



POSITION

Berlin, Juli 2020

Wohnungseigentumsgesetz

In Deutschland gibt es circa 1,8 Millionen Wohnungseigentümergeinschaften mit rund 9 Millionen Eigentumswohnungen. Ob dieser großen Bedeutung, bedarf das Wohnungseigentumsgesetz (WoEiG) einer grundlegenden Überarbeitung hinsichtlich Transparenz und Anwenderfreundlichkeit. Denn Anwender dieses Gesetzes sind die Wohnungseigentümer selbst und nicht zwangsläufig ausgebildete Juristen. Gleichzeitig müssen auch die Besonderheiten von vermietetem Wohnungseigentum zwingend berücksichtigt werden. Knapp 5 Millionen Eigentumswohnungen werden von Privatpersonen vermietet; dies entspricht ca. 25 Prozent des deutschen Mietwohnungsmarktes. Bisher stehen Miet- und Wohnungseigentumsrecht nebeneinander, unabhängig davon ob die Regelungen kompatibel sind oder nicht. Vermietende Wohnungseigentümer stehen daher vor großen Problemen, die im aktuellen Rechtsrahmen nicht zu lösen sind. Zudem müssen die Beschlussmehrheiten angepasst werden, um insbesondere Umbauten im Hinblick auf Barrierefreiheit und Elektromobilität zu erleichtern.

In einem bereits vorliegenden Gesetzentwurf wird das Wohnungseigentumsgesetz einmal komplett auf den Kopf gestellt. Einige der Forderungen von Haus & Grund sind bereits im Entwurf enthalten. Haus & Grund fordert jedoch weiterhin insbesondere die komplette Harmonisierung von Miet- und WEG Recht.

I. Mehr Transparenz und Verbraucherfreundlichkeit

Hauptanwender des Wohnungseigentumsgesetzes ist der „normale“ Wohnungseigentümer. Das Gesetz sollte klar und verständlich strukturiert und formuliert sein, um Rechtstreitigkeiten innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft zu minimieren. Eine Wohnungseigentümergeinschaft kann nämlich nur dann funktionieren, wenn seine gesetzlichen Grundlagen allen Eigentümern bekannt sind. Dafür bedarf es einer grundlegenden Strukturänderung des Gesetzestextes.

Auch die Beschlusskompetenzen und erforderlichen Mehrheiten müssen kompakt und einfach im Gesetz dargestellt sein. Der einzelne Wohnungseigentümer kann auf Grundlage des jetzigen Gesetzestextes nur schwer erkennen, welche Beschlusskompetenzen der Gemeinschaft zustehen und mit welchen Mehrheiten einzelne Beschlüsse zu fassen sind. Gleichzeitig enthalten die Normen über die Beschlussmehrheiten viele unbestimmte und nur schwer abzugrenzende Rechtsbegriffe, wie zum Beispiel Instandhaltung und Instandsetzung, bauliche Maßnahmen oder modernisierende Instandsetzungen. Dies entspricht nicht den Anforderungen an ein Gesetz, welches von Verbrauchern genutzt und angewendet werden soll.

Haus & Grund fordert zudem, die Verbraucherstellung der Wohnungseigentümergeinschaft gesetzlich klarzustellen. In drei BGH-Entscheidungen aus dem Jahr 2015 (Urteil vom 24.03.2015, Az. VIII ZR 243/13, VIII ZR 360/13 und VIII ZR 109/14) wurde höchststrichterlich entschieden, dass Wohnungseigentümergeinschaften zumeist als Verbraucher anzusehen sind, nämlich immer dann, wenn ihnen mindestens ein Verbraucher angehört. Um Rechtssicherheit zu erhalten und die Position der Gemeinschaft in Politik und Verwaltung zu stärken, sollte dies gesetzlich festgeschrieben werden.

II. Außergerichtliche Streitschlichtung

Streitigkeiten in Wohnungseigentümergeinschaften sind keine Seltenheit. Dies liegt zum einen an der räumlichen Nähe der einzelnen Wohnungseigentümer zueinander. Zum anderen verwalten die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich mittels Mehrheitsbeschlüssen das Gemeinschaftseigentum. Oft leider unvermeidlich langwierige Gerichtsverfahren sind nicht nur teuer, sondern können das nachbarschaftliche Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander, aber auch das Verhältnis zum Hausverwalter nachhaltig stören. Anders als ein Mieter kann der Eigentümer nicht einfach aus seiner Wohnung ausziehen; ein Verkauf ist aus verschiedenen Gründen oft keine Option. Um eine Alternative zum – bei z. B. Beschlussanfechtungen einzig möglichen – Klageweg zu schaffen, fordert Haus & Grund die Einführung einer alternativen außergerichtlichen Streitschlichtung. Diese böte den Eigentümern die Chance, ohne aufwändiges Verfahren eine Lösung zu finden. Eine Regelung muss dahingehend ausgestaltet sein, dass eine Streitschlichtung auf Verlangen beider Parteien in Betracht kommt, dann jedoch die Klagfrist hemmt. Denn nur wenn der Klageweg nicht abgeschnitten wird, kann die Streitschlichtung eine echte Alternative sein.

III. Synchronisierung Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Das im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) enthaltene Mietrecht und das Wohnungseigentumsgesetz stehen zumeist ohne Berührungspunkt nebeneinander. Für Mieter gilt das BGB, für Wohnungseigentümer das Wohnungseigentumsgesetz. Überschneidungen gibt es immer dann, wenn ein Wohnungseigentümer seine Eigentumswohnung vermietet. Im Verhältnis Eigentümer/Mieter gilt dann Mietrecht, im Verhältnis zur Wohnungseigentümergeinschaft muss sich der vermietende Eigentümer an das Wohnungseigentumsgesetz und die sich aus ihm ergebende Teilungserklärung halten. Dies führt zu Problemen, da die gesetzlichen Grundlagen nicht aufeinander abgestimmt sind. In der Folge kann der vermietende Eigentümer Vorgaben aus der Wohnungseigentümergeinschaft nicht gegenüber seinem Mieter durchsetzen, ohne gegen mietrechtliche Vorschriften zu verstoßen.

Beispiele:

- Vermietet ein Eigentümer seine Wohnung in einer Wohnungseigentümergeinschaft, in der per Teilungserklärung oder Vereinbarung das Halten von Hunden und Katzen generell untersagt ist, kann er dieses gegenüber seinem Mieter nicht durchsetzen. Mietrechtlich wäre eine solche Regelung nämlich unwirksam. Die Gemeinschaft kann aber gleichzeitig verlangen, dass der vermietende Eigentümer die Regelungen der Teilungserklärung einhält.
- Beschließt eine Eigentümergemeinschaft eine energetische Modernisierung, ist der einzelne Eigentümer daran gebunden. Zwar müssen auch Mieter energetische Sanierungen grundsätzlich dulden, sie können sich jedoch unter Umständen auf einen Härtefall berufen oder die Maßnahme verzögern, wenn zum Beispiel die Modernisierungsankündigung nicht rechtzeitig erfolgt ist. In einem solchen Fall kann der vermietende Eigentümer einerseits den Mieter nicht zur Duldung der Modernisierungsmaßnahme oder Zahlung verpflichten, andererseits aber seine Pflicht gegenüber der Gemeinschaft nicht erfüllen.
- Im Rahmen von § 16 Abs. 4 Wohnungseigentumsgesetz können die Eigentümer eine Änderung der Kostenverteilung bei Instandsetzungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen beschließen, soweit dies der ord-

nungsgemäßen Verwaltung entspricht. Mietvertraglich kann der vermietende Eigentümer jedoch für ihn eventuell entstehende Mehrkosten nachträglich nicht in seine Mietenkalkulation aufnehmen. Eine vorab wirtschaftliche Miete kann so durch einen Beschluss der Eigentümergemeinschaft unwirtschaftlich werden.

- Betriebskosten werden im Mietverhältnis häufig nach dem Anteil der Wohnfläche an der Gesamfläche abgerechnet. Innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft berechnet sich die Umlage jedoch in der Regel nach Miteigentumsanteilen, welche nicht zwangsläufig der Wohnfläche entsprechen. Zwar kann der Vermieter bei Abschluss eines Mietvertrages einen den Vorgaben der Gemeinschaft entsprechenden Verteilungsschlüssel vereinbaren. Die Wohnungseigentümer können diesen Schlüssel aber im Nachhinein durch Beschluss abändern. Der Vermieter kann diese Änderung gegenüber seinem Mieter jedoch nur dann nachvollziehen, wenn dieser dem zustimmt. Ansonsten muss der vermietende Eigentümer für seinen Mieter eine eigene Abrechnung erstellen, da der Verteilungsschlüssel der Gemeinschaft nicht anwendbar ist.

Haus & Grund fordert daher, das Mietrecht mit dem Wohnungseigentumsrecht zu synchronisieren. Mietverhältnisse in Wohnungseigentümergeinschaften müssen an die Flexibilität des Wohnungseigentumsgesetzes angepasst werden können, so dass den wohnungseigentumsrechtlichen Regelungen ein Vorrang eingeräumt werden sollte. Nur so erhalten vermietende Eigentümer rechtliche Absicherung in beiden Vertragsverhältnissen und den Handlungsspielraum, Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft auch durchzusetzen.

IV. Barrierefreiheit und Elektromobilität

Die zunehmende Alterung der Gesellschaft stellt den Wohnungsmarkt vor große Herausforderungen. Immer mehr Wohnungen müssen barrierefrei ausgestattet werden. Dies trifft in einem besonderen Maße auf Eigentumswohnungen zu, die gerade für den Lebensabend angeschafft wurden. Alters- und barrierefreies Wohnen bedarf daher der Erleichterung in der Umsetzung. Gerade wenn der Umbau eine bauliche Maßnahme im Sinne des § 22 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz erfordert, ist es schwer, die notwendigen Quoren zur Beschlussfassung zu erreichen. Denn hier müssen alle die Eigentümer zustimmen, die von der Maßnahme betroffen und nicht über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus benachteiligt sind. Ein einzelner Eigentümer kann eine Maßnahme, die für eine körperlich beeinträchtigte Person essenziell ist, schlimmstenfalls verhindern oder zeitlich enorm hinauszögern.

Gleichzeitig ist - nicht erst seit dem Dieselskandal - die Elektromobilität im Rahmen des Klimaschutzes ein Thema, das immer mehr an Bedeutung gewinnt. Die Automobilbranche geht von einer deutlichen Steigerung an Elektrofahrzeugen in den nächsten Jahren aus. Auch wird bereits von europäischer Ebene der Druck hin zur Elektromobilität verschärft. Wohnungseigentümergeinschaften müssen sich daher an diese Entwicklung anpassen. Hierfür ist es erforderlich, dass Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Wohnungseigentümergeinschaften installiert werden können. Bisher ist es jedoch umstritten, unter welchen Voraussetzungen dies möglich ist.

Sowohl für barrierefreie Umbauten als auch für den Einbau von Ladestationen für Elektrofahrzeuge muss klargestellt werden, dass es sich um Modernisierungen im Sinne des § 22 Abs. 2 WEG handelt. Damit ist eine Zustimmung der beeinträchtigten Eigentümer nicht notwendig. Es genügt eine doppelt qualifizierte Mehrheit. Gleichzeitig sollte es Eigentümern, die die Kosten der jeweiligen Maßnahme selber tragen, ähnlich der Regelung des § 554a BGB ermöglicht werden, die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer verlangen zu können, soweit dies für übrigen Bewohnern zumutbar. Eine umfassende Interessenabwägung soll entfallen.

Diese Differenzierung wird den besonderen Anforderungen einer Wohnungseigentümergeinschaft sowie der gesellschaftlichen Entwicklung gerecht. Bei der Verteilung der Kosten auf alle Wohnungseigentümer wer-

den die Hürden zur Beschlussfassung relativ hoch angesetzt; bei Übernahme der Kosten durch den Einzelnen soll ein notwendiger Umbau niedrigschwellig möglich sein.

Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist mit rund 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Die Haus & Grund-Mitglieder bieten über 10 Millionen Mietern ein Zuhause. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und 867 Ortsvereine.

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

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 80,6 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- In Deutschland gibt es rund 800.000 Mehrfamilienhäuser, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt sind. Darin befinden sich knapp 9 Mio. Eigentumswohnungen. Das sind 22 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes – Tendenz steigend. 54 Prozent der Eigentumswohnungen sind vermietet, 42 Prozent werden von den Eigentümern selbst genutzt.
- Die privaten Einzeleigentümer bieten 66 Prozent aller Mietwohnungen an.
- Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.