



bericht aus berlin

Stefan Daniel Josef Schmitz

I. WEG-Reform

Im Koalitionsvertrag war angekündigt worden, die Regelungen des Wohnungseigentumsrechts zu reformieren und mit dem Mietrecht zu harmonisieren, um die Vorbereitung und Durchführung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer über bauliche Maßnahmen insbesondere in den Bereichen Barrierefreiheit, energetische Sanierung, Förderung von Elektromobilität und Einbruchsschutz zu erleichtern.¹ Auf bayerische Initiative hin hatte die Justizministerkonferenz im Juni 2018 beschlossen, eine Arbeitsgruppe einzurichten, um die Reform des Wohnungseigentumsrechts auch darüber hinaus voranzubringen.² Der Abschlussbericht dieser Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Reform des WEG wurde am 27.8.2019 veröffentlicht.³ Die Arbeitsgruppe hat eine Vielzahl von Problemkreisen des WEG-Rechts diskutiert und Empfehlungen ausgearbeitet, von denen auszugehen ist, dass sie Grundlage für das weitere Gesetzgebungsverfahren sein werden.

Angesichts des Umfangs des Abschlussberichts von 109 Seiten werden im Folgenden lediglich die für die notarielle Praxis bedeutsamsten Empfehlungen kurz übersichtsmäßig dargestellt.

1. Kein Zentralgrundbuch

Angedacht worden war, dass bei einer Aufteilung eines Grundstücks nach dem WEG das Grundbuchblatt des aufgeteilten Grundstücks nicht geschlossen, sondern als sog. Zentralgrundbuch offengelassen werden sollte. In diesem Fall würden Eintragungen, die alle Miteigentums-

anteile betreffen (z. B. Änderungen der Gemeinschaftsordnung und Belastungen mit Dienstbarkeiten), nicht mehr auf allen Grundbuchblättern, sondern nur noch auf dem Zentralgrundbuchblatt vermerkt werden. Im Ergebnis lehnte die Arbeitsgruppe ein Zentralgrundbuch jedoch ab, weil ein solches schwierige Folgefragen aufwerfen würde, z. B. wie das Rangverhältnis zwischen im Zentralgrundbuch eingetragenen Belastungen und solchen, die im Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch eingetragen sind, zu bestimmen wäre (S. 6⁴).

2. Eintragung vereinbarungsändernder Beschlüsse im Grundbuch

Vereinbarungen der Miteigentümer über ihr Verhältnis untereinander wie die Gemeinschaftsordnung können de lege lata praktisch auf zwei Wegen geändert werden. Erstens durch eine Änderung im Wege einer Vereinbarung, die, um auch gegenüber Rechtsnachfolgern zu wirken, der Eintragung ins Grundbuch bedarf (§ 10 Abs. 3 WEG). Seit der letzten WEG-Reform 2007 ist eine Änderung jedoch auch durch Beschlussfassung möglich, soweit eine gesetzliche oder rechtsgeschäftliche Öffnungsklausel besteht. Ein solcher Beschluss wirkt auch ohne Eintragung ins Grundbuch gegenüber allen Rechtsnachfolgern (§ 10 Abs. 4 S. 2 WEG). Damit einher geht ein Systembruch, der allein fiskalischen Erwägungen zur Schonung der Grundbuchämter dient.⁵ Das hat den gravierenden Nachteil, dass der Erwerber den Inhalt des Sondereigentums nicht mehr aus dem Grundbuch ermitteln kann. Der Beschluss ist allenfalls aus der Beschlussammlung ersichtlich, die mitunter fehleranfällig ist.⁶ Zudem ist die Aufnahme

in die Beschlussammlung nicht konstitutiv und diese vermittelt keinen guten Glauben (S. 7).

Die Arbeitsgruppe empfiehlt daher zu Recht eine Eintragungspflicht solcher Beschlüsse in das Grundbuch. Eine zwingende notarielle Beurkundung wurde von der Arbeitsgruppe teilweise befürwortet, überwiegend wurde es jedoch für ausreichend erachtet, wenn die Niederschrift des Beschlusses vorgelegt wird und die Unterschriften der in § 24 Abs. 6 S. 2 WEG genannten Personen öffentlich beglaubigt werden.

3. Sondereigentumsfähigkeit von Freiflächen

Die Arbeitsgruppe schlägt vor, auch Freiflächen grundsätzlich sondereigentumsfähig zu machen und differenziert dabei wie folgt (S. 22 ff.):

- Stellplätze sollen generell – wie bisher Garagenstellplätze (§ 3 Abs. 2 S. 2 WEG) – uneingeschränkt sondereigentumsfähig sein.
- Andere Freiflächen sollen sondereigentumsfähig sein, wenn eine Wohnung oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume die Hauptsache bleiben.

Die Lage soll nicht in der Natur erkennbar sein müssen, die Maßangaben in der Bauzeichnung sollen ausreichen.

4. Keine gesetzliche Regelung von Sondernutzungsrechten

Die Arbeitsgruppe spricht sich im Ergebnis im Hinblick auf die vielfältigen Erscheinungsformen gegen die gesetzliche Regelung von Sondernutzungsrechten aus (S. 24 f.).

5. Strukturelle Änderungen bei der Wohnungseigentümergeinschaft

Der Abschlussbericht empfiehlt mehrere strukturelle Änderungen im Zusammenhang mit der Wohnungseigentümergeinschaft.

¹ Koalitionsvertrag v. 7.2.2018, S. 111, Zeilen 5204 ff., siehe auch S. 77, Zeilen 3531 ff.

² Eisenreich, *notar* 2019, 73.

³ Abrufbar unter https://www.bmjbv.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2019/082719_Abschlussbericht_Reform_WEG.html (zuletzt abgerufen am 4.9.2019).

⁴ Sämtliche Seitenangaben beziehen sich auf den Abschlussbericht.

⁵ Bärmann/Suilmann, § 10 Rn 190.

⁶ Bärmann/Suilmann, § 10 Rn 190.

Die Gemeinschaft soll bereits mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher entstehen, sodass auch eine Ein-Mann-Gemeinschaft entstehen kann (S. 13 ff.). Insoweit bedürfte es nicht mehr der Konstruktion der werdenden Miteigentümergeinschaft. Gleichwohl hat sich die Arbeitsgruppe überwiegend dafür ausgesprochen, Befugnisse des Ersterwerbers durch eine Generalklausel gesetzlich zu regeln, der ähnlich wie bisher spätestens ab Besitzübergabe über die Verwaltung der Gemeinschaft mitentscheiden können soll. Ersterwerber sollen alle Erwerber sein, die vom aufteilenden Eigentümer erwerben, d. h. auch Nachzügler (S. 16 f.).

Ein Teil der Arbeitsgruppe hatte dagegen einen besonderen Regelungsbedarf für Ersterwerber von vornherein verneint, weil die Gemeinschaft nach den Vorschlägen bereits als Ein-Mann-Gemeinschaft entstehen kann und die Bedürfnisse der Erwerber wie beim Zweiterwerber über gesetzliche und vertragliche Regelungen abgesichert werden könnten (S. 15).

Im Hinblick auf die Befugnisse des Verwalters nach § 27 WEG spricht sich die Arbeitsgruppe mehrheitlich dafür aus, nicht mehr enumerativ Befugnisse aufzuzählen, sondern für eine Generalklausel, wonach der Verwalter in eigener Verantwortung über Maßnahmen entscheiden können soll, bei denen die Einberufung einer Versammlung nicht erforderlich oder nicht geboten erscheint (S. 29 ff.). Im Außenverhältnis soll die Vertretungsmacht des Verwalters für die Wohnungseigentümergeinschaft unbeschränkt sein (S. 31 ff.). Ein besonderer Nachweis für die Verwalterstellung soll hingegen nicht eingeführt werden (S. 33 f.), diese müsste nach wie vor mit dem Beschlussprotokoll nachgewiesen werden.

Bezüglich der Kompetenzabgrenzung zwischen den einzelnen Wohnungseigentümern und der Gemeinschaft fand die Arbeitsgruppe trotz mehrerer diskutierter Varianten inhaltlich zu keinem mehrheitsfähigen Vorschlag (S. 34 f.). Man einigte sich lediglich darauf, dass die Norm zur Ausübungsbefugnis des Verbands (§ 10 Abs. 6 S. 3 WEG) redaktionell überarbeitet werden soll.

Die Gemeinschaft soll Trägerin der gesamten Verwaltung sein, die durch ihre Organe handelt (Versammlung der Wohnungseigentümer als Willensbildungsorgan und Verwalter als Vertretungsorgan, S. 35 ff.).

6. Zustimmung zur Veräußerung

Es soll weiterhin möglich bleiben, die Veräußerung von einer Verwalterzustimmung abhängig zu machen (S. 39).

7. Neuregelung der Zulässigkeit baulicher Maßnahmen

Die Frage der Zulässigkeit baulicher Maßnahmen soll relativ grundlegend neu geregelt werden („große Lösung“, S. 42 ff.). Der Abschlussbericht schlägt vor, zwischen Maßnahmen ohne relevante Beeinträchtigung, privilegierten Maßnahmen, objektiv vernünftigen Maßnahmen und sonstigen Maßnahmen zu unterscheiden. Hierbei sollen je nach Maßnahme unterschiedliche Anforderungen gelten (Übersicht auf S. 50).

8. Weitere Themenkomplexe

Der Abschlussbericht spricht sich gegen eine besondere gesetzliche Regelung von Mehrhausanlagen und Untergemeinschaften aus (S. 26 ff.).

Hingegen darf die Digitalisierung auch im WEG-Recht nicht fehlen (S. 59 ff.). Eine reine Online-Versammlung der Wohnungseigentümer soll es nicht geben dürfen, allerdings soll eine Beschlusskompetenz geschaffen werden, die Online-Teilnahme an einer Präsenzversammlung zu ermöglichen.

Daneben finden sich noch weitere Empfehlungen zum Verwaltungsbeirat, zur Jahresabrechnung, zu den Verfahrensvorschriften, zur Harmonisierung von Miet- und Wohnungseigentumsrecht, zum Hausgeldprivileg in der Zwangsversteigerung und zur Entziehung des Wohnungseigentums oder die Beendigung der Mitgliedschaft bei „Problemimmobilien“.

II. Grunderwerbsteuer bei Share Deals

Die Bundesregierung hat am 31.7.2019 einen Gesetzentwurf beschlossen, der umfangreiche Neuerungen insbesondere zur Besteuerung von *Share Deals* (Übertragungen von Anteilen an Personen- und Kapitalgesellschaften) vorsieht.⁷ Die ge-

planten Änderungen sehen einige Verschärfungen vor:⁸

- Die Beteiligungsgrenze soll in allen Tatbeständen des § 1 Abs. 2a, 3 und 3a GrEStG-E von 95 % auf 90 % abgesenkt werden.
- Der relevante Zeitraum soll sowohl bei den genannten Steuertatbeständen als auch bei den Behaltensfristen nach §§ 5, 6 GrEStG von fünf auf zehn Jahre verlängert werden. Die Vorbehaltensfrist nach § 6 Abs. 4 Nr. 3 GrEStG-E soll sogar 15 Jahre betragen.
- Gesellschafterwechsel sollen (zusätzlich zu § 1 Abs. 3 GrEStG) wie bei Personengesellschaften auch bei Kapitalgesellschaften steuerbar sein (§ 1 Abs. 2b GrEStG-E).
- Wurde ein Grundstück im umwandlungsteuerrechtlichen Rückwirkungszeitraum veräußert, soll rückwirkend mindestens der Grundbesitzwert anzusetzen sein, wenn der Kaufpreis geringer war.

Die Neuregelungen sollen grundsätzlich erstmals für Erwerbsvorgänge anzuwenden sein, die nach dem 31.12.2019 verwirklicht werden (§ 23 Abs. 17 GrEStG-E). Für die einzelnen Tatbestände enthält der Entwurf weitere ergänzende Regelungen, welche Änderungen im Rahmen der § 1 Abs. 2a, 2b, 3 und 3a GrEStG-E in zeitlicher Hinsicht zu berücksichtigen sind.

III. Änderungen des GwG

Ebenfalls am 31.7.2019 hat die Bundesregierung den Regierungsentwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Änderungsrichtlinie zur Vierten EU-Geldwäscherichtlinie beschlossen. Soweit Notare betroffen sind, haben sich keine wesentlichen Änderungen zum Referentenentwurf ergeben, über den bereits berichtet wurde.⁹ Insbesondere ist nach wie vor vorgesehen, dass das BMF durch Rechtsverordnung Sachverhalte bei Erwerbsvorgängen nach § 1 GrEStG bestimmen kann, die stets an die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen (besser bekannt als „Financial Intelligence Unit“ oder FIU) zu melden sind.

⁷ Abrufbar unter https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Gesetzestexte/Gesetze_Gesetzesvorhaben/Abteilungen/Abteilung_VII/19_Legislaturperiode/2019-05-24-Gesetz-4-EU-Geldwaescherichtlinie/0-Gesetz.html.

⁸ Näher (noch zum Referentenentwurf) Wagner, DB 2019, 1409; Broemel/Mörwald, DStR 2019, 1113.

⁹ Notar 2019, 278.

IV. Reform des anwaltlichen Gesellschaftsrechts

Das BMJV hat Ende August ein Eckpunktepapier zur Neuregelung des Berufsrechts der anwaltlichen Berufsausübungsgesellschaften und zur Änderung weiterer Vorschriften im Bereich der rechtsberatenen Berufe veröffentlicht,¹⁰ zu dem der Deutsche Notarverein Stellung nehmen wird.¹¹ Der wesentliche Inhalt der insgesamt 20 Eckpunkte wird im Folgenden kurz skizziert.

Der Grundansatz geht dahin, die berufsrechtlichen Regelungen rechtsformneutral auszugestalten. Die Frage der Zulässigkeit der anwaltlichen GmbH & Co. KG wird ausgeklammert; diese Frage soll im Gesetzesvorhaben zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts geprüft werden (Nr. 1¹²).

Nach Nr. 4 sollen Berufsausübungsgesellschaften in einem von der Bundesrechtsanwaltskammer geführten elektronischen Verzeichnis geführt werden. Gemeint ist wohl das Verzeichnis nach § 31 BRAO, in dem bislang nur die Rechtsanwälte selbst geführt werden. Für die Frage der Existenz, der Vertretungsbefugnis usw. solcher Gesellschaften darf es auch weiterhin nur auf die jeweiligen öffentlichen Register ankommen.

Reine Kapitalbeteiligungen sollen nach Nr. 6 grundsätzlich verboten bleiben. Geprüft werden soll aber, ob reine Kapitalbeteiligungen mit dem Ziel erlaubt werden können, alternative Finanzierungswege durch Wagniskapital zu eröffnen, z. B. im Bereich von legal tech. Die Bundesrechtsanwaltskammer lehnt das ab, auch

der Deutsche Anwaltverein sieht hierfür keine Notwendigkeit.

Darüber hinaus sollen die Möglichkeiten der interprofessionellen Zusammenarbeit „verbessert“ werden (Nr. 8). So sollen künftig Angehörige aller „vereinbaren“ Berufe sozietätsfähig sein, die Rechtsanwälte selbst auch als Zweitberuf ausüben dürfen. Für eine solche Erweiterung hatte insbesondere der Deutsche Anwaltverein geworben. Die Bundesrechtsanwaltskammer hat sich wegen der Gefährdung der Unabhängigkeit der Anwaltschaft gegen eine solche ausgesprochen.

Für Anwaltsnotare soll geprüft werden, ob und in welchem Umfang § 9 Abs. 2 BNotO geändert werden kann, sodass auch Anwaltsnotare mit Angehörigen „vereinbarer“ Berufe zusammenarbeiten können (Nr. 10). Den Grundsatz, dass das Notaramt nicht Teil der Berufsausübungsgesellschaft ist, soll unberührt bleiben.

Im Übrigen wird die Stellung der Berufsausübungsgesellschaft selbst gestärkt; so soll sie postulationsfähig sein (Nr. 5); sie soll selbst Träger von Berufspflichten und Adressat von Sanktionen sein (Nr. 12) sowie (neben den einzelnen Rechtsanwälten) eine eigene Haftpflichtversicherung unterhalten müssen (Nr. 18).

V. Reform des Berufsbildungsgesetzes

Mit dem Gesetz zur Modernisierung und Stärkung der beruflichen Bildung will die Bundesregierung das Berufsbildungsgesetz reformieren.¹³ Im Gesetzentwurf sind eine Vielzahl von Änderungen vorgesehen. Unter anderem sind eine Regelung

zur Teilzeitausbildung (§ 7a BBiG) und eine Mindestvergütung für Auszubildende (§ 17a BBiG-E) vorgesehen. Eine einheitliche Fortbildung für Notarfachangestellte existiert bekanntermaßen bisher nicht. Sofern das Bundesministerium für Bildung und Forschung eine einheitliche Fortbildungsordnung nach § 53 BBiG erlässt, würden die Abschlüsse nach dem Gesetzentwurf bei bundesweiter Anerkennung durch Rechtsverordnung nach dem BBiG mit den einheitlichen und eigenständigen Abschlussbezeichnungen „Gepürfter Berufsspezialist“ oder „Gepürfte Berufsspezialistin“, „Bachelor Professional“ und „Master Professional“ bezeichnet. Diese Bezeichnungen bzw. die vorherigen Bezeichnungen im Referentenentwurf („Gepürfter/te Berufsspezialist/in“, „Berufsbachelor“ und „Berufsmaster“) waren vielfach kritisiert worden. Der Bundesrat hatte daraufhin in seiner Stellungnahme zum Gesetzentwurf gebeten, einheitliche und eigenständige Abschlussbezeichnungen für die drei beruflichen Fortbildungsstufen zu entwickeln, die einerseits deren Wertigkeit verdeutlichen und die Gleichwertigkeit beruflicher und akademischer Abschlüsse zum Ausdruck bringen, andererseits aber Verwechslungen mit akademischen Abschlüssen ausschließen.¹⁴ Die Bundesregierung hat sich insofern in ihrer Gegenäußerung offen für Alternativvorschläge gezeigt, aber deutlich gemacht, dass sie auf Basis des bisherigen Diskussionsstandes überzeugt ist, dass die Bezeichnungen die Ziele bestmöglich zum Ausdruck bringen.¹⁵

Notarassessor Dr. Stefan Daniel Josef Schmitz, Berlin

¹⁰ Abrufbar unter https://www.bmjv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/DE/Berufsrecht_anwalt_Berufsaus%C3%BCbungsgesellschaften.html (zuletzt abgerufen am 4.9.2019).

¹¹ Bei Drucklegung war noch keine Stellungnahme abgegeben worden. Die Stellungnahmen des Deutschen Notarvereins sind abrufbar unter <https://www.dnotv.de/dokumente/stellungnahmen/>.

¹² Sämtliche Nummern beziehen sich auf das genannte Eckpunktepapier.

¹³ BT-Drucks 19/10815.

¹⁴ BR-Drucks 230/19 (Beschluss), Nr. 18 (S. 22).

¹⁵ BT-Drucks 19/12798, S. 37.