

Unterrichtung

durch die Bundesregierung

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

– Drucksache 19/18791 –

Stellungnahme des Bundesrates und Gegenäußerung der Bundesregierung

Stellungnahme des Bundesrates

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. Hierzu 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 wurde (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, Einbruchschutz und Glasfaseranschluss“

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 „Einbruchschutz“ 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 Datenübertragungsrate 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 erforderlich werdende 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.

Gegenäußerung der Bundesregierung

Die Bundesregierung äußert sich zur Stellungnahme des Bundesrates wie folgt:

Zu Nummer 1 (Zum Gesetzentwurf allgemein)

Die Bundesregierung hat am 4. März 2020 den Entwurf eines Gesetzes zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG) beschlossen (vergleiche dazu Bundesratsdrucksache 111/20). Mit dem Entwurf des GEIG sollen die Vorgaben des Artikel 8 Absatz 2 bis 6 der novellierten EU-Gebäuderichtlinie 2018/844 zum Aufbau einer Leitungs- und Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität in Gebäuden bundeseinheitlich umgesetzt werden. Der Entwurf des GEIG befindet sich derzeit im Gesetzgebungsverfahren. Dieses Gesetz wird auch für Mietobjekte und für Wohnungseigentumsanlagen gelten und bedarf keiner Spezifizierung im Mietrecht oder im Wohnungseigentumsrecht.

Zu Nummer 2 (Artikel 1 Nummer 7 Buchstabe b Doppelbuchstabe bb – § 7 Absatz 3 Satz 2 WEG; Artikel 7 Nummer 2 – § 3 Absatz 2 WGV)

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag des Bundesrates nicht zu.

Nach § 12 Absatz 1 WEG kann als Inhalt des Sondereigentums vereinbart werden, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf. Nach der Rechtsprechung kann zudem vereinbart werden, dass der Erwerber für Geldschulden des Veräußerers haftet (vergleiche etwa BGH, Beschluss vom 22. Januar 1987 – V ZB 3/86, NJW 1987, 1638 (1639)). Wie alle Vereinbarungen wirken auch solche Vereinbarungen gegenüber Erwerbern nur, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen sind (§ 10 Absatz 3 Satz 1, § 5 Absatz 4 Satz 1 WEG-E).

Für die Eintragung von Vereinbarungen in das Grundbuch kann nach § 7 Absatz 3 Satz 1 WEG-E grundsätzlich auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden. Diese Vorschrift entspricht § 874 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), der eine entsprechende Bezugnahmemöglichkeit für den Inhalt anderer Rechte eröffnet. Genauso wie das BGB aber in bestimmten Fällen eine ausdrückliche Eintragung verlangt (vergleiche etwa § 879 Absatz 3, § 881 Absatz 2 BGB), schränkt auch § 7 Absatz 3 Satz 2 WEG-E die Bezugnahmemöglichkeit ein: Veräußerungsbeschränkungen nach § 12 WEG und die Haftung des Erwerbers für Geldschulden sind ausdrücklich einzutragen. Ohne ausdrückliche Eintragung fehlt es an einer materiell-rechtlich wirksamen Grundbucheintragung und die Regelungen wirken nicht gegenüber Erwerbern. Dies unterstreicht die Gesetzesbegründung. Dort heißt es: „Der neue § 7 Absatz 3 Satz 2 sieht zum Schutz von Erwerbern vor, dass bestimmte, für Erwerber besonders bedeutsame Regelungen ausdrücklich in das Grundbuch eingetragen werden müssen, um gegen sie zu wirken; eine Bezugnahme nach Satz 1 genügt insoweit nicht.“

Der Bundesrat schlägt vor, diese Unwirksamkeitsfolge im Wortlaut des § 7 Absatz 3 Satz 2 WEG-E zu verdeutlichen. Anstelle von „sind jedoch ausdrücklich einzutragen“ soll es „bedürfen zu ihrer Wirksamkeit jedoch einer ausdrücklichen Eintragung“ heißen. Die vorgeschlagene Formulierung weicht vom Sprachgebrauch des BGB ab. Um die Bezugnahmemöglichkeit nach § 874 Satz 1 BGB auszuschließen, heißt es dort unter anderem „bedarf der Eintragung in das Grundbuch“ (so § 879 Absatz 3, § 881 Absatz 2, § 882 Satz 2 BGB). Ähnlich formuliert § 800 Absatz 1 Satz 2 der Zivilprozessordnung. Andere Beispielsfälle sind: „ist [...] die Eintragung in das Grundbuch erforderlich“ (§ 1116 Absatz 2 Satz 2, § 1189 Absatz 1 Satz 2 BGB), „muss in das Grundbuch eingetragen werden“ (§ 1190 Absatz 1 Satz 2 BGB), „muss [...] im Grundbuch angegeben werden“ (§ 1115 Absatz 1, § 1199 Absatz 2 Satz 2 BGB) oder „ist [...] im Grundbuch anzugeben“ (§ 1179a Absatz 5 Satz 2 BGB). In keinem dieser Fälle nennt das Gesetz die Unwirksamkeitsfolge, weil sie selbstverständlich ist. Es besteht kein Grund, im WEG von diesem Sprachgebrauch abzuweichen.

Ein solcher Grund lässt sich insbesondere nicht dem geltenden § 3 Absatz 2 der Wohnungsgrundbuchverordnung (WGV) entnehmen. Denn die unterschiedlichen Auffassungen dazu, ob nach geltendem Recht im Hinblick auf Veräußerungsbeschränkungen nach § 12 WEG eine Bezugnahme genügt, obwohl § 3 Absatz 2 WGV schon bislang eine ausdrückliche Eintragung verlangt, rühren nicht von dessen Wortlaut her, sondern von dessen Verortung in der Wohnungsgrundbuchverordnung. Es wird vertreten, dass ein Verstoß gegen die WGV materiell-rechtlich unbeachtlich sei und deshalb eine materiell-rechtlich wirksame Grundbucheintragung auch dann vorliege, wenn unter Verstoß gegen den geltenden § 3 Absatz 2 WGV nur eine Bezugnahme erfolgt (Oberlandesgericht München, Beschluss vom 20. September 2006 – 32 Wx 139/06; Hügel/Elzer, WEG, 2. Auflage 2018, § 12 Randnummer 9; Schneider, in: Riecke/Schmid, WEG, 5. Auflage 2019, § 12 Randnummer 17; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Auflage 2012, Randnummer 2902; Suilmann, in: Bärmann, WEG, 14. Auflage 2018, § 12 Randnummer 9; Vandenhouten, in: Niedenführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten, WEG, 13. Auflage 2020, § 12 Randnummer 2). Überzeugender erscheint nach Ansicht der Bundesregierung gleichwohl die Gegenansicht, wonach das Ermessen, das dem Grundbuchamt durch den geltenden § 7 Absatz 3 WEG grundsätzlich eingeräumt wird, durch den geltenden § 3 Absatz 2 WGV auf null reduziert werde und ein Verstoß gegen diese Vorschrift sich deshalb auch materiell-rechtlich auswirke (Commichau, in: Münchener Kommentar zum BGB, 8. Auflage 2020, § 12 WEG Randnummer 10; Grziwotz, in: Erman, BGB, 15. Auflage 2017, § 12 WEG Randnummer 6; Kreuzer, in: Staudinger, Neubearbeitung 2018, WEG § 12 Randnummern 10 und 38; Rapp, in: Staudinger, Neubearbeitung 2018, WEG § 12 Randnummer 8; Wicke, in: Palandt, BGB, 79. Auflage 2020, § 12 WEG Randnummer 5).

Für die Zukunft nimmt § 7 Absatz 3 Satz 2 WEG-E diesem Streit die Grundlage. Das gilt wegen § 48 Absatz 3 Satz 1 WEG auch für Veräußerungsbeschränkungen, die vor Inkrafttreten des WEMoG vereinbart wurden; sollen sie unter Verstoß gegen den geltenden § 3 Absatz 2 WGV nur unter Bezugnahme eingetragen worden sein, ist die ausdrückliche Eintragung nachzuholen. Nach Inkrafttreten des WEMoG kann ein Erwerber deshalb sicher sein, dass eine Veräußerungsbeschränkung nach § 12 WEG nur besteht, wenn sie ausdrücklich im Grundbuch eingetragen ist. Das zieht auch der Hinweis in der Gesetzesbegründung, wonach mit § 7 Absatz 3 Satz 2

WEG-E keine inhaltlichen Änderungen verbunden sind, nicht in Zweifel. Dieser Hinweis stellt lediglich klar, dass § 7 Absatz 3 Satz 2 WEG-E die gleichen Anforderungen an die Eintragung stellt wie der geltende § 3 Absatz 2 WGV. Aus diesem Grund sieht § 48 Absatz 3 Satz 3 WEG-E auch keine Übergangsfrist vor. Eine Aussage zu den umstrittenen Rechtsfolgen eines Verstoßes gegen den geltenden § 3 Absatz 2 WGV lässt sich der Gesetzesbegründung dagegen nicht entnehmen.

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

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag des Bundesrates nicht zu.

§ 18 Absatz 4 WEG-E kodifiziert das Einsichtsrecht der Wohnungseigentümer in die Verwaltungsunterlagen, das schon nach geltendem Recht auf Grundlage der höchstrichterlichen Rechtsprechung besteht. Diese Recht ermöglicht jedem Wohnungseigentümer, die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zu überprüfen. Die Darlegung eines berechtigten Interesses ist deshalb nicht erforderlich (BGH, Urteil vom 11. Februar 2011 – V ZR 66/10 Randnummer 8).

§ 18 Absatz 4 WEG-E kodifiziert dieses Einsichtsrecht, ohne es inhaltlich zu verändern. Dass die zwingenden Vorgaben der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) als unmittelbar anwendbares Recht zu beachten sind, ist selbstverständlich und bedarf keiner Erwähnung. Gleichwohl wird auch in der Gesetzesbegründung zu § 18 Absatz 4 WEG-E klarstellend ausgeführt, dass zwingende datenschutzrechtliche Vorgaben einzuhalten sind. Die vom Bundesrat vorgeschlagene Ergänzung könnte indes als über die Vorgaben der DSGVO hinausgehende Einschränkung des Einsichtsrechts ausgelegt werden, insbesondere dahingehend, dass stets ein berechtigtes Interesse zu verlangen ist. Dadurch würden die Rechte des einzelnen Wohnungseigentümers unangemessen eingeschränkt.

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

Die Bundesregierung hat die vom Bundesrat erbetene Prüfung vorgenommen und unterstützt im Grundsatz den Vorschlag des Bundesrates.

Das Wohnungseigentumsrecht eröffnet den Wohnungseigentümern die Möglichkeit, das Zusammenleben in der Wohnanlage ihren Bedürfnissen entsprechend zu gestalten. Zu diesem Zweck können nicht nur Vereinbarungen geschlossen (§ 10 Absatz 1 Satz 2 WEG-E), sondern auch Mehrheitsbeschlüsse gefasst werden (§ 19 Absatz 1 WEG-E). In der Praxis fällt die effektive Durchsetzung solcher Regelungen gleichwohl mitunter schwer. Hält sich ein Wohnungseigentümer etwa nicht an die Vorgaben der Hausordnung, zum Beispiel indem er ständig die Nachtruhe stört, oder verletzt er ein Verbot von Kurzzeitvermietungen, hat er oftmals wenig zu befürchten: Ein ersatzfähiger Schaden wird sich in der Regel nicht nachweisen lassen. Auch an der für die Entziehung des Wohnungseigentums notwendigen Schwere der Pflichtverletzung (vergleiche § 17 Absatz 1 WEG-E) wird es regel-

mäßig fehlen. Zwar besteht die Möglichkeit, den pflichtwidrig handelnden Wohnungseigentümer auf Unterlassung zu verklagen. Dieser Weg ist aber insbesondere wegen der Verfahrensdauer und der beschwerlichen Vollstreckung wenig effektiv.

Vor diesem Hintergrund verschafft die in § 19 Absatz 3 Satz 2 WEG-E vorgesehene Beschlusskompetenz zur Einführung von Vertragsstrafen den Wohnungseigentümern ein zusätzliches und effektives Mittel, die in der Gemeinschaft geltenden Regeln gegenüber pflichtwidrig handelnden Wohnungseigentümern durchzusetzen.

Der Bundesrat hat angeregt, die möglichen Sanktionsformen sowohl nach Art als auch nach Höhe zu beschränken. Hinsichtlich der Art erscheint eine Beschränkung auf Geldleistungspflichten angezeigt. Hinsichtlich deren Höhe bedarf es jedoch keiner Beschränkung im WEG. Denn eine unverhältnismäßig hohe Strafe kann bereits nach der allgemeinen Vorschrift des § 343 BGB herabgesetzt werden. Das gilt auch dann, wenn der Beschluss über die Einführung der Vertragsstrafe bereits bestandskräftig ist. Um die Anwendbarkeit der §§ 339 ff. BGB im Gesetzestext zu verdeutlichen, bietet sich die Verwendung des Worts „Vertragsstrafe“ an.

Im Übrigen erscheint eine tatbestandliche Beschränkung auf die Verletzung bestimmter Pflichten aufgrund deren Vielgestaltigkeit nicht sachgerecht. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass der Beschluss über die Einführung einer Vertragsstrafe ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen muss.

Es wird daher folgende Änderung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung vorgeschlagen:

§ 19 Absatz 3 Satz 2 WEG-E wird wie folgt gefasst:

„Sie können ferner die Zahlung einer Geldsumme als Vertragsstrafe für den Fall beschließen, dass ein Wohnungseigentümer seine Pflichten nicht oder nicht gehörig erfüllt.“

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

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag des Bundesrates nicht zu.

Für die vorgeschlagene Ergänzung des § 554 BGB-E um den Anspruch auf einen "Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität" ist bislang kein Bedarf vorgetragen worden. Die Schwierigkeiten bestehen vielmehr wegen der notwendigen Beschlussfassung der Wohnungseigentümer in Wohnungseigentumsanlagen. § 77k des Telekommunikationsgesetzes (TKG) gibt dem Mieter bereits heute die Möglichkeit, einen Netzbetreiber mit dem Anschluss von Netzinfrastruktur im Gebäude zu beauftragen; der Eigentümer muss dies dulden. Es ist daher nicht erforderlich, einen entsprechenden Anspruch des Mieters gegen den Vermieter in § 554 BGB-E aufzunehmen.

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

Die Bundesregierung hat die vom Bundesrat erbetene Prüfung vorgenommen.

Wurde eine Veräußerungsbeschränkung durch Beschluss aufgehoben, kann sie nach § 12 Absatz 4 Satz 3, § 7 Absatz 2 WEG-E im Grundbuch gelöscht werden. Zu diesem Zweck hat das Grundbuchamt die vorgelegte Nie-

derschrift über den Aufhebungsbeschluss zu prüfen und die eingetragene Veräußerungsbeschränkung anschließend in allen Wohnungseigentumsgrundbuchblättern zu löschen. Bei einer nachfolgenden Veräußerung spielt die Veräußerungsbeschränkung dann keine Rolle mehr. Unterbleibt dagegen die Löschung der Veräußerungsbeschränkung im Grundbuch, ist bei jeder einzelnen Veräußerung die Niederschrift über den Aufhebungsbeschluss vorzulegen und vom Grundbuchamt zu prüfen. Für diese Prüfungen fallen jeweils keine besonderen Gebühren an.

Das zeigt, dass die Löschung der Veräußerungsbeschränkung zum einen der Richtigkeit des Grundbuchs dient. Zum anderen liegt sie auch im Interesse der Effektivierung der Tätigkeit des Grundbuchamts: Sie verlangt lediglich eine einmalige – gebührenpflichtige – Prüfung; eine weiterhin eingetragene, aber aufgehobene Veräußerungsbeschränkung zieht dagegen eine Vielzahl – nicht gebührenpflichtiger – Prüfungen nach sich. Der in der Prüfbitte des Bundesrates enthaltene Hinweis auf einen „immensen Prüfungs- und Eintragungsaufwand bei großen Einheiten“ geht fehl, weil Löschungsvoraussetzungen nur einmal zu prüfen sind und die Löschung im System nur einmal eingegeben werden muss, um sie in sämtlichen betroffenen Grundbuchblättern zu vollziehen. Der Bundesregierung erscheint die vorgeschlagene Gebührenbegrenzung auf 100 Euro deshalb angemessen.

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

Dem Vorschlag wird mit der Maßgabe zugestimmt, dass der Änderungsbefehl wie folgt gefasst wird:

„1. In Nummer 5 der Anmerkung zu Nummer 14160 werden vor dem Punkt am Ende ein Semikolon und die Wörter „im Fall der Löschung einer Veräußerungsbeschränkung nach § 12 des Wohnungseigentumsgesetzes beträgt die Summe der zu erhebenden Gebühren höchstens 100,00 €“ eingefügt.“

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.