

Bundesbüro

Verband Privater Bauherren e.V.
Chausseestraße 8, 10115 Berlin

Telefon 030/278901-0
Fax 030/278901-11

www.vpb.de
info@vpb.de



Stellungnahme des

Verbands Privater Bauherren e.V. (VPB)

**zum Diskussionsentwurf für ein Gesetz für
zukunftsfähiges Wohnen im Wohneigentum**

Als älteste Verbraucherschutzorganisation im Baubereich vertritt der Verband Privater Bauherren e.V. (VPB) seit über 40 Jahren die Interessen privater Bauherren und damit auch die Interessen privater Eigentümer und Vermieter.

Zum Zweck der Verbraucherberatung und -aufklärung leistet der VPB dabei umfassende Öffentlichkeitsarbeit für den gesamten privaten Immobiliensektor und sorgt dafür, dass private Bauherren die Möglichkeit bekommen, zu allen Fragen, die zum Beispiel mit Baugrund- und Immobilienerwerb und sämtlichen Baumaßnahmen, etwa auch der Renovierung und Modernisierung, sowie deren Finanzierung im Zusammenhang stehen, fachlich qualifiziert beraten und betreut zu werden. Der VPB ist bundesweit mit Regionalbüros vertreten.

Zum Diskussionsentwurf (DiskE) nehmen wir wie folgt Stellung:

A. Allgemeine Stellungnahme

Der VPB begrüßt die Pläne der länderoffenen Arbeitsgruppe der Justizministerinnen und Justizminister unter Beteiligung des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV), Wohneigentum wieder attraktiver machen zu wollen und hierfür insbesondere verschiedene Schwachstellen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) zu beseitigen.

Der VPB schließt sich grundsätzlich den Einschätzungen des Entwurfs an. Die Eigentumswohnung stellt für breite Bevölkerungsschichten eine wichtige Säule der privaten Altersvorsorge dar. Es bedarf allerdings auch aus unserer Sicht als Verbraucherschutzorganisation neuer Impulse und Anreize, um Privatpersonen überhaupt wieder zu entsprechenden Investitionen im Wohnungsbau zu animieren. Eine Änderung des WEG hin zu mehr Rechtssicherheit, Effizienz und Flexibilität sowie eine Harmonisierung mit dem Mietrecht ist geeignet, hierzu einen spürbaren Beitrag zu leisten.

Zu den geplanten Neuerungen nehmen wir im Einzelnen wie folgt Stellung:

B. Stellungnahme im Einzelnen

I. Zu Nummer 1 (§ 10 Absatz 9 WEG-E)

Der VPB begrüßt die Kodifizierung der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) zur „werdenden Gemeinschaft“ (BGH, Beschluss vom 5. Juni 2008, Az.: V ZB 85/07). Die Übernahme der Rechtsprechung in das WEG wird für das Gründungsstadium einer Wohnungseigentümergeinschaft für mehr Rechtssicherheit sorgen.

Ein Bedürfnis für eine vorverlagerte Anwendung der Vorschriften des WEG auf das Anlauf- und Gründungsstadium einer Eigentümergeinschaft besteht regelmäßig zumindest im Innenverhältnis zwischen dem teilenden Eigentümer und den Ersterwerbbern. Während nämlich, insbesondere bei einem Kauf von einem Bauträger, die Wohnanlagen häufig schon bewirtschaftet und verwaltet werden müssen, sorgt der jetzige Weg über § 8 WEG regelmäßig zu

unbefriedigenden Schwebezuständen und entsprechender Rechtsunsicherheit bei den Beteiligten; erst recht, wenn der Erwerber unter Berufung auf Gewährleistungsansprüche Kaufpreisanteile zurückhält, die Auflassung sowie Eigentumsumschreibung aber erst nach vollständiger Kaufpreiszahlung geschuldet werden.

Gemessen an der Rechtsprechung des BGH, aber auch an der ganz überwiegenden Meinung der obergerichtlichen Rechtsprechung sowie Rechtsliteratur, ist es richtig und wichtig, in zeitlicher Hinsicht eine vorverlagerte Anwendung des WEG zu regeln. Der seitens des BGH zutreffend gewählte Zeitpunkt, 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 ist, findet sich daher begrüßenswerter Weise ebenfalls im DiskE wieder. Die Präzisierung der Voraussetzung des „Besitzübergangs“ hin zur (werkvertraglichen) Abnahme des mit dem Miteigentumsanteil am Grundstück verbundenen Sondereigentums erscheint hierbei sinnvoll.

Konsequent sind insoweit auch die geplanten Sätze 3 und 4 des § 10 Absatz 9 WEG-E. Es liegt definitiv im Interesse eines (ehemaligen) Alleineigentümers, dass der einzelne Besitzübergang als Voraussetzung der „werdenden Gemeinschaft“ jeweils rechtssicher festgestellt wird. Die Begründung des DiskE weist hierauf berechtigterweise hin, da mit Eintritt dieser Voraussetzung dessen Pflicht zur Kosten- und Lastentragung erlischt. Im Übrigen haben aber auch der Verwalter und werdende Eigentümer ein erkennbares Interesse daran, dass der Zeitpunkt des Eintritts in die „werdende Gemeinschaft“ erfasst wird. Für sie sind hieran schließlich in der Regel entsprechende Rechte und Pflichten geknüpft.

Hinsichtlich des konkreten Wortlauts der Vorschrift möchten wir allerdings anregen, im WEG nicht den unbestimmten Rechtsbegriff „Erwerbsvertrag“ einzuführen. Aus Gründen der Systematik und Rechtssicherheit sollte stattdessen auf den bestehenden und insoweit inhaltlich passenden allgemeinen Vertragsbegriff der §§ 311 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) zurückgegriffen werden.

Eine (deklaratorische) Verweisung auf § 311b Absatz 1 BGB ist möglich, aber aus unserer Sicht ebenfalls nicht erforderlich. Die Norm gilt gemäß § 4 Absatz 3 WEG ohnehin bereits entsprechend für einen Vertrag, durch den sich ein Teil verpflichtet, Sondereigentum einzuräumen, zu erwerben oder aufzuheben.

Formulierungsvorschlag:

„[...] sobald sie mit diesem einen auf die Übereignung von Wohnungseigentum gerichteten ~~Erwerbs~~**Vertrag** geschlossen haben, [...].“

II. Zu Nummer 2 (§ 16 WEG-E)

Der VPB befürwortet die beabsichtigten Änderungen des § 16 WEG-E.

Dass die Beschlusskompetenz zur Kostenverteilung nach § 16 Absatz 4 WEG-E

künftig nur noch für Maßnahmen der Gemeinschaft gelten soll, ist nachvollziehbar, da einzelne baulich bedeutsame Maßnahmen nach Absatz 4 häufig besonders kostenintensiv sind, aber nicht in gleichem Maße jedem Wohnungseigentümer Vorteile bringen. Insoweit folgerichtig und im objektiven Interesse der Gemeinschaft ist die Schaffung eines neuen § 16 Absatz 5 WEG-E, der für Maßnahmen, die durch einzelne Eigentümer durchgeführt werden (§ 22 Absatz 2 WEG), regeln soll, dass in diesen Fällen die einzelnen Eigentümer die Kosten für durch sie allein durchgeführte Maßnahmen tragen müssen.

Folgerichtig ist ferner die Klarstellung durch den neu eingefügten § 16 Absatz 4 Satz 2 WEG-E, dass die Beschlusskompetenz auch die Folgekosten und zukünftige Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungskosten einer Maßnahme umfasst. Dies erhöht im Einzelfall die Planbarkeit für die Mitglieder der Gemeinschaft und die Transparenz einer Maßnahme und ihrer (künftigen) Kosten.

Für grundsätzlich nachvollziehbar und im Sinne eines Gleichlaufs für richtig hält der VPB auch die Anpassung der 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. Die herabgesenkten Quoren bewegen sich für die sie betreffenden Maßnahmen im (noch) vertretbaren Bereich und scheinen grundsätzlich geeignet, die jeweiligen Interessen der Gemeinschaftsmitglieder an der Vornahme oder Nichtvornahme einer Maßnahme angemessen zu würdigen.

Seite 4/8

III. Zu Nummer 3 (§ 22 WEG-E)

Der VPB begrüßt die inhaltlichen Änderungen des § 22 WEG-E.

1. § 22 Absatz 1 WEG-E

Das bisher regelmäßig benötigte Quorum in Form von Allstimmigkeit in § 22 Absatz 1 WEG ist jedenfalls in mittleren oder großen Wohnungseigentumsanlagen kaum erreichbar; nicht zuletzt, weil es genügend Fälle gibt, in denen ein Miteigentümer einer Maßnahme widerspricht oder sich der Abstimmung entzieht und dies nicht unbedingt aus sachlichen Gründen geschieht. Es muss daher grundsätzlich Anliegen des Gesetzgebers sein, Wohnungseigentümergeinschaften die rechtlichen Rahmenbedingungen dafür zu schaffen, dass mit qualifizierter Mehrheit rechtssicher etwa einer Verkehrswertminderung durch erforderliche Maßnahmen entgegengewirkt werden kann.

Die Anwendbarkeit des § 22 Absatz 1 WEG-E ausschließlich auf das formelle Kriterium des eine Maßnahme Durchführenden („durch die Gemeinschaft“ oder einzelne Eigentümer) zu stützen, erscheint uns in diesem Zusammenhang ebenfalls vorzugswürdig. Wir schließen uns insoweit auch der Einschätzung des DiskE an: Die Abgrenzung über dieses Kriterium ist in der Praxis regelmäßig leicht zu bestimmen und wird entsprechend rechtssicher abgrenzbar sein.

Die Absenkung des Quorums in § 22 Absatz 1 Satz 1 WEG-E halten wir, wie vorstehend auch unter II. dargestellt, grundsätzlich für folgerichtig und

verhältnismäßig.

Das Erfordernis der Allstimmigkeit in Absatz 1 Satz 2 der Vorschrift für den Fall, dass durch eine Maßnahme die Eigenart der Wohnanlage geändert oder Eigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigt würden, hält der VPB gleichzeitig für verfassungsrechtlich geboten und insofern erstrebenswert.

Dass darüber hinaus über § 22 Absatz 1 Satz 3 WEG-E auch künftig bestimmte Maßnahmen privilegiert werden sollen, erscheint aus Sicht des VPB – auch unter Bezugnahme auf unsere vorstehenden Ausführungen – nachvollziehbar. Es muss im Falle allgemein wirtschaftlich sinnvoller und insoweit wünschenswert erscheinender Maßnahmen für die Gemeinschaft grundsätzlich möglich sein, selbst gegen die Stimmen beeinträchtigter Wohnungseigentümer entsprechende Maßnahmen beschließen zu können; zumal auch diese Möglichkeit im Falle einer unbilligen Beeinträchtigung, zum Beispiel im Falle sogenannter Luxusmodernisierungen, durch die Voraussetzung der Allstimmigkeit in § 22 Absatz 1 Satz 3 WEG-E a. E. interessengerecht begrenzt wird.

Gegen den bereits in der geltenden Fassung des § 22 Absatz 2 WEG gewählten Begriff „dienen“ bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es ist speziell im Hinblick auf Modernisierungsmaßnahmen sogar richtig, wenn die Anforderungen an einen dementsprechenden Beschluss der Gemeinschaft nicht unzumutbar hoch sind, insbesondere nicht höher als an einen Beschluss zur modernisierenden Instandsetzung, und es dementsprechend in der Regel genügt, dass die jeweilige Maßnahme im Wege einer sachgerechten und objektiven Prognose sinnvoll erscheint.

Kritisch sieht der VPB jedoch die Erweiterung des ursprünglichen Privilegierungstatbestands zu Gunsten der Installation von Ladeeinrichtungen für elektrisch betriebene Fahrzeuge (§ 22 Absatz 1 Satz 3 Buchstabe c) WEG-E). Wir verweisen insoweit auf unsere Stellungnahme zum Diskussionsentwurf eines Gesetzes zur Förderung von Barrierefreiheit und Elektromobilität im Miet- und Wohnungseigentumsrecht des BMJV.

Speziell im Zusammenhang mit dem geplanten § 22 Absatz 1 Satz 3 Buchstabe d) WEG-E begrüßt der VPB hingegen ausdrücklich die Klarstellung in der Begründung des Entwurfs, dass unter dem Begriff der „behindertengerechten Nutzung“ nicht grundsätzlich die äußerst weitreichende „Barrierefreiheit“ des Deutschen Instituts für Normung (DIN), sondern allgemein sogenannte „barrierearme“ Maßnahmen und solche zur allgemeinen Reduzierung von Barrieren für Menschen mit Behinderungen verstanden werden. Zurecht konstatiert der Entwurf in diesem Zusammenhang, dass die Vorgaben des DIN insbesondere im Bestand in der Regel zu hoch und nicht, jedenfalls aber nicht vollständig, umsetzbar sind. Wir erlauben uns daher im Hinblick auf den Diskussionsentwurf eines Gesetzes zur Förderung von Barrierefreiheit und Elektromobilität im Miet- und Wohnungseigentumsrecht insoweit den ergänzenden Hinweis, dass es sich – unter anderem aus Gründen des Gleichlaufs von Miet- und Wohnungseigentumsrecht – anbieten würde, die amtliche Überschrift des § 554a BGB aus Gründen der Klarstellung hin zu „Behindertengerechte

Nutzung“ entsprechend anzupassen.

2. § 22 Absatz 2 WEG-E

Grundsätzlich positiv beurteilt der VPB ferner die beabsichtigten Änderungen des § 22 Absatz 2 WEG-E.

Insbesondere die verfolgte Änderung der Regelung zu den Kosten, einschließlich Folgekosten, von Maßnahmen lediglich einzelner Eigentümer, die allein oder weit überwiegend in deren Interesse sind, wird begrüßt. Diese Maßnahmen sollten einerseits nicht allein aus Kostengründen abgelehnt werden können, andererseits müssen dem ausführende Eigentümer dann auch konsequenterweise die aus der Maßnahme resultierenden Kosten allein und dauerhaft auferlegt werden können, wie nunmehr mit § 16 Absatz 5 WEG-E geplant.

Bezüglich der Privilegierung nach § 22 Absatz 2 Satz 2 WEG-E verweisen wir auf unsere Ausführungen oben unter 1. Diese gelten für Absatz 2 entsprechend.

Im Übrigen mangelt es aber den geplanten Absätzen 1 und 2 des § 22 WEG-E vor allem an Übersichtlichkeit und Lesbarkeit. Darunter leiden erheblich die Verständlichkeit und teilweise Schlüssigkeit der Norm. Ein rechtssystematisch nachvollziehbarer Aufbau und eine klarere Gliederung sind aus Sicht des VPB vor allem aus Gründen der Rechtssicherheit und Normenklarheit daher zwingend erforderlich.

Seite 6/8

IV. Zu Nummer 4 (§ 25 Absatz 3 WEG-E)

Der VPB hält die Änderungen des § 25 Absatz 3 WEG-E für richtig und wichtig.

Der geplante Grundsatz des § 22 Absatz 3 Satz 1 WEG-E, wonach jede Versammlung unabhängig von der Zahl der erschienen stimmberechtigten Wohnungseigentümer und der Höhe der durch sie vertretenen Miteigentumsanteile beschlussfähig sein soll, soweit hierauf bei der Einberufung ausdrücklich hingewiesen wurde, gewährleistet aus unserer Sicht insbesondere bei mittleren und großen Gemeinschaften ebenfalls eine auch der Verantwortung der Gemeinschaft gerecht werdende effizientere Verwaltung. Der Entwurf des Absatzes 3 Satz 1 stellt dabei durch die Hinweispflicht sicher, dass eine Minderheit nur dann Beschlüsse fassen kann, die auch die abwesende Mehrheit binden, wenn diese auf die Rechtsfolgen ausdrücklich vorab hingewiesen wurde. Dies ist sachgerecht und individuell zumutbar.

V. Zu Nummer 5 (§ 26 Absatz 1 Satz 6 WEG-E)

Des Weiteren ist auch die beabsichtigte Änderung des § 26 Absatz 1 Satz 6 WEG-E grundsätzlich zu befürworten.

Der VPB teilt insoweit die Auffassung des Gesetzgebers hinsichtlich des Machtmissbrauchs durch Mehrheitswohnungseigentümer im Falle der gerichtlichen Bestellung eines Verwalters und der damit zwingenden

Notwendigkeit, der Missbrauchsgefahr durch eine entsprechende Erweiterung der richterlichen Gestaltungsbefugnisse in Zukunft entgegenwirken zu können.

VI. Zu Nummer 7 (§ 29 WEG-E)

Eine Neugestaltung des § 29 WEG, unter anderem um mehr Rechtssicherheit und -klarheit zu schaffen, hält der VPB - genau wie eine Flexibilisierung der Vorschrift - für wünschenswert.

Die gegenwärtige Regelung ist mit Blick auf die teilweise heterogenen Gemeinschaften in urbanen Gebieten und Ballungsräumen zu starr und im Übrigen nicht mehr unbedingt zeitgemäß. Zudem ist sie in Teilen zu abstrakt.

Grundsätzlich sinnvoll erscheint es daher, dass der Verwaltungsbeirat für große Wohnungseigentümergeinschaften, die aus 20 oder mehr Mitgliedern bestehen, obligatorisch werden soll, gleichzeitig aber kleinere Gemeinschaften flexibler entscheiden können, ob sie überhaupt und in welchem Maß sie einen Beirat bestellen (§ 29 Absatz 1-2 WEG-E).

Gleichermaßen erstrebenswert ist die in § 29 Absatz 4 WEG-E nunmehr vorgesehene nähere, aber nicht abschließende Konkretisierung der Aufgaben des Verwaltungsbeirats, ohne damit zugleich die Verantwortung des Beirats zu sehr im Sinne einer Kontrollinstanz auszuweiten. Der VPB schließt sich der Einschätzung des Entwurfs an, die eine entsprechende Ausweitung der Verantwortung des Beirats mit dessen Stellung als ehrenamtlich besetztes Organ der Wohnungseigentümerschaft für unvereinbar hält. Ein Mehr an Verantwortung und Aufwand für die Beiratsmitglieder könnte die Attraktivität des Ehrenamts mindern. Gleichwohl ist es besonders begrüßenswert, dass in Absatz 4 des § 29 WEG-E die ausdrückliche Regelung eines umfassenden Einsichts- und Informationsrechts in alle Unterlagen der Verwaltung durch den Beirat vorgesehen ist. Nur so kann nämlich in der Regel gewährleistet werden, dass der Verwaltungsbeirat seinen Aufgaben ordnungsgemäß nachkommen kann.

Zur Stärkung des Ehrenamts geeignet ist im Übrigen die nach § 29 Absatz 5 WEG-E beabsichtigte ausdrückliche Festschreibung des bisher allgemein anerkannten Anspruchs auf Aufwendungsersatz der Mitglieder des Beirats gegen die Gemeinschaft.

VII. Zu Artikel 2 (Änderungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs)

Es erscheint uns sinnvoll die Änderungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs in den Entwurf eines Gesetzes zur Förderung von Barrierefreiheit und Elektromobilität im Miet- und Wohnungseigentumsrecht des BMJV zu überführen oder die beiden Diskussionsentwürfe insgesamt zusammenzuführen.

Bezüglich unserer Anmerkungen zu den geplanten Änderungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs verweisen wir insoweit allgemein auf unsere Stellungnahme zum Diskussionsentwurf des vorgenannten Gesetzes des BMJV.

Berlin, 03.09.2018

Ansprechpartner:

Herr Rechtsanwalt (Syndikusrechtsanwalt)
Georg-Christopher Broich

Verband Privater Bauherren e.V.
Chausseestraße 8
10115 Berlin

T: 030-2789010 | M: broich@vpb.de

Bundesbüro

Verband Privater Bauherren e.V.
Chausseestraße 8, 10115 Berlin

Telefon 030/278901-0
Fax 030/278901-11

www.vpb.de
info@vpb.de



**Stellungnahme des
Verbands Privater Bauherren e.V. (VPB)**

**zum Diskussionsentwurf eines Gesetzes zur
Förderung von Barrierefreiheit und
Elektromobilität im Miet- und
Wohnungseigentumsrecht**

Als älteste Verbraucherschutzorganisation im Baubereich vertritt der Verband Privater Bauherren e.V. (VPB) seit über 40 Jahren die Interessen privater Bauherren und damit auch die Interessen privater Eigentümer und Vermieter.

Zum Zweck der Verbraucherberatung und -aufklärung leistet der VPB dabei umfassende Öffentlichkeitsarbeit für den gesamten privaten Immobiliensektor und sorgt dafür, dass private Bauherren die Möglichkeit bekommen, zu allen Fragen, die zum Beispiel mit Baugrund- und Immobilienerwerb und sämtlichen Baumaßnahmen, etwa auch der Renovierung und Modernisierung, sowie deren Finanzierung im Zusammenhang stehen, fachlich qualifiziert beraten und betreut zu werden. Der VPB ist bundesweit mit Regionalbüros vertreten.

Zum Diskussionsentwurf nehmen wir wie folgt Stellung:

A. Allgemeine Stellungnahme

Der VPB begrüßt grundsätzlich die Pläne der Bundesregierung zur Förderung von Barrierefreiheit und umweltschonenderer Mobilitätskonzepte im Miet- und Wohnungseigentumsrecht.

Es bedarf auch aus unserer Sicht als Verbraucherschutzorganisation für eine zukunftsfähige und klimafreundliche Mobilität, insbesondere für den Straßenverkehr, eines zügigen gesamtgesellschaftlichen Umdenkens und eines Umstiegs auf ressourcenschonende und umweltfreundliche Fortbewegungsmittel, wobei die Umsetzung grundsätzlich technologieoffen und nicht allein auf die Elektromobilität beschränkt erfolgen sollte. Gleichzeitig ist es speziell in den Ballungsräumen erforderlich, abseits des Individualverkehrs, alternative, nachhaltige Mobilitätskonzepte zu fördern und umzusetzen.

Den Diskussionsentwurf sieht der VPB allerdings kritisch. Insbesondere der Entwurf des neuen § 554 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB-E) belastet aus unserer Sicht zu einseitig und unverhältnismäßig Vermieter und Eigentümer.

Zu den geplanten Neuerungen nehmen wir im Einzelnen wie folgt Stellung:

B. Stellungnahme im Einzelnen

I. § 554 BGB-E (Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge)

1. Absatz 1 Satz 1

Grundsätzlich hält der VPB die Regelung des § 554 Absatz 1 Satz 1 BGB-E für nachvollziehbar und konsequent. Die Vorschrift sollte sich allerdings deutlich näher am bestehenden § 554a Absatz 1 Satz 1 BGB orientieren. In der jetzigen Fassung ist der Anspruch nach Absatz 1 jedenfalls zu weitgehend und einseitig zu Lasten des Vermieters ausgestaltet. Auch bei § 554 Absatz 1 Satz 1 BGB-E sollte grundsätzlich eine umfassende Interessenabwägung der Vertragsparteien und möglicher Mitmieter der

jeweiligen Stellplatzkonstellation erfolgen.

Der Mieter sollte stets ein über die Erforderlichkeit der Maßnahme hinausgehendes konkretes berechtigtes Interesse nachweisen müssen. Eine generalisierende Betrachtungsweise unter dem allgemeinen Hinweis, „gerade vor dem Hintergrund des zu erwartenden Bedeutungszuwachses der Elektromobilität und des Klimaschutzes habe generell jeder Mieter an solchen Maßnahmen ein Interesse“, wird der Bedeutung der einander gegenüberstehenden, verfassungsrechtlich - vorrangig durch Artikel 14 Absatz 1 Grundgesetz (GG) - geschützten Positionen jedenfalls nicht gerecht und erscheint teilweise sogar verfassungsrechtlich bedenklich.

Denn selbst wenn Maßnahmen nach § 554 Absatz 1 Satz 1 BGB-E in der Regel nicht so individuell und facettenreich wie bei § 554a BGB sein werden, kann im Verhältnis regelmäßig selbst die Installation einer Ladeeinrichtung größere bauliche Änderungen erforderlich machen. Unter anderem die Verbraucherzentralen weisen ausdrücklich darauf hin, dass der Installationsaufwand stark von den individuellen Gegebenheiten vor Ort abhängig ist.¹

Aber selbst im Lichte einer durchschnittlichen baulichen Änderung für die Installation einer Ladeeinrichtung gilt das Vorgesagte. Schließlich ist der Anspruch des Mieters nach § 554 Absatz 1 Satz 1 BGB-E besonders weitgehend. Die Gesetzesbegründung geht insoweit jedenfalls davon aus, dass „alle Veränderungen an der Bausubstanz, die nicht mehr vom üblichen Mietgebrauch gedeckt sind“, erfasst werden und die Begrifflichkeiten des Absatzes 1 grundsätzlich keine Maßnahme ausschließen. Dabei kann den Vermieter im Einzelfall sogar neben der passiven Duldung auch eine aktive Vornahme weiterer Handlungen treffen. Die einseitige Belastung des Vermieters setzt sich fort, wenn der Gesetzgeber konstatiert, der Anspruch erstrecke sich inhaltlich nicht nur auf die Ersteinrichtung einer Ladeinfrastruktur, sondern auch auf solche Maßnahmen, die der Gewährleistung der Nutzbarkeit einer bereits vorhandenen Lademöglichkeit dienen. Dies alles, während nach Absatz 3 des § 554 BGB-E der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses grundsätzlich nicht zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verpflichtet werden soll.

An dieser Einschätzung ändert letztlich auch der § 554 Absatz 2 Nummer 2 BGB-E nichts. Dessen Anwendungsbereich ist derart eng, dass er - wie auch die Gesetzesbegründung an mehreren Stellen einräumt (siehe unter anderem oben „generalisierende Betrachtungsweise“, S. 14 Absatz 3 des DiskE) - kaum mehr als Korrektiv zu Gunsten des Vermieters eingreifen kann.

Formulierungsvorschlag für § 554 Absatz 1 Satz 1 BGB-E:

(1) ¹Der Mieter kann vom Vermieter die Erlaubnis zu baulichen Veränderungen

¹ <https://www.energie2020.nrw/wissen/energie/ladestation-installieren-so-schaetzen-sie-den-aufwand-ein-22558> | 10.08.2016, 16:05 Uhr

oder sonstigen Maßnahmen sowie die Vornahme weiterer Handlungen verlangen, die zur Errichtung oder Nutzung einer Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge im Sinne des § 2 Nummer 1 des Elektromobilitätsgesetzes vom 5. Juni 2015 (BGBl. S. 898) in der jeweils geltenden Fassung auf einer ausschließlich dem Mieter zur Nutzung vermieteten Stellfläche erforderlich sind, **wenn er ein berechtigtes Interesse daran hat.**

2. Absatz 2

§ 554 Absatz 2 Satz 1 BGB-E sollte entsprechend der vorstehenden Ausführungen zu Absatz 1 Satz 1 der Vorschrift grundsätzlich offener formuliert werden, um für den konkreten Einzelfall zu gewährleisten, dass die Interessen der Parteien angemessen in Ausgleich gebracht werden können.

Hierzu wäre beispielsweise die Einführung eines Erlaubnisverweigerungsrechts aus „wichtigem Grund“ als Auffangtatbestand in § 554 Absatz 2 BGB-E denkbar.

Formulierungsvorschlag für § 554 Absatz 2 Satz 1 BGB-E:

(2) ¹Der Vermieter kann seine Erlaubnis sowie die Vornahme weiterer Handlungen verweigern, wenn

1. er sich gegenüber dem Mieter in Textform verpflichtet, unverzüglich Maßnahmen durchzuführen, um eine ausreichende und dem Mieter zugängliche Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge im Objekt zur Verfügung zu stellen, ~~oder~~

2. sein Interesse an der unveränderten Erhaltung der Mietsache oder des Gebäudes das Interesse des Mieters an der Errichtung oder Nutzung der Lademöglichkeit auch unter Berücksichtigung von Belangen des Klimaschutzes deutlich überwiegt; dabei sind auch die berechtigten Interessen Dritter, insbesondere anderer Mieter, zu berücksichtigen, **oder**

3. unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Erlaubnis zu baulichen Veränderungen oder sonstigen Maßnahmen sowie die Vornahme weiterer Handlungen nach Absatz 1 dem Vermieter nicht zugemutet werden kann.

2. Absatz 3

Absatz 3 des § 554 BGB-E sollte ersatzlos gestrichen werden.

Der Umstand, dass anders als nach allgemeinen Grundsätzen beziehungsweise nach § 546 BGB der Mieter grundsätzlich nicht zum Rückbau der Ladeinfrastruktur bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet sein soll, ist unverhältnismäßig und für Vermieter und Eigentümer schlichtweg nicht hinnehmbar.

Ähnlich wie bei den meisten anderen An-/Umbauten und sonstigen baulichen Änderungen kann auch bei einer Lademöglichkeit nach

§ 554 Absatz 1 Satz 1 BGB-E nicht per se davon ausgegangen werden, dass diese grundsätzlich nützlich ist und eine Weitervermietung etwa begünstigt. Der in der Gesetzesbegründung formulierte „zu erwartende Bedeutungszuwachs der Elektromobilität“ erscheint zumindest zum jetzigen Zeitpunkt sehr spekulativ. Entsprechend verhält es sich mit einer „Aufwertung der Mietsache“.

Aktuell sind laut Statistik des Kraftfahrtbundesamtes (Stand: 1. Januar 2018) in der Bundesrepublik Deutschland 53.861 Elektro-Personenkraftwagen zugelassen. Das sind 0,1 Prozent aller in Deutschland zugelassenen PKW. Daneben gibt es weitere 44.419 PKW, die sogenannte Plug-in Hybride sind und ebenfalls 0,1 Prozent aller zugelassenen PKW ausmachen. Die Wahrscheinlichkeit, dass ein Vermieter also einen Nachmieter für einen Stellplatz findet, der eine Lademöglichkeit für ein elektrisch betriebenes Fahrzeug benötigt, ist erkennbar gering, selbst wenn das Kraftfahrtbundesamt gegenwärtig erhebliche Steigerungen bei alternativen Antriebsarten verzeichnet.

Gleichzeitig sind die möglichen räumlichen und baulichen Einschränkungen des Stellplatzes abhängig von der jeweiligen Lademöglichkeit für den Vermieter nicht unerheblich. Darüber hinaus sind aber die möglichen wirtschaftlichen Folgen für den Vermieter schlichtweg unüberschaubar: Wird die Lademöglichkeit bis auf Weiteres nicht genutzt, muss der Vermieter diese beispielsweise entweder auf eigene Kosten zurückbauen und fachgerecht entsorgen oder jedenfalls regelmäßig warten und instand halten lassen. Nicht verwunderlich ist es daher auch, dass die Gesetzesbegründung ihrerseits – insoweit mit Blick auf den Mieter – davon ausgeht, dass die Wiederherstellung des Ursprungszustands aufwändig und mit nicht unerheblichen Kosten verbunden sein kann (S. 18 Absatz 2 des DiskE). Nicht zu vergessen, dass – so ebenfalls die Begründung – dem Mieter unter Umständen, wenn die Voraussetzungen des § 539 Absatz 1 BGB vorliegen, ein Anspruch auf Aufwendungsersatz gegen den Vermieter zustehen kann.

Gänzlich unbeleuchtet lässt der Diskussionsentwurf auch, welche vor allem wirtschaftlichen Folgen es für eine dezentrale Ladeinfrastruktur und damit den einzelnen Vermieter und Eigentümer hat, wenn die gegenwärtigen Schwächen der Technologie, speziell die Akku-Kapazitäten und -ladezeiten, schließlich tatsächlich beseitigt werden und selbst für Elektrofahrzeuge ein kurzer Tank- beziehungsweise Ladestopp unterwegs genügt. Es ist jedenfalls wahrscheinlich, dass Vermieter auch in diesem Fall mit nicht unerheblichen (Folge-)Kosten, etwa für den Rückbau und die fachgerechte Entsorgung der Lademöglichkeiten, belastet werden.

Abschließend sei noch der nachfolgende Hinweis erlaubt:

Wenn die Gesetzesbegründung davon ausgeht, man setze für Mieter mit der Befreiung vom Rückbauerfordernis einen größeren Anreiz zum Einbau einer Ladeeinrichtung, setzt man wohlmöglich gleichzeitig für Vermieter einen Anreiz, Wohnung samt Stellplatz beziehungsweise den gesonderten Stellplatz nicht an Mieter mit elektrisch betriebenen Fahrzeugen zu vermieten.

3. Absatz 4

Auf Absatz 4 kann aus Sicht des VPB vollständig verzichtet werden. Er enthält keinen erkennbaren Regelungsgehalt, sondern ist rein deklaratorischer Natur und daher entbehrlich.

II. Artikel 2 (Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes)

Im Hinblick auf den gegenwärtigen Entwurf des § 554 BGB-E sieht der VPB insoweit auch die betreffenden (Folge-)Änderungen des WEG teilweise kritisch. Hierzu verweisen wir im Wesentlichen auf unsere Ausführungen unter I. Darüber hinaus hält der VPB die geplanten Änderungen des WEG für konsequent und nachvollziehbar:

Die Durchsetzung baulicher Maßnahmen, zum Beispiel zur Förderung der Barrierefreiheit, scheitern regelmäßig am Widerstand der anderen Wohnungseigentümer. Das liegt, wie die Begründung des DisKE zurecht konstatiert, häufig auch daran, dass die anderen Eigentümer kein unmittelbares Interesse an der jeweiligen Maßnahme haben, beeinträchtigende Umstände hinnehmen müssten und das potentielle Kostenrisiko fürchten.

Um solche baulichen Maßnahmen durchsetzbar zu machen, bedarf es daher einer gesetzlichen Privilegierung der Maßnahmen im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander, wie mit § 21 Absatz 5 Nummer 7 WEG-E und § 22 Absatz 3 WEG-E nunmehr geplant. Dabei ist allerdings zugleich darauf zu achten, dass denjenigen Eigentümer, die kein unmittelbares Interesse an der Maßnahme haben, jedenfalls aber keinen unmittelbaren Nutzen aus dieser ziehen können, die Kosten der Maßnahme sowie deren Folgekosten erstattet werden beziehungsweise die Kosten nicht oder nur anteilig von diesen getragen werden müssen. Für folgerichtig hält der VPB daher die geplanten Änderungen des § 16 Absatz 4 WEG-E hinsichtlich der Beschlusskompetenz und Kostenverteilung sowie die Änderung § 21 Absatz 6 WEG-E.

Berlin, 03.09.2018

Ansprechpartner:

Herr Rechtsanwalt (Syndikusrechtsanwalt)
Georg-Christopher Broich

Verband Privater Bauherren e.V.
Chausseestraße 8
10115 Berlin

T: 030-2789010 | M: broich@vpb.de

Diese Stellungnahme darf auf der Website des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz veröffentlicht werden.