

Bund Deutscher Rechtspfleger, Leipziger Str. 25a, 06712 Zeitz

Bundesministerium der Justiz
und für Verbraucherschutz
Referat IB 5
Mohrenstr. 37
10117 Berlin

- nur per E-Mail: IB5@bmjv.bund.de

14. Februar 2020

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

Schreiben vom 13. Januar 2020 (I B 5 – 3448/9-1-11 410/2019)

Sehr geehrte Frau Bundesministerin,
sehr geehrte Damen und Herren,

der Bund Deutscher Rechtspfleger bedankt sich für die Gelegenheit, eine Äußerung zu dem Referentenentwurf des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes abgeben zu können.

1. Zu §§ 1, 3, 5 WEG-E

Wir begrüßen die beabsichtigte Regelung zur fingierten Raumeigenschaft von Stellplätzen, regen allerdings eine Klarstellung an, für welche Fortbewegungsmittel Stellplätze im Sinne des § 3 Abs. 1 Satz 2 WEG-E geschaffen werden können.

2. Zu § 5 Abs. 4 Satz 1, § 10 Abs. 3 WEG-E

Die Annahme (Begründung, Seite 35 des Entwurfs), etwa 20 % der Eigentümergemeinschaften habe eine Gemeinschaftsordnung mit Öffnungsklausel und

Kontakt

Antje Keilhaue
Bundesgeschäftsführerin
E-Mail: akeilhaue@bdr-online.de
Tel.: +49 (0) 173 3756614
Fax.: +49 (0) 3441 216087

Postanschrift

Bund Deutscher Rechtspfleger
Leipziger Str. 25a
06712 Zeitz
E-Mail: post@bdr-online.de

von einer Öffnungsklausel werde durchschnittlich alle 15 Jahre Gebrauch gemacht, sodass mit 5700 Eintragungen pro Jahr zu rechnen sei, ist reine Spekulation und im Zweifel zu gering angesetzt, zumal es künftig attraktiver werden könnte, Beschlüsse auf Grund einer Öffnungsklausel zu fassen.

Wir halten auch die Aussage in der Begründung für bedenklich, dass von Sachkosten einschließlich der notariellen Beglaubigung von rund 50 Euro pro Eintragung auszugehen ist. Für die Eintragungen in den Wohnungsgrundbüchern sind gemäß Nr. 14160 KV GNotKG je Änderung und Eintragung Gerichtskosten in Höhe von 50 Euro zu erheben, und zwar für jedes betroffene Sondereigentum gesondert. Eine Änderung dieser Vorschrift oder eine Sonderregelung für die Eintragung von Beschlüssen auf Grund einer Öffnungsklausel ist im Gesetzesentwurf nicht enthalten; wir hielten sie angesichts des Aufwands der Eintragung für das Grundbuchgericht auch nicht für gerechtfertigt. Daneben entstehen Kosten des Notars für Unterschriftsbeglaubigungen. Im Falle der Eintragung einer Vormerkung, wie sie § 7 Abs. 4 Satz 2 WEG-E vorsieht, entstehen zusätzliche Kosten für weitere Unterschriftsbeglaubigungen und wohl auch (hierzu schweigt der Entwurf) für die Eintragung der Vormerkung.

Die Annahme, pro Beschluss entstünde dem Beamten des gehobenen Dienstes bei Eintragung eines Beschlusses ein Zeitaufwand von 30 Minuten, ist ebenfalls unrealistisch. Der Rechtspfleger muss die Teilungserklärung beiziehen und prüfen, ob sie eine Öffnungsklausel enthält; die formgerechte Vorlage des Beschlusses ist insbesondere hinsichtlich der erforderlichen Zahl der Unterschriften, hinsichtlich der Berechtigung der Unterzeichner und hinsichtlich der Unterschriftsbeglaubigung zu prüfen. Gegebenenfalls ist die formgerechte Erklärung nach § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 WEG-E zu prüfen. Allein für diese Prüfungsschritte und eventuelle Beanstandungen rechnen wir bereits mit einem durchschnittlichen Zeitaufwand von 30 Minuten oder mehr. Danach ist die eigentliche Eintragung vorzubereiten und in den Datenspeicher aufzunehmen; sodann folgen weitere zeitaufwändige Schritte wie die Benachrichtigung der Beteiligten und die Berechnung der Kosten.

Da die Eintragungsgebühren für jedes betroffene Sondereigentum gesondert zu erheben sind, kann vor allem bei großen Wohnungseigentumsanlagen ein erheblicher Kostendruck für die Beteiligten entstehen. In der Folge könnten gerade in Innenstädten Wohnungseigentümergeinschaften davon abgehalten werden, beispielsweise neue und den öffentlichen Verkehrsraum entlastende Stellplätze zu schaffen.

3. Zu § 8 WEG-E

Wir begrüßen das Bestreben, die Rechtsposition des „werdenden“ Eigentümers gesetzlich zu regeln. Der Erwerber soll unter bestimmten Voraussetzungen bereits

rechtliches, vollwertiges Mitglied der Eigentümergeinschaft werden. Damit wird das bislang bestehende Richterrecht in Gesetzesform niedergelegt.

Der Entwurf berücksichtigt jedoch aus unserer Sicht nicht ausreichend den Fall des vertragsuntreuen Ersterwerbers. Der teilende Eigentümer wird aus der Haftung für das Hausgeld entlassen, sobald der Erwerber die Stellung als Wohnungseigentümer erreicht hat, was bereits heute schon aufgrund Richterrechts gilt (BGH v. 11.5.2012 – V ZR 196/11, Rpfleger 2012, 641). Für den Fall, dass der Erwerber der Eigentümergeinschaft das Hausgeld schuldig bleibt, erkennen wir eine Regelungslücke.

Die Eigentümergeinschaft kann aufgrund des § 8 Abs. 3 WEG-E die Hausgeldforderung gegen den Ersterwerber titulieren lassen, was aufgrund höchstrichterlicher Rechtsprechung bereits heute möglich ist (BGH v. 5.6.2008 – V ZB 85/07, Rpfleger 2008, 564). Scheitert die Vollstreckung in das übrige Vermögen des Erwerbers, verbleibt für den Vollstreckungszugriff nur noch die zu erwerbende Wohnung.

Der Titel gegen den Erwerber ist erst dann zur Vollstreckung in das Wohnungseigentum geeignet, wenn das Eigentum im Grundbuch auf diesen umgeschrieben ist. § 17 Abs. 1 ZVG setzt für die Zwangsversteigerung voraus, dass der Schuldner Eigentümer bzw. Erbe des Eigentümers ist. Für die Anordnung der Zwangsverwaltung gilt gemäß § 146 Abs. 1 ZVG nichts anderes. Die erleichterte Anordnung nach § 147 ZVG gegen den Eigenbesitzer wegen Hausgelds hat die Rechtsprechung schon früh abgelehnt (BGH v. 23.9.2009 – V ZB 19/09, Rpfleger 2010, 37).

Wir regen daher an, dem § 8 Abs. 3 WEG-E folgenden Satz anzufügen:

„Der teilende Eigentümer hat die Vollstreckung in das Sondereigentum wegen nach diesem Gesetz begründeter Ansprüche gegen den Erwerber zu dulden.“

sowie § 147 Abs. 1 ZVG wie folgt zu fassen:

„(1) Wegen des Anspruchs aus einem eingetragenen Recht oder wegen eines Anspruchs nach § 10 Absatz 1 Nummer 2 findet die Zwangsverwaltung auch dann statt, wenn die Voraussetzungen des § 17 Absatz 1 nicht vorliegen, der Schuldner aber das Grundstück im Eigenbesitz hat.“

§ 8 Abs. 3 Satz 2 WEG-E bewirkt eine dingliche Haftung gegenüber dem teilenden Eigentümer für Hausgeldschulden, die dessen Erwerber schuldig bleibt.

§ 147 Abs. 1 ZVG-E lässt die Zwangsverwaltung gegen den eigenbesitzenden, nicht zahlenden Erwerber ohne die formale Voraussetzung der ansonsten zwingenden Eintragung als Eigentümer zu. Diese Änderung unterwirft nicht nur den Ersterwerber der Zwangsverwaltung, sondern jeden Rechtsnachfolger bei Veräußerung von Wohnungseigentum.

Ergänzend nehmen wir Bezug auf das Forschungsvorhaben zur Reform des ZVG (Böttcher/Keller/Schneider/Beeneken, Rechtstatsächliche Forschung zur Ermittlung eines Reformbedarfs des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung, Teil I S. 338 ff. zum Vollstreckungsnotstand bei werdenden Wohnungseigentümern).

4. Zu § 16 WEG-E

Über die Dinglichkeit von Hausgeld schweigt sich der Entwurf aus. Offenbar wird der Vorschlag aus dem Abschlussbericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Reform des WEG S. 98 ff. übernommen. Die Arbeitsgruppe erkennt keine Notwendigkeit, dem Hausgeld einen ähnlichen Status wie öffentlichen Lasten einzuräumen. Es sei nicht gerechtfertigt, dass jeder Verkaufsfall mit der Gefahr einer aus dem Grundbuch nicht ersichtlichen, dinglich wirkenden Forderung belastet wird.

Nach der derzeitigen Rechtslage, die durch den Entwurf nicht verändert werden soll, kann die Eigentümergemeinschaft aus einem Titel gegen den Wohnungseigentümer in dessen Eigentum nur solange vollstrecken, als er auch Eigentümer ist. Steht das Wohnungseigentum nicht mehr im Eigentum des Hausgeldschuldners, so steht dieses der Eigentümergemeinschaft nicht für eine Duldungsvollstreckung gegen den Erwerber aus Forderungen nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG zur Verfügung. Der Wohnungseigentümer kann sein Wohnungseigentum ohne Rücksicht auf etwaige Hausgeldschulden veräußern. Die Überwälzung der persönlichen Haftung für Hausgeld, sofern vereinbart, ist dann nicht zielführend, wenn der Erwerber hohe Finanzierungsgrundschulden eintragen lässt.

Wir halten die Eintragung nach § 7 Abs. 2 Alt. 2 WEG-E zum Schutz für die Eigentümergemeinschaft für erforderlich. In Ausnahmefällen kann es trotz der Bevorzugung in der Rangklasse 2 des § 10 ZVG wegen der fehlenden Dinglichkeit des Hausgeldes zu Forderungsausfällen der Eigentümergemeinschaft kommen.

Grundstücksbezogene Benutzungsgebühren (zum Beispiel Abwasser- und Abfallgebühren) sind über landesrechtliche Kommunalabgabengesetze mittlerweile vielfach zu öffentlichen Lasten erklärt. Liefert ein begünstigter Gläubiger Grundstücksgebrauchsvorteile an die Eigentümergemeinschaft, erkennt die Rechtsprechung die dingliche Haftung gegenüber dem einzelnen Wohnungseigentümer

gesamtschuldnerisch für alle übrigen Einheiten an (BGH v. 11.5.2010 – IX ZR 127/09, Rpfleger 2010, 683). Scheidet der Wohnungseigentümer durch Veräußerung aus der Gemeinschaft aus, bleibt die dingliche Haftung des Wohnungseigentums für die Lieferung von Gebrauchsvorteilen, ähnlich wie bei Grundsteuern, bestehen. Ein Erwerber ist einer möglichen Inanspruchnahme im Wege eines Duldungsbescheides ausgesetzt.

Werden die Gebrauchsvorteile durch die Eigentümergemeinschaft bezahlt, erfolgt die Refinanzierung beim Wohnungseigentümer über § 16 WEG. Die Entgelte für die Gebrauchsvorteile finden sich im Hausgeld wieder. Sobald der ausscheidende Wohnungseigentümer aus dem Grundbuch ausgetragen ist, erlischt die dingliche Haftung für Hausgeld (BGH v. 9.5.2014 – V ZB 123/13, Rpfleger 2014, 613, Rz. 15 mit Bezugnahme auf BGH v. 13.9.2013 – V ZR 209/12, Rpfleger 2014, 31).

Diesen Wertungswiderspruch greift der Referentenentwurf nicht auf. Wir regen daher an, dem § 16 WEG-E einen weiteren Absatz anzufügen:

„(4) Der Wohnungseigentümer hat die Vollstreckung wegen eines Anspruchs nach § 10 Absatz 1 Nummer 2 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung zu dulden.“

§ 16 Abs. 4 WEG-E in der von uns vorgeschlagenen Fassung stärkt die Rechte der Verbraucher und der Verbraucherinnen als Mitglied in einer Eigentümergemeinschaft bei der Veräußerung von Sondereigentum.

5. Zu § 17 WEG-E

Wir begrüßen die Änderung der bisherigen §§ 18, 19 WEG, künftig § 17 WEG-E, sowie die Aufhebung des § 10 Abs. 1 Satz 1 ZVG und damit den Wegfall einer Mindestsumme zur Vollstreckung wegen vorrangigen Hausgeldes. Der Hausgeldschuldner ist über § 30a ZVG geschützt; diese Vorschrift sieht gerade für die Vollstreckung kleiner Forderungen einen probaten und ausreichenden Schuldnerschutz vor.

6. Zu § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG-E

Wir befürworten die Einführung elektronischer Kommunikation für die Beschlussfassung der Wohnungseigentümer. Dabei sollte auch das Erfordernis barrierefreier Angebote sichergestellt werden. Insbesondere sind die Zugangsmöglichkeiten für gehörlose und blinde Menschen zu berücksichtigen.

Ergänzend regen wir zu § 24 Abs. 6 WEG eine Klarstellung an, dass auch Beteiligte, welche in der Versammlung nur über elektronische Kommunikationsmittel vertreten waren, zur Unterzeichnung der Protokolle berechtigt sind.

7. Zu §§ 20, 21, 24 Abs. 4 Satz 2 WEG-E

Die notwendigen baulichen Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums bedürfen nach geltendem Recht in vielen Fällen der Zustimmung aller Miteigentümer. Dies ist insbesondere bei Anlagen mit zahlreichen Miteigentümern in erheblichem Maße streitbefangen und blockiert zudem notwendige Modernisierungen. Zudem kollidieren die Interessen von Kapitalanlegern häufig mit denen der Selbstnutzer.

Der Entwurf sieht deshalb vor, dass bauliche Maßnahmen im Sinne des § 20 Abs. 2 WEG-E privilegiert werden. Es wäre vorteilhaft, insbesondere die Maßnahmen des Einbruchsschutzes, die privilegiert werden sollen, konkreter zu benennen. Hierzu gehören etwa bauliche Veränderungen an Fenstern und Türen von Erdgeschosswohnungen, Terrassentüren (zum Beispiel konkret Schlösser, Fensterrahmen, Jalousien, Terrassentürrahmen, einbruchssicheres Glas).

Nach der Gesetzesintention mag die Neuregelung Vorteile für die Bereiche Elektromobilität, barrierefreies Wohnen und Einbruchsschutz haben. Mittelfristig können sich jedoch Gefahren ergeben. Auch mit hohen Kosten verbundene bauliche Veränderungen könnten künftig mit einfacher Mehrheit der anwesenden Wohnungseigentümer beschlossen werden.

Kritisch sehen wir insbesondere die Fälle, in denen die Interessen eines einzelnen Mehrheitseigentümers aufgrund einer einfachen Mehrheitsregelung faktisch immer durchsetzbar sind, so zum Beispiel auch hinsichtlich der Auswahl eines geeigneten Verwalters. Dies kann in der Praxis dazu führen, dass abweichende Vorschläge der Miteigentümer keine Berücksichtigung finden und zahlreiche Streitverfahren eröffnen. Es bedarf hinsichtlich dieser Konstellation einer Regelung zum Schutz der Interessen dieser Miteigentümer.

Die Verlängerung der Ladungsfrist auf vier Wochen genügt in den Fällen des § 20 WEG-E nach unserer Ansicht angesichts der weitreichenden Änderungen nicht. Es wird deshalb angeregt, die Ladungsfrist auf sechs Wochen zu erhöhen, damit ausreichend Zeit für Beratungen oder Absprachen der Eigentümer bleibt.

8. Zu §§ 26 bis 29 WEG-E

Die Verwaltung wird gestärkt und mit erweiterten Rechten versehen. Angesichts der

starken Professionalisierung in großen Anlagen erscheint dies gerechtfertigt.

Die Begrenzung der Haftung für Beiratsmitglieder ist zu begrüßen, da andernfalls die Bereitschaft zur Wahrnehmung solche Ämter sinken dürfte. Im Beirat sollen vor allem Mitglieder der Gemeinschaft vertreten sein, die einen Bezug zur Anlage haben, bestenfalls darin wohnen und sich nach bestem Wissen und Gewissen für deren Belange engagieren. Schon die Beiträge für eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung für derartige Tätigkeiten nehmen jedoch Höhen an, welche selbst professionelle spezialisierte Personen wirtschaftlich kaum noch leisten können.

9. Zu § 554 BGB-E

Den Mietern einen Anspruch auf bauliche Veränderungen in Bezug auf die in § 554 Abs. 1 BGB-E genannten Kernbereiche zu gewähren, mag der Durchsetzung der Ziele zuträglich sein. Es erhöht aber auch das Streitpotenzial in Mietfragen. Die Grenze der Wirtschaftlichkeit oder zumindest Sicherungsmöglichkeiten sollten aus Vermietersicht deutlicher definiert werden.

Mit freundlichen Grüßen

Mario Blödtner
Bundesvorsitzender

Klaus Rellermeyer
stellvertretender Bundesvorsitzender