

Überlegungen zur WEG-Reform

von Rechtsanwalt Dr. David Greiner, Tübingen

In Fachkreisen wird schon seit längerem die Notwendigkeit einer WEG-Reform diskutiert.¹⁾ Auch die Regierung hat den Handlungsbedarf erkannt und sich deshalb im Koalitionsvertrag ein paar „Baustellen“ zur Reform des Wohnungseigentumsrechts vorgenommen.²⁾ Akuter Anlass der Reformüberlegungen sind die zunehmend drängender werdenden Fragen, wie auf die zunehmende Alterung der Gesellschaft reagiert und wie die energetische Sanierung und die Elektromobilität gefördert werden kann. Auf ihrer Frühjahrskonferenz am 06. und 07.06.2018 beschlossen die Justizministerinnen und Justizminister der Länder darüber hinaus, einen Reformprozess anzustoßen, um das Wohnungseigentum generell „wieder attraktiver zu machen“. In einem ersten Schritt hat das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz den schon aus der letzten Legislaturperiode bekannten (seinerzeit der Diskontinuität zum Opfer gefallen) Entwurf zu einem „Gesetz zur Förderung von Barrierefreiheit und Elektromobilität im Miet- und Wohnungseigentumsrecht“ wiederbelebt. Außerdem liegt ein Diskussionsentwurf des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz für ein „Gesetz für zukunftsfähiges Wohnen im Wohneigentum“ vor, der nicht nur im Bereich der baulichen Maßnahmen Verbesserungen anstrebt, sondern auch sonstige Schwachstellen des geltenden Gesetzes beheben will. Die Reformvorschläge verharren stark am bisherigen Gesetz. Mit „Klein-klein“ wird die notwendige Reform jedoch kaum gelingen und wird das Wohnungseigentum nicht „attraktiver“ werden. Die ZMR wird deshalb in den nächsten Heften Vorschläge zur Reform abdrucken.

Bauliche Maßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum

(1) Maßnahmen der Instandhaltung, der modernisierenden Instandhaltung oder der Modernisierung entspr. den §§ 555b, 559 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches können mit einfacher Mehrheit beschlossen werden. Modernisierungsmaßnahmen dürfen keinen Raumeigentümer unbillig beeinträchtigen; die finanzielle Belastung der Raumeigentümer durch die Maßnahmen stellt keine unbillige Beeinträchtigung dar. Diese Befugnis kann nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

(2) Andere bauliche Maßnahmen können mit 3/4-Mehrheit (der in der Versammlung anwesenden Raumeigentümer) beschlossen werden.

(3) Bauliche Maßnahmen, die nicht von der Gemeinschaft, sondern von Raumeigentümern durchgeführt werden, sind rechtmäßig, wenn sie die übrigen Raumeigentümer nicht

beeinträchtigen oder wenn ein zustimmender Beschluss gem. Abs. 1 oder 2 vorliegt oder wenn alle übrigen Raumeigentümer ihre Zustimmung in Textform erteilt haben. Die Zustimmung kann unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden. Bauliche Maßnahmen im räumlichen Bereich des Raumeigentums, die mit erheblichen Eingriffen in tragende Gebäudeteile verbunden sind, bedürfen stets der vorhergehenden Zustimmung (Einwilligung) durch Beschluss; auf den Beschluss besteht ein Anspruch, wenn nachgewiesen ist, dass die Sicherheit des Gebäudes nicht gefährdet ist.

Begründung

a) Probleme der derzeitigen Regelung

Die derzeitige Regelung der baulichen Maßnahmen in § 22 WEG ist **undurchsichtig** und in der Praxis schwer zu vermitteln.³⁾ Sie zementiert zudem einen **überzogenen Bestandsschutz**: Das einmal in Teil- und/oder Wohnungseigentum aufgeteilte Gebäude muss grds. genau in dem Zustand verbleiben, in dem es einmal gebaut wurde. Instandsetzung erfordert derzeit die unveränderte Erhaltung und Wiederherstellung des Bestehenden. Nicht einmal eine Änderung der Fassadenfarbe kann von der Gemeinschaft ohne Risiko beschlossen werden. § 11 WEG („Unauflöslichkeit der Gemeinschaft“) verleiht dem Gebäude in seinem einmal entstandenen Zustand eine Ewigkeitsgarantie; das gilt auch dann, wenn das Gebäude in bautechnischer Hinsicht abbruchreif ist, was nach Schätzungen von Fachleuten für einen nennenswerten Teil der Wohnungseigentumsanlagen zutrifft.

Die jetzige Regelung verhindert die von der Bundesregierung geforderte und geförderte **energetische Modernisierung** von Wohnungseigentumsanlagen. Es lässt sich mit Fug und Recht behaupten, dass die Energiewende, ja sogar die bloße Instandhaltung von Wohnungseigentumsanlagen, ohne eine grundlegende Änderung der jetzigen Regelung weitgehend scheitern wird. Für Maßnahmen der Barrierefreiheit, die angesichts der Alterung der Gesellschaft immer dringlicher werden, gilt das Gleiche. Selbst übliche

1) Exemplarisch erwähnt sei die 2016 vom DDIV veranstaltete „Denkwerkstatt WEG-Reform“, deren Ergebnisse in der Verbandszeitschrift DDIAktuell veröffentlicht wurden. S.a. Stellungnahme Nr.: 44/2018 des DAV (Ausschuss Miet- und Wohnrecht) zur Reform des WEG, September 2018.

2) Näher dazu sehr lesenswert *Elzer*, Roadmap zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes, ZRP 2018, 148 (ansteuerbar über den Internetauftritt des Beck-Verlags).

3) Zutreffend *Elzer* (Fn. 1), unter III. 2.: „Alle drei Absätze sind maximal misslungen und völlig praxisuntauglich“.

und dringende Maßnahmen wie eine Fassadendämmung und der Austausch alter Fenster werden derzeit meistens per „Zitterbeschluss“, gelegentlich als modernisierende Instandsetzung, aber fast niemals mit der 3/4-Mehrheit des § 22 Abs. 2 WEG beschlossen; oft unterbleiben sie ganz. Die Problematik des „Instandhaltungsstaus“ ist bekannt; exemplarisch sei diesbzgl. auf den im Februar 2015 erschienenen Bericht des Forschungsvorhabens „Investitionsprozesse bei Wohnungseigentümergeinschaften mit besonderer Berücksichtigung energetischer und altersgerechter Sanierungen“ verwiesen, der im Auftrag der Bundesregierung (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) erstellt wurde.⁴⁾ Der nachträgliche Einbau von Blockheizkraftwerken, der Aufbau von Photovoltaikanlagen und andere Modernisierungsmaßnahmen kommen in Wohnungseigentumsgemeinschaften praktisch nicht vor.

b) Lösung

Den entscheidenden Schritt zur Lösung stellt die Herabsetzung des **Quorums** für bauliche Maßnahmen dar. Der obige Entwurf schlägt vor, dass Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen mit einfacher Mehrheit und sonstige bauliche Maßnahmen mit 3/4-Mehrheit beschlossen werden können. Natürlich steht diese Neuerung vor dem Einwand, dass derartige Maßnahmen einzelne Raumeigentümer finanziell überfordern können. Aber darf die Rücksichtnahme auf etwaige Geldprobleme einzelner Raumeigentümer erforderliche Maßnahmen

blockieren? Den Interessenkonflikt zwischen dem individuellen Interesse, vor größeren Ausgaben verschont zu bleiben, und dem Mehrheits- und Allgemeininteresse an einer (energetischen) Modernisierung der Wohnanlage kann und muss jetzt der Gesetzgeber entscheiden. Die Möglichkeit, andere bauliche Maßnahmen (also in der bisherigen Terminologie: „bauliche Veränderungen“) mit 3/4-Mehrheit (der in der Versammlung anwesenden Raumeigentümer) zu beschließen, eröffnet weitere dringend benötigte Spielräume. Der Rechtsschutz der überstimmten Minderheit wird ausreichend durch den für alle Beschlüsse geltenden Grundsatz gewahrt, dass die konkrete Entscheidung ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen muss, was per Beschlussanfechtung gerichtlicher Kontrolle unterliegt.

Zugleich fasst der Entwurf die Regelungen sprachlich verständlich und in sinnvoller Reihenfolge. Das im jetzigen WEG unsystematisch verwendete Begriffspaar „Instandhaltung und Instandsetzung“ wird verabschiedet; es gibt nur noch den als Oberbegriff zu verstehenden Begriff der Instandhaltung.⁵⁾

4) Der Bericht kann auf der Internetseite des BBSR heruntergeladen werden.

5) Das entspricht der Begrifflichkeit in diversen anderen Gesetzen: § 312g Abs. 2 Nr. 11 BGB; § 650a Abs. 2 BGB; in § 2 Abs. 7 u. 8 HOAI; § 2 Abs. 2 Nr. 7 BetrSichV; ebenso in der DIN 31 051 bzw. DIN EN 13 306: Instandhaltung ist der Oberbegriff. Verwirrend anders leider § 555a BGB: Hier sind „Erhaltungsmaßnahmen“ der Oberbegriff zu Instandhaltung und Instandsetzung.