**

Ein besonderes Augenmerk hat die Arbeitsgruppe auf die immer wieder geforderte „Digitalisierung der Wohnungseigentümerversammlung“ gelegt.

Das Wohnungseigentumsrecht sieht aktuell vor, dass bei einer Eigentümerversammlung nur physisch Anwesende ihre Stimme (bzw. als Vertreter auch für Abwesende) abgeben können. Dies erscheint nicht mehr zeitgemäß.

Die Arbeitsgruppe hält zwar am Grundsatz der „Präsenz-Versammlung“ fest. Die Einführung einer Beschlusskompetenz, die es den Eigentümern ermöglicht, fortan Online-Versammlungen durchzuführen, bei der sämtliche Eigentümer über Telefon oder Videotelefonie zugeschaltet werden, wird von der Arbeitsgruppe abgelehnt.<sup>21</sup> Denn dies würde der Mehrheit die Möglichkeit geben, der Minderheit die Verwendung elektronischer Mittel aufzuzwingen; technisch nicht versierte Menschen könnten so von der Teilnahme ausgeschlossen werden.

Allerdings soll es nach dem Vorschlag der Arbeitsgruppe künftig möglich sein, eine Online-Teilnahme an der Präsenz-Versammlung durch Beschluss zu ermöglichen.<sup>22</sup> Dies würde insbesondere die Teilnahme auswärtiger Wohnungseigentümer erleichtern. Technische Vorgaben soll das Gesetz nicht machen. Dies bleibt den Wohnungseigentümergeinschaften überlassen.<sup>23</sup>

Darüber hinaus schlägt die Arbeitsgruppe vor, die Zustimmung zu einem Umlaufbeschluss in Textform zu ermöglichen.<sup>24</sup> Ferner soll für das Verlangen nach einer außerordentlichen

Versammlung ebenfalls die Textform genügen, also das Einberufungsverlangen an den Verwalter auch per E-Mail gerichtet werden können.<sup>25</sup>

#### **d) Harmonisierung von Mietrecht und WEG**

Eine zentrale Zielsetzung des Koalitionsvertrags im Zusammenhang mit der Reform des WEG ist die Harmonisierung des WEG mit dem Mietrecht.

##### **aa) Baumaßnahmen am Gemeinschaftseigentum**

Die Arbeitsgruppe sieht insoweit Regelungsbedarf bei Baumaßnahmen am Gemeinschaftseigentum. Denn das Gesetz regelt die Pflicht des Mieters, Baumaßnahmen zu dulden, nur gegenüber seinem Vermieter (§ 555 a, § 555 d BGB). Unter welchen Voraussetzungen ein Fremdnutzer gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zur Duldung von Baumaßnahmen am Gemeinschaftseigentum verpflichtet ist, hat der Bundesgerichtshof noch nicht abschließend geklärt.

Die Arbeitsgruppe spricht sich für eine gesetzliche Lösung dieses Problems aus, insbesondere mit Blick auf die Gesamtzielrichtung der Reform, die Bautätigkeit in Wohnungseigentumsanlagen zu fördern. Es ist daher aus Sicht der Arbeitsgruppe eine flankierende Regelung geboten, die sicherstellt, dass beschlossene Baumaßnahmen notfalls auch gegenüber einem Mieter rechtssicher durchgesetzt werden können. Die Arbeitsgruppe spricht sich daher für ein eigenes Duldungsrecht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aus, das neben ein Duldungsrecht des Wohnungseigentümers aus dem Mietvertrag tritt.<sup>26</sup> Der Vermieter kann damit weiterhin die Baumaßnahme selbst ankündigen und so insbesondere seine Mieterhöhungsinteressen wahren. Zugleich wird die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in die Lage versetzt, erleichtert „Baufreiheit“ herbeizuführen, ohne auf Informationen des Vermieters angewiesen zu sein.

##### **bb) Bauliche Maßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit, Errichtung von E-Ladestationen und Verbesserung des Einbruchschutzes**

Der Mieter kann in bestimmten Fällen verlangen, dass ihm sein Vermieter die Verbesserung der Mietsache gestattet. Dies betrifft nach § 554 a BGB die Barrierefreiheit. Gleiches soll nach Ansicht der Arbeitsgruppe auch für die Herstellung von Lademöglichkeiten für elektrisch betriebene Fahrzeuge und für Maßnahmen des Einbruchschutzes gelten, um bei diesen Baumaßnahmen eine Harmonisierung des Mietrechts mit der oben dargestellten Neuregelung der Beschlussfassung über privilegierte Baumaßnahmen im WEG zu erreichen.<sup>27</sup>

##### **cc) Betriebskostenabrechnung**

Während unter den Wohnungseigentümern die Kostenumlage nach dem vereinbarten oder beschlossenen Verteilschlüssel bzw. nach Miteigentumsanteilen (§ 16 II, III WEG) erfolgt, werden die Betriebskosten im Mietverhältnis gem. § 556 a I BGB nach dem Anteil der Wohnfläche umgelegt, sofern die Mietvertragspar-

teilen nichts anderes vereinbart haben. Abweichend von den dargestellten Umlageschlüsseln sind in beiden Rechtsverhältnissen die Heiz- und Warmwasserkosten nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung zu verteilen.

In der Betriebskostenabrechnung muss der Vermieter nach der Rechtsprechung grundsätzlich – aufgeteilt nach Betriebskostenarten – die Gesamtbetriebskosten des Gebäudes, den Umlageschlüssel, den sich daraus ergebenden Anteil des Mieters, dessen Vorauszahlungen und den Saldo angeben. Diese Berechnungsmethode gilt nach herrschender Meinung im Prinzip auch für die vermietete Eigentumswohnung. Eine Ausnahme erkennt der Bundesgerichtshof für die Verteilung der Grundsteuer an: Der Vermieter einer Eigentumswohnung darf die Grundsteuer ohne Umlage an den Mieter weitergeben, muss also nicht die Gesamtgrundsteuer aller Eigentumswohnungen angeben und den Anteil seines Mieters nach dem mietrechtlichen Umlageschlüssel ermitteln.

Die Arbeitsgruppe hält die vom Bundesgerichtshof für die Grundsteuer befürwortete Verteilungsmethode auch für die übrigen Betriebskosten für überzeugend.<sup>28</sup> Denn die direkte Weitergabe der Betriebskosten des vermietenden Wohnungseigentümers an den Mieter vermeidet eine Über- bzw. Unterkompensation des Vermieters, zu der es nach geltendem Recht immer dann kommt, wenn der miet- und wohnungseigentumsrechtliche Verteilschlüssel nicht vollständig deckungsgleich sind.

## **2. Änderungsvorschläge betreffend die einzelnen Akteure des WEG**

Die Arbeitsgruppe hat ferner weitreichende Vorschläge vorgelegt, um das Zusammenspiel der verschiedenen Akteure im Wohnungseigentumsrecht zweckmäßiger auszugestalten.

### **a) Stellung des Verwalters**

Hinsichtlich der Stellung des Verwalters hat die Arbeitsgruppe folgende Änderungen diskutiert:

#### **aa) Erweiterung der Entscheidungsbefugnisse im Innenverhältnis**

Nach geltendem Recht hat der Verwalter im Innenverhältnis nur eng begrenzte Entscheidungsbefugnisse. Die gesetzliche Kompetenzverteilung führt deshalb zu einer schwerfälligen Verwaltung, da die Versammlung der Wohnungseigentümer in der Folge mit nahezu jeder Einzelentscheidung befasst werden muss. Angesichts dessen übertragen die Wohnungseigentümer dem Verwalter häufig weitgehende Kompetenzen.

Diese Rechtswirklichkeit nachzeichnend, hat sich die Arbeitsgruppe mehrheitlich dafür ausgesprochen, dass der Verwalter in eigener Verantwortung über Maßnahmen entscheiden können soll, bei denen die Einberufung einer Versammlung nicht erforderlich oder nicht geboten erscheint. Die Wohnungseigentümer sollen die Befugnisse des Verwalters allerdings durch Mehrheitsbeschluss erweitern und beschränken können.<sup>29</sup>

Angesichts dieser Veränderung der Kompetenzverteilung unterstützt die Arbeitsgruppe ausdrücklich die Forderung nach Einführung eines Sachkundenachweises sowie die Erweiterung des nach § 34 c der Gewerbeordnung und nach § 15 MaBV verlangten Versicherungsschutzes auf Sachschäden.<sup>30</sup>

### **bb) Erweiterung der Befugnisse im Rahmen des Hausgeldinkassos**

Ein effektives Hausgeldinkasso ist derzeit nicht möglich, da der Verwalter nach herrschender Meinung im Rahmen des § 27 I Nr. 4 WEG nur befugt ist, Hausgeldforderungen außergerichtlich geltend zu machen.

Die Arbeitsgruppe spricht sich deshalb dafür aus, dass der Verwalter Hausgeldforderungen auch gerichtlich geltend machen kann. Diese Kompetenz soll das Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren sowie die Mandatierung eines Rechtsanwalts umfassen.<sup>31</sup>

### **cc) Unbeschränkte Vertretungsmacht im Außenverhältnis**

Nach geltendem Recht ist der Verwalter nur sehr eingeschränkt zur Vertretung befugt (vgl. § 27 III 1 Nr. 1-6 WEG). Der Verwalter bedarf daher grundsätzlich stets eines Beschlusses, auf dessen Grundlage er die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vertreten kann, § 27 III 1 Nr. 7 WEG. Da dies nicht praktikabel ist, werden dem Verwalter regelmäßig pauschal weitreichende Vertretungsbefugnisse eingeräumt.

Im Interesse einer effektiven Verwaltung spricht sich die Arbeitsgruppe mehrheitlich für eine grundsätzlich unbeschränkte Vertretungsmacht des Verwalters aus. Es soll aber geprüft werden, ob Beschränkungen für einzelne Rechtsgeschäfte, vergleichbar der Reichweite der Prokura, sinnvoll sind.<sup>32</sup>

### **b) Stellung des einzelnen Wohnungseigentümers**

Vor dem Hintergrund der dargestellten beabsichtigten veränderten Verantwortung des Verwalters war sich die Arbeitsgruppe einig, dass damit eine Konkretisierung von Informationsrechten der Wohnungseigentümer ihm gegenüber einhergehen müsse.<sup>33</sup> Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass die Minderheitenrechte der Wohnungseigentümer gewährleistet bleiben.

### **c) Stellung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**

Nach geltendem Recht ist unklar, welche Rolle die rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Rahmen der Verwaltung einnimmt. Dies führt dazu, dass für den Rechtsanwender häufig nicht erkennbar ist, ob die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder die Gesamtheit der Wohnungseigentümer berechtigt bzw. verpflichtet ist. Um dieser konzeptionellen Unklarheit abzuhelpen, schlägt die Arbeitsgruppe vor, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Trägerin der gesamten Verwaltung auszugestalten, die durch ihre Organe – die Versammlung der Wohnungseigentümer als Willensbildungsorgan und der Verwalter als Vertretungsorgan – handelt.<sup>34</sup>

#### **aa) Materiell-rechtliche Konsequenz**

Materiell-rechtlich hat diese Konzeption zur Folge, dass der Anspruch auf Ausführung von Beschlüssen gegen den Verwalter dem Verband und nicht mehr dem einzelnen Wohnungseigentümer zusteht; der Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung gem. § 21 IV WEG richtet sich gegen den Verband und nicht mehr gegen die anderen Wohnungseigentümer.

#### **bb) Prozessrechtliche Konsequenz**

In prozessualer Hinsicht sind in der Konsequenz Klagen, die einen Beschluss der Wohnungseigentümer betreffen und nach dem geltenden Recht zwingend gegen alle Wohnungseigentümer zu richten

Herresthal: Abschlussbericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur WEG-Reform – Grundlage der Modernisierung des Wohnungseigentumsrechts(ZWE 2020, 169)

174

sind, gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als materielle Trägerin der Verwaltung zu richten.<sup>35</sup> Vertreten werden soll der Verband nach Ansicht der Arbeitsgruppe grundsätzlich durch sein Vertretungsorgan, den Verwalter.<sup>36</sup>

#### **d) Verwaltungsbeirat**

Die Änderungsvorschläge der Arbeitsgruppe betreffend die Regelungen des WEG zum Verwaltungsbeirat zielen insgesamt darauf ab, die Tätigkeit im Verwaltungsbeirat attraktiver auszugestalten.

##### **aa) Bestimmung der Anzahl der Mitglieder, des Vorsitzenden und seines Vertreters**

Hierzu erscheint es der Arbeitsgruppe sinnvoll, es der Gemeinschaft zu überlassen, nicht nur durch Vereinbarung, wie derzeit, sondern auch im Beschlusswege die Anzahl der Beiratsmitglieder sowie die Person des Vorsitzenden und dessen Stellvertreter zu bestimmen.<sup>37</sup> Hierdurch wird gerade größeren Wohnungseigentümergeinschaften die Möglichkeit eröffnet, die Aufgaben des Verwaltungsbeirats auf mehrere Schultern zu verteilen.

##### **bb) Begrenzung der Amtszeit**

Ferner schlägt die Arbeitsgruppe vor, die Amtszeit auf vier Jahre mit der Möglichkeit der Wiederbestellung festzulegen.<sup>38</sup> Denn die bislang unbefristete Bestellung der Beiratsmitglieder erschwert derzeit in der Praxis den Wechsel der Beiratsmitglieder. Laien, denen nicht klar ist, dass sie das Amt jederzeit niederlegen können, werden dadurch von der Übernahme des Amtes oftmals abgeschreckt. Angesichts dessen hält die Arbeitsgruppe die Einführung einer Höchstfrist von vier Jahren mit der Möglichkeit einer Wiederbestellung für sinnvoll.

##### **cc) Beschränkung der Haftung**

Ebenfalls mit dem Ziel, die ehrenamtliche Übernahme des Amtes des Verwaltungsbeirats attraktiver zu gestalten, spricht sich die Arbeitsgruppe dafür aus, die Haftung eines ehrenamtlichen Mitglieds des Verwaltungsbeirats in Anlehnung an die Regelungen im Vereinsrecht (§ 31 a und 31 b BGB) auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit gesetzlich zu beschränken.<sup>39</sup> Diese Haftungsbeschränkung soll nicht nur gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, sondern auch gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern gelten.<sup>40</sup> Im Außenverhältnis soll sich die Haftungsbeschränkung dahingehend auswirken, dass dem Mitglied ein Anspruch gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf Freistellung zusteht.<sup>41</sup>

#### **IV. Ausblick**

Es ist nun am Bundestag den von der Bundesregierung Ende März 2020 beschlossenen Regierungsentwurf eines Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes, der in weiten Teilen die

Vorschläge der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Reform des WEG umsetzt, zeitnah zu verabschieden. Ziel muss es sein, die Reform noch in dieser Legislaturperiode in Kraft treten zu lassen.

## V. Fazit

Die Bund-Länder-Arbeitsgruppe hat umfangreiche Änderungsvorschläge zur Reform des WEG vorgelegt. Diese zielen im Kern darauf ab, Wohnungseigentum wieder attraktiver zu machen. Die Arbeitsgruppe spricht sich mehrheitlich für eine Erleichterung der Beschlussfassung über bauliche Maßnahmen aus. Bei gesellschaftspolitisch privilegierten Maßnahmen soll jeder Wohnungseigentümer einen Anspruch haben, dass diese durch Beschluss ermöglicht werden. Darüber hinaus verfolgte die Arbeitsgruppe das Ziel, die Verwaltung von Wohnungseigentum effizienter und digitaler auszugestalten. Ferner hat die Arbeitsgruppe weitreichende Vorschläge vorgelegt, um das Zusammenspiel der verschiedenen Akteure im Wohnungseigentumsrecht zweckmäßiger auszugestalten.

---

\* Die Autorin ist Richterin am Oberlandesgericht München. Sie leitete als für das Wohnungseigentumsrecht zuständige Referatsleiterin des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz gemeinsam mit dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz die Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Reform des WEG. Der Beitrag stellt die aktualisierte Fassung des Vortrags auf dem 45. Fachgespräch des eid „Rechtsverhältnisse in der rechtsfähigen Gemeinschaft und Spezialimmobilien im Wohnungseigentum“ am 25. Oktober 2019 in Fischen (Allgäu) dar.

<sup>1</sup> BR-Drs. 340/16.

<sup>2</sup> BT-Drs. 18/10256, 24 ff.

<sup>3</sup> BR-Drs. 730/17 (neu).

<sup>4</sup> Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD, Zeilen 5186 ff.

<sup>5</sup> Abrufbar unter <https://www.justiz.bayern.de/ministerium/gesetzgebung/>.

<sup>6</sup> Beschluss I.11. der 89. JuMiKo, abrufbar unter [https://www.justiz.nrw.de/JM/jumiko/beschluesse/2018/Fruhjahrenskonferenz\\_2018/TOP-I\\_-11.pdf](https://www.justiz.nrw.de/JM/jumiko/beschluesse/2018/Fruhjahrenskonferenz_2018/TOP-I_-11.pdf).

<sup>7</sup> Abrufbar unter [https://www.bmjv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/DE/Reform\\_Wohnungseigentumsgesetz\\_WEG.html](https://www.bmjv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/DE/Reform_Wohnungseigentumsgesetz_WEG.html).

<sup>8</sup> Abrufbar unter <https://www.justiz.bayern.de/ministerium/gesetzgebung/>, abgedruckt in ZWE Heft 11/2019, 429 ff.

<sup>9</sup> BR-Drs. 347/19.

<sup>10</sup> Abrufbar unter <https://www.bmjv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/DE/WEMoG.html>

<sup>11</sup> *Bund-Länder-Arbeitsgruppe* ZWE 2019, 429 (445).

<sup>12</sup> *Bund-Länder-Arbeitsgruppe* ZWE 2019, 429 (446).

<sup>13</sup> *Bund-Länder-Arbeitsgruppe* ZWE 2019, 429 (446).

<sup>14</sup> *Bund-Länder-Arbeitsgruppe* ZWE 2019, 429 (446).

<sup>15</sup> *Bund-Länder-Arbeitsgruppe* ZWE 2019, 429 (446).

<sup>16</sup> *Bund-Länder-Arbeitsgruppe* ZWE 2019, 429 (447).

<sup>17</sup> *Bund-Länder-Arbeitsgruppe* ZWE 2019, 429 (446).

<sup>18</sup> *Bund-Länder-Arbeitsgruppe* ZWE 2019, 429 (446).

<sup>19</sup> *Bund-Länder-Arbeitsgruppe* ZWE 2019, 429 (449).

<sup>20</sup> *Bund-Länder-Arbeitsgruppe* ZWE 2019, 429 (448).

<sup>21</sup> *Bund-Länder-Arbeitsgruppe* ZWE 2019, 429 (451).

<sup>22</sup> *Bund-Länder-Arbeitsgruppe* ZWE 2019, 429 (451).

<sup>23</sup> *Bund-Länder-Arbeitsgruppe* ZWE 2019, 429 (451).

<sup>24</sup> *Bund-Länder-Arbeitsgruppe* ZWE 2019, 429 (452).

<sup>25</sup> *Bund-Länder-Arbeitsgruppe* ZWE 2019, 429 (451).

<sup>26</sup> *Bund-Länder-Arbeitsgruppe* ZWE 2019, 429 (462).

<sup>27</sup> *Bund-Länder-Arbeitsgruppe* ZWE 2019, 429 (463).

<sup>28</sup> *Bund-Länder-Arbeitsgruppe* ZWE 2019, 429 (463).

<sup>29</sup> *Bund-Länder-Arbeitsgruppe* ZWE 2019, 429 (441).

<sup>30</sup> *Bund-Länder-Arbeitsgruppe* ZWE 2019, 429 (441).

<sup>31</sup> *Bund-Länder-Arbeitsgruppe* ZWE 2019, 429 (441).

<sup>32</sup> *Bund-Länder-Arbeitsgruppe* ZWE 2019, 429 (442).

<sup>33</sup> *Bund-Länder-Arbeitsgruppe* ZWE 2019, 429 (444).

<sup>34</sup> *Bund-Länder-Arbeitsgruppe* ZWE 2019, 429 (443).

<sup>35</sup> *Bund-Länder-Arbeitsgruppe* ZWE 2019, 429 (458). Die Arbeitsgruppe hat sich in diesem Zusammenhang ausdrücklich dafür ausgesprochen, dass die Systemänderung keine Auswirkungen auf das anwaltliche Gebührenaufkommen insgesamt haben soll. Wird die Klage zukünftig gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gerichtet, hätte der Rechtsanwalt auf Beklagtenseite regelmäßig keinen Anspruch auf eine Mehrvertretungsgebühr, soweit nicht Wohnungseigentümer beitreten und den Rechtsanwalt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mandatieren. Nach Auffassung der Arbeitsgruppe dürfte aber auch in Zukunft weiterhin mit einem erhöhten Koordinierungsaufwand des Rechtsanwalts zu rechnen sein, weil zu erwarten sei, dass sich die Wohnungseigentümer häufig persönlich in die Prozessführung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einschalten werden, um einen für sie günstigen Beschluss zu verteidigen.

<sup>36</sup> *Bund-Länder-Arbeitsgruppe* ZWE 2019, 429 (458). Fehlt ein Verwalter oder ist er von der Vertretung im konkreten Fall ausgeschlossen, soll nach Ansicht der Arbeitsgruppe das Gericht einen Prozesspfleger bestellen, sofern die Wohnungseigentümer keine anderweitige Regelung getroffen haben.

<sup>37</sup> *Bund-Länder-Arbeitsgruppe* ZWE 2019, 429 (453).

<sup>38</sup> *Bund-Länder-Arbeitsgruppe* ZWE 2019, 429 (453).

<sup>39</sup> *Bund-Länder-Arbeitsgruppe* ZWE 2019, 429 (454).

<sup>40</sup> *Bund-Länder-Arbeitsgruppe* ZWE 2019, 429 (454).

<sup>41</sup> *Bund-Länder-Arbeitsgruppe* ZWE 2019, 429 (454).