

Der Deutsche Bundestag hat die Petition am 23.04.2020 abschließend beraten und beschlossen:

Die Petition

- a) der Bundesregierung – dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz – als Material zu überweisen,
- b) den Fraktionen des Deutschen Bundestages zur Kenntnis zu geben.

Begründung

Mit der Petition wird eine vereinfachte Beschlussfassung in § 21 Absatz 3 Wohnungseigentumsgesetz gefordert, wenn das Hauptziel einer Modernisierung eine barrierereduzierende bauliche Maßnahme zur Anpassung an geltende baurechtliche Vorschriften für Neubauten ist.

Zur Begründung wird im Wesentlichen vorgetragen, dass das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) im Jahre 2007 umfassend novelliert worden sei. Eine wesentliche Neuerung sei u. a. die Einführung einer Modernisierungsklausel in § 22 WEG mit Änderungen zur Beschlussfassung gewesen. Nach über zehn Jahren Erfahrung zeige sich, dass Gebäude von Miteigentümergeinschaften immer noch unterdurchschnittlich zeitgemäß ausgestattet seien (vgl. BT-Drs. 18/8084, 17/6288). Eine wesentliche Ursache für den Modernisierungsrückstand liege weiterhin in den Regelungen des WEG zur Beschlussfassung über bauliche Maßnahmen und führe nun zu den aktuellen Novellierungsvorschlägen.

Der Antrag des Bundesrates zur Änderung des WEG (BT-Drs. 18/10256, BR-Drs. 730/17) habe zwei aktuelle gesellschaftliche Themen (Barrierefreiheit und Elektrofahrzeuge) aufgegriffen und formuliere dafür vereinfachte Anforderungen an die Beschlussfassung. Dabei solle besser von „Barrierereduzierung“ als von „Barrierefreiheit“ die Rede sein.

Gesellschaftlich erwünschte bauliche Regelungen fänden sich bereits in baurechtlichen Vorschriften für Neubauten, würden aber aus Bestandsschutzgründen nicht oder nur zum Teil auf Altbauten übertragen. Mehrheitlich modernisierungswillige

Eigentümer in Eigentümergemeinschaften von Altbauten sollten leichter als bisher sinnvolle Ausstattungsgegenstände für Gebäude herbeiführen können, die aktuell für Neubauten als erforderlich angesehen würden.

Dabei wird darauf verwiesen, dass es Vorteile an baurechtlichen Vorschriften gegenüber einer anlassbezogenen Regelung, wie sie der Gesetzesvorschlag des Bundesrates (BR-Drs. 340/16) zur Barrierefreiheit darstelle, gebe, wie dem Entfallen einer personenbezogenen Anspruchsvoraussetzungsprüfung, der Möglichkeit, eine Vorsorgeentscheidung für beispielsweise langwierige Baumaßnahmen zu planen, bevor der Bedarf eintrete und dass Neuregelungen sofort auch vom WEG abgedeckt würden.

Die Eingabe wurde als öffentliche Petition auf der Internetseite des Petitionsausschusses eingestellt. Sie wurde von 65 Mitzeichnern unterstützt. Außerdem gingen 41 Diskussionsbeiträge ein.

Der Petitionsausschuss hat der Bundesregierung Gelegenheit gegeben, ihre Haltung zu der Eingabe darzulegen. Das Ergebnis der parlamentarischen Prüfung lässt sich unter anderem unter Einbeziehung der seitens der Bundesregierung angeführten Aspekte wie folgt zusammenfassen:

Der Bundesrat hat in seiner Sitzung am 15. Dezember 2017 beschlossen, den „Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und des Bürgerlichen Gesetzbuchs zur Förderung der Barrierefreiheit und Elektromobilität“ beim Deutschen Bundestag erneut einzubringen (BR-Drs. 730/17 - Beschluss), weil der wortgleiche ursprüngliche Gesetzentwurf dem Grundsatz der Diskontinuität unterfallen war.

Das Bundeskabinett hat am 10. Januar 2018 zwar beschlossen, diesen Gesetzentwurf abzulehnen. Die Bundesregierung hat in ihrer Stellungnahme zu dem Gesetzentwurf des Bundesrates aber zum Ausdruck gebracht, dass sie das Anliegen, Erleichterungen im Miet- und Wohnungseigentumsrecht zur Förderung der Elektromobilität und der Barrierefreiheit zu schaffen, begrüßt.

Der Petitionsausschuss teilt die Auffassung des Petenten, dass Änderungen zur erleichterten Durchführung von baulichen Veränderungen zur Schaffung von Barrierefreiheit notwendig sind. Er sieht aber auch die Notwendigkeit, Änderungen des WEG und des Mietrechts gründlich zu überdenken. Bauliche Veränderungen sind regelmäßig mit Eingriffen in das Gemeinschaftseigentum verbunden. Art und Umfang der Eingriffe sind in hohem Maße von den Umständen des Einzelfalls, insbesondere

von den baulichen Gegebenheiten, abhängig. Eingriffe in das Gemeinschaftseigentum unterliegen nach den Regelungen des WEG der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer.

Wenn durch bauliche Maßnahmen in das Gemeinschaftseigentum eingegriffen wird, ist dieser Eingriff in seiner rechtlichen Bewertung immer an den Kategorien des WEG zu messen. Es kann sich also nur um eine Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahme (§ 21 Absatz 5 Nummer 2 WEG), eine bauliche Veränderung, die über die Instandsetzung hinaus geht (§ 22 Absatz 1 WEG), eine Modernisierungsmaßnahme (§ 22 Absatz 2 WEG) oder um eine Maßnahme der modernisierenden Instandsetzung (§ 22 Absatz 3 WEG) handeln.

Von der individuellen Situation in der Wohnungseigentumsanlage und von Art und Umfang der jeweiligen baulichen Eingriffe hängt es ab, ob die notwendigen Maßnahmen als Modernisierungsmaßnahmen nach § 22 Absatz 2 WEG durch Beschluss mit qualifizierter Mehrheit (2/3 der Eigentümer und mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile) beschlossen werden können oder ob es sich um eine bauliche Veränderung nach § 22 Absatz 1 WEG handelt. Einer baulichen Veränderung bräuchten nur diejenigen Wohnungseigentümer zuzustimmen, deren Rechte durch die Maßnahme über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt sind.

Bei Überlegungen zur Reduzierung des Mehrheitserfordernisses muss der Gesetzgeber beachten, dass Beschlüsse der Wohnungseigentümer über Modernisierungsmaßnahmen auch die ausreichende finanzielle Absicherung der Baumaßnahmen gewährleisten müssen. Die erfahrungsgemäß sehr heterogen zusammengesetzten Eigentümergemeinschaften dürfen nicht finanziell überfordert werden. Der Gesetzgeber muss einen angemessenen Interessenausgleich aller Beteiligten gewährleisten.

Entscheidend für die Zulässigkeit einer baulichen Maßnahme als Modernisierungsmaßnahme nach § 22 Absatz 2 Satz 1 WEG ist, dass die Eigenart der Wohnanlage durch eine solche Maßnahme nicht geändert werden darf. Durch diese Begrenzung soll das Vertrauen eines Erwerbers auf den wesentlichen inneren und äußeren Bestand der Wohnanlage geschützt werden (s. BT-Drs. 16/887 S. 30). Darüber hinaus sieht § 22 Absatz 2 WEG vor, dass kein Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigt werden darf. Der einzelne Wohnungseigentümer soll darauf vertrauen können, dass bauliche Veränderungen, die diese Voraussetzungen nicht erfüllen, grundsätzlich nicht gegen seinen Willen

erfolgen können und er auch vor damit zusammenhängenden finanziellen Risiken geschützt ist.

Die Vorschriften des Bauordnungsrechts der Länder zu Mindestanforderungen an den Neubau von Wohngebäuden sind nicht geeignet, als Maßstab etwa für den Anspruch eines Wohnungseigentümers auf Durchführung einer Modernisierungsmaßnahme zu dienen. Die dort enthaltenen Mindestanforderungen für die baurechtliche Genehmigungsfähigkeit einer Maßnahme können nur als Indiz herangezogen werden, wenn die Baumaßnahme der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustandes einer Wohnung dienen soll. Bereits der äußerst unterschiedliche bauliche und Erhaltungszustand der Wohnungseigentumsanlagen hätte eine völlige Überforderung vieler Eigentümergeinschaften zur Folge, wenn der Gesetzgeber Ansprüche auf Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen mit dem Maßstab des „zeitgemäßen Ausstattungszustands“ begründen würde.

Bei nur geringen Eingriffen in das Gemeinschaftseigentum besteht bereits nach geltender Rechtslage ein Anspruch auf bauliche Veränderungen nach § 22 Absatz 1 Satz 1 WEG. Danach hat ein einzelner Wohnungseigentümer einen individuellen Anspruch gegen die anderen Wohnungseigentümer, wenn diejenigen Wohnungseigentümer zugestimmt haben, deren Rechte durch die Maßnahme über das in § 14 Nummer 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. Bei der im Einzelfall vorzunehmenden Interessenabwägung, ob eine Beeinträchtigung erheblich ist, steht dem durch Artikel 14 des Grundgesetzes geschützten Eigentumsrecht der durch die Baumaßnahme nachteilig betroffenen Wohnungseigentümer das ebenfalls grundrechtlich geschützte Interesse des veränderungswilligen Wohnungseigentümers gegenüber.

In dem zwischen der CDU, CSU und der SPD geschlossenen Koalitionsvertrag für die 19. Wahlperiode ist die Ankündigung enthalten, 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 der Barrierefreiheit, energetische Sanierung, Förderung von Elektromobilität und Einbruchsschutz zu erleichtern.

Im Juni 2018 haben die Justizministerinnen und Justizminister auf der Frühjahrskonferenz beschlossen, eine länderoffene Arbeitsgruppe mit dem Ziel einzurichten, das Wohnungseigentumsrecht zu reformieren, um Wohneigentum wieder attraktiver zu machen und insbesondere auch der altersbedingten Veränderung

der Gesellschaft, der gleichberechtigten Teilhabe von Menschen mit Behinderung, dem Einbruchschutz, der energetischen Sanierung und der Förderung der Elektromobilität Rechnung zu tragen. Die Justizministerinnen und Justizminister sind der Auffassung, dass insbesondere geprüft werden soll, durch welche gesetzgeberischen Maßnahmen zum Beispiel einem bestehenden Sanierungsstau bei Wohnungseigentumsanlagen, vor allem auch soweit dieser der Gewährleistung der Barrierefreiheit des Wohnens behindert, entgegengewirkt werden kann. Ferner soll geprüft werden, wie gesetzgeberisch eine effizientere Verwaltung des Gemeinschaftseigentums befördert werden kann.

Im November 2018 hat die Arbeitsgruppe unter der Leitung von Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) und Bayerischem Staatsministerium der Justiz ihre Arbeit aufgenommen. Zur Vorbereitung der Arbeiten hat das BMJV einen Diskussionsentwurf zu einem „Gesetz zur Förderung von Barrierefreiheit und Elektromobilität im Miet- und Wohnungseigentumsrecht“ erarbeitet. Das Bayerische Staatsministerium der Justiz hat ebenfalls einen Diskussionsentwurf für ein "Gesetz für zukunftsfähiges Wohnen im Wohneigentum" erarbeitet. Beide Entwürfe können auf der Internetseite des BMJV eingesehen werden. Die Ergebnisse der Arbeitsgruppe, die als Grundlage für den zu erarbeitenden Gesetzentwurf dienen sollen, bleiben noch abzuwarten.

Der Petitionsausschuss hält die Petition für geeignet, in die diesbezüglichen Diskussionen und politischen Entscheidungsprozesse einbezogen zu werden. Er empfiehlt daher, die Petition der Bundesregierung – dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz – als Material zu überweisen und sie den Fraktionen des Deutschen Bundestages zur Kenntnis zu geben, da sie als Anregung für eine parlamentarische Initiative geeignet erscheint.