

15.05.20

Stellungnahme des Bundesrates

Entwurf eines Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz - WEMoG)

Der Bundesrat hat in seiner 989. Sitzung am 15. Mai 2020 beschlossen, zu dem Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Absatz 2 des Grundgesetzes wie folgt Stellung zu nehmen:

1. Zum Gesetzentwurf allgemein

Der Bundesrat verweist auf die Richtlinie (EU) 2018/844 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018 zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz und bittet die Bundesregierung, diese Richtlinie schnellstmöglich umzusetzen. Der Bundesrat weist insoweit insbesondere auf die in Artikel 1 Nummer 5 der Richtlinie (EU) 2018/844 angeordnete Neufassung des Artikels 8 der Richtlinie 2010/31/EU hin, der auch verbindliche Vorgaben für die Bereitstellung von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge sowie von Schutzrohren für Elektrokabel macht.

Begründung:

Die Änderungen im Wohnungseigentumsgesetz sind für die Entwicklung privater Ladeinfrastruktur unerlässlich, um der Elektromobilität den klimapolitisch notwendigen und politisch gewollten Markthochlauf zu verschaffen. Gerade für das Erreichen der CO₂-Reduktionsziele der EU im Mobilitätssektor ist ein Markterfolg von Elektrofahrzeugen in Deutschland mitentscheidend. Hier-

zu bedarf es einer entsprechenden, flächendeckend verfügbaren Landeinfrastruktur. Wichtig dabei ist, den Ausbau der Ladeinfrastruktur durch flankierende gesetzgeberische Maßnahmen im Wohnungseigentums- und Mietrecht auch in privaten und halböffentlichen Räumen zu erleichtern. Die Nationale Plattform Zukunft der Mobilität (NPM) geht davon aus, dass in den ersten Jahren 60 bis 85 Prozent der Landevorgänge im privaten Umfeld und nur 15 bis 40 Prozent im öffentlichen Raum stattfinden (dena, Prognos, 2020: Privates Ladeinfrastrukturpotential in Deutschland, Stand 04/2020). Damit der derzeitige Gesetzentwurf auch für zukünftige Herausforderungen besser aufgestellt ist, müssen zur Schaffung von weiteren Lademöglichkeiten auch Themen wie Leerrohre und Sharing bereits jetzt gesetzgeberisch berücksichtigt werden.

Daher ist es angezeigt, die Richtlinie (EU) 2018/844 und insbesondere die daraus folgenden, neuen Vorgaben aus Artikel 8 Absatz 2 der geänderten Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden so umzusetzen, 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 in beträchtlichem Maße.

2. Zu Artikel 1 Nummer 7 Buchstabe b Doppelbuchstabe bb (§ 7 Absatz 3 Satz 2 WEG),

Artikel 7 Nummer 2 (§ 3 Absatz 2 WGV)

In Artikel 1 Nummer 7 Buchstabe b Doppelbuchstabe bb sind in § 7 Absatz 2 und in Artikel 7 Nummer 2 sind in § 3 Absatz 2 jeweils die Wörter „sind jedoch ausdrücklich einzutragen“ durch die Wörter „bedürfen zu ihrer Wirksamkeit jedoch einer ausdrücklichen Eintragung“ zu ersetzen.

Begründung:

Nach § 7 Absatz 3 Satz 2 WEG-E sowie § 3 Absatz 2 WGV-E sind Veräußerungsbeschränkungen nach § 12 WEG-E sowie Haftungen von Sonderrechtsnachfolgern für Geldschulden im Grundbuch ausdrücklich einzutragen. Die bloße grundbuchliche Bezugnahme auf eine Eintragungsbewilligung reicht nicht aus. Für Veräußerungsbeschränkungen entspricht dies der bereits bestehenden grundbuchverfahrensrechtlichen Rechtslage in § 3 Absatz 2 2. Halbsatz WGV, wobei eine materiellrechtliche Regelung, wie sie § 7 Absatz 3 Satz 2 WEG-E nunmehr vorsieht, bislang fehlte.

Zur bisherigen Rechtslage wurde dabei – wohl auch aufgrund der bislang ausschließlich verfahrensrechtlichen Verortung in der Wohnungsgrundbuchverfügung – vielfach davon ausgegangen, dass trotz fehlender ausdrücklicher Eintragung einer Veräußerungsbeschränkung diese gleichwohl wirksam ist, sofern zumindest eine Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung eingetragen wur-

de (vgl. Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl. 2012, Rn. 2902; Hügel/Elzer, § 12 WEG Rn. 9). Das birgt ganz erhebliche Risiken für den Erwerber. Denn dieser kann sich trotz Grundbucheinsicht nicht auf das Grundbuch verlassen. Zudem kann eine fehlende Zustimmung auch bei fehlerhafter Grundbucheinsicht nicht überwunden werden (vgl. Hügel/Elzer, a.a.O. Fn. 7). Der Erwerber erwirbt also trotz fehlender ausdrücklicher Eintragung kein Eigentum und der Mangel wird auch im Zuge späterer Veräußerungen nicht mehr geheilt.

Ob das nach dem Gesetzentwurf weiter gelten soll, ist fraglich. Die Begründung des Gesetzentwurfs (vgl. Seite 43) sowie die Übergangsvorschrift in § 48 Absatz 3 Satz 3 WEG-E (dort allerdings nur für die Haftung des Sonderrechtsnachfolgers für Geldschulden) legen zwar nahe, dass die ausdrückliche Eintragung nunmehr konstitutive Wirksamkeitsvoraussetzung sein soll. Zugleich heißt es aber auch in der Begründung des Gesetzentwurfs (vgl. ebenfalls Seite 43), dass die Aufnahme der Vorschrift in das WEG lediglich der Rechtsklarheit diene und inhaltliche Änderungen mit der Neuregelung nicht verbunden seien. Es besteht insoweit also nach wie vor eine (vermeidbare) Rechtsunsicherheit.

Um diese zu beseitigen sollte die gesetzliche Formulierung geändert werden. Durch die geänderte Formulierung („...bedürfen zu ihrer Wirksamkeit jedoch einer ausdrücklichen Eintragung“) wird aus dem Gesetzeswortlaut unmissverständlich deutlich, dass die ausdrückliche Eintragung echte Wirksamkeitsvoraussetzung ist. Der Erwerber kann sich somit auf das Eintragungserfordernis verlassen und hat nicht mehr das Risiko, bei einer fälschlich unterlassenen Eintragung das Wohnungseigentum nicht zu erwerben beziehungsweise für Geldschulden seines Rechtsvorgängers zu haften.

3. Zu Artikel 1 Nummer 18 (§ 18 Absatz 4 Satz 2 – neu – WEG)

In Artikel 1 Nummer 18 ist dem § 18 Absatz 4 folgender Satz anzufügen:

„Soweit die Einsicht personenbezogene Daten betrifft, besteht der Anspruch nach Satz 1 nicht, wenn die Interessen oder Grundrechte und Grundfreiheiten der betroffenen Person, die den Schutz der personenbezogenen Daten erfordern, überwiegen.“

Begründung:

Ein uneingeschränktes Recht zur Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen lässt sich mit den geltenden datenschutzrechtlichen Bestimmungen nicht vereinbaren, weil das Informationsinteresse des einen Eigentümers mit den Geheimhaltungsinteressen eines anderen Eigentümers kollidieren kann. Insofern ist sicherzustellen, dass sich die Datenübermittlung auf Grundlage des § 18 Absatz 4 WEG nicht als Automatismus erweist, sondern im Vorfeld stets eine

Interessenabwägung nach Artikel 6 Absatz 1 Unterabsatz 1 Buchstabe f der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) stattfindet. Diese ist aus Gründen der Rechtssicherheit sowie Rechtsklarheit gesetzlich zu verankern.

4. Zu Artikel 1 Nummer 20 (§ 19 Absatz 3 Satz 2 WEG)

Der Bundesrat bittet im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob die Regelung des § 19 Absatz 3 Satz 2 WEG konkretisiert und eingeschränkt werden könnte. Sinnvoll erscheint es, die möglichen Sanktionsformen sowohl nach Art als auch Höhe zu beschränken, um Rechtssicherheit zu schaffen und der Gefahr missbräuchlicher Vertragsstrafen vorzubeugen.

Begründung:

Bei der Regelung in § 19 Absatz 3 Satz 2 WEG, wonach Wohnungseigentümer Regelungen für den Fall beschließen können, dass ein Wohnungseigentümer seine Pflichten verletzt, handelt es sich um eine völlig offen formulierte Sanktionsvorschrift, welche prinzipiell auch Vertragsstrafen in unbeschränkter Höhe zulässt. Insoweit besteht die Gefahr, dass die Vorschrift des § 19 Absatz 3 Satz 2 WEG zum Zwecke der Ausübung unzulässigen Drucks auf einzelne Wohnungseigentümer missbraucht werden könnte. Dies würde die intendierte Zielsetzung des Gesetzentwurfs, die Rechte auch der einzelnen Wohnungseigentümer zu stärken, unterlaufen. Auch kann die Regelung das Streitpotential innerhalb einer Eigentümergemeinschaft erhöhen. Eine Konkretisierung und Beschränkung der Sanktionsmöglichkeiten könnte dazu beitragen, die Rechte der Wohnungseigentümergemeinschaft sowie der einzelnen Wohnungseigentümer zueinander in ein ausgewogenes und gerechtes Verhältnis zu setzen und auf diese Weise missbräuchlichen Sanktionsdrohungen entgegenzuwirken. Auch erscheint eine Eingrenzung der Sanktionsmöglichkeiten sinnvoll, um den Wohnungseigentümern mehr Rechtssicherheit zu geben, wodurch im Ergebnis auch die Justiz entlastet werden könnte.

5. Zu Artikel 2 Nummer 1 (§ 554 Überschrift und Absatz 1 Satz 1 BGB)

In Artikel 2 Nummer 1 ist § 554 wie folgt zu ändern:

a) Die Überschrift ist wie folgt zu fassen:

„Barrierereduzierung, E-Mobilität, Einbruchsschutz und Glasfaserschluss“

b) In Absatz 1 ist Satz 1 wie folgt zu ändern:

- aa) Das Wort „oder“ ist durch ein Komma zu ersetzen.
- bb) Nach dem Wort „Einbruchsschutz“ sind die Wörter „oder dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität“ einzufügen.

Begründung:

Den Belangen des digitalen Wandels sowie dem steigenden Bedürfnis nach einer leistungsstarken sowie modernen Dateninfrastruktur lässt sich nur dann ausreichend Rechnung tragen, wenn nicht lediglich der Wohnungseigentümer gemäß § 20 Absatz 2 Satz 1 Nummer 4 WEG, sondern auch der Mieter nach § 554 Absatz 1 Satz 1 BGB einen Anspruch auf Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität erhält. Dies würde dazu beitragen, Investitionshürden zu senken und die Datenübertragungsraten in städtischen und ländlichen Räumen langfristig zu verbessern. Auch ließe sich so die erklärte Zielsetzung des WEModG, Wohnungseigentumsrecht und Mietrecht zu harmonisieren, konsequent umsetzen. Sachliche Gründe, die gegen einen Anspruch des Mieters auf bauliche Veränderungen zum Zwecke des Glasfaserausbaus sprechen würden, sind nicht ersichtlich, zumal der Vermieter durch die Vorschrift des § 554 Absatz 1 Satz 2 BGB hinreichend geschützt wird. Zudem lässt sich der Begründung des Gesetzentwurfs (vgl. Seite 33 der BR-Drucksache 168/20) entnehmen, dass auch der Gesetzgeber von einem Anspruch des Mieters auf Gestattung baulicher Veränderungen zum Zwecke des Glasfaserausbaus ausgeht.

6. Zu Artikel 10 Nummer 1 (Anlage 1 (Kostenverzeichnis) Anmerkung zu Nummer 14160 GNotKG)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren die geplante Ergänzung zu der Anmerkung Nummer 14160 der Anlage 1 des GNotKG zu überprüfen.

Begründung:

Als Begründung für die Änderung wird im Gesetzentwurf ausgeführt, dass der nach Beschlussfassung erforderliche Antrag auf Grundbuchberichtigung (im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs ist die Veräußerungsbeschränkung noch eingetragen, obwohl sie materiell-rechtlich nicht mehr existiert) häufig „aufgrund der zum Teil sehr erheblichen Eintragungskosten“ unterbliebe und dadurch im Veräußerungsfall „unnötige Probleme“ entstünden, die in der Regel mit „erhöhtem Aufwand für das Grundbuchamt“ einhergingen. Zur Lösung dieser Problematik soll eine Begrenzung auf einen Höchstbetrag von

100 Euro erfolgen.

Die Begründung ist nicht nachvollziehbar. Auch soweit dem Grundbuchamt erst im Rahmen der Prüfung des Veräußerungsfalls bekannt wird, dass die Veräußerungsbeschränkung durch einen Beschluss der Wohnungseigentümer aufgehoben wurde, reicht – wie auch in der Begründung dargestellt – gemäß § 12 Absatz 4 Satz 3, § 7 Absatz 2 WEG-E zum Nachweis lediglich eine beglaubigte Niederschrift des Aufhebungsbeschlusses. Von unnötigen Problemen oder gar einem erhöhten Aufwand kann dabei keine Rede sein.

Nummer 5 der Anlage 1 (Kostenverzeichnis) Nummer 14160 GNotKG wird zwar schon länger im Kreis der Kostenrechtsreferenten diskutiert und war zuletzt Thema der Konferenz der Kostenrechtsreferentinnen und Kostenrechtsreferenten der Landesjustizverwaltungen und des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz vom 6. bis 8. März 2017 in Magdeburg (TOP 2g). Anders als in der von dem Regierungsentwurf dargestellten Begründung war Auslöser der Diskussion die unterschiedliche Rechtsprechung zur Frage, wann ein Sondereigentum als von der Aufhebung „betroffen“ anzusehen ist (z.B. OLG München, Beschluss vom 17. Juli 2015, 34 Wx 137/15 Kost; OLG Hamm, Beschluss v. 9. März 2016, I-15 W 540/14). Diese streitige Frage wird allerdings durch die vorgesehene Änderung nicht aufgelöst.

Darüber hinaus ist die in Aussicht genommene Beschränkung von 100 Euro im Falle der Eintragung der Aufhebung einer Veräußerungsbeschränkung gem. § 12 WEG zu niedrig. Letztlich werden damit Wohnungseigentümergeinschaften mit durchschnittlich nur zwei Sondereigentumseinheiten zugrunde gelegt. In Anbetracht des immensen Prüfungs- und Eintragungsaufwandes bei großen Einheiten sollte gar keine Begrenzung erfolgen, zumindest müsste der Höchstbetrag wesentlich höher ausfallen. Dabei dürfte ein Betrag von 250 Euro (= 5 betroffene Einheiten) die untere Grenze darstellen.

7. Zu Artikel 10 Nummer 1 (Anlage 1 (Kostenverzeichnis) Anmerkung zu Nummer 14160 GNotKG)

Artikel 10 Nummer 1 ist wie folgt zu fassen:

1. In der Anmerkung zu Nummer 14160 Nummer 5 ist der Punkt am Ende des Satzes durch ein Semikolon zu ersetzen und es sind folgende Wörter anzufügen:

„im Fall der <weiter wie Gesetzentwurf>“ '

Begründung:

Da von der Änderung (nur) der Fall der Löschung einer Veräußerungsbeschränkung nach entsprechender Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer (§ 12 Absatz 4 Satz 1 WEG) erfasst sein soll, der wiederum (nur) ein

Fall der Nummer 5 der Nummer 14160 KV-GNotKG ist, ist die vorgesehene Ergänzung nicht der Anmerkung zu Nummer 14160 GNotKG anzufügen, sondern der Nummer 5 der Nummer 14160 GNotKG.