

Deutscher Notarverein, Kronenstraße 73, 10117 Berlin

Bundesministerium der Justiz  
und für Verbraucherschutz  
Herrn Wolfram Marx

IB5@bmjv.bund.de

Kronenstraße 73  
10117 Berlin  
Tel: 030 / 20 61 57 40  
Fax: 030 / 20 61 57 50  
E-Mail: kontakt@dnotv.de  
www.dnotv.de

Berlin, 14. Februar 2020

**Entwurf eines Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEModG)**

**Ihr Schreiben vom 13.1.2020, Az. I B 5 – 3448/9-1-11 410/2019**

Sehr geehrter Herr Marx,  
sehr geehrte Damen und Herren,

der Deutsche Notarverein dankt für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes (nachstehend „Referentenentwurf“ genannt). Wir begrüßen, dass das Wohnungseigentumsgesetz grundlegend reformiert werden soll.<sup>1</sup> Die im Referentenentwurf vorgeschlagenen Änderungen führen aus notarieller Sicht zu deutlich mehr Klarheit und Rechtssicherheit. Besonders erfreulich ist, dass auch Fehlentwicklungen wie die Wirkung vereinbarungsändernder Beschlüsse gegenüber Sondernachfolgern auch ohne Eintragung im Grundbuch zumindest größtenteils korrigiert werden.

Wir haben lediglich Anmerkungen zu folgenden Punkten:

**A. Gemeinschafts- und Sondereigentum**

**I. Evolution**

Der Referentenentwurf sieht eine vorsichtige Erweiterung der sondereigentumsfähigen Gegenstände vor, sodass künftig Stellplätze (dazu II.) sowie außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks (dazu

---

<sup>1</sup> Vgl. Entwurfsbegründung, B. Absatz 1 (S. 1).

III.) sondereigentumsfähig sind. Die Grundlagen des Gemeinschafts- und Sondereigentums bleiben indessen unberührt, sodass die Reform insoweit als eine Evolution bezeichnet werden kann.

Weiterhin nicht zulässig ist es daher, an Bestandteilen, die nach § 5 Abs. 2 WEG zwingendes Gemeinschaftseigentum sind, Sondereigentum zu begründen. Das ist unter anderem relevant für Grundstücke, die mit Doppel- oder Reihenhäusern bebaut sind und die teilweise nicht real, sondern nach WEG geteilt werden. Die Beteiligten wollen in diesen Fällen im wirtschaftlichen Ergebnis so gestellt werden, als ob sie reales Grundstückseigentum, vermessen und ohne die Beschränkungen des WEG, erworben hätten.<sup>2</sup> Eine solche „Quasi-Realteilung“<sup>3</sup> ist aber nicht dergestalt möglich, dass jeder Wohnungseigentümer Sondereigentümer „seines Hauses“ wird. Vielmehr lehnt die herrschende Meinung auf Grundlage der geltenden Rechtslage selbst in solchen Fällen Sondereigentum an den sogenannten konstruktiven Gebäudebestandteilen ab.<sup>4</sup> Eine ähnliche Problematik stellt sich bei Photovoltaikanlagen. Die Praxis behilft sich in diesen Fällen im Wesentlichen mit Sondernutzungsrechten an den Gebäudebestandteilen, die zwingend Gemeinschaftseigentum sind. Der Abschlussbericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Reform des WEG erwähnt zwar die Mehrhausanlagen,<sup>5</sup> allerdings nur in anderem Zusammenhang, der Referentenentwurf behandelt sie gar nicht. Für Fälle dieser Art ändert sich auch nach dem Entwurf nichts (zur Zulässigkeit von Nutzungsvereinbarungen und Sondernutzungsrechten siehe B. und C.).

Diese Problematik zeigt exemplarisch, dass der Gesetzgeber das Dogma des zwingenden Gemeinschaftseigentums auf den Prüfstand stellen sollte. Im umgekehrten Fall besteht ein freies Wahlrecht – nach § 5 Abs. 3 WEG können die Wohnungseigentümer vereinbaren, dass Bestandteile des Gebäudes, die Gegenstand des Sondereigentums sein können, zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören. Um eine größere Flexibilität der Wohnungseigentümer zu erreichen, könnte ein solches Wahlrecht auch für Gemeinschaftseigentum gelten. Damit könnten auch konstruktive Gebäudebestandteile zu Sondereigentum bestimmt werden. Dies würde natürlich Folgefragen insbesondere hinsichtlich des Gebrauchs, der Nutzung, der Verwaltung, der Kostentragung und baulicher Veränderungen nach sich ziehen. Im Hinblick auf bauliche Veränderungen dürfte bereits der Referentenentwurf eine angemessene Lösung enthalten, weil § 13 Abs. 2 WEG-E für bauliche Veränderungen des Sondereigentums auf § 20 WEG-E verweist, der das gemeinschaftliche Eigentum betrifft. Im Hinblick auf die übrigen Bereiche sollten sich ebenfalls angemessene Lösungen finden lassen.

Auch die Überführung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum bleibt nach dem Referentenentwurf unverändert, was auch für Gegenstände gilt, die nach der im Zeitpunkt der Begründung geltenden Rechtslage nicht sondereigentumsfähig waren, etwa Garagenstellplätze aus der Zeit vor Einführung des § 3 Abs. 2 Satz 2 WEG oder künftig Stellplätze im Außenbereich. Eine entsprechende Änderung ist nur möglich, wenn alle Miteigentümer mitwirken.

Das Problem der „Versteinerung“ des Gemeinschaftsverhältnisses wird nach wie vor thematisch punktuell gelöst, wenngleich in Bezug auf bauliche Veränderungen einschneidende Veränderungen vorgesehen sind. Damit werden auch künftig Fälle praktisch problematisch sein, in denen erst im Rahmen eines Verkaufs auffällt, dass eine mitunter seit Jahrzehnten freiberuflich oder gewerblich genutzte Einheit eigentlich Wohnungseigentum ist, und die Umwandlung der Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer bedarf.

Sofern diese grundlegenden Fragen nicht mehr in dem nun angestregten Gesetzgebungsverfahren erörtert werden können, mögen sie bei einer zukünftigen Revision berücksichtigt werden.

---

<sup>2</sup> BeckNotar-Hdb/Rapp, § 3 Rn. 225 Anm. 876.

<sup>3</sup> Langhein/Naumann, NotarFormulare Wohnungseigentumsrecht, § 2 Rn. 17.

<sup>4</sup> Grundlegend BGH, Beschluss vom 3.4.1968 – V ZB 14/67, NJW 1968, 1230; s. a. Bärmann/Armbrüster, WEG, § 5 Rn. 32.

<sup>5</sup> Abschlussbericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Reform des WEG, V. (Seite 26).

## II. Sondereigentumsfähigkeit von Stellplätzen (§ 3 Abs. 1 Satz 2 WEG-E)

Nach § 3 Abs. 1 Satz 2 WEG-E gelten Stellplätze als Räume, die nach § 3 Abs. 3 WEG-E im Aufteilungsplan bestimmt werden müssen. Damit werden Stellplätze generell sondereigentumsfähig, die Sondereigentumsfähigkeit hängt nicht mehr – wie bisher – davon ab, dass es sich um Garagenstellplätze handelt, die in der Natur durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind.

Diese Neuregelung ist aus unserer Sicht zu begrüßen. Bislang gibt es im Zusammenhang mit Stellplätzen einige umstrittene Rechtsfragen. Die notarielle Gestaltungspraxis hat mit der Vereinbarung von Sondernutzungsrechten zwar im Ergebnis regelmäßig praxisgerechte Lösungen gefunden. Gleichwohl sorgt die bisherige Rechtslage für systematische Friktionen und in der Praxis bei Bürgerinnen und Bürgern mitunter für Irritationen; Beispiele hierfür sind neben der grundsätzlichen Unterscheidung zwischen Stellplätzen in der Garage und solchen im Freien auch die Frage, ob auch Stellplätze auf dem Oberdeck eines Garagengebäudes sondereigentumsfähig sind.<sup>6</sup>

Mit der Neuregelung sollte es auch zulässig sein, an einzelnen Stellplätzen in einer Mehrfachparkanlage (sog. Duplex- oder Quadruplexparker) Sondereigentum zu begründen, was die Entwurfsbegründung bestätigt.<sup>7</sup> Nach derzeitiger Rechtsauffassung bildet eine solche Mehrfachparkanlage zwar einen Raum i.S.d. § 3 Abs. 1 bzw. Abs. 2 WEG,<sup>8</sup> sodass diese insgesamt – d.h. mit allen „enthaltenen“ Stellplätzen – sondereigentumsfähig ist. Umstritten ist jedoch, ob auch der einzelne Stellplatz – ggf. insofern unter Heranziehung des § 3 Abs. 2 Satz 2 WEG – innerhalb einer Mehrfachparkanlage Gegenstand des Sondereigentums sein kann.<sup>9</sup> Wegen dieser Unsicherheiten ist es in der Praxis verbreitet, den Befugten Bruchteilseigentum an der insgesamt verselbstständigten Teileigentumseinheit zuzuweisen, die „Zuweisung“ der einzelnen Stellplätze wird dann über eine Miteigentümerverscheinbarung oder eine interne Gebrauchsregelung nach § 15 Abs. 1 WEG bewerkstelligt.<sup>10</sup> Diese Lösungen sind jedoch komplex und belasten das Grundbuchamt unnötig, sodass eine Neuregelung dringend notwendig erscheint. Wir begrüßen daher die im Entwurf vorgesehene Neuregelung, mit der hinreichend klar geregelt sein dürfte, dass auch die einzelnen Stellplätze im Sondereigentum stehen können.

Die Abkehr von Markierungen in der Natur nach der lex lata hin zur alleinigen Maßgeblichkeit der Maßangaben im Aufteilungsplan (§ 3 Abs. 3 letzter Halbsatz WEG-E) ist konsequent. Zum einen ist damit die Haltbarkeit der für den Anstrich gewählten Farbe nicht mehr Voraussetzung für die Entstehung von Sondereigentum.<sup>11</sup> Zudem ist auch im Rahmen des § 3 Abs. 2 Satz 1 WEG (= § 3 Abs. 3 WEG-E) etwa bei planabweichender Bauausführung grundsätzlich allein der Aufteilungsplan relevant, sodass die Eigentumsverhältnisse auch hier durch eine in der Natur nicht sichtbare Grenze des Aufteilungsplanes („Luftschränke“) getrennt werden.<sup>12</sup>

## III. Sondereigentumsfähigkeit von Teilen des Grundstücks (§ 3 Abs. 2 WEG-E)

### 1. Wirtschaftliche Hauptsache

Nach dem Entwurf können auch Teile des Grundstücks außerhalb des Gebäudes (und außerhalb von Stellplätzen) sondereigentumsfähig sein, sofern die Wohnung oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume

<sup>6</sup> BeckOK WEG/*Gerono*, § 3 Rn. 60.

<sup>7</sup> Entwurfsbegründung zu § 3 Abs. 1 Satz 2 (S. 38), Absatz 2.

<sup>8</sup> BGH, Urt. v. 21.10.2011 – V ZR 75/11, NJW-RR 2012, 85 m.w.N. Der Fiktion des § 3 Abs. 2 Satz 2 WEG bedarf es damit insoweit nicht, Bärman/*Armbrüster*, WEG, § 5 Rn. 70.

<sup>9</sup> Bärman/*Armbrüster*, WEG, § 5 Rn. 70; BeckOK WEG/*Gerono*, § 3 Rn. 63, jeweils m.w.N.; offen gelassen von BGH, Urt. v. 21.10.2011 – V ZR 75/11, NJW-RR 2012, 85.

<sup>10</sup> Vgl. BeckOK WEG/*Gerono*, § 3 Rn. 64; *Langhein/Naumann*, NotarFormulare Wohnungseigentumsrecht, § 4 Rn. 30 f.

<sup>11</sup> Dazu Bärman/*Armbrüster*, WEG, § 3 Rn. 92 f.

<sup>12</sup> BGH, Urteil vom 18.7.2008 – V ZR 97/07, NJW 2008, 2982; BeckNotar-Hdb/*Rapp*, § 3 Rn. 43d.

wirtschaftlich die Hauptsache bleiben (§ 3 Abs. 2 WEG-E). Die notarielle Praxis behilft sich – wie die Entwurfsbegründung zu Recht hervorhebt<sup>13</sup> – in solchen Fällen mit der Vereinbarung von Sondernutzungsrechten. Die nun angedachte gesetzliche Lösung ist wohl auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass der Referentenentwurf in Übereinstimmung mit dem Abschlussbericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe<sup>14</sup> von einer gesetzlichen Regelung der Sondernutzungsrechte absieht. Stattdessen sollen die praktisch wichtigsten Fälle der Sondernutzungsrechtsgestaltungen über die Einräumung der Möglichkeit der Begründung von Sondereigentum gelöst werden.

Insofern mag die Lösung des Referentenentwurfs teilweise für eine Vereinfachung sorgen, insbesondere, weil die grundbuchliche Lage bei Sondereigentum leichter nachzuvollziehen ist als bei Sondernutzungsrechten. Dies erfolgt allerdings um den Preis, dass bei jeder Begründung und wohl auch bei jeder späteren Änderung zu prüfen ist, ob die Wohnung oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume wirtschaftlich die Hauptsache bleiben. Dieser Umstand ist nicht zuletzt auch vom Grundbuchamt zu prüfen.<sup>15</sup> Dabei dürfte die geplante Regelung im Rahmen des § 3 Abs. 2 WEG-E allein deutlich mehr Aufwand verursachen als die bisherigen Regelungen in § 31 WEG und § 1 Abs. 2 ErbbauRG, die Pate für die vorgeschlagene Norm gestanden haben. Eine Nachweiserleichterung für das Grundbuch ist im Entwurf nicht vorgesehen, sodass das Grundbuchamt sich von der wirtschaftlichen Hauptsache überzeugen muss.

Fraglich ist also, ob die Reichweite dieser Regelung sachgerecht ist. Grundsätzlich ist bereits durch die Eingangsformulierung des § 3 Abs. 2 WEG-E nach unserem Verständnis sichergestellt, dass Grundstücksflächen nicht isoliert Gegenstand des Sondereigentums sein können, weil das Sondereigentum nach dem Wortlaut nur auf einen außerhalb des Gebäudes liegenden Teil „erstreckt“ werden kann. Ein sondereigentumsfähiger Raum im Gebäude – wobei hiervon wegen der Fiktion des § 3 Abs. 1 Satz 2 WEG-E auch Stellplätze erfasst sein dürften – ist damit Voraussetzung für die Begründung von Sondereigentum an Außenflächen.

Um jedenfalls für einen großen Teilbereich in der Praxis für Erleichterung zu sorgen, könnte die Voraussetzung der wirtschaftlichen Hauptsache auf Teileigentum beschränkt werden. Denn Wohnungseigentum setzt eine „funktionsfähige“ Wohnung voraus, sodass zumindest typisiert hierbei davon auszugehen ist, dass Außenflächen damit verbunden werden dürfen. Mit der Beschränkung auf Teileigentum würde aber verhindert werden, dass beispielsweise Gartenflächen an völlig untergeordnete Kellerräume oder Stellplätze angeknüpft werden um sie quasi zu verselbstständigen; dieses Risiko der Verselbstständigung besteht bei Wohnungseigentum aus unserer Sicht nicht.

§ 3 Abs. 2 WEG-E könnte wie folgt formuliert werden:

„(2) Das Sondereigentum an einer Wohnung kann auf einen außerhalb des Gebäudes liegenden Teil des Grundstücks erstreckt werden. Das gilt auch für Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, sofern diese wirtschaftlich die Hauptsache bleiben.“

## **2. Gebrauch, Nutzung und bauliche Veränderung von Außenflächen**

Zu bedenken ist, dass sich künftig Fragen des Gebrauchs, der Nutzung und der baulichen Veränderung des Sondereigentums bei den entsprechenden Außenflächen im Sondereigentum in viel schärferem Maße stellen werden. Bisher wurden die Streitigkeiten dieser Art im Rahmen der Sondernutzungsrechte am gemeinschaftlichen Eigentum geführt.<sup>16</sup> Künftig werden sich Gebrauch, Nutzung und bauliche Veränderung von Außenflächen im Sondereigentum anders als beim bisherigen Sondereigentum nicht mehr „unsichtbar“ für die

<sup>13</sup> Entwurfsbegründung zu § 3 Abs. 2 (S. 38), Absatz 1.

<sup>14</sup> Abschlussbericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Reform des WEG, IV. 4. (Seite 24 f.).

<sup>15</sup> So zumindest für die insoweit vergleichbare Norm des § 1 Abs. 2 ErbbauRG von Oefele/Winkler/Schlögel/Winkler/Schlögel, Handbuch Erbbaurecht, 6. Auflage 2016, § 5 Rn. 52.

<sup>16</sup> Dazu jüngst Hügél, NotBZ 2020, 14.

anderen Miteigentümer vollziehen. Insofern verweist § 13 Abs. 2 WEG-E für die Zulässigkeit baulicher Veränderungen zu Recht auf die Regelungen für bauliche Veränderungen beim gemeinschaftlichen Eigentum (§ 20 WEG-E).

Insbesondere im Hinblick auf den Gebrauch werden bislang häufig nähere vertragliche Regelungen bei der Begründung von Sondernutzungsrechten aufgenommen. Hierbei ist es unter anderem auch möglich, einen Mitgebrauch der anderen Wohnungseigentümer zuzulassen, sofern das aus rechtlichen oder praktischen Gründen notwendig sein sollte bzw. gewünscht ist. Solche Vereinbarungen werden künftig in gleicher Weise im Hinblick auf das Sondereigentum an Grundstücksflächen bedeutsam und sollten daher unzweifelhaft zulässig sein (dazu siehe sogleich unter C.).

## **B. Zulässigkeit von Nutzungsvereinbarungen**

§ 15 Abs. 1 WEG, der ausdrücklich vorsieht, dass die Wohnungseigentümer den Gebrauch des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums durch Vereinbarung regeln können, soll nach dem Entwurf gestrichen werden. Nach unserem Verständnis sind solche Vereinbarungen gleichwohl auch nach dem Referentenentwurf zulässig und von dem jeweiligen Wohnungseigentümer nach § 14 WEG-E zu beachten. Entsprechende Vereinbarungen sind in der Praxis enorm bedeutsam, ihre grundsätzliche Zulässigkeit sollte auch künftig keinem Zweifel unterliegen.

In der Gesetzesbegründung sollte daher unbedingt klargestellt werden, dass entsprechende Vereinbarungen über die Nutzung und den Gebrauch weiterhin zulässig sind.

## **C. Zulässigkeit von Sondernutzungsrechten**

Der Entwurf sieht davon ab, Sondernutzungsrechte gesetzlich zu regeln. In Übereinstimmung mit dem Abschlussbericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe<sup>17</sup> wird ausgeführt, dass bereits eine Definition des Sondernutzungsrechts angesichts seiner unterschiedlichen Erscheinungsformen mit besonderen Schwierigkeiten verbunden sei, die eine für alle Sondernutzungsrechte angemessene inhaltliche Regelung zumindest erschweren, wenn nicht sogar unmöglich machen würde.<sup>18</sup> Für wesentliche Bereiche, in denen bislang Sondernutzungsrechte begründet werden – Stellplätze im Freien und andere außerhalb von Gebäuden liegende Flächen – ist zudem vorgesehen, dass diese künftig ins Sondereigentum übergehen können (siehe oben unter A. II.). Dieses Ergebnis ist bedauerlich, eine gesetzliche Regelung wäre aus unserer Sicht begrüßenswert gewesen.

Insbesondere weil keine gesetzliche Regelung eingefügt werden soll, sollte aber unbedingt in der Gesetzesbegründung klargestellt werden, dass bisher vereinbarte Sondernutzungsrechte nicht tangiert werden und die Vereinbarung von Sondernutzungsrechten wie bisher zulässig ist.

Denn die Sondereigentumsfähigkeit von Stellplätzen und Grundstücksflächen erfasst zwar die häufigsten Anwendungsfälle für Sondernutzungsrechte, aber bei weitem nicht alle. Dass Sondernutzungsrechte auch weiterhin notwendig bleiben, zeigt sich besonders deutlich am Beispiel der Doppel- und Reihenhäuseranlagen, bei denen das Grundstück nicht real, sondern nach WEG aufgeteilt wurde (dazu siehe bereits oben unter A. I.). Hierbei gibt es in der Praxis sogar solche Anlagen, bei denen nicht einmal die einzelnen Häuser im Sondereigentum stehen, sondern lediglich Sondernutzungsrechte vereinbart wurden. Dabei ist teilweise geregelt, dass Sondernutzungsrechte sowohl für die bestehenden Gebäude als auch für alle künftigen auf der jeweiligen Parzelle errichteten Gebäude für den jeweils Berechtigten bestehen. Würden auch nur Zweifel an

---

<sup>17</sup> Abschlussbericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Reform des WEG, IV. 4. (Seite 24 f.).

<sup>18</sup> Entwurfsbegründung, III. (Alternativen), dritter Spiegelstrich, Satz 3 ff. (Seite 30 f.).

der Zulässigkeit von Gestaltungen dieser Art nachträglich durch die Reform geweckt werden, würden erhebliche wirtschaftliche Werte beeinträchtigt werden.

Letztlich sollte es der Gestaltungspraxis im konkreten Fall überlassen bleiben, ob an einer Grundstücksfläche ein Sondernutzungsrecht oder Sondereigentum begründet wird. Die künftige Rechtslage soll zu einem „Mehr“ an Gestaltungsfreiheit und Rechtssicherheit führen, nicht zu mehr Rechtsunsicherheit.

## **D. Eintragung von Beschlüssen in das Grundbuch (§ 5 Abs. 4 Satz 1, § 7 Abs. 4, § 10 Abs. 3 Satz 1 WEG-E)**

### **I. Verbesserter Schutz der Erwerber von Wohnungseigentum durch Neuregelung**

Wir begrüßen den Ansatz, dass bestimmte Beschlüsse in das Grundbuch eingetragen werden müssen, um gegen Sondernachfolger zu wirken (§ 5 Abs. 4 Satz 1, § 10 Abs. 3 Satz 1 WEG-E). Damit wird eine Fehlentwicklung im Interesse der betroffenen Bürgerinnen und Bürger sowie des Rechtsverkehrs korrigiert. Die Entwurfsbegründung<sup>19</sup> führt hierzu im Anschluss an den Abschlussbericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe<sup>20</sup> zutreffend aus, dass der notwendige Schutz der Erwerber nach der derzeitigen Konzeption nicht sichergestellt ist, unter anderem, weil Beschlüsse Vereinbarungen ändern können, ohne dass der Beschluss im Grundbuch eingetragen werden muss.<sup>21</sup> Besonders deutlich wird dieser ungenügende Schutz, wenn man sich vor Augen führt, dass etwa ein Sondernutzungsrecht aufgrund einer Öffnungsklausel in der Teilungserklärung durch Beschluss begründet wird,<sup>22</sup> der Beschluss aber überhaupt keinen Eingang in die Beschluss-Sammlung findet (bzw. später entfernt wird). Das Sondernutzungsrecht ist dann trotzdem wirksam begründet, ein potenzieller Erwerber kann es aber nicht einmal durch Einsicht in die Beschluss-Sammlung feststellen, es gilt aber – aufgrund des fehlenden öffentlichen Glaubens der Beschluss-Sammlung – auch ihm gegenüber. Die bisherige Rechtslage stellt damit einen Systembruch dar, der zu einer Minderung der Publizitätswirkung des Grundbuchs und der Wertigkeit des Wohnungseigentums führt.<sup>23</sup>

### **II. Empfehlung der Bund-Länder-Arbeitsgruppe und abweichende Lösung des Referentenentwurfs**

Daher gehen sowohl die Bund-Länder-Arbeitsgruppe<sup>24</sup> als auch die Entwurfsbegründung<sup>25</sup> zu Recht davon aus, dass ein Regelungsbedürfnis für vereinbarungsändernde Beschlüsse besteht. Dementsprechend sieht die Empfehlung der Bund-Länder-Arbeitsgruppe vor, dass sämtliche vereinbarungsändernden Beschlüsse ins Grundbuch eingetragen werden müssen, um gegen Sondernachfolger zu wirken.<sup>26</sup> Hilfsweise sollen nach dem Abschlussbericht zumindest vereinbarungsändernde Beschlüsse auf Grundlage rechtsgeschäftlicher Öffnungsklauseln eintragungspflichtig sein. Alternativ könne die Eintragungspflicht auf Regelungsbereiche beschränkt werden, die für Erwerber besonders wichtig sind.

Der Referentenentwurf hat sich für eine davon abweichende Lösung entschieden. Danach sind nur Beschlüsse aufgrund einer Vereinbarung eintragungspflichtig. Damit ist rein formal allein die rechtliche Grundlage für die Frage der Eintragungspflicht entscheidend. Eine inhaltliche Abgrenzung nach vereinbarungsän-

---

<sup>19</sup> Entwurfsbegründung zu § 5 Abs. 4 Satz 1, Absatz 2 f. (Seite 40 f.).

<sup>20</sup> Abschlussbericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Reform des WEG, II. 2. a) (Seite 7 ff.).

<sup>21</sup> H.M., siehe nur Bärmann/Suilmann, WEG, § 10 Rn. 190; a.A. Hügel, DNotZ 2007, 326, 355; Rapp, DNotZ 2009, 335, 341 f.

<sup>22</sup> Zur Zulässigkeit *Francastel*, RNotZ 2015, 385, 404 f.

<sup>23</sup> Vgl. Bärmann/Suilmann, WEG, § 10 Rn. 190.

<sup>24</sup> Abschlussbericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Reform des WEG, II. 2. a) (Seite 7 ff.).

<sup>25</sup> Entwurfsbegründung zu § 5 Abs. 4 Satz 1, Absatz 3 Satz 1 (Seite 40).

<sup>26</sup> Abschlussbericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Reform des WEG, II. 2. a) (Seite 7 ff.).

dernden und nicht vereinbarungsändernden Beschlüssen erfolgt nicht. Damit sollen nach der Entwurfsbegründung Auslegungsschwierigkeiten vermieden werden.<sup>27</sup> Zudem sei eine Beschränkung mittels inhaltlicher Kriterien aus praktischer Sicht entbehrlich, weil anzunehmen sei, dass die Wohnungseigentümer nur solche Beschlüsse eintragen lassen würden, die aufgrund ihrer Bedeutung auch für Sondernachfolger gelten sollen.<sup>28</sup>

### III. Lösung des Referentenentwurfs ist einerseits zu eng, andererseits zu weit gefasst

Die im Referentenentwurf gefundene Lösung ist bei Zugrundelegung des genannten Regelungsgrundes einerseits zu weit, weil sie auch solche Beschlüsse erfasst, die zwar aufgrund einer Vereinbarung gefasst werden, aber keine Vereinbarung ändern. Das könnte zu einem erhöhten Arbeitsaufwand der Grundbuchämter führen. Der Entwurf setzt hier darauf, dass die Beteiligten solche Beschlüsse nur eingetragen lassen werden, wenn sie Bedeutung für Sondernachfolger haben. Dieses Argument gilt aber in gleicher Weise, wenn man an vereinbarungsändernde Beschlüsse anknüpft; wollen die Beteiligten nur eine Bindung inter partes, können sie die Eintragung unterlassen. Zudem steht nicht in jedem Fall bereits hinreichend eindeutig fest, ob ein Beschluss Bedeutung für Sondernachfolger hat, sodass in Zweifelsfällen wohl eine Eintragung angestrebt werden wird.

Andererseits ist die Regelung zu eng. Denn Beschlüsse aufgrund einer gesetzlichen Öffnungsklausel sind nicht eintragungspflichtig, selbst wenn sie eine Vereinbarung ändern. In diesen Fällen bleibt die Regelung hinter dem Regelungsbedürfnis zurück; für den Erwerber von Wohnungseigentum reicht die Einsicht ins Grundbuch nicht aus, um den maßgeblichen Inhalt des Sondereigentums festzustellen. Stattdessen soll der Erwerber „einen Blick ins Gesetz werfen“ müssen, um festzustellen, in welchen Bereichen er mit einer Änderung der Vereinbarung durch einen Beschluss rechnen muss.<sup>29</sup> Die dem zugrunde liegende Annahme entspricht indes nicht unserer praktischen Erfahrung. Wenn überhaupt, lesen Beteiligte eher die Teilungserklärung, das Gesetz wird wohl von kaum jemandem eingesehen und zudem auch – zumindest von Laien – regelmäßig nicht verstanden. Aus praktischer Sicht dürften dennoch die meisten problematischen Fälle mit der im Referentenentwurf geplanten Lösung erfasst werden. Denn gesetzliche Öffnungsklauseln, die die Änderung von Vereinbarungen erlauben, sind zumindest bislang lediglich für die Aufhebung einer Veräußerungsbeschränkung (§ 12 Abs. 4 WEG) und für die abweichende Kostenverteilung (§ 16 Abs. 3 und 4 WEG bzw. § 16 Abs. 2 WEG-E) vorgesehen.<sup>30</sup> Gleichwohl hinterlässt diese Lösung eine Lücke im Schutz des Erwerbers, der sich bei den fraglichen Themen immer noch über entsprechende Beschlüsse erkundigen muss.

Aus unserer Sicht sollte daher anknüpfend an den Regelungsgrund maßgeblich sein, ob der Beschluss eine Vereinbarung ändert oder nicht. Die damit verbundenen Auslegungsschwierigkeiten sind aus unserer Sicht in der Praxis zu bewältigen.

### IV. Redaktionelle Anmerkung

§ 5 Abs. 4 Satz 1 WEG soll nach dem Entwurf u. a. dahingehend geändert werden, dass die Wörter „2. und 3. Abschnitts“ durch die Wörter „Abschnitts 3“ ersetzt werden. Die Vorschrift würde dann wie folgt lauten: *„Vereinbarungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und Beschlüsse aufgrund einer solchen Vereinbarung können nach den Vorschriften des Abschnitts 3 zum Inhalt des Sondereigentums gemacht werden.“*

---

<sup>27</sup> Entwurfsbegründung zu § 5 Abs. 4 Satz 1, Absatz 4 (Seite 41).

<sup>28</sup> Entwurfsbegründung zu § 5 Abs. 4 Satz 1, Absatz 4 (Seite 41).

<sup>29</sup> Entwurfsbegründung zu § 5 Abs. 4 Satz 1, Absatz 3 Satz 6 (Seite 41).

<sup>30</sup> Für das geltende Recht Bärmann/Merle, WEG, § 23 Rn. 11; vgl. auch Häublein, ZWE 2019, 341, 342.

Im Entwurf ist in Abschnitt 3 (§§ 9a f. WEG-E) jedoch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geregelt, Regelungen zu Vereinbarungen und Beschlüssen sind dort nicht enthalten. Gemeint sein dürfte vielmehr Abschnitt 4 (§§ 10-29 WEG-E). Dort ist insbesondere in § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG-E die Grundnorm zu Vereinbarungen enthalten und in § 10 Abs. 3 WEG-E die Wirkung von Vereinbarungen und Beschlüssen gegen Sondernachfolger.

In § 5 Abs. 4 Satz 1 WEG-E sollte daher „Abschnitt 3“ durch „Abschnitt 4“ ersetzt werden.

## **V. Eintragung eines Beschlusses in das Grundbuch (§ 7 Abs. 4 WEG-E)**

### **1. Nachweiserleichterungen**

Zur Eintragung eines Beschlusses i. S. d. § 5 Abs. 4 Satz 1 WEG-E sieht § 7 Abs. 4 WEG-E Nachweiserleichterungen vor. Diese knüpfen an die in der Praxis bewährten Vorschriften zum Nachweis der Verwaltungseigenschaft gegenüber dem Grundbuch (§ 27 Abs. 3 WEG) an und sind daher aus unserer Sicht zu begrüßen.

### **2. Regelungen zur Vormerkung (§ 7 Abs. 4 Satz 2 WEG-E)**

Nach § 7 Abs. 4 Satz 2 WEG-E kann eine „Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ eingetragen werden. Hintergrund dieser Regelung ist nach der Entwurfsbegründung, dass nach § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 WEG-E ein Beschluss erst eingetragen werden kann, wenn versichert wird, dass die gesetzlichen Anfechtungsfristen abgelaufen sind bzw. eine Anfechtungsklage erfolglos blieb. Bis dahin soll nach der Gesetzesbegründung eine Vormerkung eingetragen werden können, um zu verhindern, dass Sondernachfolger in dieser Übergangszeit nicht an den Beschluss gebunden sind.

#### **a) Antrag auf Eintragung nur, wenn dies beschlossen wurde**

Grundsätzlich beinhaltet die gesetzlich eingeräumte Möglichkeit, eine Vormerkung (zur Kritik hieran siehe sogleich unter b)) eintragen zu lassen, auch Haftungsgefahren für die Verwaltung. Um zu verhindern, dass in der Zeit bis zum Ablauf der Anfechtungsfrist Erwerbe ohne Bindung an die Beschlüsse erfolgt, müsste die Verwaltung unmittelbar nach Beschluss die Eintragung einer Vormerkung beantragen. Um Haftungsrisiken zu mindern, könnte die Verwaltung versucht sein, dies bei jedem Beschluss, der einzutragen ist, zu betreiben, obwohl vielleicht überhaupt kein Erwerb „droht“. Das führt allerdings zu Doppelbelastungen des Grundbuchs und zusätzlichen Kosten.

Um einen solchen faktischen Zwang zu vermeiden, sollte im Gesetz geregelt werden, dass der Verwalter die Eintragung einer Vormerkung nur beantragen darf, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft dies beschlossen hat. In der Versammlung kann dann anhand des konkreten Falles entschieden werden, ob eine Eintragung sinnvoll ist.

#### **b) Widerspruch statt Vormerkung, Löschung im Grundbuch**

Die Ausgestaltung der Regelung im Referentenentwurf erscheint wenig sachgerecht. Zunächst ist zweifelhaft, ob mit der Vormerkung das richtige Instrument gewählt wurde. Voraussetzung für die Eintragung einer Vormerkung nach § 883 Abs. 1 Satz 1 BGB ist, dass ein auf einem bestimmten Schuldgrund beruhender schuldrechtlicher Anspruch auf dingliche Rechtsänderung vorliegt.<sup>31</sup> § 7 Abs. 4 Satz 2 WEG-E erfasst seinem

---

<sup>31</sup> Palandt/Herrler, § 883 Rn. 5.

Wortlaut nach Ansprüche der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Es sind selbstverständlich viele Fälle denkbar, in denen ein Beschluss Ansprüche der Gemeinschaft gegen einzelne Wohnungseigentümer zur Folge hat. Es ist aber zumindest zweifelhaft, ob die Gemeinschaft einen Anspruch darauf hat, dass ein solcher Anspruch zum Inhalt des Sondereigentums wird. Die Entwurfsbegründung führt hierzu lediglich apodiktisch aus, dass mit der Norm deutlich gemacht wird, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Anspruch gegen jeden Wohnungseigentümer hat, dass der Beschluss durch Eintragung im Grundbuch zum Inhalt des Sondereigentums gemacht wird.<sup>32</sup> Woraus der schuldrechtliche Anspruch aber folgen soll, ist nicht begründet. § 7 Abs. 4 Satz 2 WEG-E kann nicht Grundlage des Anspruchs sein, diese Norm setzt den Anspruch lediglich voraus, begründet ihn aber nicht.

Richtiger erscheint daher, dass die Gemeinschaft in einem entsprechenden Fall beantragen darf, dass das Grundbuchamt von Amts wegen einen Widerspruch einträgt, um einen gutgläubigen Erwerb vor Eintragung des Beschlusses nach Ablauf der Anfechtungsfrist des § 45 WEG-E zu verhindern. Das Grundbuchverfahrensrecht kennt auch bisher Fälle, in denen ein Widerspruch eines Beteiligten von Amts wegen einzutragen ist (vgl. z. B. § 23 Abs. 1 GBO).

Schließlich fehlen Regelungen dazu, wie die Vormerkung (bzw. der Widerspruch) wieder aus dem Grundbuch gelöscht werden kann, sobald die Voraussetzungen des § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 WEG-E vorliegen und die Inhaltsänderung in das Grundbuch eingetragen werden kann. Nach den allgemeinen Regeln müsste eine Löschungsbewilligung erteilt werden, die wohl vom Verwalter als Vertreter der Wohnungseigentümergeinschaft abgegeben werden müsste.

#### **E. Ausdrückliche Eintragung von Veräußerungsbeschränkungen und Haftung für Geldschulden (§ 7 Abs. 2 Satz 2 WEG-E)**

Nach § 7 Abs. 2 Satz 2 WEG-E sollen Veräußerungsbeschränkungen (§ 12 WEG) und die Haftung von Sondernachfolgern für Geldschulden ausdrücklich in das Grundbuch eingetragen werden, eine bloße Bezugnahme auf die Bewilligung reicht insofern nicht aus. Nicht ausdrücklich geregelt sind die Rechtsfolgen eines Verstoßes gegen diese Norm.

Wir würden es begrüßen, wenn zumindest in der Gesetzesbegründung klargestellt wird, dass die entsprechenden Vereinbarungen nur dann zum Inhalt des Sondereigentums werden, wenn sie entsprechend § 7 Abs. 2 Satz 2 WEG-E ausdrücklich eingetragen werden, was sich aus den im Entwurf vorgesehenen Neuregelungen ergibt.

#### **I. Folgen eines Verstoßes gegen § 3 Abs. 2 Halbsatz 2 WGV umstritten**

Bislang ist lediglich im Grundbuchverfahrensrecht geregelt, dass Veräußerungsbeschränkungen ausdrücklich einzutragen sind (§ 3 Abs. 2 Halbsatz 2 WGV). Welche Folgen ein Verstoß hiergegen hat, ist umstritten.<sup>33</sup> Eine Auffassung geht davon aus, dass ein Verstoß gegen die bloße grundbuchverfahrensmäßige Ordnungsvorschrift materiell unbeachtlich ist; für die Wirksamkeit der Veräußerungsbeschränkung reicht demnach die Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung aus.<sup>34</sup> Die Gegenauffassung geht hingegen davon aus, dass die Bezugnahme nicht ausreichend ist, sodass die Veräußerungsbeschränkung nicht besteht, wenn sie nicht ausdrücklich eingetragen wurde.<sup>35</sup>

---

<sup>32</sup> Entwurfsbegründung zu § 7 Abs. 4 Satz 3 – alt – (Seite 41).

<sup>33</sup> Vgl. bereits DNotI-Report 2005, 20.

<sup>34</sup> Bärmann/Suilmann, WEG, § 12 Rn. 9 m.w.N.

<sup>35</sup> Palandt/Wicke, § 12 WEG Rn. 5; BeckNotar-Hdb/Rapp, § 3 Rn. 172.

## II. „Konstitutive“ Wirkung nur bei ausdrücklicher Eintragung nach § 7 Abs. 2 Satz 2 WEG-E

Mit der im Entwurf vorgesehenen Regelung des § 7 Abs. 2 Satz 2 WEG-E wird unseres Erachtens klargestellt, dass eine „dingliche“ Wirksamkeit der dort genannten Vereinbarungen erst und nur dann eintritt (sie also zum Inhalt des Sondereigentums werden), wenn sie ausdrücklich im Grundbuch eingetragen werden. Denn Vereinbarungen der Wohnungseigentümer werden nur dann Inhalt des Sondereigentums, wenn sie im Grundbuch eingetragen werden (§ 10 Abs. 3 WEG). Für die Eintragung in das Grundbuch sieht § 7 Abs. 3 WEG (= § 7 Abs. 2 Satz 1 WEG-E) vor, dass zur näheren Bezeichnung des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden kann. Hiervon macht die im Entwurf enthaltene Regelung des § 7 Abs. 2 Satz 2 WEG-E eine Ausnahme, sodass für die darin bestimmten Fälle eine Bezugnahme nicht ausreicht. Bei einer bloßen Bezugnahme werden die Vereinbarungen damit nicht zum Inhalt des Sondereigentums.

## III. Bestätigung durch die Übergangsvorschrift des § 48 Abs. 3 Satz 2 WEG-E

Dafür spricht auch § 48 Abs. 3 Satz 2 WEG-E (sofern man die Norm um ein redaktionelles Versehen berichtigt). Darin ist Folgendes geregelt: *„Ist die Haftung von Sondernachfolgern für Geldschulden unter Verstoß gegen § 7 Absatz 2 Satz 2 im Grundbuch eingetragen, lässt dies die Wirkung gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers unberührt, wenn die Sondernachfolge bis zum 31. Dezember 2025 eintritt.“*

Gemeint sein dürfte der Fall, dass die Haftung für Geldschulden nicht im Grundbuch eingetragen ist. Denn § 7 Abs. 2 Satz 2 WEG-E schreibt die ausdrückliche Eintragung der Haftung im Grundbuch vor. Ein von § 48 Abs. 3 Satz 2 WEG-E vorausgesetzter „Verstoß gegen § 7 Abs. 2 Satz 2“ setzt also seinerseits voraus, dass die Tatsache nicht eingetragen ist. Das entspricht auch der Entwurfsbegründung, in der ausgeführt ist, dass Satz 2 für nicht eingetragene Haftungsklauseln eine Übergangsfrist bis zum 31.12.2025 vorsieht.<sup>36</sup> In § 48 Abs. 3 Satz 2 WEG-E sollte damit vor dem Wort „Grundbuch“ das Wort „nicht“ eingefügt werden.

§ 48 Abs. 3 Satz 2 WEG-E ergibt nur dann Sinn, wenn man einer fehlenden (ausdrücklichen) Eintragung der Haftung von Sondernachfolgern für Geldschulden materielle Wirkung zukommen lässt. Wenn die Haftung von Sondernachfolgern auch eintreten würde, wenn lediglich eine bloße Bezugnahme erfolgte, bedürfte es des § 48 Abs. 3 Satz 2 WEG-E nicht. Denn dann würde die Wirkung gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers auch bei einem Verstoß gegen § 7 Abs. 2 Satz 2 WEG-E eintreten, und zwar auch unabhängig davon, ob die Sondernachfolge bis zum 31.12.2025 eintritt.

## IV. Ausdrückliche Eintragung der Haftung für Geldschulden von Amts wegen oder auf Antrag

Nach § 48 Abs. 3 Satz 1 WEG-E gilt § 7 Abs. 2 Satz 2 WEG-E auch für Vereinbarungen und Beschlüsse, die vor Inkrafttreten des Gesetzes getroffen oder gefasst wurden, wobei eine Übergangsfrist für die Eintragung bis zum 31.12.2025 gewährt wird. Nicht ausdrücklich geregelt ist, ob das Grundbuchamt solche Alt-Vereinbarungen/-Beschlüsse von Amts wegen eintragen muss, da diese nicht auf einer neuen Vereinbarung bzw. auf einem neuen Beschluss beruhen, sondern Inhalt der dort bereits hinterlegten Teilungserklärung sind. Bedürfte es eines Antrags, würde sich die kuriose Situation ergeben, dass durch eine bewusste oder fahrlässige Unterlassung des Antrags die eigentliche Vereinbarung faktisch geändert wird, weil der Käufer nicht mehr haftet. Kostenrechtlich dürften wohl keine neuen Kosten im Grundbuchvollzug anfallen, wenn die Regelung schon Teil der bisherigen Vereinbarung war.

---

<sup>36</sup> Entwurfsbegründung zu § 48 Abs. 3, Absatz 3 (S. 92).

## **F. Abgeschlossenheitsbescheinigung für Grundstücksteile zu weitgehend (§ 7 Abs. 3 WEG-E)**

Bei der Abgeschlossenheitsbescheinigung wird in § 7 Abs. 3 WEG-E jeweils die Aufteilung des Grundstücks miterwähnt, ersichtlich aus dem Gedanken, dass künftig Grundstücksteile sondereigentumsfähig sind.

Zunächst ist bereits fraglich, ob eine Prüfung der Baubehörde insoweit sinnvoll ist. Denn die Abgeschlossenheitsbescheinigung im eigentlichen Sinne soll nur die Kontrolle ermöglichen, dass es sich bei Wohnungseigentum wirklich um vollwertige Wohnungen handelt und dass das aufgeteilte Gebäude auch dem genehmigten Bautenstand entspricht. Beides trifft auf Außenflächen nicht zu, zumal das Grundbuchamt ohnehin selbst prüfen kann/darf, ob z. B. das neue gesetzliche Erfordernis der Bemaßung der Außenflächen eingehalten ist.

Unabhängig davon geht die Vorschrift aber aus unserer Sicht zu weit, weil sie nach dem vorgeschlagenen Wortlaut „das Grundstück“ auch dann umfasst, wenn daran gar kein Sondereigentum gebildet wird. Gerade bei der Aufteilung von älteren Häusern (z.B. um Wohnungen getrennt an Kinder überlassen zu können) besteht häufiger das Problem, dass es für Nebengebäude (Garagen, Schuppen usw.) keine tauglichen Pläne gibt. Dies ist bisher unproblematisch, wenn solche Nebengebäude im Gemeinschaftseigentum verbleiben und allenfalls Sondernutzungsrechte daran bestellt werden. Nach der neuen Formulierung könnte das Gesetz so verstanden werden, dass in jedem Fall ein vollständiger Aufteilungsplan mit dem ganzen Grundstück, d.h. einschließlich Außenflächen und Nebengebäuden, erstellt werden muss. § 7 Abs. 3 WEG-E sollte also so eingeschränkt werden, dass die Abgeschlossenheitsbescheinigung „das Grundstück“ nur insoweit umfasst, als daran auch Sondereigentum gebildet wird.

## **G. Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft und Vertretung, werdender Wohnungseigentümer (§§ 9a WEG-E)**

Wir begrüßen die Regelungen zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in §§ 9a WEG-E, die insgesamt zu mehr Rechtssicherheit führen dürften. Insbesondere ist aus unserer Sicht zu begrüßen, dass auch die Ein-Personen-Gemeinschaft eingeführt wird (§ 9a Abs. 1 Satz 2, Halbsatz 2 WEG-E), wodurch die Rechtsfigur der werdenden Miteigentümergeinschaft obsolet wird.

Gesetzlich geregelt werden sollen indes die Rechte und Pflichten des werdenden Wohnungseigentümers (§ 8 Abs. 3 WEG-E,) allerdings nur für den Ersterwerber. Diese gesetzliche Regelung wird im Regelfall nicht zwingend notwendig sein, weil dem Erwerber bereits nach § 446 Satz 2 BGB von der Übergabe an die Nutzungen gebühren und er die Lasten der Sache trägt, zudem enthalten die notariellen Verträge in der Praxis regelmäßig eine Vollmacht des Verkäufers an den Erwerber, die Stimmrechte auszuüben.<sup>37</sup> Eine Regelung ist gleichwohl möglich und mag in Einzelfällen sinnvoll sein.

Zu kritisieren ist indes die systematische Stellung des § 8 Abs. 3 WEG-E. Zum einen betrifft § 8 WEG nur die Teilung und nicht das (künftige) Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander, das in Abschnitt 4 geregelt ist. Zum anderen gibt es (zunehmend) Fälle, in denen der aufteilende Eigentümer = Bauträger nicht nach § 8 WEG aufteilt, sondern nach § 3 WEG. Dies erfolgt in zunehmendem Maße aufgrund der enorm steigenden Baulandpreise, weil Verkäufer eines Bauplatzes häufig keine Gegenleistung in Geld wollen, sondern unmittelbar eine bzw. mehrere Wohnungen des Bauträgers. Um die doppelte Grunderwerbsteuerverpflichtung beim Bauplatz-Verkauf und Rückkauf einer Wohnung zu vermeiden, wünschen die Beteiligten in solchen Konstellationen häufig eine Gestaltung, bei der der Verkäufer des Bauplatzes von Anfang an Miteigentümer des Grundstücks bleibt und der Bauträger „seine“ Wohnungen nach § 3 WEG erhält. Der Schutzzweck des § 8 Abs. 3 WEG-E gilt – hier im Hinblick auf die übrigen Erwerber – aber für diese Fälle in gleicher Weise. Der systematisch richtige Ort für diese Regelung wäre also aus unserer Sicht in § 10 WEG-E als weiterer Absatz.

---

<sup>37</sup> Abschlussbericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Reform des WEG, III. 2. a) Absatz 5 (Seite 15).

## **H. Duldung von Einwirkungen auf das Sondereigentum (§ 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG-E)**

Nach § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG-E kann die Vereinbarung Regelungen zum Betreten des Sondereigentums enthalten. Insoweit besteht ein Unterschied zum derzeitigen § 14 Nr. 4 WEG, der dies gesetzlich nur bei Instandhaltung vorsah und der Rechtsprechung, die dies bei untergeordneten Ausnahmefällen, wie z.B. beim Zugang des Schornsteinfegers für den Kamin, erlaubte.

Es ist nicht vollständig klar, wie weit diese neue Regelung gehen soll und wie dies wiederum zum Prinzip der Abgeschlossenheit steht. Relevant könnte dies insbesondere für Räume sein, in denen sich z. B. eine Heizung oder andere Gemeinschaftsanlagen befinden, da diese Räume zwingend über Gemeinschaftseigentum erreicht werden können müssen. Gerade bei älteren Häusern oder Doppelhaushälften (mit Heizung in einem Haus) ist dies manchmal schwierig umzusetzen, was dazu führt, dass komplizierte Regelungen zu Sondernutzungsrechten oder Dienstbarkeiten getroffen werden müssen. Wir regen an, diesen Fall als Anwendungsbeispiel in die Gesetzesbegründung mit aufzunehmen.

## **I. Privilegierung bestimmter baulicher Veränderungen (§ 20 Abs. 2 WEG-E und § 554 Abs. 1 BGB-E)**

Nach dem Entwurf sollen bestimmte bauliche Veränderungen im Wohnungseigentumsrecht und im Mietrecht privilegiert werden. Die Privilegierung von baulichen Veränderungen zum Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge war bereits Gegenstand eines Diskussionsentwurfs; wir freuen uns, dass unsere Anmerkungen hierzu<sup>38</sup> größtenteils berücksichtigt wurden.

Neu ist hingegen die Privilegierung baulicher Veränderungen, die dem Einbruchsschutz dienen. Während in den anderen privilegierten Fällen noch einigermaßen sicher der zulässige konkrete Umfang der Maßnahme bestimmt werden kann, ist insbesondere beim Einbruchsschutz hochgradig unsicher, welche Maßnahmen konkret damit verbunden sein müssen. Einen hinreichenden Einbruchsschutz werden die meisten Menschen höchst unterschiedlich beurteilen, sodass es praktisch kaum einen objektiv zu bestimmenden Bedarf und damit kein Kriterium gibt. Auch die „Angemessenheit“, die zudem nur in § 20 Abs. 2 WEG-E genannt ist, nicht aber in § 554 Abs. 1 BGB, hilft insofern nicht wirklich weiter. Manche Menschen schlafen z.B. im Parterre bei gekippten Fenstern, andere würden erwarten, dass sämtliche Fenster im EG vergittert sind. Die Bandbreite des „Einbruchsschutzes“ reicht also von abschließbaren Fenstergriffen, verbesserten Türen (ggfs. mit Austausch von Fenstern und Türen), Panzerriegeln in Türen, Alarmanlagen bis zur Vergitterung von Fenstern. Bei der Wohnungseigentümergeinschaft wird dies gemäß § 20 Abs. 2 Satz 2 WEG-E nur so kompensiert, dass die WEG über das „Wie“ der Maßnahme bestimmt, nicht aber über das „Ob“. Im Streitfall müsste also der Richter entscheiden, welche Maßnahme angemessen ist, auf die ein Anspruch besteht. Bei § 554 Abs. 1 BGB hat sogar der Mieter das Recht, die „dienende Maßnahme“ zu bestimmen, die einzige Grenze bildet der äußerst vage § 554 Abs. 2 BGB-E, für den der Vermieter die Darlegungs- und Beweislast trägt. Eine weitgehend rechtssichere Auskunft, wie der jeweilige Prozess im Einzelfall ausgehen wird, ist dabei nur schwer möglich, mithin besteht ein enormes Streitpotenzial.

## **J. Abschaffung der Beschluss-Sammlung (§ 24 Abs. 7 WEG)**

Nach dem Entwurf soll die Beschluss-Sammlung nach § 24 Abs. 7 WEG-E abgeschafft werden. Die Entwurfsbegründung weist hierzu lediglich darauf hin, dass Beschlüsse in bestimmten Fällen künftig einzutragen sind

---

<sup>38</sup> Stellungnahme des Deutschen Notarvereins vom 26.9.2018, abrufbar unter <https://www.dnotv.de/stellungnahmen/entwurf-eines-gesetzes-zur-foerderung-von-barrierefreiheit-und-elektromobilitaet-im-miet-und-wohnungseigentumsrecht-und-diskussionsentwurf-fuer-ein-gesetz-fuer-zukunftsfaehiges-wohnen-im-wohneigentum/>.

und auch ohne diese Regelung der Verwalter verpflichtet ist, die Niederschriften der Beschlüsse zur Einsicht aufzubewahren.

Aus unserer Sicht ist zu konzedieren, dass § 24 Abs. 7 WEG-E für die künftige Rechtslage eine unnötig zu weitgehende Regulierung enthält und zudem in der Praxis vermutlich in einer Vielzahl der Fälle nicht korrekt angewandt wird. Die generelle Pflicht, dass eine Wohnungseigentümergeinschaft alle Beschlüsse nachvollziehbar strukturiert vorhalten muss, erscheint jedoch weiterhin durchaus sinnvoll, weil etwa losen Niederschriften in unsystematischer Reihenfolge keinen umfassenden Überblick über alle maßgeblichen Beschlüsse liefern kann. Die Vorschriften sollten daher nicht insgesamt aufgehoben werden, stattdessen sollten die formalen Anforderungen abgesehen werden. So könnte etwa zumindest eine chronologisch aufgebaute Sammlung aller Beschlussprotokolle angeordnet werden.

## **K. Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr statt für das Kalenderjahr (§ 28 WEG-E)**

§ 28 WEG-E enthält die Pflicht zur Aufstellung eines Wirtschaftsplans für jedes „Kalenderjahr“. Es gibt aber viele Wohnungseigentümergeinschaften, die ein vom Kalenderjahr abweichendes Wirtschaftsjahr haben, wofür es auch gute praktische Gründe gibt (z. B. ist der Stichtag der Jahresablesung für Gas, Wasser, Strom bei manchen Versorgungsunternehmen/Stadtwerken für einzelne Objekte abweichend vom Kalenderjahr festgelegt; so ist etwa die Abrechnung für eine Heizperiode aussagekräftiger, wenn die Ablesung im Sommer erfolgt und nicht mitten in der Heizperiode). In § 28 WEG-E sollte daher aus unserer Sicht der Begriff „Wirtschaftsjahr“ statt „Kalenderjahr“ verwendet werden.

## **L. Redaktionelle Anmerkungen**

### **I. § 5 Abs. 4 Satz 1 WEG-E**

In § 5 Abs. 4 Satz 1 WEG-E sollte „Abschnitt 3“ durch „Abschnitt 4“ ersetzt werden (siehe bereits oben unter D. IV.).

### **II. § 10 Abs. 2 WEG-E**

Bei der Einfügung des § 10 Abs. 2 (Art. 1 Nr. 12 c)) wurde keine Nummer für den Absatz eingefügt, dort wäre noch „(2)“ voranzustellen.

### **III. § 48 Abs. 3 Satz 2 WEG-E**

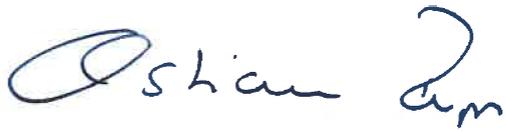
In § 48 Abs. 3 Satz 2 WEG-E sollte vor dem Wort „Grundbuch“ das Wort „nicht“ eingefügt werden (siehe bereits oben unter E. III.).

### **IV. § 3 Abs. 1 lit. c) WGV**

Nach § 3 Abs. 1 lit. c) WGV-E ist im Bestandsverzeichnis u. a. *„das mit dem Miteigentumsanteil verbundene Sondereigentum an bestimmten Räumen“* einzutragen. Die Norm sollte um die nach § 3 Abs. 2 WEG-E sondereigentumsfähigen Außenflächen ergänzt werden, um aus dem Grundbuch das gesamte Sondereigentum zu ersehen.

Für Fragen und Ergänzungen stehen wir gerne, auch im Rahmen eines persönlichen Gesprächs, zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Christian Rupp". The signature is written in a cursive style with a large initial 'C' and a stylized 'R'.

Dr. Christian Rupp