

## Update WEG und GbR – neue Chancen für Wohnprojekte?

A. Das aus dem Jahre 1951 stammende **Wohnungseigentumsgesetz** soll in wesentlichen Teilen modernisiert werden. Das Bundeskabinett hat am 23.03.2020 das WEModG als Gesetzesentwurf beschlossen, der sich endlich an die Bedürfnisse des 21. Jahrhundert anpasst. Das Gesetz könnte noch in diesem Jahr verkündet werden.

B. Die **Personengesellschaften** (Gesellschaft des Bürgerlichen Rechts = GbR, Offene Handelsgesellschaft = OHG und Kommanditgesellschaft = KG) sollen modernisiert werden. Die vom Bundesministerium der Justiz eingesetzte Expertenkommission hat am 20.04.2020 den sog. „Mauracher Entwurf“ vorgelegt. Die Neuordnung ist überfällig - stammen doch einige Regelungen aus dem 19. Jahrhundert. Gemäß Koalitionsvertrag soll das Gesetz noch in dieser Legislaturperiode verkündet werden.

A. Die Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist dringend notwendig, da ansonsten die energetische Modernisierung von Bestandsgebäuden, der Ausbau der Elektromobilität und die Umsetzung von Maßnahmen zur Barrierefreiheit nicht vorankommen.

Das Gesetz sollte nach dem 2. Weltkrieg flächensparend Eigentum im Geschosswohnungsbau ermöglichen. Der Schutz des Eigentums vor Veränderungen - also der Erhalt des Bestandes - war Sinn und Zweck des Wohnungseigentumsgesetz. Insofern musste jeder (Sonder)Eigentümer einer baulichen Veränderung (jenseits der Instandsetzung) zustimmen. Erst 2014 erkannte der Gesetzgeber die grundsätzliche Notwendigkeit, bestimmte Maßnahmen zur Modernisierung durch qualifizierte Mehrheiten zu ermöglichen. Mittlerweile ist bekannt, dass der Gebäudesektor ein zentraler Baustein im Klimaschutzprogramm ist und die demografischen Herausforderungen die Barrierefreiheit im Gebäudebestand zwingend erfordern.

Die Wohnungseigentümergeinschaft als Verband gilt aktuell als „**teilrechtsfähig**“. Aufgrund der Teilrechtsfähigkeit steht der Verwalter zum einen der teilrechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft als Verband sowie zum anderen den einzelnen Wohnungseigentümern in ihren internen und individuellen Angelegenheiten gegenüber. Die „ordnungsgemäße Verwaltung des Gemeinschaftseigentum“ durch den Verwalter ist gemäß § 27 WEG geregelt und

auch beschränkt.

Das WEModG erkennt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer künftig als **voll rechtsfähig** an. Gleichzeitig sieht der Gesetzgeber die Gemeinschaft als befähigt, selbst flexibel auf die individuellen Anforderungen agieren zu können.

**Die künftigen Teilungserklärungen können deutlich individueller an die Bedürfnisse der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer angepasst werden.** Dies könnte gerade für Wohnprojekte interessant sein. Beispielhaft könnten Entscheidungen in der Gemeinschaft durchaus methodisch erarbeitet werden. Unabhängig von Covid-19 sieht das WEModG digitale Beteiligungsmöglichkeiten vor. Die Eigentümerversammlung kann zu einem zentralen Ort der Entscheidungsfindung ausgestaltet werden.

Insgesamt könnte die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer künftig zukunftsfähig werden. Für die Umsetzung von **Maßnahmen zum Gebrauch durch Menschen mit Behinderung, zum Laden elektrischer Fahrzeuge, zum Einbruchschutz und zur leistungsfähige Telekommunikation** gibt es deutlich mehr Handlungsoptionen. In der Vergangenheit wurden sinnvolle Maßnahmen aus Angst vor Kostenbeteiligung verweigert. Künftig gibt das WEModG jedem (Sonder)Eigentümer (indirekt auch jedem Mieter!) einen Anspruch gegen die Gemeinschaft auf Ermächtigung - auf eigene Kosten - selber eine der obigen Maßnahmen zur eigenen Nutzung umzusetzen. Dies könnte der Treppenlift oder die private Ladestation für das E-Auto sein. **Endlich gibt es einen Minderheitenschutz für berechnigte Interessen des Einzelnen.** Das WEModG sieht vor, dass der Verwalter grundsätzlich als „Geschäftsführer“ der rechtsfähigen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer agiert. Die Gemeinschaft sollte bei der Auswahl des Verwalters insbesondere Wert auf dessen Qualifikation legen. (*Anmerkung: Die Kritik an dem WEModG korrespondiert mit dem fehlenden verbindlichen Sachkundenachweis für Verwalter*). Alternativ kann die Gemeinschaft selbst die Kompetenzen des Verwalters gestalten und zugunsten der Entscheidungsfindung in der Eigentümerversammlung einschränken.

Die Wohnungseigentümergeinschaft war bislang wegen der geringen Gestaltungsmöglichkeiten - gegenüber den Personengesellschaften - bei Wohnprojekten nicht sehr beliebt. Das WEModG könnte Anlass sein, über die geplante Rechtsform nochmals nachzudenken.

B. Der „Mauracher Gesetzesentwurf“ greift für Personengesellschaften vieles auf, was schon lange in Gesellschafterverträgen üblich ist und auch durch die Rechtsprechung bestätigt wurde. Seit 2001 hat die Rechtsprechung die GbR als teilrechtsfähig angesehen. Nun soll die auf gewisse Dauer angelegte Außengesellschaft des Bürgerlichen Rechtes (Außen-GbR) offiziell als **voll rechtsfähig** in § 705 Abs. 2 BGB-E anerkannt werden.

Die Gesellschafter können diese GbR zur Eintragung in das (neu zu schaffende) Gesellschaftsregister anmelden. So entsteht die **eGbR** = „eingetragene Gesellschaft des bürgerlichen Rechtes“. Die Eintragung ist an sich freiwillig und auch nicht Voraussetzung für die Rechtsfähigkeit der Gesellschaft. Die Eintragung ist aber künftig Voraussetzung dafür, dass die Gesellschaft Rechte für sich in andere Register (wie beispielsweise das Grundbuch) eintragen lassen kann. Damit muss der Ein-/Austritt eines Gesellschafters nicht mehr beim Grundbuchamt gemeldet werden. **Denkbar wäre es, dass die eGbR als endgültige Rechtsform für ein Wohnprojekt gewählt wird.**

Geschäftsführungsbefugnis, Vertretungsmacht, Informations- und Kontrollrechte, Stimmrechte, sowie Gesellschafterbeschlüsse mit Anfechtbarkeits- / Nichtigkeitsklage und die Klage eines Gesellschafters (actio pro socio) werden nun - teilweise neu - normiert. Es werden auch Regelungen aus dem HGB übernommen. Planungs- und Projektgruppen könnten überlegen, ob die künftigen gesetzlichen Regelungen zunächst ausreichen und somit auf einen individuellen Gesellschaftervertrag verzichten. Dies würde den Gruppen durchaus Kosten und Aufwand in der frühen Projektphase ersparen.

Die **akzessorische unbeschränkte persönliche Haftung** jedes Gesellschafters für sämtliche Verbindlichkeiten der GbR aus Drittverhältnisse § 707 BGB und für Abfindungen § 738 BGB gilt weiterhin **unverändert** für diese Rechtsform §§ 721 ff BGB-E. Die Nachhaftung für ausgeschiedene Gesellschafter §§ 728 ff BGB-E ist textlich deutlich transparenter formuliert. Durch geeignete Vorkehrungen im Innenverhältnis kann die Angst vor dieser unbeschränkten Haftung deutlich reduziert werden.

Darüber hinaus gibt es Initiativen für eine „**Gesellschaft in Verantwortungseigentum**“, die mittels verschiedener rechtlicher Konstruktionen Wege suchen, um langfristige nachhaltige Entscheidungen über eine kurzfristige Profitmaximierung zu stellen. Solange es keine entsprechende neue Rechtsform gibt, kann eine „*Verschachtelung*“ von Rechtsformen kreativ genutzt genutzt

werden. Hier könnten „*Miethäuser-Syndikat*“ oder „*CLT - Community Land Trust*“ beispielhaft eingeordnet werden.

Schon heute sichert die Zusammenarbeit mit der Stiftung Trias Projekte mittels Erbbaurecht nachhaltig.

Autorin: RA Angelika Majchrzak-Rummel, Schwabach

Stand September 2020

### **Kontakt**

Stiftung trias

Gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen

Martin-Luther-Str. 1

45525 Hattingen (Ruhr)

Telefon: +49(0)2324.90 22 213

E-Mail [info@stiftung-trias.de](mailto:info@stiftung-trias.de)