

TOP 17:

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und des Bürgerlichen Gesetzbuchs zur Förderung der Barrierefreiheit und Elektromobilität
- Antrag der Freistaaten Bayern, Sachsen -

Drucksache: 340/16

I. Zum Inhalt des Gesetzentwurfes

Der Gesetzentwurf bezweckt zum einen Änderungen im Wohnungseigentumsrecht, damit Menschen mit Behinderungen und ältere Menschen in ihrem Alltag nicht auf unzumutbare Barrieren in ihren Wohnhäusern treffen. Zum anderen verfolgt er das Ziel, den Ausbau der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge auch im privaten Raum durch flankierende gesetzgeberische Maßnahmen im Wohnungseigentumsrecht und Mietrecht zu erleichtern.

Nach Auffassung der antragstellenden Länder erfordere der fortschreitende demographische Wandel die Förderung altersgerechten Wohnens. Die gegenwärtigen Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) würden im Hinblick auf die Ermöglichung behinderten- und altersgerechten Wohnens teilweise hinderlich wirken, wenn bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum erforderlich seien, um einen behinderten- und altersgerechten Zugang zu den Wohnungen zu ermöglichen. Während im Mietrecht der Mieter vom Vermieter die Zustimmung zu baulichen Veränderungen oder sonstigen Einrichtungen verlangen könne, die für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich seien, wie zum Beispiel für den Einbau einer Rollstuhlrampe oder eines Treppenlifts, fehle für den Wohnungseigentümer eine ausdrückliche gesetzliche Regelung. Wohnungseigentümer könnten deshalb Schwierigkeiten haben, bauliche Maßnahmen, die für eine behindertengerechte Nutzung der Wohnanlage erforderlich seien, durchzusetzen.

Darüber hinaus bedürfe es nach der gegenwärtigen Rechtslage für Maßnahmen, die andere Wohnungseigentümer erheblich beeinträchtigten und die das äußere Erscheinungsbild einer Wohnanlage verändern würden, wie dies zum Beispiel beim Anbau eines Außenaufzugs regelmäßig der Fall sein dürfte, der Zustimmung aller erheblich beeinträchtigten Miteigentümer. Damit könne jeder einzelne Eigentümer eine entsprechende bauliche Maßnahme, die ihn nicht nur

unerheblich beeinträchtigen würde, durch sein Votum verhindern, möglicherweise auch dann, wenn diese die einzige Möglichkeit darstelle, Barrierefreiheit zu schaffen und damit einen Verbleib im gewohnten Umfeld zu ermöglichen.

Zur Erleichterung der Umsetzung der Maßnahmen, die für eine behindertengerechte Nutzung erforderlich seien, solle die erforderliche Zustimmung der durch die bauliche Maßnahme nicht unerheblich beeinträchtigten Miteigentümer entbehrlich sein, wenn ein berechtigtes Interesse an der Maßnahme besteht und die Maßnahme nicht die Eigenart der Wohnanlage ändert.

Daneben soll die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Möglichkeit erhalten, Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit, welche die Eigenart der betreffenden Wohnanlage ändern, durchzuführen, obwohl ihr nicht alle Miteigentümer, die nicht nur unerheblich betroffen sind, zugestimmt haben.

Nach dem Gesetzentwurf sollen zukünftig Maßnahmen, die zur Herstellung der Barrierefreiheit erforderlich seien und zugleich die Eigenart der betreffenden Wohnanlage ändern, von drei Vierteln der stimmberechtigten Wohnungseigentümer, die mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile innehaben, beschlossen werden können.

Um das Ziel der Bundesregierung, bis zum Jahr 2020 eine Million Elektrofahrzeuge zuzulassen, zu erfüllen, bedürfe es, wie die Erfahrungen anderer Länder wie Norwegen oder den Niederlanden zeigen würden, vor allem einer gut ausgebauten Ladeinfrastruktur. Dabei müsse der Ausbau der Ladeinfrastruktur nicht nur im öffentlichen Raum erfolgen, sondern seien zur Gewährleistung einer flächendeckenden Versorgung auch private Kfz-Stellplätze mit Lademöglichkeiten auszustatten. Die gegenwärtige Rechtslage im Wohnungseigentumsrecht und im Mietrecht sei insoweit unbefriedigend. Um sich eine Lademöglichkeit zu verschaffen, müsse derjenige, dem der Stellplatz zugewiesen sei, regelmäßig auf Teile des Gemeinschaftseigentums baulich einwirken. Die rechtlichen Voraussetzungen für eine derartige bauliche Maßnahme eines Wohnungseigentümers seien nach dem Wohnungseigentumsrecht nicht eindeutig und würden in der Folge den Einbau von Ladestellen für Elektrofahrzeuge von Wohnungseigentümern an ihrem privaten Kfz-Stellplatz erschweren. Auch im Mietrecht bestehe bislang keine Privilegierung des Einbaus von für die Elektromobilität erforderlichen Einrichtungen. Insbesondere gelte die Sonderregelung des § 554a BGB nur für Einrichtungen zur Herstellung von Barrierefreiheit. Daher seien hier die allgemeinen, nicht gesetzlich niedergelegten Grundsätze zur Vornahme von Maßnahmen an der Mietsache durch den Mieter (sogenannte Mietermodernisierung) anwendbar, so dass es dem Mieter regelmäßig nicht gelinge, sich im Rahmen der vorzunehmenden Interessenabwägung durchzusetzen.

Zur Förderung der Elektromobilität soll in das WEG eine Regelung aufgenommen werden, wonach die erforderliche Zustimmung der durch die bauliche Maßnahme nicht unerheblich beeinträchtigten Miteigentümer dann entbehrlich sein soll, wenn die Maßnahme für die Installation einer Ladestation für Elektrofahrzeuge notwendig sei. Im Mietrecht soll mit dem Gesetzentwurf eine dem § 554a BGB entsprechende Regelung für bauliche Maßnahmen zur Förderung der Elektromobilität eingeführt werden.

II. Empfehlungen der Ausschüsse

Ausschussberatungen haben noch nicht stattgefunden. Die antragstellenden Länder haben gebeten, den Gesetzesantrag gemäß § 36 Absatz 2 GO BR in die Tagesordnung der 947. Sitzung des Bundesrates aufzunehmen und sie anschließend den Ausschüssen zur Beratung zuzuweisen.

