

REFORM DES WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZES

Stellungnahme des Verbraucherzentrale Bundesverbands (vzbv) zum Entwurf eines Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEModG)

13. Februar 2020

Impressum

Verbraucherzentrale

Bundesverband e.V.

Team

Energie und Bauen, Mobilität und Reisen

Rudi-Dutschke-Straße 17

10969 Berlin

energie@vzbv.de

Impressum

*Verbraucherzentrale
Bundesverband e.V.*

Team

*Rudi-Dutschke-Straße 17
10969 Berlin*

INHALT

I. EINFÜHRUNG	4
II. ZUSAMMENFASSUNG	4
III. ÄNDERUNGEN DES WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZES (ARTIKEL 1)	5
1. § 20 WEG n.F.	5
2. § 21 und § 25 WEG n.F.	6
IV. ÄNDERUNG DES BÜRGERLICHEN GESETZBUCHES (ARTIKEL 2)	7
V. WEITERGEHENDE FORDERUNGEN ZUR ELEKTROMOBILITÄT	8

I. EINFÜHRUNG

Etwa zehn Millionen Wohnungen und damit fast ein Viertel aller Wohnungen bundesweit sind Eigentumswohnungen. Sie befinden sich mehrheitlich in der Hand von Verbraucherinnen und Verbrauchern¹ – Selbstnutzern und Kleinanlegern –, die auf geordnete Rechtsverhältnisse vertrauen müssen. Doch Regelungslücken und Schief lagen führen zu Intransparenz, Vermögensverlusten und Dauerkonflikten beim Erwerb, Gebrauch und bei der Vermietung von Eigentumswohnungen, was die Wohnkosten für die Selbstnutzer und für die Mieter in die Höhe treibt. Im Klärungs-, Streit- und Notfall gibt es für die Wohnungseigentümer nur den – teuren – Weg vor Gericht.

Die Modernisierung in die Jahre gekommener Wohnungseigentumsanlagen ist gesetzlich zu wenig und zu kompliziert geregelt, was zu Sanierungsstaus führt. So kommt es z.B. in vielen Wohnungseigentümergeinschaften zu Mehrkosten bei Baumaßnahmen, weil aufgrund fehlenden Engagements und fehlender Kenntnisse von Eigentümern und Verwaltung sowie der hohen Beschlussquoren in der Eigentümerversammlung entweder Sanierungen ausbleiben, planlos verlaufen, ins Stocken geraten oder fehlerhaft ausgeführt werden.

Die Novellierung des Wohnungseigentumsrechts ist daher überfällig. Der Verbraucherzentrale Bundesverband (vzbv) bezieht sich in seiner Stellungnahme insbesondere auf die Neuregelungen im Rahmen von baulichen Veränderungen, wodurch Elektromobilität, Barrierefreiheit, Einbruchschutz und energetische Sanierungen für Eigentümer und Mieter erleichtert werden sollen. Bezüglich der weiteren rechtlichen Neuerungen verweist der vzbv auf die Stellungnahmen seiner Mitgliedsverbände².

II. ZUSAMMENFASSUNG

Der vzbv begrüßt grundsätzlich den Entwurf eines Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEModG). Der Gesetzesentwurf adressiert die bestehenden Defizite in den Beschlussquoren der Eigentümerversammlung und wird daher insbesondere Maßnahmen für Eigentümer und Mieter zur Nutzung von Elektromobilität und Barrierefreiheit erleichtern. Dies ist wichtig, da circa 80 Prozent der E-Auto-Nutzer zu Hause laden³. Die Möglichkeit des Ladens in der eigenen Garage ist sogar für viele E-Autofahrer Grundvoraussetzung, um sich überhaupt für ein Elektroauto zu entscheiden. Die Änderungen im Wohnungseigentumsgesetz sind somit für eine Förderung privater Ladeinfrastruktur unerlässlich, um der Elektromobilität den klimapolitisch notwendigen und politisch gewollten Schub zu verschaffen.

Der vzbv kritisiert allerdings, dass der Gesetzesentwurf an einigen Stellen unscharf formuliert ist, wodurch Nachteile für Eigentümer und Mieter entstehen können. Dies trifft

¹ Die im weiteren Text gewählte männliche Form bezieht sich immer zugleich auf Personen aller Geschlechter. Wir bitten um Verständnis für den weitgehenden Verzicht auf Mehrfachbezeichnungen zugunsten einer besseren Lesbarkeit des Textes.

² Vgl dazu die Positionen der Mitgliedsverbände Verband Wohnen im Eigentum, Verband Wohneigentum, Haus & Grund Deutschland und Deutscher Mieterbund.

³ Umfrage der UScale GmbH unter rund 1.000 E-Autofahrern, 2019.

zum Beispiel auf die Kostenverteilung bei energetischen Sanierungen zu oder bei Ansprüchen von Mietern zur Umsetzung privilegierter Maßnahmen.

Der vzbv begrüßt:

- ❖ die Harmonisierung der Regelungen im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) und im Wohnungseigentumsgesetz (WEG);
- ❖ die Privilegierung baulicher Maßnahmen für Wohnungseigentümer zur Barrierereduzierung, zur Errichtung einer Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge und zum Einbruchsschutz und die damit verbundenen Beschlussregelungen;
- ❖ dass auch Mietern ein Anspruch auf bauliche Maßnahmen zur Barrierereduzierung, zur Errichtung einer Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge und zum Einbruchsschutz gegeben wird;
- ❖ dass bei der Interessenabwägung auch die Interessen der anderen Nutzer des Gebäudes sowie des Klimaschutzes berücksichtigt werden müssen.

Der vzbv fordert:

- ❖ Konkretisierungen im Rahmen baulicher Veränderungen bei Sanierungen oder Anpassungen an den zeitgemäßen Zustand einer Anlage, die Wohnungseigentümer vor zu hohen Kosten schützen und die eine deutliche Mehrheit der Eigentümer bei solchen Entscheidungen verbindlich einbindet;
- ❖ weitere Klarstellungen im Gesetzesentwurf für Mieter und Vermieter, die die Transparenz der Interessenabwägung und der Kostenübernahme erhöhen;
- ❖ die schnellstmögliche Umsetzung der EU-Richtlinie (EU) zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden 2018/844, die für Bereitstellung von Ladeinfrastruktur sowie von Schutzrohren für Elektrokabel verbindliche Vorgaben macht;
- ❖ die Berücksichtigung von Sharing hinsichtlich der Nutzung von privaten Ladepunkten im Gesetzesentwurf.

III. ÄNDERUNGEN DES WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZES (ARTIKEL 1)

Der vzbv begrüßt die Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und möchte folgende Punkte in § 20, § 21 und § 25 besonders hervorheben:

1. § 20 WEG N.F.

Insbesondere begrüßt der vzbv die Privilegierung baulicher Maßnahmen zur Barrierereduzierung, zur Errichtung einer Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge und zum Einbruchsschutz (§ 20 Absatz 2 WEG n.F.). Bisher hatten Wohnungseigentümer keinen Anspruch auf diese baulichen Veränderungen und es war die Zustimmung aller beeinträchtigten Wohnungseigentümer nötig. Da die Schwelle zu einer Beeinträchtigung in der Rechtsprechung jedoch sehr niedrig ist, war häufig die Zustimmung aller Wohnungseigentümer nötig.

Positiv hervorzuheben ist, dass zu § 20 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 WEG n.F. erläutert wird, dass der Anspruch sich nicht nur auf die Anbringung einer Ladestation an der Wand (Wallbox) beschränken soll, sondern auch die Verlegung der Leitungen und die Eingriffe in die Stromversorgung einbezogen sein sollen, die für eine sinnvolle Nutzung der Ladestation notwendig sind. Darüber hinaus soll sich der Anspruch auch auf die Verbesserung der Wallbox beziehen. Positiv ist auch, dass auch elektrisch betriebene Zweiräder erfasst werden.

2. § 21 UND § 25 WEG N.F.

Der vzbv begrüßt, dass die baulichen Veränderungen, also z.B. energetische Sanierungen, künftig mit einer einfachen Stimmenmehrheit beschlossen werden können (§ 20 Absatz 1 WEG und § 25 WEG n.F.). Die Modernisierung von Wohnungseigentumsanlagen ist gesetzlich zu wenig und zu kompliziert geregelt, wodurch Sanierungen ausgebremst werden. Der vzbv kritisiert aber in diesem Zusammenhang die Folgen der Aufgabe des Beschlussfähigkeitsquorums, wonach zukünftig jede Versammlung unabhängig von der Zahl der vertretenen Miteigentumsanteile beschlussfähig sein soll (§ 25 WEG n.F.).

Alle Eigentümer tragen die Kosten einer baulichen Veränderung und Anpassungen an den zeitgemäßen Zustand einer Anlage, wenn sich diese Kosten innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren. Allerdings ist unklar, was als angemessen gilt und wie dies beurteilt werden soll. Amortisationszeiten sind Bauteil- bzw. Maßnahmenbezogen und sind abhängig von der jeweiligen energetischen Beschaffenheit eines Gebäudes und den genutzten Energieträgern bzw. deren Preisen. Daher sind Pauschalisierungen schwierig und die jeweiligen Amortisationszeiten der Maßnahmen sind Einzelfallbezogen. Die Kosten für energetische Modernisierungen können insbesondere in unsanierten Gebäuden besonders hoch sein. Eine einfache Mehrheit in der Eigentümersammlung genügt zukünftig, unabhängig von der Zahl der vertretenen Miteigentumsanteile, um zu entscheiden, ob alle Eigentümer diese Kosten gemeinsam tragen müssen. Diese Regelung sieht der vzbv kritisch und fordert Konkretisierungen im Gesetz, die eine deutliche Mehrheit der Eigentümer bei solchen Entscheidungen verbindlich einbindet. Darüber hinaus sollten zwingend Sachverständige und Energieberater hinzugezogen werden, um energetisch sinnvolle Maßnahmen bevorzugt zu behandeln. Andernfalls drohen erhöhte Modernisierungs- und Energiekosten für die Eigentümergemeinschaft.

Die privilegierten Maßnahmen können ebenfalls im Rahmen einer einfachen Mehrheit durch die Gemeinschaft oder aufgrund des Rechtsanspruchs durchgesetzt werden. Die Kosten der privilegierten Maßnahmen hat der Nutzer in beiden Fällen selbst zu tragen. Hier gilt es kritisch anzumerken, dass dem Eigentümer höhere Kosten entstehen können, wenn die Gemeinschaft die Bauausführung der Maßnahme beschließt und ausführt. Hier sollten noch Konkretisierungen vorgenommen werden, um den Wohnungseigentümer vor zu hohen Kosten zu schützen.

Der vzbv begrüßt des Weiteren, dass Wohnungseigentümer auf ihren Wunsch nachträglich in die Nutzung und Kostentragung miteinbezogen werden können (§ 21 Absatz 4 WEG n.F.). Dies ist für Elektroauto-Nutzer sinnvoll, da diese bei Umzug in ein neues Gebäude somit auch die Möglichkeit zum Laden bekommen können. Es wird durch den Verweis auf Absatz 3 sichergestellt, dass bei einer möglichen notwendigen Aufrüstung des Stromnetzes, die Kosten nicht allein den neu hinzugekommenen Wohnungseigentümer treffen. Begrüßt wird auch, dass die neuen Regelungen in der Gesetzesbegründung ausführlich erläutert und viele Unklarheiten somit direkt beseitigt werden.

Der vzbv begrüßt die Privilegierung baulicher Maßnahmen zur Barrierereduzierung, zur Errichtung einer Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge und zum Einbruchschutz und die damit verbundenen Beschlussregelungen. Im Rahmen baulicher Veränderungen bei Sanierungen oder Anpassungen an den zeitgemäßen Zustand einer Anlage müssen allerdings Konkretisierungen erfolgen, die Wohnungseigentümer vor zu hohen Kosten schützen und die eine deutliche Mehrheit der Eigentümer bei solchen Entscheidungen verbindlich einbindet.

IV. ÄNDERUNG DES BÜRGERLICHEN GESETZBUCHES (ARTIKEL 2)

Der vzbv begrüßt grundsätzlich, dass auch den Mietern ein Anspruch auf bauliche Maßnahmen zur Barrierereduzierung, zur Errichtung einer Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge und zum Einbruchschutz analog zu § 20 Absatz 2 WEG n.F. für Wohnungseigentümer gewährt wird. Der vzbv fordert allerdings eine Klarstellung im Gesetz, die analog zu § 21 Absatz 1 die Kostenübernahme durch den Mieter eindeutig klärt, falls dieser seinen Anspruch auf bauliche Veränderungen geltend macht und den Umbau beauftragt. Zwar verweist der allgemeine Gesetzestext darauf, dass Mieter die Kosten dafür selbst zu tragen haben, in § 554 finden sich dazu aber keine weiteren Ausführungen. Wenn der Vermieter die baulichen Änderungen selbst durchführt bzw. selbst in Auftrag gibt, verweist der vzbv darauf, dass solche baulichen Änderungen nicht automatisch im Rahmen einer Mieterhöhung abgebildet werden können, z.B. aufgrund geltender Begrenzungen der Modernisierungsumlage. Hier können die § 555f Nummer 3 BGB und § 559 BGB, also den Möglichkeiten im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen eine neue Miete festzulegen oder Mieterhöhungen über die Modernisierungsumlage abzubilden, an ihre Grenzen kommen.

Der vzbv begrüßt, dass zur Klärung des individuellen Anspruchs des Mieters eine Interessenabwägung erfolgen soll und dabei auch die Interessen der anderen Nutzer des Gebäudes sowie des Klimaschutzes – z.B. Laden von Elektroautos – berücksichtigt werden müssen. Allerdings lässt die im Gesetz formulierte Interessenabwägung zwischen Mieter und Vermieter gewissen Interpretationsspielraum, wonach ermittelt werden soll, ob der Anspruch auf eine solche bauliche Veränderung im Einzelfall tatsächlich besteht. Hier sollte ggf. auch die Kostenübernahme, Rückbaumaßnahmen und die Leistung einer besonderen Sicherheit nach § 553 Absatz 3 geklärt bzw. als Kriterium mit hinzugezogen werden, da dies für die Umsetzung des Anspruchs von entscheidender Bedeutung für beide Parteien ist. Dass dabei das Bedürfnis eines gehbehinderten Mieters stärker zu gewichten sein soll als das eines Mieters, der eine einbruchshemmende Haustür einbauen möchte, begrüßt der vzbv.

Es ist im Interesse der Eigentümergemeinschaft, dass bauliche Veränderungen nur in den an den Mieter vermieteten oder zum Mitgebrauch überlassenen Bereichen verlangt werden können. Vermieter sollen zur Erteilung von notwendigen Informationen, die zur Planung der Baumaßnahme benötigt werden, als auch der Abgabe von Gestattungserklärungen gegenüber Handwerkern verpflichtet sein.

Darüber hinaus trägt die Abstimmung des entsprechenden Paragraphen im BGB mit § 20 WEG n.F. im Wohnungseigentumsgesetz zur Harmonisierung der Gesetze bei.

Der vzbv begrüßt, dass auch den Mietern ein Anspruch auf bauliche Veränderungen der Mietsache gegeben wird (§ 554 BGB n.F.) und dass bei der Interessenabwägung auch die Interessen der anderen Nutzer des Gebäudes sowie des Klimaschutzes berücksichtigt werden müssen. Der vzbv fordert weitere Klarstellungen im Gesetzesentwurf für Mieter und Vermieter, die die Transparenz der Interessenabwägung und der Kostenübernahme erhöhen.

V. WEITERGEHENDE FORDERUNGEN ZUR ELEKTROMOBILITÄT

Der vzbv verweist zur Förderung der Elektromobilität in Gebäuden auf die Umsetzung der EU-Richtlinie zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden 2018/844, die für Bereitstellung von Ladeinfrastruktur sowie von Schutzrohren für Elektrokabel verbindliche Vorgaben macht. Für das private Laden ist es wichtig, dass beim Neubau und bei umfassenden Sanierungen bereits Leerrohre verlegt werden. Dies senkt die Kosten für Eigentümer und Mieter bei der nachträglichen Installation von privaten Ladepunkten an Stellplätzen und in Tiefgaragen beträchtlich.

In Zukunft wird „Sharing“ aufgrund der Einsparung von Ressourcen immer wichtiger werden und auch hinsichtlich des Ladens eines Elektroautos bietet sich Sharing an und sollte im Gesetzesentwurf angedacht werden. So könnten E-Autofahrer mit einem eigenen privaten Ladepunkt diesen der Öffentlichkeit zugänglich machen. Plattformen bieten die Möglichkeit, den eigenen Ladepunkt zu gewünschten Zeiten und Preisen anderen Elektroauto-Nutzern mithilfe einer App zur Verfügung zu stellen. Deshalb sollte klar gestellt werden, ob und in welcher Form ein vermieteter Parkplatz mit einer Ladestation auch von anderen E-Auto-Nutzern, des Gebäudes oder auch von extern, genutzt werden darf, wenn der Nutzer des Parkplatzes dies möchte. Je nachdem, ob es sich um weitere Bewohner des Gebäudes oder um Personen von extern handelt, sind unterschiedliche Regelungen denkbar. So könnten Bewohner des Gebäudes für die Mitnutzung prioritär behandelt werden. Für einen von mehreren oder vielen Parteien genutzten Ladepunkt sind entsprechende Stromzähler nötig, die wiederum mit Kosten verbunden sind. Auch dies ist zu berücksichtigen.