

Diskussionsentwurf für ein Gesetz für zukunftsfähiges Wohnen im Wohneigentum

A. Problem und Ziel

Der Entwurf verfolgt das Ziel, Wohneigentum wieder attraktiver zu machen. Seit der letzten grundlegenden Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) durch das Gesetz vom 26. Mai 2007 (BGBl. I 2007, S. 370) sind in der Praxis verschiedene Schwachstellen offenbar geworden, die die Attraktivität des Wohneigentums einschränken. Ziel des Gesetzentwurfs ist es - insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Bedarf nach Wohnraum gerade in Ballungsgebieten kontinuierlich angestiegen ist und noch weiter ansteigen wird - diese Schwachstellen zu beheben. Der Gesetzgeber hat schon mit der Schaffung des WEG im Jahr 1951 das Ziel verfolgt, Privatpersonen zu Investitionen im Wohnungsbau zu animieren. Dieses Ziel ist auch heute von höchster Aktualität. Denn die Eigentumswohnung, ob selbst bewohnt oder vermietet, ist für breite Bevölkerungsschichten eine wichtige Säule der privaten Altersvorsorge und entlastet vor allem in Ballungszentren den knappen Mietwohnungsmarkt.

B. Lösung

Die vorgesehenen Gesetzesänderungen sollen aktuelle Schwachstellen beheben, Rechtssicherheit und Effizienz stärken und angemessene Flexibilität für Wohnungseigentümergeinschaften schaffen.

Durch die Kodifikation der von Rechtsprechung und Lehre entwickelten Rechtsfigur der „werdenden Wohnungseigentümergeinschaft“ wird eine rechtssichere Orientierungshilfe für die Rechtspraxis geschaffen.

Durch eine Änderung der Regelungen zur Kostentragung bei baulichen Veränderungen und Aufwendungen am Gemeinschaftseigentum soll Wohnungseigentümern die Möglichkeit eröffnet werden, im Rahmen der Eigentümerversammlung flexibler über die Kostenverteilung betreffend eine konkrete Maßnahme, die von der Gemeinschaft durchgeführt wird, zu beschließen. Insbesondere soll es ermöglicht werden, dass von einem oder mehreren Eigentümern nicht nur die unmittelbaren Kosten einer Maßnahme, sondern ausdrücklich auch die Folgekosten sowie

die künftigen Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung dauerhaft übernommen werden können.

Die vorgeschlagenen Änderungen sollen außerdem bauliche Maßnahmen in Wohnungseigentumsgemeinschaften, die im Interesse der Gemeinschaft liegen, erleichtern und so bestehenden Modernisierungstau abbauen und die Schaffung von Wohnraum durch den Ausbau bestehender Gebäude fördern. Außerdem sollen bauliche Maßnahmen gefördert bzw. erleichtert werden, soweit diese der Modernisierung oder Anpassung an den Stand der Technik, dem Einbruchschutz oder dem Ausbau der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge dienen bzw. für den Abbau unzumutbarer Barrieren für Menschen mit Behinderungen und ältere Menschen erforderlich sind.

Durch die Änderung der schwerfälligen formalen Anforderungen an die Beschlussfähigkeit von Wohnungseigentümerversammlungen soll deren Handlungsfähigkeit gestärkt werden.

Darüber hinaus soll Missbrauchsmöglichkeiten, die sich aus der Machtstellung von Mehrheitswohnungseigentümern ergeben, entgegengewirkt werden, indem es in Zukunft für solche Eigentümer nicht mehr ohne Weiteres möglich sein wird, einen vom Gericht bestellten Verwalter abzusetzen.

Um Auslegungsschwierigkeiten im Zusammenhang mit dem Vertretungsnachweis des Verwalters und des durch Mehrheitsbeschluss zur Vertretung ermächtigten Wohnungseigentümers zu beseitigen, sollen rechtssichere, klare und praktikable Regelungen geschaffen werden.

Der Verwaltungsbeirat, dem angesichts der insbesondere in Ballungsgebieten größer werdenden Gemeinschaften bei gleichzeitig höherer Fluktuation eine immer wichtigere Rolle mit gesteigerter Verantwortung im Rahmen der gemeinschaftlichen Organisation und Verwaltung zukommt, soll zukünftig rechtssicher und zugleich flexibler geregelt werden.

Um den einstweiligen Rechtsschutz effizienter auszugestalten, soll die Möglichkeit des Erlasses einer einstweiligen Anordnung im Rahmen der Anfechtungsklage eröffnet werden.

Schließlich soll das Recht der baulichen Maßnahmen im Wohnungseigentums- und Mietrecht harmonisiert werden, um bauliche Maßnahmen im Bereich der Elektromobilität und des Einbruchschutzes auch im Mietrecht zu erleichtern.

C. Alternativen

Keine.

D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Keine.

E. Erfüllungsaufwand

E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Keiner.

E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Keiner.

Davon Bürokratiekosten aus Informationspflichten

Keine.

E.3 Erfüllungsaufwand für die Verwaltung

Keiner.

F. Weitere Kosten

Durch die Schaffung der Möglichkeit des Erlasses einer einstweiligen Anordnung im Hauptsacheverfahren kann sogar, wenn auch geringfügig, die Belastung an den Gerichten reduziert werden, da ein zum Hauptsacheverfahren parallel geführtes Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes und damit die Befassung von ggf. verschiedenen Richtern und Kammern mit demselben Streitstoff vermieden werden kann.

Im Hinblick auf die Neuregelungen zur Kostentragung gilt Folgendes: An der bisherigen Regelung zur Kostentragung bei Maßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum wird grundsätzlich festgehalten. Begehrt ein Miteigentümer von den übr-

gen Miteigentümern die Zustimmung zu baulichen Maßnahmen, die allein in seinem Interesse erfolgen, trägt er künftig nach dem ausdrücklichen Gesetzeswortlaut die Kosten für die Maßnahme. Zusätzliche Kosten für einzelne Eigentümer können sich nach der Neuregelung ergeben, wenn diese sich zur alleinigen Tragung von Kosten (einschließlich Folgekosten) für bauliche Veränderungen und Aufwendungen am Gemeinschaftseigentum verpflichten. Im Gegenzug wird es ihnen erleichtert, die dafür ggf. erforderliche Zustimmung der übrigen betroffenen Eigentümer zu Maßnahmen zu erlangen, die allein in ihrem eigenen Interesse durchgeführt werden sollen.

Im Hinblick auf die Neuregelungen zum Verwaltungsbeirat gilt Folgendes: In größeren Eigentümergemeinschaften, die bisher über keinen Verwaltungsbeirat verfügen, wäre ein solcher zu bestellen. Unmittelbarer Aufwand oder zusätzliche Kosten hierdurch sind nicht zu erwarten, da die Bestellung im Rahmen der ohnehin einmal jährlich stattfindenden Eigentümerversammlung erfolgen kann und die Funktion als Beirat grundsätzlich eine ehrenamtliche ist. Geringfügige, nicht näher abschätzbare Kosten können allenfalls wegen des Aufwendungsersatzanspruchs des Beirats bestehen.

Entwurf eines Gesetzes für zukunftsfähiges Wohnen im Wohneigentum

Vom...

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes

Das Wohnungseigentumsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch ... geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Dem § 10 wird folgender Absatz 9 angefügt:

„Die Absätze 1 bis 8 sowie die §§ 11, 13 bis 29 und die Vorschriften des III. Teils finden im Falle der Teilung nach § 8 auch auf die Erwerber von Wohnungseigentum Anwendung, die Wohnungseigentum unmittelbar vom aufteilenden Eigentümer 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 Vertragsobjektes durch Übergabe erlangt haben (werdende Wohnungseigentümer). Zum Erwerb des Besitzes genügt die Abnahme des Sondereigentums des Vertragsobjektes. Der aufteilende Eigentümer 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.“

2. § 16 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 4 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 werden die Wörter „im Einzelfall“ durch die Wörter „für den Einzelfall“ und die Angabe „§ 22 Abs. 1 und 2“ durch die Angabe „§ 22 Abs. 1“ ersetzt.

bb) Nach Satz 1 wird folgender Satz 2 eingefügt:

„Die Regelung kann auch die Folgekosten der Maßnahme sowie die aus der baulichen Veränderung oder Aufwendung resultierenden künftigen Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung umfassen.“

cc) Der bisherige Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Der Beschluss zur Regelung der Kostenverteilung nach Satz 1 bedarf für durch die Gemeinschaft durchgeführte Maßnahmen der baulichen Veränderung oder Aufwendungen im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 einer § 22 Abs. 1 Satz 1 entsprechenden Mehrheit; im Falle von Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 sowie durch die Gemeinschaft durchgeführte Maßnahmen im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 3 bedarf der Beschluss einer § 22 Abs. 1 Satz 3 entsprechenden Mehrheit; im Falle von durch die Gemeinschaft durchgeführte Maßnahmen der baulichen Veränderung oder Aufwendungen im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 2 und Satz 4 bedarf der Beschluss der Zustimmung jedes Wohnungseigentümers, dessen Rechte durch die Maßnahme über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.“

b) Absatz 5 wird wie folgt gefasst:

„(5) Der eine bauliche Veränderung oder Aufwendung im Sinne des § 22 Abs. 2 durchführende Eigentümer hat die Kosten der Maß-

nahme sowie sämtliche mit der Maßnahme verbundenen Kosten zu tragen."

c) Absatz 6 wird wie folgt gefasst:

„(6) Die Befugnisse im Sinne der Absätze 3 und 4 können durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.“

3. § 22 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit einer Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2, deren Rechte durch die Maßnahme über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden, und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen und durchgeführt werden. Maßnahmen im Sinne des Satzes 1, die die Eigenart der Wohnanlage ändern oder die einen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen, können durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nur beschlossen und durchgeführt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer, dessen Rechte durch die Maßnahme über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden, zustimmt. Maßnahmen im Sinne des Satzes 1,

- a) die der Modernisierung entsprechend § 555b Nr. 1 bis 5 des Bürgerlichen Gesetzbuchs oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen und die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern oder
- b) die dem Einbruchschutz dienen und die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern oder
- c) die der Installation einer Ladeeinrichtung für ein elektrisch betriebenes Fahrzeug im Sinne des § 2 des Elektromobilitätsge-

setzes dienen und die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern
oder

- d) die für eine behindertengerechte Nutzung des Sonder- oder
Gemeinschaftseigentums erforderlich sind,

können durch die Gemeinschaft mit einer Mehrheit von zwei Dritteln
aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25
Abs. 2, deren Rechte durch die Maßnahme über das in § 14 Nr. 1
bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden, und mehr als der
Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen und durchgeführt wer-
den. Maßnahmen im Sinne des Satzes 3, die einen Wohnungsei-
gentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen, können
durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nur beschlossen
und durchgeführt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer, des-
sen Rechte durch die Maßnahme über das in § 14 Nr. 1 bestimmte
Maß hinaus beeinträchtigt werden, zustimmt. Die Befugnis im Sinne
der Sätze 1 und 3 kann durch Vereinbarung der Wohnungseigen-
tümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.“

- b) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

„(2) Bauliche Veränderungen und Aufwendungen im Sinne von Ab-
satz 1 Satz 1 können beschlossen und durch einzelne Eigentümer
durchgeführt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt,
dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr. 1 be-
stimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. Eine Maßnahme nach
Absatz 1 Satz 3 kann mit einer Mehrheit von zwei Dritteln aller
stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2,
deren Rechte durch die Maßnahme über das in § 14 Nr. 1 bestimm-
te Maß hinaus beeinträchtigt werden, und mehr als der Hälfte aller
Miteigentumsanteile beschlossen und durch einzelne Eigentümer
durchgeführt werden. Absatz 1 Satz 4 gilt entsprechend. Die Befug-
nis im Sinne des Satzes 2 kann durch Vereinbarung der Woh-
nungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen wer-
den.“

4. § 25 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

„(3) Jede Versammlung ist unabhängig von der Zahl der erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer und der Höhe der durch sie vertretenen Miteigentumsanteile beschlussfähig, soweit hierauf bei der Einberufung hingewiesen wurde. Anderenfalls ist die Versammlung nur beschlussfähig, wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile, berechnet nach der im Grundbuch eingetragenen Größe dieser Anteile, vertreten.“

b) Absatz 4 wird aufgehoben.

c) Der bisherige Absatz 5 wird Absatz 4.

5. Dem § 26 Absatz 1 wird folgender Satz angefügt:

„Bestellt das Gericht in einem Rechtsstreit nach §§ 43, 21 Abs. 8 einen Verwalter, kann es nach billigem Ermessen einen Zeitraum festlegen, während dessen der Verwalter nicht von der Eigentümergemeinschaft abberufen werden kann, sofern nicht ein wichtiger Grund für die Abberufung des Verwalters vorliegt.“

6. § 27 Absatz 6 wird wie folgt gefasst:

„(6) Der Verwalter kann von den Wohnungseigentümern die Ausstellung einer Urkunde verlangen, aus der sich der Umfang seiner Vertretungsmacht ergibt. Satz 1 gilt entsprechend für Wohnungseigentümer im Sinne des Absatzes 3 Satz 3, die durch Beschluss mit Stimmenmehrheit zur Vertretung ermächtigt worden sind.“

7. § 29 wird wie folgt gefasst:

„§ 29

Verwaltungsbeirat

(1) In Gemeinschaften mit 20 oder mehr Eigentümern soll durch Stimmenmehrheit der Wohnungseigentümer ein Verwaltungsbeirat bestellt werden. Der Verwaltungsbeirat besteht aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzenden und mindestens zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzern, von denen einer zugleich stellvertretender Vorsitzender ist.

(2) In anderen Gemeinschaften können die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit die Bestellung eines Verwaltungsbeirats beschließen. In diesen Gemeinschaften bestimmt sich auch die Anzahl der Mitglieder nach mit Stimmenmehrheit gefasstem Beschluss der Eigentümer. Besteht der Verwaltungsbeirat aus mehreren Wohnungseigentümern, bestimmen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit ein Mitglied des Beirats zum Vorsitzenden und ein weiteres Mitglied zum stellvertretenden Vorsitzenden.

(3) Die Bestellung der Mitglieder des Verwaltungsbeirats erfolgt nach Stimmenmehrheit für höchstens jeweils vier Jahre; eine Wiederwahl ist unbeschränkt möglich.

(4) Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben. Dies umfasst insbesondere

- a) die Vorbereitung und Beratung von Verwaltungsmaßnahmen,
- b) die Mitwirkung an der Vorbereitung der Eigentümerversammlung,
- c) die Vermittlung zwischen dem Verwalter und den Wohnungseigentümern und
- d) die Prüfung und Stellungnahme zum Wirtschaftsplan, zur Abrechnung über den Wirtschaftsplan, zu Rechnungslegungen und Kostenanschlägen, bevor über sie die Wohnungseigentümerversammlung beschließt.

Zur Wahrnehmung seiner Rechte und Pflichten kann der Verwaltungsbeirat vom Verwalter die erforderlichen Informationen und Einsicht in alle Unterlagen der Verwaltung einschließlich die der Verwaltung erteilten Vollmachten verlangen.

(5) Der Verwaltungsbeirat wird von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen. Hinsichtlich der durch die Mitgliedschaft verursachten Aufwendungen ist die Gemeinschaft dem Verwaltungsbeirat nach § 670 des Bürgerlichen Gesetzbuchs zum Ersatz verpflichtet, soweit diese ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen.“

8. Dem § 46 wird folgender Absatz 3 angefügt:

„(3) Das Gericht kann auf Antrag für die Dauer des Verfahrens eine einstweilige Anordnung erlassen. Die §§ 935 bis 939, 944 bis 945b der Zivilprozessordnung gelten entsprechend. Die Entscheidung kann nicht selbständig mit einem Rechtsmittel angefochten werden.“

9. Dem § 62 wird folgender Absatz 3 angefügt:

„(3) Auf Bestellungen von Verwaltungsbeiräten, die vor dem [einsetzen: Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes] beschlossen wurden, sind die bis dahin geltenden Vorschriften weiter anzuwenden.“

Artikel 2

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

§ 554a des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch ... geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Die Überschrift wird wie folgt gefasst:

„§ 554a

Barrierefreiheit, Elektromobilität und Einbruchschutz“.

2. Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 2 eingefügt:

„(2) Absatz 1 gilt entsprechend für bauliche Veränderungen oder sonstige Einrichtungen, die der Installation einer Ladeeinrichtung für ein elektrisch betriebenes Fahrzeug im Sinne des § 2 des Elektromobilitätsgesetzes oder dem Einbruchschutz dienen.“

3. Die bisherigen Absätze 2 und 3 werden die Absätze 3 und 4.

Artikel 3

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

Mehr Rechtssicherheit durch Kodifikation der „werdenden Wohnungseigentümergeinschaft“

Der Bundesgerichtshof stellte mit Beschluss vom 5. Juni 2008 (NJW 2008, 2639, 2640) „ein Bedürfnis für eine vorverlagerte Anwendung der Vorschriften des WEG auf das so genannte Anlauf- oder Gründungsstadium einer Wohnungseigentümergeinschaft jedenfalls im Innenverhältnis, d.h. im Verhältnis zwischen dem teilenden Eigentümer und den Ersterwerbern“, fest. Da es nach der Konzeption des Gesetzes keine Ein-Personen-Gemeinschaft gebe (vgl. § 10 Absatz 7 Satz 4 WEG), entstehe bei einer Teilung nach § 8 WEG eine Wohnungseigentümergeinschaft erst, wenn zusätzlich zu dem aufteilenden Eigentümer ein Wohnungskäufer als Miteigentümer in das Grundbuch eingetragen werde.

Allerdings könnten zwischen Verkauf und Übergabe der Wohnungen einerseits und der Eintragung des ersten Miteigentümers andererseits Jahre liegen. Das gelte insbesondere bei einem Kauf vom Bauträger, wenn der Erwerber unter Berufung auf Gewährleistungsansprüche Kaufpreisanteile zurückhalte, Auflassung und Eigentumsumschreibung jedoch erst nach vollständiger Bezahlung des Kaufpreises geschuldet seien. Die Wohnanlage müsse jedoch schon ab Bezugsfertigkeit und Übergabe der verkauften Wohnungen bewirtschaftet und verwaltet werden. Dies dürfe sinnvollerweise nicht allein dem Veräußerer überlassen bleiben, sondern sollte unter Mitwirkung der künftigen Eigentümer nach den Regeln erfolgen, deren Geltung die Beteiligten ohnehin anstrebten.

Ferner stellte der Bundesgerichtshof fest, dass das Bedürfnis für eine entsprechende Anwendung des WEG auf diese Übergangsphase nicht deshalb entfalle, weil dessen vorzeitige Geltung vertraglich vereinbart werden könnte. Zwar wäre eine solche Vereinbarung wirksam. Sie dürfte sich aber nicht auf das Verhältnis der Vertragsparteien beschränken, sondern müsste alle Erwerber gleichermaßen einbeziehen. Das gelänge nur, wenn der teilende Eigentümer den Abschluss jedes Erwerbsvertrags von entsprechenden Erklärungen der übrigen Käufer abhängig

machte. Hiermit sei aber nicht zu rechnen, da der teilende Eigentümer der vorzeitigen Etablierung einer Rechtsgemeinschaft der Erwerber meist gleichgültig, im Hinblick auf die damit verbundene Beschränkung seiner Rechte unter Umständen sogar ablehnend gegenüberstehen werde (BGH, Beschluss vom 5. Juni 2008, NJW 2008, 2639, 2640).

In zeitlicher Hinsicht ist die vorverlagerte Anwendung des WEG - so der Bundesgerichtshof (vgl. BGH, Beschluss vom 5. Juni 2008, NJW 2008, 2639, 2640f.) - geboten, sobald der (Erst-) Erwerber des Wohnungseigentums eine rechtlich verfestigte Erwerbsposition besitzt und infolge des vertraglich vereinbarten Übergangs von Lasten und Nutzungen der Wohnung ein berechtigtes Interesse daran hat, die mit dem Wohnungseigentum verbundenen Mitwirkungsrechte an der Verwaltung der Wohnanlage vorzeitig auszuüben. Beides sei anzunehmen, wenn ein wirksamer, auf die Übereignung von Wohnungseigentum gerichteter Erwerbsvertrag vorliegt, der Übereignungsanspruch durch eine Auflassungsvormerkung gesichert und „der Besitz an der Wohnung“ auf den Erwerber übergegangen sei.

Aufgrund ihrer hohen praktischen Bedeutung soll die Rechtsfigur zu Klarstellungszwecken in das WEG integriert werden. Damit soll eine rechtssichere Orientierungshilfe für die Rechtspraxis geschaffen werden.

Flexibilisierung der Regelungen zur Kostentragung bei baulichen Veränderungen und Aufwendungen am Gemeinschaftseigentum

Bauliche Veränderungen und Aufwendungen am Gemeinschaftseigentum im Sinne des § 22 Absatz 1 WEG, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, bedürfen der Zustimmung aller Wohnungseigentümer, die hierdurch nicht nur unerheblich beeinträchtigt werden. Insbesondere bei Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum, die allein im Interesse eines Eigentümers oder eines Teils der Eigentümer durchgeführt werden sollen, erfolgt die erforderliche Zustimmung meist schon deshalb nicht, weil nach § 16 Absatz 2 WEG die Kosten der Maßnahme nach Miteigentumsanteilen zu tragen sind.

Zwar gestattet § 16 Absatz 4 WEG hiervon „im Einzelfall“ mit qualifizierter Mehrheit abweichende Regelungen zu treffen. Allerdings ist die Reichweite einer solchen Regelung umstritten, insbesondere ob und in welchem Umfang sog. Folge-

kosten von der Regelung „im Einzelfall“ umfasst sein können. Weitgehend klar ist, dass durch die Bezugnahme auf den Einzelfall jedenfalls generelle Änderungen des Verteilungsmaßstabs durch qualifizierten Mehrheitsbeschluss ausgeschlossen werden sollen (Jennißen in Jennißen, WEG, 5. Aufl., § 16, Rdnr. 73; Spielbauer in Spielbauer/Then, WEG, 3. Aufl., § 16, Rdnr. 58; Engelhardt in MüKoBGB, 7. Aufl., § 16 WEG, Rdnr. 53). Was ein Einzelfall ist, ist allerdings nicht immer eindeutig zu beantworten, insbesondere im Bereich der sog. Folgekosten. Während dies teilweise für zusätzliche Kosten bejaht wird, die (auch zeitlich) unmittelbar aus der Durchführung der baulichen Maßnahme resultieren, bevor diese abgeschlossen ist (so Jennißen in Jennißen, WEG, 5. Aufl., § 16, Rdnr. 75 ff.; BeckOK BGB/Hügel, 43. Ed. 15.6.2017, § 16, Rdnr. 20; Lafontaine in Herberger/Martinek/Rüßmann u.a., jurisPK-BGB, 8. Aufl., § 16, Rdnr. 196; zweifelnd dagegen Spielbauer in Spielbauer/Then, WEG, 3. Aufl., § 16, Rdnr. 58), scheint überwiegend Einigkeit zu bestehen, dass Folgekosten, die erst Jahre später offenbar werden, nicht mehr umfasst sind (Jennißen in Jennißen, WEG, 5. Aufl., § 16, Rdnr. 77a; Spielbauer in Spielbauer/Then, WEG, 3. Aufl., § 16, Rdnr. 58).

Ebenfalls nicht „im Einzelfall“ geregelt werden kann die Kostenlast hinsichtlich der lediglich aus der Maßnahme resultierenden künftigen Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung und Reparatur (Lafontaine in Herberger/Martinek/Rüßmann u.a., jurisPK-BGB, 8. Aufl., § 16, Rdnr. 197; Spielbauer in Spielbauer/Then, WEG, 3. Aufl., § 16, Rdnr. 58). Hierüber kann eine Regelung nicht mehr durch Beschluss mit qualifizierter Mehrheit getroffen werden, sondern es bedarf einer abweichenden Vereinbarung gemäß § 10 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 WEG, die - damit sie auch gegenüber Rechtsnachfolgern Wirkung entfaltet - der Eintragung ins Grundbuch bedarf.

Bauliche Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum im Interesse nur eines einzelnen oder eines Teils der Wohnungseigentümer haben in der Praxis daher kaum Erfolgsaussichten: Selbst wenn die übrigen Eigentümer keine sachlichen Einwände gegen die Maßnahme haben, werden sie die erforderliche Zustimmung im Sinne des § 22 Absatz 1 WEG oftmals nicht abgeben, da sie in diesem Fall grundsätzlich von der Kostenfolge des § 16 Absatz 2 WEG getroffen werden, der eine Aufteilung nach Miteigentumsanteilen vorsieht, ohne selbst einen - jedenfalls subjektiven - Vorteil zu erlangen. Selbst wenn eine abweichende Regelung nach § 16 Absatz 4 WEG zu Stande kommt, erstreckt sich diese nicht - jedenfalls nicht eindeutig und in jedem Fall - auf sämtliche Folge- und zukünftigen Instandhaltungs-

bzw. Instandsetzungskosten. Eine generelle Abweichung von der Regelung des § 16 Absatz 2 WEG durch die Gemeinschaftsordnung scheitert dagegen häufig daran, dass für Änderungen der Gemeinschaftsordnung - sofern nicht im Einzelfall eine Öffnungsklausel eine abweichende Mehrheit vorsieht - die Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer erforderlich ist, die zur Eintragung ins Grundbuch in der Form des § 29 GBO erteilt werden muss. Mithin ist dies auch für diejenigen Eigentümern mit Aufwand verbunden, in deren Interesse die Maßnahme nicht liegt. Dadurch werden unter Umständen dringend erforderliche bauliche Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum häufig faktisch blockiert.

Durch eine Änderung der Regelungen zur Kostentragung bei baulichen Veränderungen und Aufwendungen am Gemeinschaftseigentum soll Wohnungseigentümern die Möglichkeit eröffnet werden, im Rahmen der Eigentümerversammlung flexibler über die Kostenverteilung betreffend eine konkrete Maßnahme, die von der Gemeinschaft durchgeführt wird, zu beschließen. Insbesondere soll es ermöglicht werden, dass von einem oder mehreren Eigentümern nicht nur die unmittelbaren Kosten einer Maßnahme, sondern ausdrücklich auch die Folge- und zukünftigen Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungskosten dauerhaft übernommen werden können. Mit dieser Flexibilisierung der Regelungen zur Kostentragung soll ein in der Praxis bedeutsames Hindernis für die Durchführung baulicher Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum beseitigt werden.

Zeitgemäße Anpassung der Regelungen zur Durchführung baulicher Veränderungen und Aufwendungen am Gemeinschaftseigentum

Das Wohnungseigentumsrecht unterscheidet im Wesentlichen zwischen Maßnahmen am Sondereigentum und Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum. Für Maßnahmen am Sondereigentum ist grundsätzlich der jeweilige Eigentümer allein verantwortlich und zu ihrer Durchführung berechtigt, soweit diese nicht einen anderen Eigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigen (§ 14 Nummer 1 WEG). Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum fallen dagegen originär in die Zuständigkeit der gemeinschaftlichen Verwaltung durch die Eigentümer (§ 21 Absatz 1 WEG); die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums stellt eine Verpflichtung der Gemeinschaft dar (§ 21 Absatz 5 Nummer 2 WEG), die der einzelne Eigentümer gemäß § 21 Absatz 4 WEG sogar verlangen und ggf. gerichtlich einklagen kann.

Maßnahmen der ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung am Gemeinschaftseigentum können daher mit einfachem Mehrheitsbeschluss durch die Eigentümerversammlung beschlossen werden, § 21 Absatz 3 WEG.

Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, bedürfen dagegen nach § 22 Absatz 1 WEG grundsätzlich der Zustimmung aller Eigentümer, denen hierdurch ein über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgehender Nachteil entsteht (§ 14 Nummer 1 WEG). Diese Generalklausel gibt Raum für eine fallbezogene abwägende Auslegung, die die Grundrechte eines einzelnen Wohnungseigentümers unter Berücksichtigung der Eigentumsrechte der widersprechenden Wohnungseigentümer beachtet (BVerfG, Beschluss vom 13. März 1995, NJW 1995, 1665; Engelhardt in MüKoBGB, 7. Aufl., § 22 WEG, Rdnr. 16). Die bisherige Rechtsprechung ist bei der Annahme eines derartigen Nachteils eher großzügig und nimmt einen solchen bei jeder nicht ganz unerheblichen, an objektiven Maßstäben zu messenden Beeinträchtigung an (BGH, Beschluss vom 19. Dezember 1991, NJW 1992, 978, 979). Dies wird auf die Eigentumsgarantie des Artikels 14 Absatz 1 GG zurückgeführt und daraus gefolgert, dass weder eine Abwägung der Vor- und Nachteile der Maßnahme zu erfolgen hat (BayObLG, Beschluss vom 23. Juli 1992 – 2Z BR 22/92 –, juris) noch die zwingende Erforderlichkeit der Maßnahme für die Gemeinschaft berücksichtigt werden kann (BayObLG, Beschluss vom 14. Mai 1975 – BReg 2 Z 23/75 –, juris). Im Ergebnis fällt darunter damit jede Rechtsbeeinträchtigung, die nicht bloß völlig belanglosen oder bagatellartigen Charakter hat (Hogenschurz in Jennißen, WEG, 5. Aufl., § 22, Rdnr. 30).

Wenngleich die Vorschrift des § 22 Absatz 1 WEG in ihrer derzeitigen Fassung kein Einstimmigkeitserfordernis hinsichtlich der dort genannten Maßnahmen enthält, kommt das Erfordernis der Zustimmung aller beeinträchtigten Eigentümer in vielen Fällen faktisch einem solchen gleich. Nach h. M. modifiziert § 22 Absatz 1 Satz 1 WEG das bestehende Erfordernis eines Mehrheitsbeschlusses um das zusätzliche Erfordernis der Zustimmung aller erheblich beeinträchtigten Wohnungseigentümer (vgl. Wicke in Palandt, BGB, 77. Aufl., § 22 WEG, Rdnr. 7; Merle in Bärmann, WEG, 13. Aufl., § 22, Rdnr. 139). Dieses zusätzliche Erfordernis (sogenannte Allstimmigkeit) führt in der Praxis regelmäßig dazu, dass Beschlüsse über Maßnahmen im Sinne des § 22 Absatz 1 Satz 1 WEG nur einstimmig

mit von allen Wohnungseigentümern gefasst werden können, da in den meisten Fällen alle Wohnungseigentümer betroffen sind (vgl. BT-Drs. 16/887, S. 28). Nach § 22 Absatz 1 Satz 2 WEG ist die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer allerdings dann nicht erforderlich, wenn die bauliche Maßnahme den anderen Wohnungseigentümern keinen Nachteil zufügt, der über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß (§ 14 Nummer 1 WEG) hinausgeht.

Im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander hat dabei eine Abwägung gemäß §§ 22 Absatz 1, 14 Nummer 1 WEG zu erfolgen, wobei die Interessen der Wohnungseigentümer am Gebrauch des Gemeinschaftseigentums mit denen des betroffenen Wohnungseigentümers (oder gegebenenfalls seiner Mietpartei) zu gewichten sind (vgl. Merle in Bärmann, WEG, 13. Aufl., § 22, Rdnr. 176). In die erforderliche Abwägung sind insoweit die Grundrechte als Teil der Wertordnung einzubeziehen (vgl. Hogenschurz in Jennißen, WEG, 5. Aufl., § 22, Rdnr. 30 ff.; BGH, Beschluss vom 22. Januar 2004 – V ZB 51/03, juris, Rdnr. 20).

Eine einstimmige Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung findet nach praktischen Erfahrungen aber kaum jemals statt. Während das Scheitern eines einstimmigen Beschlusses aus sachlichen Gründen hinzunehmen ist, scheitert ein solcher aber häufig bereits entweder daran, dass nicht alle stimmberechtigten Eigentümer in der Eigentümerversammlung anwesend oder zumindest ordnungsgemäß vertreten sind, spätestens aber daran, dass einige Eigentümer die Maßnahme lediglich aus Kostengründen ablehnen. Praktisch ist es vielen Eigentümergemeinschaften daher verwehrt, sinnvolle und notwendige Maßnahmen durchzuführen, die über das Maß einer ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung oder einer Modernisierung im Sinne des § 22 Absatz 2 WEG hinausgehen.

Lediglich modernisierende Maßnahmen im Sinne des § 22 Absatz 2 WEG können, sofern die Eigenart der Wohnanlage nicht geändert und kein Wohnungseigentümer unbillig beeinträchtigt wird, nach geltendem Recht mit qualifizierter Mehrheit, d.h. drei Viertel der Wohnungseigentümer, die mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten, beschlossen werden. Damit soll zumindest drohender Wertverlust bei älteren Anlagen vermieden werden, indem Maßnahmen zur Modernisierung und Anpassung an den Stand der Technik auch ohne aktuellen Sanierungsbedarf ermöglicht werden (Hogenschurz in: Jennißen, WEG, 5. Aufl., § 22, Rdnr. 62).

Eine vergleichbare Privilegierung von Maßnahmen, die zum Einbruchschutz dienen, fehlt nach der gegenwärtigen Gesetzeslage. Wohnungseinbruchdiebstähle stellen einen schwerwiegenden Eingriff in den persönlichen Lebensbereich von Bürgern dar, der neben den finanziellen Auswirkungen gravierende psychische Folgen und eine massive Schädigung des Sicherheitsgefühls zur Folge haben kann. Nach einer Anpassung des Strafrechts in der 18. Legislaturperiode soll es Bürgerinnen und Bürger nun auch zivilrechtlich erleichtert werden, Einbrüche in ihre Wohnungen zu verhindern.

Darüber hinaus sind die rechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von Ladeinfrastrukturen für Elektrofahrzeuge nicht eindeutig, da auch gerichtliche Entscheidungen divergieren: Das Amtsgericht Berlin-Schöneberg hat vertreten, dass sich die Errichtung von Ladeinfrastruktur nach § 22 Absatz 1 WEG richte, da in der Regel hierfür bauliche Veränderungen vorzunehmen seien, die über die ordnungsgemäße Verwaltung hinausgingen (AG Berlin-Schöneberg, Urteil vom 9. April 2015 – 771 C 87/14 – BeckRS 2016, 17692 = ZMR 2017, 431-432). Demgegenüber vertrat das Amtsgericht München, dass der Anspruch auf Herstellung der Ladeinfrastruktur bereits aus § 21 Absatz 5 Nummer 6 WEG folge (AG München, Urteil vom 17. Dezember 2014 – 482 C 12592/14 WEG – juris = ZMR 2015, 632-633); diese Entscheidung wurde aber zwischenzeitlich durch das Landgericht München I aufgehoben (LG München I, Urteil vom 21. Januar 2016 – 36 S 2041/15 WEG – juris = ZMR 2016, 569): Danach hat der Sondereigentümer eines Tiefgaragenstellplatzes keinen Anspruch auf erstmalige ordnungsgemäße Herstellung eines Elektroanschlusses zwecks Aufladen eines Elektroautos, vielmehr handle es sich dabei um eine bauliche Veränderung; § 21 Absatz 5 Nummer 6 WEG solle hingegen nur einen Mindeststandard ermöglichen. Nach anderer Ansicht wird der Einbau einer Ladestelle als Maßnahme der Modernisierung im Sinne von § 22 Absatz 2 WEG, § 555b Nummer 2 BGB angesehen. Da Elektrofahrzeuge zum nachhaltigen Klimaschutz beitragen, sei der Einbau einer Ladestelle für Elektrofahrzeuge als bauliche Veränderung anzusehen „durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird“ (so Häublein, ZWE 2015, 255, 256). Nach wiederum anderer Ansicht handelt es sich bei dem Einbau einer Ladestelle für Elektrofahrzeuge um eine Modernisierung oder Anpassung des Gemeinschaftseigentums an den Stand der Technik gemäß § 22 Absatz 2 WEG. Nachdem der Erwerb von Elektrofahrzeugen am Markt möglich sei, die letztlich nur mit einer Möglichkeit zum häuslichen Laden sinnvoll betrieben werden könnten, müsse nach dieser Ansicht eine Lademöglichkeit am

Stellplatz daher schon aus heutiger Sicht als Stand der Technik im Sinne von § 22 Absatz 2 WEG angesehen werden (so Rodi/Hartwig, ZUR 2014, 592, 597). Unabhängig davon, ob der Einbau der Ladestelle als Modernisierung oder Anpassung an den Stand der Technik angesehen wird, ist hierzu gemäß § 22 Absatz 2 WEG die Zustimmung von mindestens drei Vierteln der stimmberechtigten Wohnungseigentümer und der Mehrheit der Miteigentumsanteile erforderlich, was sich in der Praxis als eine nicht zu überwindende Hürde darstellen kann.

Ferner fehlt im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander eine ausdrückliche Regelung entsprechend § 554a des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB). Während im Mietrecht der Mieter gemäß § 554a BGB vom Vermieter die Zustimmung zu baulichen Veränderungen oder sonstigen Einrichtungen verlangen kann, die für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich sind, wenn er ein berechtigtes Interesse daran hat, besteht im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander keine vergleichbare Regelung, was die Rechtsdurchsetzung bei Maßnahmen, die andere Miteigentümer zwar nicht nur unerheblich beeinträchtigen aber zugleich zur Ermöglichung einer behindertengerechten Nutzung erforderlich sind, erschwert. Daran hat sich auch durch die Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH, Urteil vom 13. Januar 2017 – V ZR 96/16 – juris = ZMR 2017, 319) nichts geändert: Danach handelt es sich beim nachträglichen Einbau eines Personenaufzugs in das gemeinschaftliche Treppenhaus nicht um eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 22 Absatz 2 WEG, sondern um eine bauliche Veränderung gemäß § 22 Absatz 1 WEG; die Durchführung eines solchen Einbaus - auch auf eigene Kosten des bauwilligen Eigentümers - bedarf daher grundsätzlich der Allstimmigkeit (anders als ggf. beim Einbau eines Treppenlifts, eines Handlaufs oder einer Rollstuhlrampe). Dies gelte laut BGH auch dann, wenn der Eigentümer oder ein naher Angehöriger wegen einer Behinderung auf den Aufzug angewiesen sei, um die Wohnung zu erreichen. Insbesondere komme eine analoge Anwendung des § 554a BGB nicht in Betracht.

Wenngleich auch die bestehenden, restriktiven Regelungen den Schutz der Eigentumsrechte des Einzelnen bezwecken, so können sie doch angesichts ihrer Schwerfälligkeit und dadurch eingeschränkten Praxistauglichkeit zu einem Modernisierungstau in Wohnungseigentumsgemeinschaften führen und die Durchführung von Erhaltungs- und Ausbaumaßnahmen am Gemeinschaftseigentum behindern, die aus wohnungsmarktpolitischen Gründen wünschenswert und förderungswürdig sind. In Zeiten anhaltender Wohnraumknappheit in Ballungsräumen

kann in diesen ohnehin bereits stark verdichteten Gebieten dringend benötigter zusätzlicher Wohnraum nicht mehr ausschließlich durch die Errichtung von Neubauten geschaffen werden. Vielmehr bedarf es zusätzlich einer effizienten Nutzung bereits bestehender Gebäude durch Aus- und Umbaumaßnahmen bzw. Aufstockungen als effektives Gegenmittel gegen urbane Wohnungsnot sowie steigende Mieten und Immobilienpreise.

Zugleich ist der Gemeinschaftsgedanke innerhalb der Wohnungseigentümergemeinschaft wieder stärker in den Vordergrund zu rücken. Die Wohnungseigentümer innerhalb einer Gemeinschaft sind sowohl in tatsächlich-räumlicher als auch in rechtlicher Hinsicht enger aneinander gebunden und insgesamt stärker auf gegenseitige Rücksichtnahme im Sinne eines gedeihlichen Miteinanders angewiesen als bloße Grundstücksnachbarn. Dies gilt im Verhältnis der einzelnen Wohnungseigentümer untereinander (BVerfG, Beschluss vom 13.3.1995 – 1 BvR 1107/92 –, NJW 1995, 665; BVerfG, Beschluss vom 6.10.2009 – 2 BvR 639/09 –, NJW 2010, 220), vor allem aber auch hinsichtlich der Beziehung des einzelnen Eigentümers zur Gemeinschaft (BVerfG, Kammerbeschluss vom 17. Februar 1989 – 1 BvR 164/89 –, juris). Ziel muss es daher sein, dass bauliche Maßnahmen - vor allem solche, die durch die Gemeinschaft durchgeführt werden und daher in der Regel im Gemeinschaftsinteresse erfolgen - nur noch in eingeschränktem Maße durch einzelne Eigentümer verhindert werden können. Dem Interesse einer weit überwiegenden Eigentümermehrheit an Ausbau, Verbesserung und/oder Anpassung der Wohnanlage an zeitgemäße Anforderungen ist daher ein grundsätzlicher Vorrang gegenüber den Partikularinteressen einzelner Wohnungseigentümer einzuräumen.

Der Gesetzentwurf zielt daher darauf ab, bauliche Maßnahmen von Wohnungseigentümergemeinschaften, die im Interesse der Mehrheit der Eigentümer liegen, zu erleichtern und so bestehenden Modernisierungsstau abzubauen und die Schaffung von Wohnraum durch den Ausbau bestehender Gebäude zu fördern. Im Besonderen sollen Maßnahmen zum Abbau unzumutbarer Barrieren für Menschen mit Behinderungen und ältere Menschen, zum Ausbau der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge und zum Einbruchschutz auch im privaten Raum erleichtert und gefördert werden.

Beseitigung schwerfälliger formaler Anforderungen an die Beschlussfähigkeit von Wohnungseigentümerversammlungen

Die Versammlung der Wohnungseigentümer stellt das wesentliche Instrument der gemeinsamen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums dar. Nach § 24 Absatz 1 WEG ist die Wohnungseigentümerversammlung mindestens einmal im Jahr einzuberufen. Derzeit ist sie nach § 25 Absatz 3 WEG nur beschlussfähig, wenn eine Zahl an Miteigentümern erscheint, die mehr als die Hälfte der im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteile repräsentiert. Beschlüsse, die von einer nicht beschlussfähigen Versammlung gefasst werden, sind zwar nicht nichtig, aber anfechtbar.

Diese Anforderungen an die Beschlussfähigkeit haben sich insbesondere bei großen Wohnungseigentumsgemeinschaften als hinderlich für eine effiziente Verwaltung erwiesen. Aus der Praxis der Verwalter ist bekannt, dass Eigentümer sich zwar oft einerseits nicht in der Lage sehen, an der Versammlung teilzunehmen, andererseits aber auch nicht bereit sind, einer anderen Person (z.B. dem Verwalter oder einem Miteigentümer) Stimmrechtsvollmacht zu erteilen. Damit gehen sie auch kein größeres Risiko ein, da in ihrer Abwesenheit gefasste Beschlüsse regelmäßig wegen fehlender Beschlussfähigkeit angefochten werden können.

Dies erscheint im Sinne einer effizienten gemeinschaftlichen Verwaltung, in der jeder Miteigentümer auch Verantwortung für die Gemeinschaft trägt, nicht gerechtfertigt. In der Praxis wird daher in jüngerer Zeit vielfach in der Gemeinschaftsordnung unter den Eigentümern vereinbart, dass jede ordnungsgemäß einberufene Eigentümerversammlung beschlussfähig ist. Es erschiene daher grundsätzlich denkbar, es weiterhin den Eigentümern zu überlassen, von der nach allgemeiner Auffassung dispositiven Regelung des § 25 Absatz 3 WEG (vgl. BayObLG, Beschluss vom 27. Februar 1981 – BReg. 2 Z 23/80 –, BayObLGZ 1981, 50, 55; Engelhardt in MüKoBGB, 7. Aufl., § 25 WEG, Rdnr. 35) bei Bedarf abzuweichen. Dabei würde allerdings verkannt, dass eine Änderung der Gemeinschaftsordnung - bei Nichtvorliegen einer Öffnungsklausel - grundsätzlich nur durch Vereinbarung sämtlicher Wohnungseigentümer erfolgen kann, die, um gegenüber Rechtsnachfolgern wirksam zu sein, der Eintragung ins Grundbuch bedarf. Angesichts der Schwierigkeiten, die erforderliche Einstimmigkeit zu erreichen, wird eine nachträgliche Änderung der Gemeinschaftsordnung daher mangels Erzielung der erforderlichen Einstimmigkeit häufig nicht in Betracht kommen.

Insbesondere vor dem Hintergrund, dass nach dem Gesetz bereits jetzt nach § 25 Absatz 4 Satz 2 WEG eine sog. Folgeversammlung, d.h. eine Versammlung, die bei Beschlussunfähigkeit mit dem gleichen Gegenstand erneut einberufen wird, in jedem Fall beschlussfähig ist, erscheint es unnötig und umständlich, dass die erste Versammlung wegen Beschlussunfähigkeit handlungsunfähig ist. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die Einberufung einer Folgeversammlung für sämtliche Beteiligte zusätzlichen zeitlichen Aufwand erfordert - dies vor allem, weil eine sog. Eventualeinberufung (d.h. das Verbinden der Einladung zu einer Versammlung mit der Einladung zu einer - meist eine Stunde später stattfindenden - Folgeversammlung für den Fall der Beschlussunfähigkeit der ersten Versammlung) nach der Rechtsprechung grundsätzlich unzulässig ist (OLG Köln, Beschluss vom 23. August 1989 – 16 Wx 79/89 –, NJW-RR 1990, 26).

Verhinderung des Machtmissbrauchs durch Mehrheitswohnungseigentümer

Nach § 21 Absatz 8 WEG kann im Wege der Gestaltungsklage gem. § 43 Nummer 1 WEG bei Gericht die Bestellung eines Verwalters beantragt werden. Umstritten ist auf der Grundlage der gegenwärtigen Gesetzeslage, ob das Gericht auch die Bestelldauer festlegen kann. Teilweise wird vertreten, dass das Gericht regelmäßig die Bestelldauer nicht festlegen kann. Ohne besondere Notwendigkeit dürfe der Ermessensspielraum der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt werden. Die Bestellung auf unbestimmte Dauer genüge (vgl. Jennißen in Jennißen, WEG, 5. Aufl., § 26, Rdnr. 47). Nach anderer Ansicht kann dagegen das Gericht die Amtszeit des Verwalters auf eine bestimmte Frist begrenzen; es hat dabei den Zeitraum gemäß § 21 Absatz 8 WEG nach billigem Ermessen entsprechend den Umständen des Einzelfalls sinnvoll festzulegen (vgl. Niedenführ in Niedenführ/Vandenhouten, WEG, 12. Aufl., § 26, Rdnr. 147; Merle/Becker in Bärmann, WEG, 13. Aufl., § 26, Rdnr. 295; Abramenko in Riecke/Schmid, WEG, 4. Aufl., § 26, Rdnr. 17).

Unabhängig davon, ob man der Auffassung folgt, dass das Gericht die Bestelldauer festlegen kann, oder der Ansicht, dass vom Gericht die Bestellung lediglich auf unbestimmte Dauer vorgenommen werden darf, stellt sich das Problem, dass das Amt des gerichtlich bestellten Verwalters endet, wenn die Eigentümergemeinschaft einen anderen Verwalter bestellt. Dies hat zur Folge, dass ein gerichtlich bestellter Verwalter von einem Mehrheitseigentümer unmittelbar wieder

abgewählt und durch einen vom Mehrheitseigentümer ausgewählten Verwalter ersetzt werden kann, der möglicherweise nicht der ordnungsgemäßen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums, sondern den Partikularinteressen des Mehrheitseigentümers den Vorrang einräumt.

Dieser Missbrauchsgefahr soll durch eine Erweiterung der richterlichen Gestaltungsbefugnisse dahingehend entgegengewirkt werden, dass dem Gericht ermöglicht wird, eine Mindestfrist festzulegen, binnen derer der gerichtlich bestellte Verwalter nicht wirksam abberufen werden kann, sofern kein wichtiger Grund zur Abberufung des Verwalters vorliegt.

Damit soll die Einsetzung eines Interimsverwalters durch das Gericht ermöglicht werden, jedoch *nicht* der sog. Notverwalter, wie ihn das Wohnungseigentumsgesetz vor der letzten Reform vorsah, wieder eingeführt werden. Vor der letzten WEG-Novelle konnte das Gericht gem. § 26 Absatz 3 WEG a.F. iVm. § 43 Absatz 1 Nummer 3 WEG a.F., wenn ein Verwalter fehlte und ein dringendes Bedürfnis für die Bestellung bestand, auf Antrag eines Wohnungseigentümers oder eines Dritten, der ein berechtigtes Interesse an der Bestellung eines Verwalters hatte, einen Verwalter bestellen. Da dieser Verwalter gemäß § 26 Absatz 3 WEG a.F. nur „bis zur Behebung des Mangels“, also bis zur Wahl eines Verwalters durch die Eigentümerversammlung, gerichtlich bestellt wurde, wurde er als Notverwalter bezeichnet. Daneben bestand nach der h.M. zum früheren Recht die Möglichkeit, auf Antrag eines Wohnungseigentümers einen Verwalter im Verfahren gemäß § 43 Absatz 1 Nummer 1 WEG a.F. zur Verwirklichung des Anspruchs auf ordnungsmäßige Verwaltung zu bestellen. Unter anderem aufgrund der Möglichkeit der Wohnungseigentümer, einen Verwalter im Verfahren nach § 43 Absatz 1 Nummer 1 WEG a.F. bzw. dessen Nachfolgevorschrift § 43 Nummer 1 WEG (neu) zu bestellen und in Fällen besonderer Eilbedürftigkeit eine einstweilige Verfügung gemäß §§ 935 ff. Zivilprozessordnung (ZPO) zu erwirken, hielt der Gesetzgeber die Möglichkeit zur Bestellung eines Notverwalters für entbehrlich (BT-Drs. 16/887, S. 35). Diese Einschätzung des Gesetzgebers der WEG-Novelle ist nach wie vor gerechtfertigt.

Klarstellende Regelungen zum Vertretungsnachweis

Nach § 27 Absatz 6 WEG kann der Verwalter von den Wohnungseigentümern die Ausstellung einer Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde verlangen, aus der der

Umfang seiner Vertretungsmacht ersichtlich ist. Da sich weder die Verwalterstellung noch der Umfang der Vertretungsmacht des Verwalters aus einer Registereintragung ergibt, versucht § 27 Absatz 6 WEG die fehlende Registerpublizität dadurch zu kompensieren, dass er dem Verwalter einen Anspruch auf Ausstellung einer Urkunde einräumt, aus der sich seine Vertretungsmacht ergibt (BGH v. 20.2.2014 – III ZR 443/13 –, NJW 2014, 1587, 1588).

Die Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde ist die in einem Schriftstück verkörperte und unterschriebene Erklärung des Ausstellers, dass er den in der Urkunde bezeichneten Verwalter bevollmächtigt bzw. ermächtigt hat. Sie hat den Umfang der Vertretungsmacht bzw. Ermächtigung zu enthalten. Die Urkunde kann zum Nachweis der gesetzlichen Vertretungsmacht für die Wohnungseigentümer (§ 27 Absatz 2 WEG) und zum Nachweis der organschaftlichen Vertretungsmacht für die Wohnungseigentümergeinschaft (§ 27 Absatz 3 Satz 1 WEG) ausgestellt werden. Sie kann sich darauf beschränken, den Inhalt der gesetzlichen bzw. organschaftlichen Vertretungsmacht des Verwalters wiederzugeben, insbesondere wenn keine zusätzlichen Ermächtigungen nach § 27 Absatz 2 Nummer 3 und Absatz 3 Satz 1 Nummer 7 WEG vorliegen.

In der Regel wird die Urkunde den Inhalt und den Umfang der durch Vereinbarung oder Beschluss konkretisierten gesetzlichen bzw. organschaftlichen Vertretungsmacht ausweisen. Die ermächtigende Vereinbarung oder der ermächtigende Beschluss gestaltet die gesetzliche bzw. organschaftliche Vertretungsmacht inhaltlich aus, begründet sie aber nicht. Da es sich um eine rechtsgeschäftliche erteilte Vertretungsmacht im Sinne einer Vollmacht handelt (§ 166 Absatz 2 BGB), ist der Begriff „Vollmachturkunde“ missverständlich und wird daher kritisiert (vgl. Merle/Becker in Bärmann, WEG, 15. Aufl., § 27, Rdnr. 318; Heinemann in Jennißen, WEG, 5. Aufl., § 27, Rdnr. 155). Um die Verständlichkeit des Gesetzes zu erhöhen und damit die Rechtsanwendung zu erleichtern, soll im Rahmen der Überarbeitung des Wohnungseigentumsgesetzes Abhilfe geschaffen werden.

Auch der Begriff der „Ermächtigungsurkunde“ wird in der Literatur als missverständlich kritisiert (vgl. Heinemann in Jennißen, WEG, 5. Aufl., § 27, Rdnr. 155). Nach der Gesetzesbegründung sollte mit der Bezeichnung „Ermächtigungsurkunde“ die umfassend mögliche Ermächtigung des Verwalters zur Vertretung der Gemeinschaft nach § 27 Absatz 3 Satz 1 Nummer 7 WEG klargestellt werden (vgl. BT-Drs. 16/887, S. 72). Dies wird im Schrifttum insoweit als missverständlich an-

gesehen, als in § 27 Absatz 2 Nummer 3 WEG ebenfalls von einer „Ermächtigung“ des Verwalters die Rede ist (vgl. Heinemann in Jennißen, WEG, 5. Aufl., § 27, Rdnr. 155). Auch insoweit soll die Gelegenheit der Überarbeitung des Wohnungseigentumsgesetzes genutzt werden, um Rechtsklarheit zu schaffen.

Umstritten ist ferner, wer die Urkunde ausstellen muss. Eine Ansicht lässt die Unterzeichnung der Urkunde durch die Mehrheit der beschließenden Eigentümer ausreichen (BayObLG, Beschluss vom 24. Juni 1999 – ZZ BR 179/98 –, NJW-RR 2000, 17, 19; Merle/Becker in Bärmann, WEG, 15. Aufl., § 27 Rdnr. 319a, Dieser, DNotZ 1964, 724, 725, Feuerborn, ZIP 1988, 146, 151; Riedel, Rpfleger 1964, 374; Geiben in Herberger/Martinek/Rüßmann u.a., jurisPK-BGB, 8. Aufl. 2017, § 27 WEG, Rdnr. 66; Niedenführ in Niedenführ/Vandenhouten, WEG, 12. Aufl., § 27, Rdnr. 108). Nach anderer Ansicht bedarf eine Urkunde nach § 27 Absatz 6 WEG der Ausstellung durch alle Miteigentümer (Abramenko in Riecke/Schmid, WEG, 4. Aufl., § 27, Rdnr. 87; Heinemann in Jennißen, WEG, 5. Aufl., § 27, Rdnr. 161; Spielbauer in Spielbauer/Then, WEG, 3. Aufl., § 27, Rdnr. 49; Engelhardt in MüKoBGB, § 27 WEG, Rdnr. 59). Begründet wird dies wie folgt: Erblicke man in der Vollmachtsurkunde die rechtsgeschäftliche Wiederholung der Gesetzeslage, könne die Geltung der Rechtsscheinwirkungen der §§ 127 ff. BGB nur auf eine Ausstellung der Urkunde durch alle Wohnungseigentümer gegründet werden. Ferner gebe der Gesetzeswortlaut dem Verwalter einen Anspruch gegen die Wohnungseigentümer und nicht gegen die Mehrheit der Wohnungseigentümer. Für die Gemeinschaft schaffe auch § 27 Absatz 3 Satz 2 WEG Klarheit, als alle Wohnungseigentümer die Gemeinschaft vertreten, soweit der Verwalter nicht berechtigt ist, was hinsichtlich der Erteilung seiner Vollmachtsurkunde sicherlich der Fall sei (Heinemann in Jennißen, WEG, 5. Aufl., § 27, Rdnr. 161).

Von einer ausdrücklichen Regelung der Frage, wer die Urkunde zu unterzeichnen hat, wurde abgesehen, da dies bereits nach dem bisherigen Gesetzeswortlaut vorgegeben ist. Richtigerweise ist zu differenzieren zwischen der Urkunde für die gesetzliche Vertretungsmacht des Verwalters nach § 27 Absatz 2, die ihn berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie zu handeln, und der Urkunde für die gesetzliche Vertretungsmacht zur Vertretung der Gemeinschaft nach § 27 Absatz 3 (vgl. Heinemann in Jennißen, WEG, 5. Aufl., § 27, Rdnr. 162; Jacoby in Staudinger, BGB, 2018, § 27 WEG, Rdnr. 259): Die Gemeinschaft kann aufgrund Mehrheitsbeschlusses der Wohnungseigentümer durch einen Miteigentümer vertreten werden (§ 27 Absatz 3 Satz 3 WEG). Aus

diesem Grund kann die Urkunde zum Nachweis der Vertretungsmacht für die Gemeinschaft entweder von allen Wohnungseigentümern oder durch den aufgrund eines solchen Beschlusses nach § 27 Absatz 3 Satz 3 WEG dazu ermächtigten Eigentümer ausgestellt werden. Für die Urkunde der Wohnungseigentümer an den Verwalter existiert keine dem § 27 Absatz 3 Satz 3 WEG entsprechende Regelung. Es verbleibt daher bei der Notwendigkeit, die Vollmachtsurkunde durch alle Wohnungseigentümer ausstellen zu lassen, sei es im Wege der gerichtlichen Ersetzung (Heinemann in Jennißen, WEG, 5. Aufl., § 27, Rdnr. 162; Jacoby in Staudinger, BGB, 2018, § 27 WEG, Rdnr. 259).

Ferner sieht das Gesetz bislang keinen Vertretungsnachweis für den nach § 27 Absatz 3 Satz 3 WEG zur Vertretung ermächtigten Wohnungseigentümer vor. Haben die Wohnungseigentümer einen oder mehrere Miteigentümer durch Mehrheitsbeschluss zum Vertreter der Gemeinschaft bestimmt, so stellt sich nach der derzeitigen Gesetzeslage die Frage, ob § 27 Absatz 6 WEG entsprechende Anwendung findet. Ziel des Gesetzentwurfs ist es, hier Rechtsklarheit zu schaffen.

Rechtssichere und zugleich flexiblere Ausgestaltung des Verwaltungsbeirats

§ 29 WEG trifft in seiner derzeitigen Fassung nur grundlegende Regelungen zum Verwaltungsbeirat in Wohnungseigentumsgemeinschaften. Dies betrifft sowohl die Bestellung und Abbestellung des Verwaltungsbeirats als auch dessen Kompetenzen.

Nach § 29 Absatz 1 WEG kann ein Verwaltungsbeirat durch die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit bestellt werden; dieser besteht aus drei Mitgliedern, nämlich einem Vorsitzenden und zwei Beisitzern. Weitergehende Regelungen enthält das Gesetz bislang nicht. Das Gesetz überlässt dies vielmehr der individuellen Entscheidung durch die Wohnungseigentümer bzw. der Auslegung durch die Rechtsprechung.

Die Regelung des § 29 WEG ist seit Inkrafttreten der ursprünglichen Fassung des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. März 1951 mit Wirkung vom 20. März 1951 (BGBl. I, S. 175) vollständig unverändert geblieben. Gleichzeitig unterlagen die Lebensverhältnisse im Allgemeinen und die Gestaltung von Wohnungseigentümergeinschaften im Besonderen in den letz-

ten mehr als 65 Jahren dem Wandel der Zeit. Im Nachhinein betrachtet ist das WEG sicherlich als Erfolg zu betrachten: Heute machen sich nicht nur untere Einkommens- und Vermögenschichten die Aufteilbarkeit von Immobilieneigentum zu Nutze. Gerade im urbanen Lagen und Ballungsräumen hat sich das WEG als probates Mittel zur Schaffung von Wohnraum und Nachverdichtung - auch im hochpreisigen Segment - erwiesen. Damit einher geht aber auch eine Inhomogenität der heutzutage existierenden Eigentümergemeinschaften, die der historische Gesetzgeber so nicht vorhersehen konnte: Diese gibt es nicht mehr nur im Bereich von Doppelhaushälften, Reihenhäusern oder kleinen Mehrfamilienhäusern mit Etagenwohnungen. Vor allem in den Städten existieren auch große bis sehr große Gemeinschaften mit teilweise mehreren Hundert Eigentümern. Dies hat neben einer gesteigerten Anonymität unter den Eigentümern auch ein verringertes Interesse an der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zur Folge. Viele Wohnungseigentümer in größeren Anlagen neigen dazu, die Verwaltung ihres Eigentums - vergleichbar einem Mieter - als Aufgabe des Verwalters wahrzunehmen und ihre eigenen Rechte wie auch Pflichten als nachrangig anzusehen.

Gerade in größeren Gemeinschaften ist der derzeit nach § 29 WEG fakultativ zu bestellende Verwaltungsbeirat von besonderer Bedeutung, da diesem noch mehr als zur Zeit des Inkrafttretens des WEG eine besondere Rolle und Verantwortung im Hinblick auf die gemeinschaftliche Organisation der Verwaltung, die Sicherung des Vermögens der Gemeinschaft sowie ein gedeihliches Miteinander der Eigentümer untereinander zukommt. Dieser Bedeutung wird § 29 Absatz 1 WEG in seiner bestehenden Fassung allerdings nur bedingt gerecht, da die Vorschrift nicht nach der Größe der Gemeinschaften unterscheidet und zum anderen wesentliche Teilbereiche ungeregt lässt.

So wird es in einer kleinen Eigentümergemeinschaft, in der die einzelnen Eigentümer sich naturgemäß öfter begegnen und in regelmäßigem Kontakt stehen, nicht zwingend eines Beirats zur Koordinierung der Eigentümerinteressen bedürfen. Im Übrigen erscheint es z.B. für eine Gemeinschaft mit fünf Mitgliedern wenig sinnvoll, einen Verwaltungsbeirat aus drei Mitgliedern zu bilden.

Anders stellt es sich dagegen in einer größeren bis sehr großen Gemeinschaft, die eher von Anonymität und hoher Fluktuation geprägt ist, dar. Gerade für sehr große Gemeinschaften mit teilweise erheblichen laufenden Kosten kann allerdings die bislang gesetzlich festgelegte Zahl von nur drei Beiräten im Hinblick auf die Kom-

plexität der Aufgaben und den damit verbundenen zeitlichen Aufwand unzureichend sein. Außerdem verhindert die gegenwärtige Begrenzung auf drei Beiräte, das volle Potenzial der Eigentümer auszuschöpfen und das ggf. in diesem Kreis vorhandene Fachwissen zu bündeln, indem neben Eigentümern, die zeitlich in der Lage sind, als dauerhafte Ansprechpartner für Miteigentümer und Verwaltung zu fungieren, auch Wohnungseigentümer, die über Fachwissen z.B. in den Bereichen Betriebswirtschaft und Finanzen, Immobilienverwaltung, Recht und Steuern, Bau und Technik o.Ä. verfügen, zu Beiratsmitgliedern zu ernennen.

Eine Abweichung von der Besetzung mit drei Eigentümern ist zwar bereits nach geltendem Recht durch Vereinbarung unter den Eigentümern gem. § 10 Absatz 2 Satz 2 WEG (d.h. im Rahmen der Gemeinschaftsordnung) möglich (vgl. BGH, Urteil vom 5. Februar 2010 – V ZR 126/09 –, NZM 2010, 325; Hügel in BeckOK BGB, 43. Ed., § 29 WEG, Rdnr. 10; Engelhardt in MüKoBGB, 7. Aufl., § 29 WEG, Rdnr. 5). Hierfür ist allerdings eine Vereinbarung sämtlicher Eigentümer erforderlich, sofern nicht in der Gemeinschaftsordnung eine Öffnungsklausel vorgesehen ist, die einen Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung genügen lässt. Diese bedarf, damit sie auch gegenüber Rechtsnachfolgern Wirkung entfaltet, der Eintragung in das Grundbuch und muss hierzu in der Form des § 29 GBO erteilt werden. Aus diesem Grund wird in der Praxis von der gesetzlich vorgegebenen Mitgliederzahl des Verwaltungsbeirats nachträglich kaum abgewichen. Durch die Neuregelung soll das Institut des Verwaltungsbeirats auch anpassungsfähiger an künftige Veränderungen in der Gemeinschaft werden.

Ferner ist bislang nicht in § 29 WEG vorgesehen, aber in § 24 Absatz 3 und Absatz 6 WEG vorausgesetzt, dass der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats einen Stellvertreter hat. Diese Lücke soll klarstellend beseitigt werden.

Auch sieht die aktuelle Gesetzeslage keine zeitliche Begrenzung der Amtszeit des Verwaltungsbeirats vor.

Darüber hinaus fehlt im Gesetz bislang eine klare und verständliche Regelung der Kompetenzen des Verwaltungsbeirats. § 29 Absatz 2 WEG enthält lediglich die allgemeine Bestimmung, dass der Beirat den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben unterstützt. Welche konkreten Pflichten wie auch Rechte für den Verwaltungsbeirat hieraus folgen, regelt das Gesetz aber nicht konkret. Nach § 29 Absatz 3 WEG sollen außerdem der Wirtschaftsplan, die Abrechnung über den

Wirtschaftsplan, Rechnungslegungen und Kostenanschläge vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden, bevor die Wohnungseigentümerversammlung über sie beschließt. Dabei handelt es sich sicherlich um eine der Hauptaufgaben des Verwaltungsbeirats. Nicht ausdrücklich ergibt sich aber, dass es sich nach wohl überwiegender Auffassung auch um eine Pflicht des Beirats handelt, die Gemeinschaft also einen titulierbaren und mit Zwangsmitteln durchsetzbaren Anspruch auf ein entsprechendes Tätigwerden des Beirats hat (vgl. BayObLG, Beschluss vom 12. Juni 1991 – BReg. 2 Z 49/91 –, NJW-RR 1991, 1360, 1361; Merle in Bärmann, WEG, 12. Aufl., § 29, Rdnr. 59).

Vor dem Hintergrund, dass es sich beim Verwaltungsbeirat um ein ehrenamtliches Gremium der Wohnungseigentümer handelt, erscheint es angebracht, für die Verwaltungsbeiräte dadurch Rechts- und Planungssicherheit zu schaffen, dass ihre wesentlichen Rechte und Pflichten unmittelbar dem Gesetz zu entnehmen sind. Es soll jedoch ausschließlich die bereits durch die Rechtsprechung geprägte Rechtslage zu den Befugnissen des Verwaltungsbeirats kodifiziert werden; darüber hinausgehende weitere Befugnisse sollen nicht begründet werden.

Nach § 29 Absatz 2 WEG unterstützt der Verwaltungsbeirat den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben. Die beratende und unterstützende Funktion des Verwaltungsbeirats erstreckt sich dabei potenziell auf sämtliche Verwaltungstätigkeiten, allerdings nur im Innenverhältnis; eine Vertretung der Gemeinschaft durch den Beirat nach außen ist grundsätzlich nicht vorgesehen (Merle in Bärmann, WEG, 12. Aufl., § 29, Rn. 52). Dem Beirat obliegt regelmäßig vor allem die Vorbereitung von und Beratung bei Verwaltungsmaßnahmen und die Vorbereitung von Eigentümerversammlungen (OLG Hamm, Beschluss vom 02. Juli 2001 – 15 W 56/01 –, BeckRS 2001, 30811101; Engelhardt in MüKoBGB, 7. Aufl., § 29 WEG, Rdnr. 12). Im Zusammenhang mit Eigentümerversammlungen hat der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats ferner das Versammlungsprotokoll mit zu unterzeichnen (§ 24 Absatz 6 WEG). Auch obliegt ihm die Einberufung der Versammlung, falls kein Verwalter bestellt ist oder dieser die Einberufung pflichtwidrig verweigert (§ 24 Absatz 3 WEG).

Soweit der Aufgabenkreis des Verwaltungsbeirats auch die Überprüfung des Verwalters umfasst, beinhaltet dies nach allgemeiner Auffassung grundsätzlich nicht die Pflicht, den Verwalter hinsichtlich der laufenden Verwaltungstätigkeit zu überwachen (BayObLG, Beschluss vom 3. Mai 1972 – BReg. 2 Z 7/72 –, NJW 1972,

1377, 1378; BayObLG, Beschluss vom 30. Juni 2004 – 2Z BR 58/04 –, NJW-RR 2004, 1602, 1603; Engelhardt in MüKoBGB, 7. Aufl., § 29 WEG, Rdnr. 11). Die allgemeine Kontrolltätigkeit soll dahingehend konkretisiert werden, dass Wirtschaftspläne, Jahresabrechnungen und Kostenvoranschläge zu überprüfen und mit einer Stellungnahme zu versehen sind.

Um dieser Tätigkeit nachkommen zu können, ist es allgemein anerkannt, dass dem Verwaltungsbeirat auch Informations- und Einsichtsrechte hinsichtlich der Verwaltung zustehen, insbesondere hinsichtlich der dem Verwalter erteilten Vollmachten (OLG München, Beschluss vom 31. Oktober 2007 – 34 Wx 60/07 –, BeckRS 2007, 18655; Merle in Bärmann, WEG, 12. Aufl., § 29, Rdnr. 58). Auch diese Befugnisse sollen zur Schaffung von Rechtsklarheit gesetzlich verankert werden.

Auch das Bestehen eines Anspruchs auf Aufwendungsersatz der Mitglieder des Verwaltungsbeirats gegen die Gemeinschaft ist weithin anerkannt. Die im Regelfall unentgeltliche Tätigkeit der Mitglieder des Beirats wird rechtlich in der Regel als Auftragsverhältnis im Sinne der §§ 662 ff. BGB eingeordnet (vgl. z.B. Hügel in BeckOK BGB, 43. Ed., § 29 WEG, Rdnr. 15). Hieraus folgt, dass einer ordnungsgemäßen Wirtschaft entsprechende Aufwendungen nach § 670 BGB zu erstatten sind (OLG Schleswig ZMR 2005, 735; BayObLG NZM 1999, 865). Auch dies soll klargestellt werden.

Effizientere Ausgestaltung des einstweiligen Rechtsschutzes

Die Klage auf Ungültigerklärung nach § 46 Absatz 1 WEG hat keine aufschiebende Wirkung; der angefochtene Beschluss ist damit bis zur gerichtlichen Ungültigerklärung für die Wohnungseigentümer, deren Sondernachfolger (vgl. § 10 Absatz 4 WEG) sowie für den Verwalter bindend, der gemäß § 27 Absatz 1 Nummer 1 WEG den Beschluss durchzuführen hat.

Die Durchführung des angefochtenen Beschlusses durch den Verwalter kann für die Zeit des Anfechtungsprozesses bis zur rechtskräftigen Entscheidung in der Hauptsache nach der gegenwärtigen Rechtslage nur auf Antrag im Wege einstweiliger Verfügung (§§ 935, 940 ZPO) ausgesetzt werden. Die Möglichkeit des Erlasses einer einstweiligen Anordnung sieht das Gesetz nicht vor.

Bei einer Geschäftsverteilung nach dem Turnusprinzip hat dies zur Folge, dass sich verschiedene Richter bzw. Kammern mit demselben Streitstoff zu befassen haben. Denn der Verfügungsanspruch ist der Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung nach § 21 Absatz 4 WEG, der es verbietet, rechtswidrige Beschlüsse zu vollziehen. Voraussetzung für den Erlass einer einstweiligen Verfügung ist daher, dass der Antragsteller die erfolgreiche Anfechtbarkeit oder Nichtigkeit des Beschlusses glaubhaft machen kann (§§ 936, 920 ZPO). Das Gericht hat mithin die Erfolgsaussichten der Hauptsache zu prüfen. Für die Beurteilung der Erfolgsaussichten der Hauptsacheklage kommt es dabei regelmäßig maßgeblich auf die innerhalb der materiellen Ausschlussfristen des § 46 Absatz 1 Satz 2 WEG gestellten Anträge und vorgebrachten Anfechtungsgründe an. Ohne die Kenntnis dieser Schriftsätze und damit ohne die Akte zum Hauptsacheverfahren können die Erfolgsaussichten regelmäßig nicht beurteilt werden.

Darüber hinaus wird das Verfahren der einstweiligen Verfügung teilweise auch dazu genutzt, um auf diesem Wege eine schnelle zweitinstanzliche Entscheidung zu den maßgeblichen Rechtsfragen zu erlangen.

Dies kann vermieden werden, indem den in der Hauptsache befassten Gerichten die Möglichkeit gegeben wird, angefochtene Beschlüsse im Wege der einstweiligen Anordnung außer Vollzug zu setzen. Damit wird sichergestellt, dass das mit der Hauptsache befasste Gericht auch über das Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes entscheidet. Ein Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung wird in der Folge mangels Rechtsschutzbedürfnisses wohl als unzulässig anzusehen sein.

Die Möglichkeit des Erlasses einer einstweiligen Anordnung sah bereits § 44 Absatz 3 Satz 1 WEG in der bis zum 30. Juni 2007 gültigen Fassung vor. Danach konnte der Richter für die Dauer des Verfahrens einstweilige Anordnungen treffen. Im Zuge der Reform des Wohnungseigentumsrechts im Jahr 2007 ist diese Regelung entfallen. Hintergrund der Änderung der Regelungen zum Verfahrensrecht war, dass die Gerichtsverfahren im Wohnungseigentumsrecht mit den Gerichtsverfahren in anderen bürgerlich-rechtlichen Streitigkeiten harmonisiert werden sollten. Auf Verfahren, für die bis dahin das Gesetz über die freiwillige Gerichtsbarkeit galt, sollten die Vorschriften der ZPO erstreckt werden. Dies wurde damit begründet, dass es sich bei diesen Verfahren um rein privatrechtliche Streitigkeiten handele. Es gebe keinen überzeugenden Grund, hier die nach dem FGG

vorgeschriebene aufwändige Amtsermittlung durchzuführen. Die grundsätzliche Verpflichtung des Gerichts zur Amtsermittlung in FGG-Verfahren führe dazu, dass diese aufwändiger und daher häufig langsamer als ein Zivilprozess seien. Das Gericht habe hier nicht die Möglichkeit zur Konzentration und Beschleunigung, die ihm im ZPO-Verfahren aufgrund der Verantwortung der Parteien für die Vor- und Aufbereitung des Prozessstoffs zur Verfügung stehen. Hinzu komme, dass der mit einer Amtsermittlung verbundene erhöhte Einsatz staatlicher Ressourcen nur noch dort gerechtfertigt sei, wo eine erhöhte staatliche Verpflichtung bestehe. Dies sei in Verfahren in Wohnungseigentumsachen nicht der Fall, da sich deren Gegenstand von dem eines Zivilprozesses nicht unterscheide (BT-Drs. 16/887, S. 12).

Die Gesetzesbegründung zur Reform des Wohnungseigentumsrecht im Jahr 2007 setzt sich nicht ausdrücklich mit der Aufhebung der Regelung des § 44 Absatz 3 WEG a.F. auseinander, denn an die Stelle des Verfahrens der einstweiligen Anordnung trat nunmehr durch die Anwendbarkeit der Verfahrensvorschriften der ZPO die Möglichkeit im Wege der einstweiligen Verfügung vorzugehen.

Allerdings wird das mit der Umstellung der Verfahrensvorschriften auf die ZPO verfolgte Ziel, nämlich das aufwändige und damit häufig langsamere FGG-Verfahren durch das straffere ZPO-Verfahren zu ersetzen, gegenwärtig im Bereich des einstweiligen Rechtsschutzes nicht erreicht, insbesondere da aufgrund der Eröffnung des Instanzenzugs erhebliche Verfahrensverzögerungen zu besorgen sind. Dies kann vermieden werden, indem den in der Hauptsache befassten Gerichten (wieder) die Möglichkeit eingeräumt wird, angefochtene Beschlüsse im Wege der einstweiligen Anordnung außer Vollzug zu setzen und zugleich die Befassung einer weiteren Instanz mit der Entscheidung über die einstweilige Anordnung ausgeschlossen wird.

Harmonisierung des Rechts der baulichen Maßnahmen im Wohnungseigentums- und Mietrecht

Im Mietrecht besteht bislang keine Privilegierung des Einbaus von Einrichtungen für die Elektromobilität oder den Einbruchschutz. Insbesondere gilt die Sonderregelung des § 554a BGB nur für Einrichtungen zur Herstellung von Barrierefreiheit. Daher sind hier die allgemeinen, nicht gesetzlich niedergelegten Grundsätze zur Vornahme von Maßnahmen an der Mietsache durch den Mieter (sogenannte Mietermodernisierung) anwendbar, so dass es dem Mieter regelmäßig nicht gelin-

gen wird, sich im Rahmen der vorzunehmenden Interessenabwägung durchzusetzen. Ziel des Gesetzentwurfs ist es daher bauliche Maßnahmen in diesen Bereichen auch im Mietrecht zu erleichtern und die gesetzlichen Anforderungen zugleich mit denen des Wohnungseigentumsrechts zu harmonisieren.

II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

Der Entwurf verfolgt das Ziel, aktuelle Schwachstellen des WEG zu beheben, Rechtssicherheit und Effizienz zu stärken und angemessene Flexibilität für Wohnungseigentümergeinschaften zu schaffen.

Im Einzelnen:

Mehr Rechtssicherheit durch Kodifikation der „werdenden Wohnungseigentümergeinschaft“

In § 10 Absatz 9 WEG-E wird die bisherige Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur „werdenden Wohnungseigentümergeinschaft“ kodifiziert. Im Fall der Teilung nach § 8 WEG sollen die Vorschriften des WEG auch auf die Erwerber Anwendung finden, die einen wirksamen, d.h. insbesondere einen den Vorgaben des § 311b BGB entsprechenden, auf die Übereignung von Wohnungseigentum gerichteten Erwerbsvertrag geschlossen haben, deren Übereignungsanspruch durch eine Auflassungsvormerkung gesichert ist und auf die der Besitz an der Wohnung übergegangen ist. Zum Erwerb des Besitzes soll die Abnahme des Sondereigentums genügen.

Flexibilisierung der Regelungen zur Kostentragung bei baulichen Veränderungen und Aufwendungen am Gemeinschaftseigentum

Der Wohnungseigentümergeinschaft wird bei baulichen Veränderungen oder Aufwendungen, die von der Gemeinschaft durchgeführt werden, die Befugnis gegeben, von der allgemeinen Kostenverteilungsregel des § 16 Absatz 2 WEG abzuweichen. Zwar soll die Abweichungsbefugnis weiterhin nur für einen abgrenzbaren Sachverhalt gelten. Eine generelle Abweichung von der gesetzlichen Kostenverteilung soll auch zukünftig nur durch Regelung in der Gemeinschaftsordnung, d.h. mit Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer, getroffen werden können.

Allerdings soll eine durch die Neuregelung ermöglichte „für den Einzelfall“ getroffene Kostentragungsregelung sich grundsätzlich auch auf sämtliche Folgekosten einer Maßnahme sowie die aus der baulichen Veränderung oder Aufwendung resultierenden zukünftigen Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung erstrecken können.

Dabei ist die Erstreckung des Umfangs der Vereinbarung auf sämtliche Folge- und zukünftigen Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungskosten nicht zwingend: Die Eigentümer können die Kostentragung des Einzelnen jeweils auf die unmittelbaren Kosten der Durchführung, Folgekosten und/oder zukünftigen Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungskosten beschränken. Erfolgt eine solche Beschränkung nicht, wird davon auszugehen sein, dass der jeweilige Eigentümer sämtliche aufgezählten Kosten zu tragen hat.

Wird eine Maßnahme am Gemeinschaftseigentum dagegen allein von einem Eigentümer durchgeführt, d.h. dass sie in der Regel in seinem alleinigen Interesse liegt, soll er künftig gesetzlich verpflichtet sein, sowohl deren Kosten als auch sämtliche zukünftigen mit der Maßnahme verbundenen Kosten, wie beispielsweise Unterhaltungskosten zu tragen. Dadurch wird die bereits in der Praxis bestehende Tendenz, diese Kosten - soweit möglich - dem durchführenden Eigentümer aufzuerlegen und die Zustimmung zur Maßnahme hiervon abhängig zu machen, kodifiziert. Hierdurch soll es dem durchführungswilligen Eigentümer erleichtert werden, schneller zu der erforderlichen Zustimmung zu kommen; Unsicherheiten und langwierige Verhandlungen innerhalb der Gemeinschaft werden vermieden.

Im Ergebnis sind daher hinsichtlich der Kostentragung für bauliche Veränderungen und Aufwendungen am Gemeinschaftseigentum drei Konstellationen möglich:

- Wird eine Maßnahme von der Gemeinschaft durchgeführt und durch Beschluss keine abweichende Regelung getroffen, tragen alle Eigentümer die Kosten anteilig (§ 16 Absatz 2 WEG).
- Wird bei Maßnahmen der Gemeinschaft durch Beschluss eine abweichende Kostentragung festgelegt, trägt der dort genannte Eigentümer (und dessen Rechtsnachfolger) grundsätzlich die Kosten, einschließlich der Folge- und zukünftigen Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungskosten (§ 16 Absatz 4 WEG-

E). Etwas anderes gilt nur bei ausdrücklich abweichender Regelung durch Beschluss.

- Führt ein einzelner Eigentümer eine bauliche Veränderung oder Aufwendung am Gemeinschaftseigentum durch, trägt er sämtliche Kosten (einschließlich sämtliche mit der Maßnahme verbundenen Kosten, § 16 Absatz 5 WEG-E).

Zeitgemäße Anpassung der Regelungen zur Durchführung baulicher Veränderungen und Aufwendungen am Gemeinschaftseigentum

In § 22 WEG-E wird nicht mehr zwischen Maßnahmen der Modernisierung und sonstigen Maßnahmen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, unterschieden. Stattdessen wird darauf abgestellt, ob bauliche Maßnahme am Gemeinschaftseigentum durch die Gemeinschaft oder lediglich durch einzelne Eigentümer erfolgen. Denn die praktische Erfahrung zeigt, dass Gemeinschaften bauliche Veränderungen oder Aufwendungen in aller Regel nur durchführen, wenn diese im gemeinschaftlichen Interesse liegen und Maßnahmen im Einzelinteresse dem jeweiligen Eigentümer überlassen.

Soweit eine Maßnahme von der Gemeinschaft durchgeführt wird, erfolgt in § 22 Absatz 1 WEG-E eine Abkehr vom bisher (jedenfalls in der Regel faktisch) bestehenden Erfordernis der Allstimmigkeit hin zu einem qualifizierten Mehrheitserfordernis, sodass die Maßnahme grundsätzlich nicht mehr lediglich von einzelnen Eigentümern blockiert werden kann. Dabei wird unterschieden zwischen privilegierten Maßnahmen und sonstigen Maßnahmen. Privilegierte Maßnahmen sind solche, bei denen aus gesellschafts-, umwelt- oder wohnungsmarktpolitischen Gründen grundsätzlich vom Überwiegen der Belange des Einzelnen auszugehen ist. Als solche sind in § 22 Absatz 1 Satz 3 WEG-E abschließend aufgezählt: Bauliche Maßnahmen der Modernisierung oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik, zur Verbesserung des Einbruchschutzes, zum Einbau einer Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge sowie zur Ermöglichung behinderten- und altersgerechten Wohnens. Während privilegierte Maßnahmen bereits mit den Stimmen von zwei Dritteln der nachteilig betroffenen Eigentümer, die allerdings ebenfalls mindestens der Hälfte der Miteigentumsanteile entsprechen müssen, beschlossen und durchgeführt werden können, bedarf es für die Durchführung sonstiger Maßnahmen einer qualifizierten Mehrheit in Form von

drei Vierteln der nachteilig betroffenen Eigentümer sowie mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile. Wird allerdings durch eine sonstige Maßnahme die Eigenart der Wohnanlage geändert oder ein Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigt, besteht das Allstimmigkeitserfordernis fort. Ebenfalls fortbesteht das Allstimmigkeitserfordernis für privilegierte Maßnahmen, die die Eigenart der Wohnanlage ändern (bis auf solche, die für eine behindertengerechte Nutzung des Sonder- oder Gemeinschaftseigentums erforderlich sind) sowie immer dann, wenn eine privilegierte Maßnahme einen Wohnungseigentümer gegenüber anderen Wohnungseigentümern unbillig beeinträchtigt.

Ebenso bleibt es hinsichtlich Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum, die lediglich im Interesse eines oder ggf. auch mehrerer Eigentümer liegen und daher von diesen durchgeführt werden, beim bisher bestehenden Erfordernis der Zustimmung aller nicht nur unwesentlich beeinträchtigten Eigentümer. Lediglich dann, wenn einzelne Eigentümer eine der dargestellten privilegierten Maßnahmen durchführen wollen, entfällt das Erfordernis der Zustimmung bzw. Allstimmigkeit und derartige privilegierte Maßnahmen können mit dem gleichen Quorum wie privilegierte Maßnahmen der Gemeinschaft beschlossen werden, d.h. mit den Stimmen von zwei Dritteln der nachteilig betroffenen Wohnungseigentümer, die zugleich mindestens die Hälfte der Miteigentumsanteile repräsentieren. Wie bei den privilegierten Maßnahmen der Gemeinschaft besteht das Allstimmigkeitserfordernis fort für privilegierte Maßnahmen, die die Eigenart der Wohnanlage ändern (bis auf solche, die für eine behindertengerechte Nutzung des Sonder- oder Gemeinschaftseigentums erforderlich sind) sowie immer dann, wenn durch eine privilegierte Maßnahme ein Wohnungseigentümer gegenüber anderen Wohnungseigentümern unbillig beeinträchtigt wird.

Von den Änderungen unberührt bleibt Absatz 3, wonach Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung im Sinne des § 21 Absatz 5 durch einfachen Mehrheitsbeschluss beschlossen werden können (zur Prüfungsreihenfolge vgl. BGH, Urteil vom 14. Dezember 2012 – V ZR 224/11 –, BGHZ 196, 45-52, Rn. 8).

Beseitigung schwerfälliger formaler Anforderungen an die Beschlussfähigkeit von Wohnungseigentümerversammlungen

Das Erfordernis der Einberufung einer Folgeversammlung gem. § 25 Absatz 4 WEG, die in jedem Fall beschlussfähig ist, soll im Regelfall entfallen, indem die

grundsätzliche Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung bereits für die erste Versammlung herbeigeführt werden kann, wenn der Verwalter hierauf bei der Einberufung hinweist. Hierdurch wird die mit § 25 Absatz 4 Satz 2 2. Halbsatz WEG intendierte Warnfunktion weiterhin verwirklicht: Die Eigentümer werden bei Einladung zur Versammlung darauf aufmerksam gemacht, dass in einer Eigentümerversammlung, zu der sie weder selbst erscheinen noch einen Bevollmächtigten entsenden, auch möglicherweise ihren Interessen nicht entsprechende Beschlüsse gefasst werden können. Eine Beschlussunfähigkeit der Versammlung liegt allerdings weiterhin dann vor, wenn dieser Hinweis nicht erfolgte und das bisher erforderliche Quorum (Zahl an Miteigentümern, die mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten) nicht erreicht wird. In diesem Fall verbleibt es bei der Möglichkeit der Einberufung einer Folgeversammlung gem. § 25 Absatz 4 WEG, die dann wiederum ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Anteile beschlussfähig ist.

Verhinderung des Machtmissbrauchs durch Mehrheitswohnungseigentümer

Wird die Bestellung eines Verwalters gemäß § 43 Nummer 1 WEG in Verbindung mit § 21 Absatz 8 WEG bei Gericht beantragt, sieht § 26 Absatz 1 Satz 6 WEG-E vor, dass das Gericht nach billigem Ermessen einen Zeitraum bestimmen kann, in dem der vom Gericht bestimmte Verwalter nicht von der Eigentümergemeinschaft abberufen werden kann, sofern nicht ein wichtiger Grund zur Abberufung gegeben ist.

Klarstellende Regelungen zum Vertretungsnachweis

Auf die Bezeichnung des Vertretungsnachweises als „Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde“ wird verzichtet. In das Gesetz wird darüber hinaus ausdrücklich aufgenommen, dass auch der oder die von der Mehrheit der Wohnungseigentümer durch Beschluss zur Vertretung ermächtigte(n) Wohnungseigentümer entsprechend § 27 Absatz 6 WEG eine Urkunde verlangen können, aus der der Umfang der Vertretungsmacht ersichtlich ist. Die entsprechende Anwendung ist deshalb gerechtfertigt, weil diese Personen den nicht vorhandenen oder nicht vertretungsberechtigten Verwalter ersetzen.

Rechtssichere und zugleich flexiblere Ausgestaltung des Verwaltungsbeirats

Der Gesetzentwurf sieht für Eigentümergemeinschaften ab 20 Eigentümern die grundsätzlich verpflichtende Bestellung eines Verwaltungsbeirats vor. Es handelt sich hierbei um eine Soll-Bestimmung; in Gemeinschaften, in denen eine Bestellung im Einzelfall nicht möglich ist (z.B. weil kein Eigentümer zur Übernahme dieser ehrenamtlichen Funktion bereit ist), kann die Einrichtung eines Verwaltungsbeirats unterbleiben. Gleichzeitig soll größeren Gemeinschaften in diesem Sinne eine größere Flexibilität eingeräumt werden, indem nicht nur über die Besetzung des Beirats, sondern auch über die Zahl seiner Mitglieder durch Mehrheitsbeschluss entschieden werden kann.

Gemeinschaften mit bis zu 20 Mitgliedern soll es durch eine flexiblere gesetzliche Regelung ebenfalls erleichtert werden, einen Verwaltungsbeirat zu bestellen. Da nicht in allen Eigentümergemeinschaften geringer Größe ein Beirat erforderlich sein wird, soll die Bestellung eines solchen für diese „kleinen“ Gemeinschaften grundsätzlich weiterhin fakultativ bleiben. Wenn sich eine kleine Wohnungseigentümergemeinschaft für die Bestellung eines Verwaltungsbeirats entscheidet, soll es ihr aber unbenommen bleiben, die bisherige Mindestbesetzung von drei Personen zahlenmäßig zu unterschreiten.

Ferner sieht die Regelung vor, dass der Vorsitzende des Verwaltungsbeirat einen Stellvertreter hat.

Die Amtszeit des Verwaltungsbeirats ist auf vier Jahre beschränkt, es besteht aber die unbeschränkte Möglichkeit der Wiederwahl.

Weiterhin ausdrücklich geregelt werden die wesentlichen Rechte und Pflichten. Die Aufgaben des Verwaltungsbeirats umfassen insbesondere die Vorbereitung und Beratung von Verwaltungsmaßnahmen, die Mitwirkung an der Vorbereitung der Eigentümerversammlung, die Vermittlung zwischen dem Verwalter und den Wohnungseigentümern und die Prüfung und Stellungnahme zum Wirtschaftsplan, zur Abrechnung über den Wirtschaftsplan, zu Rechnungslegung und Kostenschlägen, bevor über sie die Wohnungseigentümerversammlung beschließt.

Um dieser Tätigkeit nachkommen zu können, sieht das Gesetz vor, dass dem Verwaltungsbeirat auch Informations- und Einsichtsrechte hinsichtlich der Verwaltung zustehen, insbesondere hinsichtlich der dem Verwalter erteilten Vollmachten. Gesetzlich festgeschrieben wird ferner ein Anspruch auf Ersatz der einer ordnungsgemäßen Verwaltung entsprechenden Aufwendungen der Mitglieder des Verwaltungsbeirats gegen die Gemeinschaft nach § 670 BGB.

Effizientere Ausgestaltung des einstweiligen Rechtsschutzes

Mit dem Gesetz soll die Regelung zur Anfechtungsklage in § 46 WEG dahingehend ergänzt werden, dass das Gericht für die Dauer des Verfahrens eine einstweilige Anordnung erlassen kann. Damit wird sichergestellt, dass das mit der Hauptsache befasste Gericht auch über das Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes entscheidet. Um Verfahrensverzögerungen zu vermeiden, soll die Entscheidung über den Antrag auf einstweilige Anordnung nicht selbständig mit einem Rechtsmittel angefochten werden können.

Harmonisierung des Rechts der baulichen Maßnahmen im Wohnungseigentums- und Mietrecht

Mit dem Gesetz sollen Ansprüche des Mieters gegen den Vermieter auf Duldung von baulichen Maßnahmen ausgeweitet werden. Während ein solcher Anspruch bislang nur hinsichtlich Maßnahmen besteht, die für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu dieser erforderlich sind, soll ein gleichgerichteter Anspruch künftig auch im Hinblick auf Maßnahmen geltend gemacht werden können, die der Nutzung der Elektromobilität oder dem Einbruchschutz dienen. Insofern wird auch ein Gleichlauf zum Wohnungseigentumsrecht hergestellt, wo derartige Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum in Zukunft ebenfalls privilegiert sein sollen. Dadurch wird es auch dem Wohnungseigentümer, der selbst Vermieter ist, erleichtert, den Anspruch seines Mieters auf Durchführung solcher Maßnahmen gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft durchzusetzen.

III. Alternativen

Alternative, gleich effektive Lösungen sind nicht ersichtlich.

IV. Gesetzgebungskompetenz

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes für die Änderungen folgt aus Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 GG.

V. Vereinbarkeit mit Verfassungsrecht

Die Regelungen des Gesetzentwurfs sind mit dem Grundgesetz (GG) vereinbar. Insbesondere verstoßen sie nicht gegen den in Artikel 14 Absatz 1 Satz 1 GG normierten grundrechtlichen Eigentumsschutz.

Soweit der Gesetzentwurf vorsieht, die erforderlichen Zustimmungsquoren für Maßnahmen der Gemeinschaft in Abkehr von der bisher häufig faktisch erforderlichen Einstimmigkeit abzusenken, handelt es sich um eine verfassungsrechtlich gerechtfertigte Inhalts- und Schrankenbestimmung im Sinne des Artikels 14 Absatz 1 Satz 2 GG: Bei Regelungen im Sinne des Artikels 14 Absatz 1 Satz 2 GG muss der Gesetzgeber beiden Elementen des im Grundgesetz angelegten Verhältnisses von verfassungsrechtlich garantierter Rechtsstellung und dem Gebot einer sozialgerechten Eigentumsordnung in gleicher Weise Rechnung tragen und die schutzwürdigen Interessen der Beteiligten in einen gerechten Ausgleich und ein ausgewogenes Verhältnis bringen (st. Rspr., vgl. z.B. BVerfG, Beschluss vom 12. Juni 1979 – 1 BvL 19/76 –, juris). Zwar muss daher das Vertrauen der Wohnungseigentümer - auch das einer Minderheit - in den Bestand des äußeren Erscheinungsbildes und der Grundstruktur der Wohnanlage ausreichend berücksichtigt werden. Dies deshalb, da das Vertrauen des Erwerbers von Wohnungseigentum auf den wesentlichen inneren und äußeren Bestand der Wohnanlage, das in der Regel Grundlage seiner Entscheidung für den Erwerb der Wohnung war, als Ausfluss von Artikel 14 Absatz 1 Satz 1 GG grundsätzlich schutzwürdig ist. Jedoch muss diese Grundrechtsposition in einen angemessenen Ausgleich mit dem ebenfalls aus dem Eigentumsgrundrecht folgenden Recht der übrigen Eigentümer auf freie Gestaltung, Nutzung und Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, das seine spezialgesetzliche Ausprägung in § 21 Absatz 3, 4 und 5 Nummer 2 WEG gefunden hat, gebracht werden. Hierbei gilt es insbesondere zu berücksichtigen, dass zwischen den Eigentümern in einer Wohnungseigentumsanlage von Anfang an eine ungleich engere Beziehung als zwischen gewöhnlichen Nachbarn besteht, die diese zu besonderer gegenseitiger Rücksichtnahme verpflichtet. Zugleich unterwerfen sich die Eigentümer mit Eintritt in die Gemeinschaft grundsätzlich den Mehrheitsentscheidungen der Gemeinschaft, die im Rahmen von Eigentümerversammlungen getroffen werden (vgl. § 21 Absatz 3 WEG). Die Rechtsstellung des einzelnen Wohnungseigentümers ist daher vom Gesetzgeber von vornherein in deutlicher Einbindung in eine Eigentümergemeinschaft ausge-

staltet worden (BVerfG, Kammerbeschluss vom 17. Februar 1989 –1 BvR 164/89 –, juris).

Soweit der Gesetzgeber in Fällen individueller Beeinträchtigung sowie bei einer Veränderung der Eigenart der Wohnanlage dagegen bislang (jedenfalls faktisch) dem Individualinteresse den Vorzug gab, ist dies verfassungsrechtlich jedenfalls nicht zwingend geboten, zumal die Anpassung der Quoren gesamtgesellschaftlichen Interessen wie der Wohnraumförderung, der Inklusion und Barrierefreiheit sowie dem Umwelt- und Klimaschutz dient. Durch die neuen Zustimmungsquoren von drei Vierteln bzw. zwei Dritteln der nachteilig betroffenen Eigentümer, die zugleich jeweils mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten müssen, bleiben ausreichende Sperrminoritäten erhalten, um weiter einen angemessenen, aber auch erforderlichen Minderheitenschutz zu gewährleisten. Im Übrigen sieht das Gesetz weiterhin Allstimmigkeit für privilegierte und nichtprivilegierte Maßnahmen der Gemeinschaft vor, die die Eigenart der Wohnanlage ändern oder einen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen. Lediglich Maßnahmen, die für eine behindertengerechte Nutzung erforderlich sind, können trotz Änderung der Eigenart der Wohnanlage durch qualifizierte Mehrheit beschlossen werden.

Bei im Interesse einzelner Wohnungseigentümer stehenden Maßnahmen bleibt die bisherige Regelung weitgehend unangetastet, sodass in den meisten Fällen weiterhin Einstimmigkeit erforderlich sein wird. Dies ist auch angemessen, da sich in diesem Fall gleichrangige Einzelbelange gegenüberstehen und gerade kein allgemein überwiegendes Gemeinschaftsinteresse betroffen ist. Soweit im Bereich Barrierefreiheit das Zustimmungserfordernis aller grundsätzlich entfällt, ist zu berücksichtigen, dass das aus Artikel 14 Absatz 1 Satz 1 des Grundgesetzes folgende Recht auf Ausgestaltung des Eigentums auch älteren und/oder körperlich eingeschränkten Eigentümern zusteht. Im Licht der Sozialbindung des Eigentums sowie der Bedeutung des allgemeinen Gleichheitsgrundsatzes, insbesondere Artikel 3 Absatz 3 Satz 2 des Grundgesetzes, der die Benachteiligung Behinderter verbietet, ist daher eine gesetzgeberische Entscheidung zu Gunsten barrierefreien Wohnens im Rahmen des bestehenden Ermessensspielraums mit den Grundrechten vereinbar. Für den Bereich Elektromobilität stellt dies angesichts des in Artikel 20a des Grundgesetzes normierten Staatsziels des Umweltschutzes sowie der Sozialbindung des Eigentums einen zulässigen Eingriff in das von Artikel 14 Absatz 1 Satz 1 des Grundgesetzes verbürgte Eigentumsgrundrecht dar. Für den

Bereich der Modernisierung bzw. Anpassung an den Stand der Technik, den Einbruchschutz und die Elektromobilität ist eine Zustimmung nur entbehrlich, wenn nicht die Eigenart der Wohnanlage geändert wird. Im Übrigen gilt für alle privilegierten baulichen Maßnahmen zudem, dass, sobald ein Eigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigt ist, Allstimmigkeit erforderlich ist.

Soweit der Gesetzentwurf vorsieht, dass eine Eigentümerversammlung ohne Rücksicht darauf, ob in ihr die Mehrheit der Miteigentumsanteile vertreten ist, beschlussfähig sein kann, kann dies zwar einen Eingriff in das verfassungsrechtlich verbürgte Eigentumsgrundrecht darstellen. Dieser Eingriff ist allerdings nur sehr geringfügig, da durch die vorgesehene Hinweispflicht im Rahmen der Einberufung ein ausreichender Schutz verwirklicht wird. Letztlich liegt es damit in der Hand der Eigentümer, einer unerwünschten Beschlussfassung durch die übrigen Miteigentümer (ggf. in Minderheit) durch eigene Teilnahme an der Versammlung oder Bevollmächtigung eines Stellvertreters entgegenzuwirken. Im Übrigen ist der Eingriff zur Effektivierung der gemeinschaftlichen Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften geeignet und erforderlich sowie verhältnismäßig und ist somit gerechtfertigt.

Zwar stellt die Regelung, dass das Gericht den Zeitraum festlegen kann, in dem der Verwalter nicht durch die Eigentümergemeinschaft abberufen werden kann, einen Eingriff in das Eigentumsgrundrecht des Mehrheitseigentümers dar. Jedoch ist auf der anderen Seite auch das Eigentumsgrundrecht der Minderheiteneigentümer zu beachten. Aus Gründen der praktischen Konkordanz ist ein Ausgleich zwischen diesen beiden gleichwertigen Eigentumsgrundrechten zu finden. Der Eingriff in das Eigentumsgrundrecht des Mehrheitseigentümers ist vor diesem Hintergrund dann gerechtfertigt, wenn dieser rechtsmissbräuchlich handelt.

Soweit der Gesetzentwurf für Wohnungseigentümergeinschaften ab 20 Eigentümern die Bestellung eines Verwaltungsbeirats grundsätzlich zur Pflicht macht, ist damit eine gewisse Einschränkung der eigenverantwortlichen Selbstverwaltung durch die Eigentümer verbunden. Andererseits dient die rechtssichere Ausgestaltung des Instituts des Verwaltungsbeirats gerade der Sicherstellung der effizienten Vertretung der Interessen der Eigentümergemeinschaft gegenüber der Verwaltung. Damit wird letztlich auch das Schutzniveau für Minderheiteninteressen erhöht. Dies rechtfertigt diese marginale Einschränkung sowie die voraussichtlich überschaubaren zusätzlichen Kosten. Zudem bleibt es Gemeinschaften nach wie

vor unbenommen, in der Gemeinschaftsordnung abweichende Bestimmungen zu treffen, insbesondere festzulegen, dass kein Verwaltungsbeirat bestellt wird. Auch für kleinere Gemeinschaften führt die neue Regelung zu mehr Flexibilität im Umgang mit dem Institut des Verwaltungsbeirats, da diese nun leichter von der bisher grundsätzlich festen Zahl von drei Mitgliedern abweichen können.

Die Regelung einer „Amtszeit“ des Beirats soll gewährleisten, dass dessen Besetzung in regelmäßigen Abständen auf den Prüfstand gestellt und wieder der Entscheidung der Eigentümer unterworfen wird. Damit soll die Regelung dazu beitragen, dass der Verwaltungsbeirat - vor allem in größeren Gemeinschaften mit hoher Fluktuation - stets die Akzeptanz der Wohnungseigentümer genießt.

VI. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen

Der Gesetzentwurf ist mit dem Recht der Europäischen Union und bestehenden Verpflichtungen der Bundesrepublik Deutschland aus völkerrechtlichen Verträgen vereinbar.

VII. Gesetzesfolgen

1. Rechts- und Verwaltungsvereinfachung

Ziel des Entwurfs ist es, bestehende Rechtsunsicherheiten zu beseitigen. Verwaltungsverfahren werden durch den Entwurf nicht unmittelbar berührt.

2. Nachhaltigkeitsaspekte

Der Entwurf berührt keine Aspekte einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie.

3. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Auswirkungen auf den Bundeshaushalt wie auch die Haushalte von Ländern und Gemeinden sind nicht zu erwarten.

4. Erfüllungsaufwand

Die vorgeschlagenen Regelungen verursachen keinen Erfüllungsaufwand bei Bürgerinnen und Bürgern, Wirtschaft sowie der öffentlichen Verwaltung.

5. Weitere Kosten

Die vorgeschlagenen Regelungen verursachen keine weiteren Kosten bei Bürgerinnen und Bürgern, Wirtschaft sowie der öffentlichen Verwaltung.

Mehrkosten im justiziellen Kernbereich sind nicht (in nennenswertem Umfang) zu erwarten. Durch die Schaffung der Möglichkeit des Erlasses einer einstweiligen Anordnung im Hauptsacheverfahren kann sogar, wenn auch geringfügig, die Belastung an den Gerichten reduziert werden, da ein parallel zum Hauptsacheverfahren geführtes Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes und damit die Befassung von ggf. verschiedenen Richtern und Kammern mit demselben Streitstoff vermieden werden kann.

Im Hinblick auf die Neuregelungen zum Verwaltungsbeirat gilt Folgendes: In größeren Eigentümergemeinschaften, die bisher über keinen Verwaltungsbeirat verfügen, wäre ein solcher zu bestellen. Unmittelbarer Aufwand oder zusätzliche Kosten hierdurch sind nicht zu erwarten, da die Bestellung im Rahmen der ohnehin einmal jährlich stattfindenden Eigentümerversammlung erfolgen kann und die Funktion als Beirat grundsätzlich eine ehrenamtliche ist. Geringfügige, nicht näher abschätzbare Kosten können allenfalls wegen des Aufwendungsersatzanspruchs des Beirats bestehen.

Hinsichtlich der Neuregelungen zur Kostentragung gilt Folgendes: An der bisherigen Regelung zur Kostentragung bei Maßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum wird grundsätzlich festgehalten. Begehrt ein Miteigentümer von den übrigen Miteigentümern die Zustimmung zu baulichen Maßnahmen, die allein in seinem Interesse erfolgen, trägt nach der bisherigen Rechtslage grundsätzlich gemäß § 16 Absatz 6 WEG nur derjenige Wohnungseigentümer die Kosten für die Maßnahme, der dieser Maßnahme zugestimmt hat. Zusätzliche Kosten können auf einzelne Eigentümer nach der Neuregelung dann zukommen, wenn sich diese zur alleinigen Tragung von Kosten (einschließlich Folgekosten) für bauliche Veränderungen und Aufwendungen am Gemeinschaftseigentum verpflichten. Im Gegen-

zug wird es ihnen erleichtert, die dafür ggf. erforderliche Zustimmung der übrigen betroffenen Eigentümer zu Maßnahmen zu erlangen, die allein in ihrem Eigeninteresse durchgeführt werden sollen.

Auswirkungen auf Einzelpreise und das Preisniveau, insbesondere das Verbraucherpreisniveau, sind nicht zu erwarten.

6. Weitere Gesetzesfolgen

Der Entwurf hat keine erkennbaren Auswirkungen für Verbraucherinnen und Verbraucher.

Der Entwurf hat keine erkennbaren gleichstellungspolitischen Auswirkungen.

Männer und Frauen sind von den Vorschriften des Entwurfs in gleicher Weise betroffen.

Demografische Auswirkungen sind ebenfalls nicht erkennbar.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Änderungen des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht)

Zu Nummer 1 (§ 10 Absatz 9 WEG-E)

In § 10 Absatz 9 WEG-E wird die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur „werdenden Wohnungseigentümergeinschaft“ kodifiziert (vgl. BGH NJW 2008, 2639).

§ 10 Absatz 9 Satz 1 WEG-E

Voraussetzungen für die vorverlagerte Anwendung des WEG sind nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (vgl. BGH NJW 2008, 2639, 2640 f.), dass ein wirksamer, auf die Übereignung von Wohnungseigentum gerichteter Erwerbsvertrag vorliegt, der Übereignungsanspruch durch eine Auflassungsvormerkung gesichert ist und der Besitz an der Wohnung auf den Erwerber übergegangen ist.

In § 10 Absatz 9 Satz 1 WEG-E wird klargestellt, dass von einer „werdenden Wohnungseigentümergeinschaft“ nur im Rahmen der (Vorrats-)Teilung eines Grundstücks durch Teilungserklärung nach § 8 WEG (Teilung durch den Eigentümer) ausgegangen werden kann. Im Falle der (selteneren) vertraglichen Aufteilung unter Miteigentümern nach § 3 WEG kann keine „werdende Eigentümergeinschaft“ entstehen, da bei der Gründung durch Teilungsvertrag alle Miteigentümer sogleich bei Anlegung der Wohnungsgrundbücher als Wohnungseigentümer gebucht werden (Engelhardt in MüKoBGB, 7. Aufl., § 20 WEG, Rdnr. 8).

Die Anwendung des § 12 WEG auf die „werdende Wohnungseigentümergeinschaft“ wurde von der Rechtsprechung bisher abgelehnt (OLG Hamm, Beschluss vom 7. April 1994 – 15 W 26/94 –, NJW-RR 1994, 975). Der bisherigen Rechtsprechung folgend verweist § 10 Absatz 9 Satz 1 WEG nicht auf § 12 WEG. Hierdurch wird klargestellt, dass § 12 WEG auf die werdende Wohnungseigentümergeinschaft keine Anwendung findet. Dem liegt die Überlegung zugrunde, dass der Schutzzweck des § 12 WEG, ein Eindringen persönlich oder wirtschaftlich unzuverlässiger Mitglieder in die Wohnungseigentümergeinschaft zu verhin-

dern, in der Entstehungsphase der Wohnungseigentümergeinschaft hinter das Absatzinteresse des aufteilenden Eigentümers zurücktreten muss. Eine vereinbarte Verfügungsbeschränkung nach § 12 WEG würde in der Gründungsphase die Veräußerung von Wohnungseigentum verzögern und den Ersterwerbenden von Wohnungseigentum eine ungerechtfertigt starke Stellung gegenüber dem aufteilenden Eigentümer verschaffen, der das wirtschaftliche Risiko der Veräußerung trägt.

Unter den Begriff des „Erwerbsvertrag“ im Sinne des § 10 Absatz 9 Satz 1 WEG-E fallen nur rechtswirksame, insbesondere den Vorgaben des § 311b BGB entsprechende Verträge.

§ 10 Absatz 9 Satz 2 WEG-E

Die von der Rechtsprechung für die dritte Entstehungsvoraussetzung der „werdenden Wohnungseigentümergeinschaft“ verwendete Begrifflichkeit, es müsse Besitz an „der Wohnung“ erlangt werden (vgl. nur BGH, Beschluss vom 5. Juni 2008 – V ZB 85/07 –, NJW 2008, 2639, 2641, Rdnr. 14; BGH, Urteil vom 11. Mai 2012 – V ZR 196/11 –, NJW 2012, 2650, 2651, Rdnr. 5), wird in § 10 Abs. 9 Satz 2 WEG dahingehend präzisiert, dass zum Erwerb des Besitzes die Abnahme des mit dem Miteigentumsanteil am Grundstück verbundenen Sondereigentums, das regelmäßig zeitlich vor dem gemeinschaftlichen Eigentum fertig gestellt wird, genügt. Die Abnahme des Sondereigentums ist per se unabhängig von der Abnahme des Gemeinschaftseigentums, da jeweils unterschiedliche Personen anspruchsberechtigt sind; im Hinblick auf das Sondereigentum ist jeder einzelne Erwerber aktivlegitimiert (Koeble in Kniffka, Kompendium des Baurechts, 4. Aufl., 11. Teil, Rdnr. 244). Da in der Praxis häufig zwei Abnahmen vorgesehen werden, nämlich zum einen die Abnahme des Sondereigentums mit dessen Fertigstellung und Übergabe und zum anderen die Abnahme des Gemeinschaftseigentums nach dessen vollständiger Fertigstellung (vgl. Basty, Der Bauträgervertrag, 9. Aufl., Rdnr. 1017), bedarf es im Rahmen einer gesetzlichen Regelung der Klarstellung, dass bei der „Abnahme der Wohnung“ auf die Abnahme des Sondereigentums abzustellen ist. Regelmäßig wird bei der Abnahme des Sondereigentums ein Abnahmeprotokoll angefertigt, sodass zugleich auch eine erleichterte Nachweisbarkeit bezüglich eines stattgefundenen Besitzübergangs gewährleistet ist.

Der Bundesgerichtshof hat in jüngerer Zeit entschieden, dass für den Besitzübergang als Voraussetzung für die Entstehung einer „werdenden Wohnungseigentümergeinschaft“ eine Besitzerlangung durch verbotene Eigenmacht seitens des Erwerbers nicht genügt. Der aufteilende Eigentümer/Bauträger könne seine mitgliedschaftliche Stellung nicht ohne oder gegen seinen Willen verlieren und auf diese Weise aus der Gemeinschaft gedrängt werden (BGH, Urteil vom 11. Dezember 2015 – V ZR 80/15 –, NZM 2016, 266, 267 f., Rdnr. 13). Voraussetzung sei vielmehr die Besitzerlangung durch Übergabe der Wohneinheit, die der aufteilende Eigentümer/Bauträger als Verkäufer gem. § 433 Absatz 1 Satz 1 BGB schulde. Um diese vertragliche Verpflichtung zu erfüllen, müsse er dem Erwerber den unmittelbaren Besitz verschaffen. Sei allerdings die Übergabe erfolgt, so sei es unerheblich, ob die vertraglichen Voraussetzungen hierfür vorlagen und ob darin im Hinblick auf die werkvertragliche Pflichten eine Abnahme zu sehen sei (BGH, Urteil vom 11. Dezember 2015 – V ZR 80/15 –, NZM 2016, 266, 267f., Rdnr. 13). Diese Rechtsprechung begründet für den aufteilenden Eigentümer die missliche Situation, dass er nach § 16 Absatz 2 WEG auch dann zur Kosten- und Lastentragung verpflichtet bleibt, wenn ihm der tatsächliche Besitz an der Wohnung infolge verbotener Eigenmacht des Erwerbers bereits abhandengekommen ist. Im Rahmen einer gesetzlichen Regelung soll hier ein Gleichlauf zum Werkvertragsrecht hergestellt und gleichzeitig eine handhabbare Klarstellung erreicht werden, indem festgelegt wird, dass zum Erwerb des Besitzes die werkvertragliche Abnahme genügt. Damit besteht für den aufteilenden Eigentümer/Bauträger eine valide Möglichkeit, den Besitzübergang und damit sein Ausscheiden aus den gegenüber der „werdenden Wohnungseigentümergeinschaft“ bestehenden Verpflichtungen rechtssicher und unter Wahrung der Rechte der Erwerberseite herbeizuführen.

§ 10 Absatz 9 Satz 3 und Satz 4 WEG-E

Nach § 10 Absatz 9 Satz 3 WEG-E hat der aufteilende Eigentümer den Besitzübergang dem Verwalter unverzüglich unter Angabe einer ladungsfähigen Anschrift des werdenden Wohnungseigentümers anzuzeigen. Fehlt ein Verwalter, so besteht diese Anzeigepflicht gegenüber den anderen Wohnungseigentümern. Dem liegen folgende Erwägungen zugrunde: Der an den (grundsätzlich als zeitlich letzte Voraussetzung eintretenden) Besitzübergang gekoppelte Entstehungszeitpunkt der „werdenden Wohnungseigentümergeinschaft“ ist zum einen für die Kostenhaftung von praktischer Bedeutung, da dem werdenden Eigentümer die

Pflichten nach § 16 Absatz 2 WEG obliegen. Demnach liegt es im Interesse des ehemaligen Alleineigentümers, dass der Besitzübergang als letzte Voraussetzung der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft rechtssicher festgestellt wird, da mit Eintritt dieser Voraussetzung seine Pflicht zu Kosten- und Lastentragung erlischt. Daneben haben auch der Verwalter und der werdende Eigentümer ein Interesse an einer klaren Bestimmbarkeit des Entstehungszeitpunkts der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft, da sich hiernach auch bestimmt, welche Personen der Verwalter zur Eigentümerversammlungen zu laden hat: Werdende Wohnungseigentümer sind als vollwertige und stimmberechtigte Mitglieder der - ggf. noch werdenden - Eigentümergeinschaft einzuladen; der ehemalige Alleineigentümer ist daneben nicht mehr zu laden (Schultzy in Jennißen, WEG, 5. Aufl., § 24, Rdnr. 42; Rapp in Staudinger, BGB, Neubearb. 2018, § 8 WEG, Rdnr. 25b). Die mitgliedschaftliche Stellung kann nach ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung nämlich nur insgesamt übergehen, d.h. wird der aufteilende Eigentümer von den Kosten und Lasten des Wohnungseigentums befreit, so verliert er zugleich das Stimm- und Anfechtungsrecht (BGH, Urteil vom 11. Mai 2012 – V ZR 196/11 –, NZM 2012, 643, 645, Rdnr. 18; BGH, Urteil v. 11. Dezember 2015 – V ZR 80/15 –, NZM 2016, 266, 267, Rdnr. 13).

Es erscheint daher sachgerecht, dem aufteilenden Eigentümer nicht nur zum Zwecke des Nachweises seiner Entlassung aus den gegenüber der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft bestehenden Verpflichtungen (vgl. NJW-Spezial 2016, 257 (258), Praxishinweis), sondern auch zur Ermöglichung einer ordnungsgemäßen Verwaltung, die Verpflichtung aufzuerlegen, dem Verwalter, sofern ein solcher bestellt ist, alternativ der Wohnungseigentümergeinschaft, den Übergang des Besitzes unter Angabe einer ladungsfähigen Anschrift des Erwerbers anzuzeigen. So wird insbesondere sichergestellt, dass eine ordnungsgemäße Ladung zu Wohnungseigentümerversammlungen der „werdenden Wohnungseigentümergeinschaft“ möglich ist.

Zu Nummer 2 (§ 16 WEG-E)

Zu a) (§ 16 Absatz 4 Satz 1 WEG-E)

Die Vorschrift des § 16 Absatz 4 WEG soll künftig nur für Maßnahmen der Gemeinschaft gelten; die Bezugnahme auf § 22 Absatz 2 WEG ist demzufolge entbehrlich. Die Änderung der bisherigen Bestimmung „im Einzelfall“ in „für den Ein-

zelfall“ soll klarstellen, dass eine Änderung der bisher überwiegenden Auffassung in Rechtsprechung und Schrifttum bezweckt wird: Zwar soll der Einzelfallbezug weiterhin deutlich machen, dass die Vorschrift eine generell abweichende Regelung von der Kostenverteilung des § 16 Absatz 2 WEG weiterhin ebenso ausschließt wie eine Regelung für mehrere, im Einzelnen noch unbestimmte bauliche Maßnahmen oder Aufwendungen am Gemeinschaftseigentum. Hierfür bedarf es weiterhin einer Vereinbarung im Sinne des § 10 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 WEG, die - damit sie auch gegenüber Rechtsnachfolgern Wirkung entfaltet - der Eintragung ins Grundbuch bedarf. Eine sich gegenständlich bei wertender Betrachtung als abgeschlossen darstellende Maßnahme, für die einmalig eine Kostenregelung getroffen wird (vgl. Merle in Bärmann, WEG, 12. Aufl., § 16, Rdnr. 128), soll dagegen nicht mehr erforderlich sein.

Zu b) (§16 Absatz 4 Satz 2 WEG-E)

Durch den neu eingefügten Satz 2 wird klargestellt, dass die Beschlusskompetenz auch die Folgekosten und zukünftigen Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungskosten der Maßnahme umfasst. Unter Folgekosten sind solche Kosten zu verstehen, die - nicht zwingend vorhersehbar - infolge der Durchführung der Maßnahme entstehen, z.B. Schäden oder zunächst nicht absehbare Aufwendungen an anderen Gebäudeteilen, die durch die Maßnahme entstehen bzw. erforderlich werden, oder Sanierungskosten, die wegen der mangelhaften Durchführung der Maßnahme anfallen. Unter zukünftige Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungskosten fallen alle künftigen Kosten der Wartung, Reparatur, Instandhaltung und Instandsetzung, die aus der baulichen Veränderung oder Aufwendung resultieren. Die Bestimmung des Umfangs der Abweichung von der gesetzlichen Kostenverteilung im konkreten Einzelfall bleibt der Eigentümergeinschaft überlassen. So erscheint es beispielsweise denkbar, dass durch einen entsprechenden Beschluss der oder diejenigen Eigentümer die Kostenlast einer Maßnahme der Gemeinschaft übernehmen, an der sie ein besonderes oder gesteigertes Interesse haben oder wenn die Auferlegung der Kostenlast in sonstiger Weise gerechtfertigt ist. Denkbar erscheint beispielsweise die Übernahme der Kosten für den Einbau eines Aufzugs lediglich durch die Eigentümer der höhergeschossigen Wohnungen oder bei Maßnahmen zum Einbruchschutz eine Kostentragung lediglich durch die Eigentümer von Erdgeschosswohnungen. Wird keine anderslautende Regelung getroffen, so hat der betroffene Eigentümer, dem die Kostenlast auferlegt wird, auch deren zukünftige Kosten (z.B. für Reparatur und Wartung) zu tragen. Im Ausgleich dafür wird es ihm

erleichtert, die ggf. erforderliche Zustimmung der übrigen Eigentümer zu der betreffenden Maßnahme zu erlangen.

Ein Änderungsbeschluss nach Absatz 4 wirkt auch gegenüber dem Rechtsnachfolger eines Miteigentümers, der die Kostenlast für eine Maßnahme übernimmt, ohne dass es hierfür einer Eintragung in das Grundbuch bedarf; dies folgt bereits aus der Beschlusskompetenz der Gemeinschaft, in die der Rechtsnachfolger mit Erwerb eines Miteigentumsanteils eintritt (Jennißen in Jennißen, WEG, 5. Aufl., § 24, Rdnr. 87). Ein Erwerber muss daher stets mit solchen Beschlüssen rechnen. Der Erwerber wird vor unvorhergesehenen Kosten hinreichend durch die Möglichkeit geschützt, die Beschlusssammlung einzusehen, die der Verwalter nach § 24 Absatz 7 WEG führen muss.

zu c) (§ 16 Absatz 4 Satz 3 WEG-E)

Es handelt sich zum einen um eine Folgeänderung zur Änderung von § 16 Absatz 4 Satz 2 WEG-E. Zum anderen werden die für einen Beschluss im Sinne des § 16 Absatz 4 Satz 1 WEG-E erforderlichen Quoren an die Quoren für den Beschluss über die Maßnahme selbst angepasst. Ein derartiger Gleichlauf war auch bisher vorgesehen (BT-Drs. 16/887, S. 31). So können künftig auch Beschlüsse über die Kostentragung mit qualifizierter Mehrheit von drei Viertel (bei Maßnahmen der Gemeinschaft, § 22 Absatz 1 Satz 1 WEG-E) bzw. zwei Drittel der nachteilig betroffenen Eigentümer (bei privilegierten Maßnahmen der Gemeinschaft, § 22 Absatz 1 Satz 3 WEG-E) gefasst werden, wobei diese Stimmenmehrheit jeweils mindestens die Hälfte der Miteigentumsanteile repräsentieren muss. Dies bedeutet für privilegierte Maßnahmen, insbesondere Modernisierungsmaßnahmen, eine Absenkung des Quorums auf zwei Drittel der nachteilig betroffenen Eigentümer. Für Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung im Sinne des § 21 Absatz 5 Nummer 2 WEG, die sogar mit einfacher Mehrheit beschlossen werden können, erscheint eine Absenkung des Quorums hinsichtlich der Kostenverteilung auf ebenfalls zwei Drittel der nachteilig betroffenen Eigentümer angemessen und ausreichend. Für Maßnahmen im Sinne des § 22 Absatz 1 Satz 2 und Satz 4 bedarf auch der Beschluss zur Regelung der Kostenverteilung der Zustimmung jedes Wohnungseigentümers, dessen Rechte durch die Maßnahme über das in § 14 Nummer 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.

zu d) (§ 16 Absatz 5 WEG-E)

Da die Beschlusskompetenz hinsichtlich der Kostenlast nach § 16 Absatz 4 WEG-E nur noch für Maßnahmen der Gemeinschaft gelten soll, bedarf es einer eigenständigen Regelung für Maßnahmen, die durch einzelne Eigentümer durchgeführt werden. Hier soll gelten, dass einzelne Eigentümer die Kosten (einschließlich sämtlicher mit der Maßnahme verbundenen Kosten) für durch sie allein durchgeführte Maßnahmen tragen. Dadurch werden die entstehenden Kosten zum einen demjenigen auferlegt, der ein Interesse an der Maßnahme hat und einen Nutzen aus dieser zieht. Denn in aller Regel wird die Gemeinschaft Maßnahmen, an denen ein objektives Interesse der Gemeinschaft oder zumindest einer überwiegenden Mehrheit besteht, selbst durchführen; für die eigenständige Durchführung verbleiben daher im Wesentlichen Maßnahmen, an denen nur der einzelne Eigentümer ein Interesse hat. Es handelt sich um eine rein auf formellen Gesichtspunkten beruhende Abgrenzung: Durchgeführt wird die Maßnahme von demjenigen, der sie selbst in eigener Verantwortung ausführt oder nach außen hin erkennbar als Auftraggeber bzw. Bauherr in Erscheinung tritt.

zu e) (§ 16 Absatz 6 WEG-E)

Die bisherige Regelung, wonach ein Eigentümer, der einer baulichen Veränderung oder Aufwendung nicht zugestimmt hat, von der Kostenpflicht diesbezüglich befreit, aber auch von der Nutzung ausgeschlossen ist, wird aufgehoben. Von den Kosten für von einzelnen Eigentümern durchgeführte Maßnahmen sind sie ohnehin befreit. Auch bei Maßnahmen der Gemeinschaft besteht gemäß § 16 Absatz 4 WEG-E die Möglichkeit, über die Kostenverteilung abweichend zu beschließen. Da aber von der Gemeinschaft durchgeführte Maßnahmen in der Regel im Interesse aller Eigentümer liegen und für alle Eigentümer zumindest objektiv nützlich sind, erscheint es grundsätzlich sachgerecht, alle - auch die nicht zustimmenden - Eigentümer an den Kosten zu beteiligen. Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang, dass schon bisher eine Kostenbefreiung bei Modernisierungsmaßnahmen nach § 22 Absatz 2 WEG in § 16 Absatz 6 WEG nicht vorgesehen ist; die Rechtsprechung hat auch eine entsprechende Anwendung des § 16 Absatz 6 Satz 1 Halbsatz 2 WEG auf diese Fälle abgelehnt (BGH, Urteil vom 11.11.2011 – V ZR 65/11 –, Rn. 4 - juris).

Auch weiterhin sollen - wie bislang in Absatz 5 geregelt - die Befugnisse und Rechte im Sinne der Absätze 3 und 4 durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden können.

Zu Nummer 3 (§ 22 WEG-E)

Zu a) (§ 22 Absatz 1 WEG-E)

§ 22 Absatz 1 Satz 1 WEG-E

Die Vorschrift gilt für durch die Gemeinschaft durchgeführte bauliche Veränderungen und Aufwendungen am Gemeinschaftseigentum, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung hinausgehen. Änderungen an den hergebrachten Begrifflichkeiten sind damit nicht verbunden, sodass diesbezüglich weiter auf die in Rechtsprechung und Schrifttum bestehende Auslegung zurückgegriffen werden kann.

Neu ist jedoch die Beschränkung auf von der Gemeinschaft durchgeführte Maßnahmen. Entscheidend für die Anwendbarkeit des § 22 Absatz 1 WEG-E ist ausschließlich, ob die Maßnahmen faktisch durch die Gemeinschaft oder durch einen oder mehrere einzelne Eigentümer durchgeführt wird. Dies wird in der überwiegenden Mehrheit der Fälle auch das Interesse an der Maßnahme widerspiegeln. Auf eine Abgrenzung danach, ob die Maßnahme im Interesse des Einzelnen oder der Gemeinschaft liegt, wurde bewusst verzichtet, da die Abgrenzung über das formelle Kriterium des eine Maßnahme Durchführenden in der Praxis ohne Weiteres leicht zu bestimmen und damit als rechtssicher abgrenzbares Kriterium vorzugswürdig ist. Denn Abgrenzungsschwierigkeiten sollten jedenfalls vermieden werden. Diese haben im Wohnungseigentumsrecht besonderes Gewicht. Durch die gesetzlich vorgesehene Bestandskraft nicht angefochtener Beschlüsse (vgl. § 23 Absatz 4 WEG) einerseits und die Vielzahl betroffener Wohnungseigentümer, also potentieller Kläger andererseits, droht bei Rechtsunsicherheiten stets eine erhebliche Belastung der Gerichte. Zudem sollte besonderes Augenmerk auf die Handhabbarkeit der gesetzlichen Voraussetzungen durch den Verwalter gerichtet werden. Der Verwalter ist nicht nur gehalten, die Mehrheits- bzw. Zustimmungserfordernisse vor Abstimmung über einen Beschlussantrag zu ermitteln, sondern ist vor allem auch für die konstitutiv wirkende Feststellung des Beschlussergebnisses in der Versammlung zuständig. Zweifel bei der Ermittlung der notwendigen Be-

schlussmehrheit können nicht nur das Entstehen anfechtbarer (Negativ-) Beschlüsse begründen, sondern ggf. auch zur Verwalterhaftung führen (Schultzky in Jennißen, WEG, 5. Aufl., § 23, Rdnr. 68a).

Die rein formelle Differenzierung ist nach den Umständen des konkreten Einzelfalls zu bestimmen, wobei es für die Anwendung des § 22 Absatz 1 WEG-E darauf ankommt, dass die Gemeinschaft hinsichtlich der Maßnahme als Auftraggeber, Bauherr etc. in Erscheinung tritt.

Maßnahmen dieser Art können künftig grundsätzlich gemäß § 22 Absatz 1 Satz 1 WEG-E mit qualifizierter Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die Maßnahme über das in § 14 Nummer 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden, beschlossen werden, wenn diese zugleich mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile repräsentieren.

§ 22 Absatz 1 Satz 2 WEG-E

Wird allerdings durch die Maßnahme die Eigenart der Wohnanlage geändert, gilt gemäß § 22 Absatz 1 Satz 2 WEG-E das Erfordernis der Allstimmigkeit. Diese Voraussetzung entspricht der aktuell in § 22 Absatz 2 Satz 1 WEG getroffenen Regelung. Die Entbehrlichkeit der Zustimmung zu Maßnahmen, die die Eigenart der Wohnanlage ändern, wäre mit dem von Artikel 14 Absatz 1 Satz 1 des Grundgesetzes geschützten Vertrauen des Erwerbers auf den wesentlichen inneren und äußeren Bestand der Eigentumsanlage, das in der Regel Grundlage seiner Entscheidung für den Erwerb der Wohnung war, nicht vereinbar.

Darüber hinaus wird Allstimmigkeit, wie bislang bereits in § 22 Absatz 2 WEG vorgesehen, für Maßnahmen vorausgesetzt, die einen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen. Für das Maß der Beeinträchtigung ist auf das Empfinden eines verständigen Durchschnittseigentümers der betroffenen Wohnanlage und nicht auf das subjektive Empfinden des Beeinträchtigten abzustellen. Daher sind auch finanzielle Belastungen durch solche Maßnahmen, mit denen ein solcher Wohnungseigentümer rechnen muss und für die er eine Rückstellung bildet oder Kredit aufnimmt, in der Regel keine unbillige Beeinträchtigung (vgl. auch BT-Drs. 16/887, S. 31). Das Merkmal der Unbilligkeit soll eine gleichwertige Berücksichtigung sachlicher und personenbezogener Umstände ermöglichen (vgl. BT-Drs. 16/3843, S. 26). Es genügt nur eine gegenüber den anderen

Wohnungseigentümern dieser Anlage unbillige Beeinträchtigung, sodass auch deren Beeinträchtigung zu berücksichtigen ist.

§ 22 Absatz 1 Satz 3 WEG-E

Privilegiert werden bestimmte Maßnahmen, die aus umwelt-, klima-, gesellschafts- oder wohnungsbaupolitischer Sicht besonders wünschenswert und förderungswürdig sind. Diese können grundsätzlich mit qualifizierter Mehrheit von zwei Drittel aller nachteilig betroffenen Wohnungseigentümer beschlossen werden, wenn diese zugleich mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile repräsentieren.

§ 22 Absatz 1 Satz 3 lit. a) WEG-E

Die bisher in § 22 Absatz 2 WEG realisierte Privilegierung von Modernisierungsmaßnahmen bleibt bestehen, wobei das hierfür erforderliche Quorum weiter abgesenkt wird. Insofern verbleibt es - auch um die bestehende Harmonisierung mit dem Mietrecht aufrechtzuerhalten - bei der Bezugnahme auf § 555b Nummer 1 bis 5 BGB (vgl. BT-Drs. 17/10485, S. 20) sowie den Modernisierungsbegriff des § 559 Absatz 1 BGB. Maßnahmen der Modernisierung sind daher solche, die der nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswerts, der dauerhaften Verbesserung der Wohnverhältnisse oder der Einsparung von Energie oder Wasser dienen (BT-Drs. 16/887, S. 30). Ebenfalls beibehalten wird die Privilegierung von Maßnahmen, die der „Anpassung an den Stand der Technik“ dienen. Mit „Stand der Technik“ ist das Niveau einer anerkannten und in der Praxis bewährten, fortschrittlichen technischen Entwicklung gemeint, das das Erreichen des gesetzlich vorgegebenen Ziels gesichert erscheinen lässt (BT-Drs. 16/887, S. 30).

Der hinsichtlich dieses Privilegierungstatbestands anwendbare Begriff „dienen“ stellt sicher, dass die Anforderungen an einen Modernisierungsbeschluss nicht unzumutbar hoch sind (vgl. BT-Drs. 16/887, S. 30): Es reicht aus, dass die Maßnahme sinnvoll ist. Dabei kommt es auf die voraussichtliche Eignung der Maßnahme an. Bei der Beurteilung ist auf den Maßstab eines vernünftigen, wirtschaftlich denkenden und sinnvollen Neuerungen gegenüber aufgeschlossenen Hauseigentümers abzustellen. Nur bei einer solchen Sicht ist die hier durch Modernisierung bezweckte dauerhafte Erhaltung des Verkehrswerts von langlebigen Wirtschaftsgütern wie Häusern hinreichend gewährleistet.

Beim Erfordernis der Allstimmigkeit bleibt es aber, wenn durch die Maßnahme die Eigenart der Wohnanlage geändert wird. Hintergrund dieser Einschränkung ist, dass damit die Durchsetzung von Luxusmodernisierungen zulasten etwaiger finanzschwacher Wohnungseigentümer verhindert werden sollen.

§ 22 Absatz 1 Satz 3 lit. b) WEG-E

Als Maßnahmen in diesem Sinne sind alle baulichen Veränderungen am Gemeinschaftseigentum zu verstehen, die der Verhinderung von Einbrüchen in Wohnungen bzw. der Verbesserung des Einbruchschutzes von Wohnungen dienen. Maßnahmen des Einbruchschutzes an sonstigen Objekten sollen hiervon nur erfasst sein, wenn dadurch jedenfalls auch der Einbruchschutz von Wohnungen verbessert wird (z.B. bei nicht zu Wohnzwecken bestimmten Räumlichkeiten, von denen aber wiederum ein im Wesentlichen ungesicherter Zugang zu Wohnungen besteht). In Anlehnung an den Straftatbestand des Wohnungseinbruchsdiebstahls in § 244 Absatz 1 Nummer 3 Strafgesetzbuch fallen darunter einerseits insbesondere alle baulichen Veränderungen, die dazu bestimmt sind, ein Einsteigen, Einbrechen oder Eindringen mit falschen Schlüsseln oder sonstigen Werkzeugen in Wohnungen zu verhindern. Andererseits umfasst der Begriff aber auch die Installation von Einrichtungen, die die einen Einbruch in der Regel nicht verhindern können, aber Wohnungseinbrüche melden und so ggf. deren Vollendung und die Ergreifung der Täter begünstigen können (insbesondere Alarmanlagen etc.). Beispielhaft zu nennen sind folgende Maßnahmen: Der Einbau einbruchhemmender Haus- und Wohnungseingangstüren, von Nachrüstsystemen für Haus- und Wohnungseingangstüren, von Nachrüstsystemen für Fenster, Balkon- und Terrassentüren, Einbau einbruchhemmender Gitter, Klapp- und Rollläden (einschließlich Lichtschachtdeckungen), von Einbruch- und Überfallsmeldeanlagen, Einbau von Türspionen sowie baugebundene Assistenzsysteme wie Bild- (Gegensprechanlagen) z. B. mittels Videotechnik, baugebundene Not- und Rufsysteme, Bewegungsmelder, Beleuchtung, elektronische Antriebssysteme für Rollläden.

Ebenfalls erfasst sollen Maßnahmen sein, die im zwingend notwendigen Zusammenhang mit einer derartigen baulichen Veränderung stehen, z.B. Maler-, Putz- und Estricharbeiten, notwendige Folgearbeiten an angrenzenden Bauteilen und Elektroarbeiten, z.B. Verlegung von Steckdosen und Einbau zusätzlicher Steckdosen.

Der Begriff „dienen“ hat hier die gleiche Bedeutung wie bei Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 22 Absatz 1 Satz 2 lit. a) WEG-E.

Beim Erfordernis der Allstimmigkeit bleibt es auch hier, wenn durch die Maßnahme die Eigenart der Wohnanlage geändert wird.

§ 22 Absatz 1 Satz 3 lit. c) WEG-E

Mit dieser Regelung soll der bislang bestehenden Rechtsunsicherheit, ob und wenn ja in welchem Umfang der Einbau einer Ladestation für Elektrofahrzeuge der Zustimmung der übrigen Miteigentümer bedarf, begegnet und insoweit Rechtsklarheit geschaffen werden.

Hinsichtlich der von der Regelung erfassten elektrisch betriebenen Fahrzeuge verweist § 22 Absatz 1 Satz 2 lit. c) WEG-E auf § 2 Elektromobilitätsgesetz (E-moG), der den Begriff des „elektrisch betriebenen Fahrzeugs“ näher konkretisiert.

Nach dem WEG kommen unterschiedliche rechtliche Gestaltungen zur Einräumung von exklusiven Rechten an einem Stellplatz in Betracht:

- Die Einzelgarage kann als Raum (§ 5 Absatz 1 Satz 1 WEG i.V.m. § 3 Absatz 1 WEG beziehungsweise i.V.m. § 8 Absatz 1 WEG) dem Sondereigentum zugewiesen werden.
- In einer „Sammelgarage“ (z.B. Tiefgarage, Parkdeck) können die einzelnen Stellplätze trotz ihrer fehlenden Raumeigenschaft aufgrund der Sonderregelung des § 3 Absatz 2 Satz 2 WEG als Sondereigentum einem Wohnungseigentümer zugewiesen werden. Möglich - und in der Praxis nicht selten - ist es auch, den Wohnungseigentümern lediglich ein Sondernutzungsrecht an den im Gemeinschaftseigentum verbleibenden Stellplätzen einzuräumen.
- Sogenannte Mehrfachparker (Duplex- oder Doppelparker, Vierfachparker) können insgesamt dem Sondereigentum als Räume zugewiesen werden. Eine Zuweisung einzelner Stellplätze zum Sondereigentum ist nicht möglich, ebenso können am einzelnen Stellplatz keine Sondernutzungsrechte

begründet werden (vgl. BGH, Beschluss vom 20. Februar 2014 – V ZB 116/13 –, ZWE 2014, 211).

- An auf dem Grundstück gelegenen Stellplätzen können den Wohnungseigentümern Sondernutzungsrechte eingeräumt werden. Die Begründung von Sondereigentum ist nicht möglich, auch wenn auf dem Stellplatz ein Carport errichtet ist (vgl. Grziwotz in Jennißen, WEG, 5. Aufl., § 5, Rdnr. 70).

§ 22 Absatz 1 Satz 2 lit. c) WEG-E erfasst alle der vorgenannten Gestaltungen. Denn ein Bedürfnis nach der Installation einer Ladeeinrichtung besteht unabhängig von der Rechtsnatur des Nutzungsrechts des einzelnen Wohnungseigentümers. Ob den Wohnungseigentümern Sondereigentum oder ein Sondernutzungsrecht an „ihrem“ Stellplatz zusteht, beruht vielfach auf den baulichen Gegebenheiten oder einer willkürlichen Entscheidung des Bauträgers, ohne dass hier eine unterschiedliche Behandlung gerechtfertigt wäre.

Der Begriff „dienen“ hat hier die gleiche Bedeutung wie bei Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 22 Absatz 1 Satz 3 lit. a) WEG-E.

Wird durch die Installation einer Ladeeinrichtung die Eigenart der Wohnanlage geändert, ist die Zustimmung jedes mehr als nur völlig unerheblich beeinträchtigten Wohnungseigentümers erforderlich.

§ 22 Absatz 1 Satz 3 lit. d) WEG-E

Diese Regelung dient dazu, Maßnahmen, die für eine behindertengerechte Nutzung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums erforderlich sind, zu privilegieren.

Der Begriff „behindert“ ist im Sinne des § 554a Abs. 1 BGB-E auszulegen. Dieser ist damit nicht im engen Sinne des Sozialrechts wie etwa in § 3 Schwerbehindertengesetz zu verstehen. Erfasst werden soll vielmehr jede erhebliche und dauerhafte Einschränkung der Bewegungsfähigkeit, unabhängig davon, ob sie bereits bei Erwerb der Eigentumswohnung vorhanden war oder erst in der Folgezeit, z.B. aufgrund eines Unfalls oder des Alterungsprozesses, entsteht. Damit gilt die Regelung vor allem auch für die Gruppe der alten Menschen, die ihre Wohnung altersbedingt umgestalten müssen, um nicht in ein Pflegeheim zu ziehen (vgl. Bericht des BT-Rechtsausschuss zu § 554a BGB, BT-Drucksache 14/5663, S. 78).

Das Merkmal „behindertengerechte Nutzung“ wurde ebenfalls entsprechend der Regelung des § 554a BGB gewählt. Damit soll klargestellt werden, dass die Regelung nicht nur im Fall einer Behinderung des Wohnungseigentümers greift, sondern auch dann, wenn etwa in der Wohnung lebende Angehörige, der Lebensgefährte des Wohnungseigentümers oder Mieter der Wohnung eine Behinderung haben. Damit sind auch diejenigen Personen von der Regelung erfasst, die der Wohnungseigentümer berechtigterweise in seine Wohnung aufgenommen hat (vgl. Bericht des BT-Rechtsausschuss zu § 554a BGB, BT-Drucksache 14/5663, S. 78).

Der Begriff der „behindertengerechten Nutzung“ umfasst nicht nur Maßnahmen, die auf die Barrierefreiheit nach DIN 18040 beziehungsweise auf DIN 18040R abzielen, sondern umfasst auch so genannte „barrierearme“ beziehungsweise Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren. Denn im Bestand können oft die Vorgaben der DIN 18040 nicht vollständig umgesetzt werden (z.B. bei Rampensteigungen). Trotzdem sind solche Maßnahmen für viele ältere Bewohner oder Bewohner mit Behinderung sehr hilfreich.

Weiterhin ist Voraussetzung für eine Privilegierung von Maßnahmen zur Ermöglichung einer behindertengerechten Nutzung des Sonder- oder Gemeinschaftseigentums, dass diese Maßnahmen „erforderlich“ sind. Denn Maßnahmen zur Herstellung einer behindertengerechten Nutzungsmöglichkeit des Sonder- und Gemeinschaftseigentums können dazu führen, dass die Eigenart der betreffenden Wohnanlage geändert wird. Dies wird zum Beispiel von der Rechtsprechung im Fall des Anbaus eines Außenaufzugs angenommen (vgl. AG Konstanz, Urteil vom 13. März 2008 – 12 C 17/07 –, BeckRS 2008, 05982; AG Ahrensburg, Urteil vom 2. April 2014 – 37 C 23/13 –, ZWE 2015, 38; so wohl auch LG München, Urteil vom 23. Juni 2014 – 1 S 13821/13 WEG –, BeckRS 2014, 21788). Wird durch die Maßnahme die Eigenart der Wohnanlage geändert, ist das Vertrauen der übrigen Wohnungseigentümer auf den wesentlichen inneren und äußeren Bestand der Eigentumsanlage, das in der Regel Grundlage der Entscheidung für den Erwerb der Wohnung war, besonders zu berücksichtigen (vgl. auch BT-Drs. 16/887, S. 39). Deshalb ist in diesen Fällen die Maßnahme nur dann „erforderlich“ im Sinne der Vorschrift, wenn das Sondereigentum ohne Durchführung dieser Maßnahme für einen Behinderten unbewohnbar wird und Barrierefreiheit nicht auch durch eine Maßnahme hergestellt werden kann, durch die die Eigenart der Wohnanlage nicht

geändert wird. Dies kann etwa dann der Fall sein, wenn aus Gründen des Denkmalschutzes weder ein Treppenlift noch ein Innenlift eingebaut werden kann und ein Außenaufzug damit die einzige Möglichkeit wäre, Barrierefreiheit zu ermöglichen.

§ 22 Absatz 1 Satz 4 WEG-E

Auch privilegierte Maßnahmen erfordern gemäß § 22 Absatz 1 Satz 4 WEG-E dann Allstimmigkeit, wenn durch die Maßnahme ein Eigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigt wird. Insoweit gelten die Ausführungen zu § 22 Absatz 1 Satz 2 WEG-E entsprechend.

§ 22 Absatz 1 Satz 5 WEG-E

Eine Änderung der in § 22 Absatz 1 Satz 1 und 3 vorgesehenen Quoren durch Vereinbarung unter den Eigentümern ist nicht möglich. Mit dieser Beschränkung der Vertragsfreiheit wird verhindert, dass das gesetzgeberische Ziel des § 22 Absatz 1 Satz 1 und 3 WEG-E, die zeitgemäße Anpassung der Regelungen zur Durchführung baulicher Veränderungen und Aufwendungen am Gemeinschaftseigentum, unterlaufen wird.

Die Kompetenz, mit einfacher Mehrheit Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung beschließen zu können, bleibt von den Änderungen in Absatz 1 und 2 unberührt.

Zu b) (§ 22 Absatz 2 WEG-E)

§ 22 Absatz 2 Satz 1 WEG-E

Die Vorschrift betrifft bauliche Veränderungen oder Aufwendungen, die über die ordnungsmäße Instandhaltung oder Instandsetzung hinausgehen, soweit sie durch einen oder mehrere einzelne Eigentümer durchgeführt werden.

Für die Abgrenzung zu Maßnahmen, die von der Gemeinschaft durchgeführt werden, gelten die Ausführungen zu § 22 Absatz 1 WEG-E entsprechend.

Da hinter diesen Maßnahmen aber - im Gegensatz zu den von Absatz 1 erfassten - in der Regel kein überwiegendes gemeinschaftliches Interesse, sondern ein vom Grundsatz her den Belangen der übrigen Eigentümern gleichwertiges Anliegen steht, verbleibt es grundsätzlich bei dem bereits nach geltendem Recht bestehenden Erfordernis der Zustimmung all derjenigen Eigentümer, die durch die Maßnahme mehr als nur völlig unerheblich beeinträchtigt werden.

Faktisch wird es in diesen Fällen daher weiterhin häufig einstimmiger Entscheidungen der Eigentümerversammlung bedürfen. Hierdurch bleiben Minderheitenrechte innerhalb von Wohnungseigentümergeinschaften auch weiterhin im notwendigen Maße gewahrt. Eine Absenkung auf ein Mehrheitsquorum - wie dies nach Absatz 1 künftig bei Maßnahmen durch die Gemeinschaft der Fall sein soll - ließe sich im Hinblick auf die verfassungsmäßige Eigentumsgarantie des Artikels 14 Absatz 1 Grundgesetz dagegen ohne sachlichen Grund nicht rechtfertigen.

Dennoch soll durch die ebenfalls mit diesem Gesetz verfolgte Änderung der Regelungen zu den Kosten von Maßnahmen (insbesondere Folgekosten und künftige Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung) einzelner Eigentümer (§ 16 Absatz 5 WEG-E) sichergestellt werden, dass auch Maßnahmen im Interesse einzelner Eigentümer von den übrigen Eigentümern nicht mehr allein aus Kostengründen abgelehnt werden. Da der Eigentümer, der die Maßnahme durchführt, bereits gesetzlich dauerhaft dazu verpflichtet ist, die hieraus resultierenden Kosten alleine zu tragen, dürften sich derartige Widerstände künftig seltener ergeben. Zugleich dürfte sich die Tatsache, dass andere Eigentümer hinsichtlich einer Maßnahme gleichsam umfassend „freigestellt“ werden, auch auf die Frage der wesentlichen Beeinträchtigung im Sinne des § 14 Nummer 1 WEG auswirken.

§ 22 Absatz 2 Satz 2 WEG-E

Andererseits sollen auch Maßnahmen einzelner Eigentümer privilegiert werden, bei denen sich nicht nur im Wesentlichen gleichwertige Eigentümerpositionen gegenüberstehen, sondern auf der Seite des Einzelnen grundsätzlich aus gesellschafts-, wohnungsbau-, umwelt- und klimapolitischen Gründen vorzugswürdige Belange streiten. In diesen Fällen soll die gesetzgeberische Wertung getroffen werden, dass derartige Belange grundsätzlich Nachteile im Sinne des § 14 Nummer 1 WEG überwiegen. Privilegiert sind die gleichen Maßnahmen wie in § 22

Absatz 1 Satz 3 WEG-E, sodass die diesbezüglichen Ausführungen auch hier gelten.

§ 22 Absatz 2 Satz 3 WEG-E

Wird durch die privilegierte Maßnahme ein Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig benachteiligt, bleibt es beim Erfordernis der Allstimmigkeit. Es gelten insoweit die Ausführungen § 22 Absatz 1 Satz 4 WEG-E entsprechend.

§ 22 Absatz 2 Satz 4 WEG-E

Gemäß § 22 Absatz 2 Satz 4 WEG-E kann die Möglichkeit einer Mehrheitsbeschlussfassung im Sinne des § 22 Absatz 2 Satz 2 WEG-E nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Diese Beschränkung der Vertragsfreiheit soll verhindern, dass das gesetzgeberische Ziel des § 22 Absatz 2 Satz 2 WEG-E, die Erleichterung der Herstellung von Barrierefreiheit sowie die Förderung der Elektromobilität, der Modernisierung und des Einbruchschutzes, unterlaufen wird.

Zu Nummer 4 (§ 25 Absatz 3 WEG-E)

Gemäß § 25 Absatz 3 Satz 1 WEG-E ist die Eigentümerversammlung künftig unabhängig sowohl von der Zahl der erschienenen Miteigentümer als auch von der von diesen vertretenen Miteigentumsanteilen beschlussfähig und nicht mehr erst - wie bisher - im Rahmen einer sog. Folge- oder Wiederholungsversammlung. Voraussetzung hierfür ist, dass der Verwalter bei der Einberufung dieser Versammlung auf diese Rechtsfolge ausdrücklich hingewiesen hat. Die Hinweispflicht entspricht dabei der des § 25 Absatz 4 Satz 2 2. Halbsatz WEG.

Das bislang für die Beschlussfähigkeit einer Eigentümerversammlung grundsätzlich erforderliche Quorum einer Zahl von stimmberechtigten Miteigentümern, die mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile gemäß Eintragung im Grundbuch vertreten, gilt entsprechend nur noch in den Fällen, in denen die Hinweispflicht gem. § 25 Absatz 3 Satz 1 WEG-E nicht erfüllt wurde (§ 25 Absatz 3 Satz 2 WEG-E). In diesen Fällen gilt weiterhin § 25 Absatz 4 WEG.

Zu Nummer 5 (§ 26 Absatz 1 Satz 6)

§ 21 Absatz 1 Satz 6 WEG-E ermöglicht dem Gericht, die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer einzuschränken, wenn die Bestellung eines Verwalters gemäß § 43 Nummer 1 in Verbindung mit § 21 Absatz 8 WEG beantragt wird.

Das Gericht kann danach den Zeitraum festlegen, in dem der Verwalter nicht von der Eigentümergemeinschaft abberufen werden kann, sofern nicht ein wichtiger Grund zur Abberufung vorliegt. Das Gericht hat dabei nach billigem Ermessen zu entscheiden. In die Abwägung ist einzubeziehen, ob zu erwarten ist, dass der Mehrheitseigentümer den gerichtlich bestellten Verwalter direkt wieder abwählen wird, um einen ausschließlich seine Individualinteressen vertretenden Verwalter zu bestellen.

Zu Nummer 6 (§ 27 Absatz 6 WEG-E)

§ 27 Absatz 6 Satz 1 WEG-E bezweckt keine inhaltliche Änderung gegenüber § 27 Absatz 6 WEG. Um die bisher missverständliche Bezeichnung des Vertretungsnachweises als „Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde“ zu vermeiden, wird in § 27 Absatz 6 Satz 1 WEG-E nunmehr nun noch von einer „Urkunde (...), aus der sich der Umfang (der) Vertretungsmacht ergibt“ gesprochen.

§ 27 Absatz 6 Satz 2 WEG-E stellt nunmehr klar, dass auch derjenige Miteigentümer, der durch Mehrheitsbeschluss gem. § 27 Absatz 3 Satz 3 WEG zum Vertreter der Gemeinschaft bestimmt worden ist, Anspruch auf Ausstellung einer Urkunde hat, aus der sich der Umfang seiner Vertretungsmacht ergibt.

Zu Nummer 7 (§ 29 WEG-E)

§ 29 Absatz 1 WEG-E

Die Vorschrift trifft Regelungen für „größere“ Wohnungseigentümergeinschaften, die aus 20 oder mehr Mitgliedern bestehen. Ab dieser Größe wird davon ausgegangen, dass die Bestellung eines Verwaltungsbeirats der gemeinschaftlichen Verwaltung sowie der Kommunikation und dem Zusammenleben der Eigentümer förderlich ist. Derartige Gemeinschaften haben in der Regel größere Aktivposten zu verwalten und gehen zum Teil erhebliche Verbindlichkeiten ein, sodass eine

Unterstützung des Verwalters und die Prüfung von Wirtschaftsplan und Rechnungslegung durch einen Verwaltungsbeirat sinnvoll erscheint.

Dieses grundsätzlich obligatorisch einzurichtende Organ besteht aus drei Mitgliedern, von denen eines als Vorsitzender zu bestimmen ist. Die Regelung ist als „Soll“-Bestimmung ausgestaltet. Dies soll der Erwägung Rechnung tragen, dass die Bestellung eines Verwaltungsbeirats bei größeren Gemeinschaft vom Gesetzgeber für erforderlich und wünschenswert erachtet wird; zugleich wird aber berücksichtigt, dass die Einrichtung eines Verwaltungsbeirats nicht in allen Fällen tatsächlich möglich sein wird (z.B. erscheint es denkbar, dass sich innerhalb einer Gemeinschaft nicht ausreichend Freiwillige für dieses Ehrenamt bereitfinden). Bisher nicht ausdrücklich gesetzlich geregelt, jedoch in § 24 Absatz 3 und Absatz 6 WEG vorausgesetzt, ist die Funktion eines weiteren Mitglieds des Verwaltungsbeirats als dessen stellvertretender Vorsitzender.

Eine Abweichung von der grundsätzlich obligatorischen Einrichtung eines Verwaltungsbeirats ist bei größeren Gemeinschaften durch Vereinbarung im Sinne des § 10 Absatz 2 Satz 2 WEG (d.h. insbesondere durch Regelung in der Gemeinschaftsordnung) möglich. Um Wirksamkeit gegenüber Rechtsnachfolgern zu erhalten, bedarf eine solche Vereinbarung der Eintragung ins Grundbuch (§ 10 Absatz 3 WEG).

Bestellt eine Wohnungseigentümergeinschaft trotz fehlender abweichender Vereinbarung und tatsächlicher Möglichkeit keinen Verwaltungsbeirat, können einzelne Eigentümer dies aus ihrem Recht auf eine ordnungsgemäße Verwaltung (§ 21 Absatz 4 WEG) - ggf. auch gerichtlich - einfordern.

§ 29 Absatz 2 WEG-E

Dagegen wird es anderen Gemeinschaften, d.h. solchen, die den Schwellenwert des § 29 Absatz 1 Satz 1 1. Halbsatz WEG-E nicht überschreiten, ermöglicht, flexiblere Entscheidungen hinsichtlich des Ob und Wie der Bestellungen eines Verwaltungsbeirats zu treffen. Dessen Einrichtung ist hier nicht verpflichtend; zugleich unterliegt auch die Zahl der Mitglieder eines fakultativ zu bestellenden Verwaltungsbeirats der Mehrheitsentscheidung der Wohnungseigentümer. In solchen „kleinen“ Gemeinschaften wird ein aus drei Personen bestehender Beirat nicht immer sinnvoll sein; insbesondere dann, wenn dadurch im Ergebnis die Mehrheit

der Eigentümer zugleich Mitglied im Beirat wäre. Zudem wird die Kommunikation der Eigentümer untereinander in kleineren Gemeinschaften in der Regel leichter zu bewerkstelligen sein als in größeren.

Sofern der Verwaltungsbeirat aus mehreren Mitgliedern besteht, soll - wie auch bei größeren Gemeinschaften - durch die Eigentümer mit Stimmenmehrheit ein Vorsitzender sowie ein stellvertretender Vorsitzender bestimmt werden.

§ 29 Absatz 3 WEG-E

Die Vorschrift regelt die Modalitäten der Bestellung des Verwaltungsbeirats sowie die Maximaldauer der „Amtszeit“ des Beirats.

Die Einführung einer Höchstgrenze für die Amtszeit des Beirats dient dazu, der Gemeinschaft zu verdeutlichen, dass die Stellung als Beiratsmitglied nicht auf unbestimmte Zeit erworben wird. Eine Wiederwahl ist unbeschränkt möglich. Eine Neuwahl sollte - auch um zu gewährleisten, dass der gewählte Beirat die Gemeinschaft weiterhin repräsentiert - grundsätzlich spätestens nach Ablauf einer Frist von vier Jahren stattfinden. Dies schließt jedoch nicht aus, dass Gemeinschaften eine Neuwahl des Beirats binnen kürzerer Frist (z.B. jährlich im Rahmen der ordentlichen Eigentümerversammlung) durchführen.

§ 29 Absatz 4 WEG-E

Die Vorschrift soll die Aufgaben des Verwaltungsbeirats näher konkretisieren. Im Wege einer - nicht abschließenden - Aufzählung werden einzelne Rechte und Pflichten des Verwaltungsbeirats gesetzlich verankert, insbesondere die Aufgaben näher umschrieben, die von dem Begriff der „Unterstützung des Verwalters bei der Durchführung seiner Aufgaben“ (§ 29 Absatz 2 WEG) umfasst sind. Hierzu sollen neben der in § 29 Absatz 3 WEG ausdrücklich genannten Prüfung des Wirtschaftsplans, der Abrechnung über den Wirtschaftsplan, von Rechnungslegungen und Kostenanschlägen und Stellungnahme hierzu die bislang von der Rechtsprechung und Rechtswissenschaft anerkannten bzw. herausgebildeten weiteren Aufgaben in das Gesetz aufgenommen werden. Diese umfassen insbesondere folgende Tätigkeiten (vgl. insbesondere Merle in Bärmann, WEG, 12. Aufl. 2013, § 29 WEG, Rdnr. 53):

Vorbereitung und Beratung von Verwaltungsmaßnahmen:

Der Verwaltungsbeirat hat vorrangig beratende Funktion. Beratend kann der Beirat beispielsweise tätig werden bei der Durchführung von Beschlüssen, der Überwachung der Hausordnung, der Vorbereitung und Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Feststellung von Mängeln, Vorschlag notwendiger Maßnahmen, Einholung von Angeboten und Überwachung der sachgerechten Durchführung der Maßnahme) sowie bei der Anlage von Geldern und der Aufstellung des Wirtschaftsplans.

Mitwirkung an der Vorbereitung der Eigentümerversammlung:

Diese kann insbesondere die Mitarbeit an Einladungsschreiben, vor allem aber bei der Aufstellung der Tagesordnung umfassen.

Vermittlung zwischen dem Verwalter und den Wohnungseigentümern:

Der Verwaltungsbeirat setzt sich in aller Regel aus Mitgliedern der Eigentümergemeinschaft zusammen. In ihrer Funktion als Beiratsmitglieder stehen sie regelmäßig in Kontakt mit dem Verwalter und arbeiten auch mit diesem zusammen. Angesichts dieser „Doppelstellung“ als Wohnungseigentümer und Kontaktpersonen des Verwalters, die die Beiratsmitglieder innehaben, bietet sich dieses Gremium als „Mittler“ zwischen den restlichen Wohnungseigentümern und dem Verwalter an. Den übrigen Wohnungseigentümern dürfte es leichter fallen, sich mit internen Belangen an eines der Verwaltungsbeiratsmitglieder oder das Gremium als solches zu wenden, als direkt den Verwalter zu kontaktieren. Der Verwaltungsbeirat kann solche Belange, die an ihn von Eigentümerseite herangetragen werden, auf ihre Relevanz prüfen und anschließend gebündelt und ggf. bereits unter Beifügung eines Lösungsvorschlags an den Verwalter weitergeben. Dieses Vorgehen dient der effizienten und zugleich interessenwahrenden Verwaltung der Gemeinschaft.

Prüfung und Stellungnahme zum Wirtschaftsplan, zur Abrechnung über den Wirtschaftsplan, zu Rechnungslegungen und Kostenanschlägen:

Es wird im Wesentlichen die Vorschrift des § 29 Absatz 3 WEG a.F. übernommen. Zwar ist diese bislang als „Soll-Bestimmung“ ausgestaltet. Rechtswissenschaft und Rechtsprechung gehen jedoch ohnehin bereits von einer titulierbaren und mit Zwangsmitteln durchsetzbaren Pflicht aus (OLG Düsseldorf, Beschluss vom 24. September 1997 – 3 Wx 221/97 –, NZM 1998, 36; Merle in Bärman, WEG, 12. Aufl. 2013, § 29 WEG, Rdnr. 59; Hügel in BeckOK BGB, 43. Ed., § 29 WEG, Rdnr. 11). Eine Mehrung der Pflichten des Verwaltungsbeirats ist damit nicht ver-

bunden. Insbesondere soll den Beirat auch weiterhin grundsätzlich keine Pflicht zur Überwachung oder Kontrolle der laufenden Verwaltungstätigkeit treffen (vgl. BayObLG (2. ZS), Beschluss vom 3. Mai 1972 – BReg. 2 Z 7/72 –, BayObLGZ 1972, 161). Zwar ist eine solche Aufgabe grundsätzlich erwägenswert; ihre Einführung würde aber die Verantwortung des Beirats erheblich ausweiten. Dies wäre mit dessen Stellung als ehrenamtlich besetztes Organ der Wohnungseigentümergeinschaft kaum zu vereinbaren. Den Beiratsmitgliedern würde ein erheblicher zeitlicher (und bei einer dann zumindest naheliegenden Einführung eines Sachkundenachweises bzw. einer Fortbildungspflicht auch finanzieller) Mehraufwand entstehen, die die Attraktivität dieses Ehrenamts deutlich mindern könnte.

Es verbleibt damit bei den gesetzlich verankerten Aufgaben (Mitunterzeichnung des Versammlungsprotokolls durch den Vorsitzenden des Beirats, § 24 Absatz 6 WEG; Einberufung der Eigentümerversammlung durch den Vorsitzenden, § 24 Absatz 3 WEG).

Im Übrigen ist es Wohnungseigentümergeinschaft allerdings unbenommen, dem Beirat durch Vereinbarung im Sinne des § 10 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 WEG weitere Aufgaben und Kompetenzen einzuräumen.

Als wesentliches Recht des Verwaltungsbeirats soll das bislang bereits anerkannte, gesetzlich jedoch bisher nicht ausdrücklich geregelte umfassende Einsichts- und Informationsrecht in alle Unterlagen der Verwaltung nunmehr eine Regelung finden (Hügel in BeckOK BGB, 43. Ed., § 29 WEG, Rdnr. 11).

§ 29 Absatz 5 WEG-E

Satz 1 entspricht der bisherigen Regelung des § 29 Absatz 4 WEG.

Satz 2 regelt den Aufwendungsersatzanspruch des Beirats gegenüber der Gemeinschaft und verweist insofern auf die Vorschrift des § 670 BGB. Auch damit ist keine Mehrung der Rechte des Beirats verbunden, das Bestehen eines solchen Anspruchs ist bereits allgemein anerkannt (vgl. Merle in Bärmann, WEG, 12. Aufl. 2013, § 29, Rdnr. 120; Pick in Bärmann, WEG, 19. Aufl. 2010, § 29, Rdnr. 13; Engelhardt in MüKoBGB, 7. Aufl., § 29, Rdnr. 20). Voraussetzung ist, dass die getätigten Aufwendungen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen;

dies wird grundsätzlich für Aufwendungen wie Fahrt-, Telefon- und Portokosten etc. sowie Schreibmaterial gelten. Insbesondere in größeren Gemeinschaften kann dies außerdem z.B. bei Kursgebühren für Schulungen oder Fortbildungen oder Getränken und Gebäck für Sitzungen des Beirats der Fall sein (vgl. z.B. BayObLG, Beschluss vom 30. Juni 1983 – 2 Z 76/82 –, juris). Ordnungsgemäßer Verwaltung können auch die Kosten einer Haftpflichtversicherung des einzelnen Beiratsmitglieds für die Aufgabenerfüllung im Rahmen seiner Verwaltungstätigkeit entsprechen, sofern nicht bereits die Gemeinschaft eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung für den Beirat als Gremium abgeschlossen hat (KG, Beschluss vom 19.7.2004 – 24 W 203/02 –, NZM 2004, 743).

Zu Nummer 8 (§ 46 Absatz 3 WEG-E)

§ 46 Absatz 3 WEG-E ermöglicht es dem Richter, auf Antrag für die Dauer des Beschlussanfechtungsverfahrens eine einstweilige Anordnung zu erlassen.

Voraussetzung für den Erlass einer einstweiligen Anordnung ist gem. § 46 Absatz 3 Satz 1 WEG-E ein Antrag, der im Hauptsacheverfahren zu stellen ist. Anders als noch in § 44 Absatz 3 Satz 1 WEG a.F. vorgesehen, können einstweilige Anordnungen nun nicht mehr durch den Richter von Amts wegen nach pflichtgemäßem Ermessen getroffen werden. Hintergrund für das neu eingeführte Antragserfordernis ist, dass eine Parallelität zum Verfahren der einstweiligen Verfügung hergestellt werden soll. Voraussetzung für den Erlass einer einstweiligen Verfügung ist ein Antrag nach § 935 ZPO in Verbindung mit § 920 ZPO. Entsprechend setzt der Erlass einer einstweiligen Anordnung nun ebenfalls einen Antrag voraus. Dies entspricht auch der mit der Überführung des WEG-Verfahrens in die Verfahrensordnung der ZPO verfolgten Zielsetzung: Dadurch, dass die Aufbereitung des Prozessstoffs in die Verantwortung der Parteien gelegt wird, soll eine Konzentration und Beschleunigung des Verfahrens erreicht werden.

Weitere Voraussetzung ist gem. § 46 Absatz 3 Satz 1 WEG-E, dass in der Hauptsache ein Anfechtungsverfahren anhängig ist. Das ist Konsequenz dessen, dass einstweilige Anordnungen nur für die Dauer des Verfahrens ergehen können und mit rechtskräftigem Abschluss des Hauptverfahrens ohne Weiteres wirkungslos werden.

Gemäß § 46 Absatz 3 Satz 2 WEG-E gelten die Regelungen zur einstweiligen Verfügung entsprechend:

Damit sind sowohl ein Anordnungsanspruch, also das voraussichtliche Bestehen eines Anspruchs in der Hauptsache, als auch ein Anordnungsgrund glaubhaft zu machen. Letzterer ist dann zu bejahen, wenn ein dringendes Bedürfnis für das sofortige Tätigwerden des Gerichts besteht, da ein effektiver Rechtsschutz bei Abwarten der Hauptsacheentscheidung nicht mehr gewährleistet wäre. Dies kann in Anfechtungsverfahren der Fall sein, wenn die Durchführung eines (wahrscheinlich für ungültig zu erklärenden) Beschlusses erheblichen Schaden anrichten würde, sodass die Aussetzung einer Vollziehung angeordnet werden kann.

Zuständig für den Erlass einer einstweiligen Anordnung ist das Gericht der Hauptsache (§ 46 Absatz 3 Satz 2 WEG-E i.V.m. § 937 Absatz 1 ZPO). Mit Einlegung eines Rechtsmittels geht die Zuständigkeit auf das Gericht der nächsten Instanz über (§ 46 Absatz 3 Satz 2 WEG i.V.m. § 943 Absatz 1 ZPO).

Gemäß § 46 Absatz 3 Satz 2 WEG i.V.m. § 937 Absatz 2 ZPO kann die Entscheidung in dringenden Fällen sowie dann, wenn der Antrag zurückzuweisen ist, ohne mündliche Verhandlung ergehen.

Die Entscheidung ist gem. § 46 Absatz 3 Satz 1 WEG-E i.V.m. §§ 936, 922 Absatz 1 Satz 2 ZPO zu begründen. Dies entspricht der Regelung in § 44 Absatz 4 Satz 2 WEG a.F.

Gemäß § 46 Absatz 3 Satz 2 WEG-E i.V.m. §§ 936, 924 ZPO steht dem Antragsgegner als Rechtsbehelf ein Widerspruch gegen den Beschluss zu. Wird Widerspruch erhoben, so ist gemäß § 46 Absatz 3 Satz 2 WEG-E i.V.m. §§ 936, 925 ZPO über die Rechtmäßigkeit der einstweiligen Anordnung durch Endurteil zu entscheiden. Diese Entscheidung wie auch eine den Erlass der einstweiligen Anordnung ablehnende Entscheidung kann nicht selbständig angefochten werden, § 46 Absatz 3 Satz 3 WEG-E. Dadurch soll erreicht werden, dass der Ablauf des Verfahrens, das die alsbaldige Ordnung des gestörten Rechtsfriedens bezweckt, nicht gehemmt wird.

Zu Nummer 9 (§ 62 Absatz 3 WEG-E)

Die Übergangsvorschrift ist erforderlich, da die Amtszeit von Verwaltungsbeiräten, die vor Inkrafttreten des Gesetzes bestellt wurden, zeitlich nicht beschränkt war.

Zu Artikel 2 (Änderungen des Bürgerlichen Gesetzbuches)

Zu Nummer 1 (§ 554a Absatz 2 BGB - neu -)

§ 554a Absatz 2 BGB (neu) sieht durch Verweis auf Absatz 1 vor, dass der Mieter vom Vermieter die Zustimmung zu baulichen Veränderungen oder sonstigen Einrichtungen, die der Installation einer Ladeeinrichtung für ein elektrisch betriebenes Fahrzeugs im Sinne des § 2 EmoG oder dem Einbruchschutz dienen, verlangen kann, wenn er ein berechtigtes Interesse daran hat. Der Vermieter kann seine Zustimmung verweigern, wenn sein Interesse an der unveränderten Erhaltung der Mietsache oder des Gebäudes das Interesse des Mieters an der Installation einer Ladeeinrichtung überwiegt. Dabei sind auch die berechtigten Interessen der anderen Mieter in dem Gebäude zu berücksichtigen.

Durch die Regelung wird klargestellt, dass bauliche Veränderungen zu diesen Zwecken privilegiert sind:

- Voraussetzung für den Anwendungsfall der Förderung der Elektromobilität ist, dass die baulichen Maßnahmen der Installation einer Ladeeinrichtung für ein elektrisch betriebenes Fahrzeugs im Sinne des § 2 EmoG (vgl. hierzu die obigen Ausführungen zu § 22 Absatz 1 Satz 3 lit. c) WEG-E) dient.
- Die Anforderungen an Maßnahmen zum Einbruchschutz entsprechen ebenfalls denjenigen zu § 22 Absatz 2 Satz 3 lit. b) WEG-E.

Die übrigen Voraussetzungen entsprechen den Regelungen zur Herstellung von Barrierefreiheit.

Zu Nummer 2 (§ 554a Absatz 3 und Absatz 4 BGB - neu -)

Hier handelt es sich um eine Folgeänderung zur Änderung von § 554a Absatz 2 (neu) BGB.

Zu Artikel 3 (Inkrafttreten)

Artikel 3 regelt das Inkrafttreten.