

## **Stellungnahme der Deutschen Unternehmensinitiative Energieeffizienz e.V. (DENEFF)**

zum Referentenentwurf des BMJV eines Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes

# **Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEModG**

Berlin, 14.2.2020

### **Kontakt:**

Deutsche Unternehmensinitiative  
Energieeffizienz (DENEFF) e.V.  
Kirchstraße 21  
10557 Berlin

### **Christian Noll**

Geschäftsführender Vorstand  
Telefon: +49 (0)30 36 40 97-01  
Mobil: +49 (0)179 14 95 764  
[christian.noll@deneff.org](mailto:christian.noll@deneff.org)

### **Henning Ellermann**

Mitglied der Geschäftsleitung  
Leiter Energieeffizienz in Gebäuden  
Telefon: +49 (0) 30 398 095 47  
Mobil: +49 (0) 176 204 837 70  
[henning.ellermann@deneff.org](mailto:henning.ellermann@deneff.org)

Wir danken für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum vorliegenden Gesetzentwurf. Die Deutsche Unternehmensinitiative Energieeffizienz e. V. (DENEFF) sieht als Stimme der Energieeffizienzbranche mit über 600.000 Beschäftigten in Deutschland in dem vorliegenden Entwurf einen potenziell wichtigen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele. Gerne möchten wir einige Anmerkungen mit Ihnen teilen und stehen im weiteren Gesetzgebungsverfahren für weitergehende Ausführungen hierzu zur Verfügung.

Die DENEFF befürwortet die im Referentenentwurf enthaltenen Neuregelungen und Vereinfachungen zur Durchführung von baulichen Maßnahmen, insbesondere auch zum Klimaschutz. Ziel der Bundesregierung ist es, bis 2050 einen annähernd klimaneutralen Gebäudesektor zu erreichen. Dieser verursacht etwa 30 % der deutschen Treibhausgasemissionen. Auf WEGs entfallen ca. ein Fünftel aller Wohneinheiten in Deutschland. Sie sind daher eine gewichtige Zielgruppe, die zur Erreichung der Energie- und Klimaziele tätig werden muss. Gleichzeitig finden in diesem Segment aber mit die wenigsten energetischen Sanierungsmaßnahmen statt.<sup>1</sup> Eine große Hürde stellt dabei bislang das Wohnungseigentumsgesetz dar.

**Die im vorliegenden Entwurf vorgesehene Vereinfachung der Abstimmungen über bauliche Veränderungen, welche künftig nur eine einfache Stimmmehrheit der an der Abstimmung beteiligten Eigentümer erfordert, ist deshalb eine ausdrückliche Verbesserung.** Dennoch möchten wir im Folgenden zu drei Aspekten Änderungen anregen, damit das WEG zukünftig auch in der Praxis deutlich mehr Klimaschutz ermöglicht:

- 1. In § 21 angemessene Amortisation baulicher Veränderungen rechtssicher und einfach definieren**  
Die im Entwurf vorgeschlagene Regelung nach § 21 Abs. 2 u. 3, wonach die Kosten einer baulichen Veränderung nach einer Mehrheitsentscheidung nur dann auf alle Eigentümer umgelegt werden können, wenn sie sich „innerhalb eines angemessenen Zeitraums“ amortisiert, ist nicht hinreichend konkret, um langwierige Rechtstreitigkeiten und damit Verzögerungen oder Verzicht auf Klimaschutzmaßnahmen zu verhindern. ***Im WEG sollte deshalb ein angemessener Zeitraum immer dann angenommen werden, wenn es sich bei den baulichen Maßnahmen um energetische Verbesserungen des Gebäudes handelt, die durch staatliche Mittel förderfähig sind.***
- 2. In § 20 Klimaschutzbelange explizit aufnehmen und zielführende Energiedienstleistungen ermöglichen**  
Außer in der Gesetzesbegründung und bei der Ermöglichung von Lademöglichkeiten für die Elektromobilität erfahren die Belange des Klimaschutzes keine explizite Erwähnung oder Konkretisierung. Damit werden potenziell Gelegenheiten für eine Verbesserung der Gesamteffizienz der Gebäude und des Einsatzes erneuerbarer Energien ausgelassen. ***Deshalb sollten diese Aspekte ebenso ausdrücklich aufgenommen werden wie die Prüfung der Umsetzung solcher Maßnahmen durch Energiedienstleister und eine Klarstellung, dass solche Maßnahmen in der Regel nicht zu einer grundlegenden Umgestaltung der Wohnanlage führen.***
- 3. In § 28 mittel- und langfristige Instandhaltungs- und Finanzierungspläne als Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung einführen**  
Der Verwalter hat laut Entwurf regelmäßig einen Wirtschaftsplan, eine Jahresabrechnung und einen Vermögensbericht zu erstellen. Das Fehlen überjähriger Investitionsplanungen führt jedoch zu Instandhaltungstaus, zu unzureichenden Rückstellungen und zu hohen Kosten im Schadensfall sowie zu fehlender Nutzung von Gelegenheitsfenstern für energetische Verbesserungen. ***Im WEG sollte daher die Erstellung mittel- bis langfristiger Instandhaltungspläne einschließlich ihrer Finanzierung als Maßnahme einer ordnungsgemäßen Verwaltung vorgesehen werden.***

---

<sup>1</sup> [https://www.iwu.de/fileadmin/user\\_upload/dateien/gebaeudebestand/prj/Endbericht\\_Datenerhebung\\_Wohngeb%C3%A4udebestand\\_2016.pdf](https://www.iwu.de/fileadmin/user_upload/dateien/gebaeudebestand/prj/Endbericht_Datenerhebung_Wohngeb%C3%A4udebestand_2016.pdf)

## 1. In § 21 angemessene Amortisation baulicher Veränderungen rechtssicher und einfach definieren

### 1.1 Situation

Nach § 21 Abs. 2 des Referentenentwurfes haben „die Kosten einer baulichen Veränderung, (...) deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren, alle Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen.“

Bauliche Veränderungen, die diese Voraussetzungen nicht erfüllen, können zwar mehrheitlich beschlossen werden. Die Kosten solcher baulichen Veränderungen haben nach § 21 Absatz 3 des Referentenentwurfes aber nur diejenigen Wohnungseigentümer zu tragen, die die bauliche Veränderung beschlossen haben, also bei der Abstimmung mit „Ja“ gestimmt haben.

### 1.2 Problem

Diese Regelung eröffnet somit allen Eigentümern, die bauliche Veränderungen, mithin auch energetische Sanierungen oder die Installation klimafreundlicher Technologien (z.B. KWK, PV), ablehnen, die Möglichkeit diese durch Zahlungsverweigerung zu verzögern. Dies bedarf zunächst nur des Bestreitens der Angemessenheit des Zeitraumes der Amortisation.

Dieser angemessene Zeitraum der Amortisation wird aber gesetzlich nicht hinreichend konkretisiert. Die Formulierung des Entwurfs knüpft zwar an die Rechtsprechung zur sogenannten modernisierenden Instandsetzung an; im Regelfall geht diese dabei von einem Zeitraum von zehn Jahren aus (BGH, Urteil vom 14. Dezember 2012 – V ZR 224/11 Randnummer 10). Allerdings wäre dies in jedem streitbaren Einzelfall individuell festzustellen, und zwar mit entsprechenden Verzögerungen oder gar Aufgabe der jeweiligen Maßnahme. Denn die Amortisationsbetrachtung ist abhängig von so zahlreichen zu definierenden Randbedingungen, dass in jedem Einzelfall erhebliches Streitpotenzial bestünde. **Hierdurch würde das erklärte Ziel des Gesetzes, mehr Klimaschutzmaßnahmen zu ermöglichen, wieder konterkariert.**

### 1.3 Lösung

Um diese Rechtsunsicherheit im Falle von politisch gewollten energetischen Gebäudesanierungsmaßnahmen zu verhindern, wird für § 21 Abs. 2 des hier vorliegenden Referentenentwurfes folgende Formulierung vorgeschlagen:

*(2) Vorbehaltlich Absatz 1 haben die Kosten einer baulichen Veränderung, die der Anpassung an nach Art, Alter und Lage vergleichbare Anlagen dienen oder deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren, alle Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen. **Ein angemessener Zeitraum nach vorstehendem Satz wird bereits dann angenommen, wenn es sich bei den baulichen Maßnahmen um energetische Verbesserungen des Gebäudes oder die Installation klimafreundlicher Technologien handelt, die als durch staatliche Mittel förderfähig anerkannt werden. Für bauliche Veränderungen, die über Energiedienstleistungen umgesetzt werden können, stellt die Vertragslaufzeit den angemessenen Zeitraum zur Amortisation dar.** Für die Nutzungen gilt § 16 Absatz 1.*

Die hier vorgeschlagene Formulierung stellt auf die Förderfähigkeit ab, da sie zum einen eine klare und eindeutige Definition ohne aufwändige Gutachten und juristische Auseinandersetzungen ermöglicht und zum anderen die Wahrscheinlichkeit der angemessenen Amortisation bei förderfähigen

Maßnahmen sehr hoch ist. Die staatliche Förderung beschränkt sich gewöhnlich auf Maßnahmen, die sowohl klimapolitisch sinnvoll und wünschenswert als auch langfristig nachhaltig sind. Die Fördergelder reduzieren darüber hinaus bei Inanspruchnahme die Mehrkosten für energetische Maßnahmen so deutlich, dass sie sich über die Restnutzungsdauer des Gebäudes gut amortisieren können.

Eine rein energiekostenbedingte Amortisation von energetischen Sanierungsmaßnahmen auf ein mit den Pariser Klimazielen kompatibles Niveau kann zwar nicht immer innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren garantiert werden. Die Rechtsprechung des BGH stammt jedoch aus einer Zeit, als die Bundesrepublik Deutschland sich noch keine rechtlich verbindlichen Klimaziele gesetzt hatte und stellt daher eine heute anders zu beurteilende Interessenabwägung an. Auch die ordnungsrechtlichen energetischen Anforderungen an Gebäude sind in der Vergangenheit immer weiter gestiegen. Die ordnungsrechtliche Zumutbarkeit ist hier ebenfalls nicht über fixe Jahresgrenzen, sondern in § 102 GEG-E (Begründung) und § 3 EDL-G mit der erwarteten Amortisation über die Restnutzungsdauer definiert. Es ist nicht nachvollziehbar, warum an eine über das Ordnungsrecht hinausgehende energetische Maßnahme nicht dieselben Amortisationskriterien angelegt werden sollten wie an ordnungsrechtlich zumutbare.

Für den Fall, dass WEGs die entsprechenden Mittel für energetische Maßnahmen nicht in den Rücklagen vorhalten können, kann der Einsatz von Energiedienstleistungen (EDL) den finanziellen Rahmen erweitern, indem die Investitionen für die Durchführung der baulichen Maßnahmen durch einen Energiedienstleister übernommen und von den Wohnungseigentümern innerhalb der Vertragslaufzeit des EDL-Vertrages anhand der eingesparten Energie- und CO<sub>2</sub>- Abgabekosten rätierlich abbezahlt werden. In diesem Fall ist es sinnvoll, die angemessene Amortisationszeit mit der Vertragslaufzeit des EDL-Vertrages gleichzusetzen, die in der Regel etwa 8-15 Jahre beträgt.

## **2. In § 20 Klimaschutzbelange explizit aufnehmen und zielführende Energiedienstleistungen ermöglichen**

### **2.1 Situation**

Der vorliegende Entwurf hebt auf die gestiegene Bedeutung und die Belange des Klimaschutzes explizit nur in der Gesetzesbegründung und im Entwurf für eine Änderung des § 554 BGB ab.

### **2.2 Problem**

- Außer bei der Ermöglichung von Anlagen für die Elektromobilität finden die Belange des Klimaschutzes keine explizite Erwähnung oder konkrete Ausformulierung im Gesetzestext. Anstehende Bau- oder Instandhaltungsmaßnahmen sind immer auch Gelegenheitsfenster zur Verbesserung der Klimabilanz eines Gebäudes, bleiben aber bislang zu häufig ungenutzt bzw. verstreichen. Dadurch gehen Gebäude in vielen Fällen für Jahrzehnte dem Klimaschutz verloren. Die fehlende explizite Nennung der relevanten Baumaßnahmen erzeugt zudem bereits heute Unsicherheit bei den Wohnungseigentümern und Verwaltungen.
- In der Praxis entscheiden sich WEGs häufig gegen die Umsetzung von Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung. Dies erfolgt meistens mit Hinweis auf nicht vorhandene Rücklagen und die mit der Umsetzung der Investition verbundenen wirtschaftlichen Risiken, die bei einer Eigenvorname durch die WEG immanent sind. Beide Hemmnisse können jedoch heute bereits durch Energiedienstleistungen (EDL) überwunden werden: der Energiedienstleister führt die energetische Ertüchtigung auf eigene Kosten und Risiko durch und erhält von der WEG eine Vergütung, die sich an den eingesparten Energiekosten und jährlicher Tilgungszahlungen bemisst. Damit

kann die WEG auch bei fehlenden finanziellen Rücklagen und bei fehlender Kompetenz bei der Umsetzung von energetischen Sanierungen ohne wesentliches eigenes Risiko einen aktiven Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele 2050 leisten.

- Die fehlende Verbreitung von Energiedienstleistungsmodellen im Segment der WEGs beruht im Wesentlichen auf fehlendem Know-how der Eigentümer und der Verwalter. Daher ist es sinnvoll, die Abfrage von EDL durch die WEG in den Gesetzesentwurf aufzunehmen. Die Stärkung des Energiedienstleistungsmarktes zur Einsparung von Energie ist erklärtes Ziel der Bundesregierung (vgl. § 3 EDL-G) und Gegenstand der europäischen Energieeffizienzrichtlinie (EED).
- Bislang fehlt in § 20 außerdem die Möglichkeit, nicht nur einem Einzeleigentümer, sondern auch einer *Gruppe von Eigentümern* mit Mehrheitsbeschluss eine Baumaßnahme zu erlauben (z.B. eine PV-Anlage auf dem Dach zu errichten oder errichten zu lassen).

### 2.3 Lösung

Daher wird vorgeschlagen, um die Belange des Klimaschutzes angemessen zu berücksichtigen und die Energiedienstleistungen gemäß § 3 EDL-G zu stärken folgenden Absatz 4 neu einzufügen, der die relevanten Baumaßnahmen kurz und explizit erwähnt:

**(4) Bei der Durchführung baulicher Veränderungen und der ordnungsgemäßen Instandhaltung der relevanten Gebäudeteile (Gebäudehülle, Anlagentechnik, Energieerzeugungsanlagen) sind die Belange des Klimaschutzes stets angemessen zu berücksichtigen und eine Steigerung der Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes anzustreben. Die Wohnungseigentümer sind angehalten, die Durchführung energierelevanter baulicher Veränderungen durch einen Energiedienstleister zu prüfen und erhaltene Angebote als Alternative zur Eigenvornahme im Rahmen der Beschlussfassung vorzustellen.**

Der bisherige Absatz 4 wird dann Absatz 5. Zu dessen Begründung sollte dann auch ergänzt werden, dass Maßnahmen der energetischen Sanierung und/oder die Installation von klimafreundlichen Technologien (z.B. KWK, PV) in, an oder auf den Gebäuden in der Regel nicht zu einer grundlegenden Umgestaltung der Wohnanlage i.S.d. dann neuen § 20 Abs. 5 führen.

Um den Fall zu berücksichtigen, dass ein Teil der Eigentümer eine Maßnahme durchführen, aber nicht alle Eigentümer mitmachen wollen, wird vorgeschlagen, § 20 (1) wie folgt zu fassen:

**(1) Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem oder mehreren Wohnungseigentümern durch Beschluss gestattet werden.**

## 3. In § 28 mittel- und langfristige Instandhaltungs- und Finanzierungspläne als Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung einführen

### 3.1 Situation

Gemäß § 28 des Referentenentwurfs hat der Verwalter regelmäßig einen Wirtschaftsplan, eine Jahresabrechnung und einen Vermögensbericht zu erstellen. Eine überjährige Investitions- und Kostenplanung oder ein individueller Sanierungsfahrplan sind nicht gefordert.

### 3.2 Problem

- Ein Großteil der WEG kennt die über das Jahr hinausgehenden Investitionsbedarfe und Kosten nur unzureichend. Entsprechend halten diese in der Regel nur ungenügende Rückstellungen für erforderliche Investitionen zur Instandhaltung und insbesondere für Maßnahmen, die über die reine Instandhaltung hinausgehen, wie Modernisierungsmaßnahmen (bzw. Maßnahmen zur Anpassung an den Stand der Technik und zum Werterhalt des Gebäudes) vor.
- Das Fehlen überjähriger Investitionsplanungen führt zum Entstehen eines Instandhaltungsstaus, der sich aufgrund der zu geringen Instandhaltungsrückstellungen ausbaut und nur durch erheblichen Kapitaleinsatz abgebaut werden kann. Erschwerend kommt hinzu, dass Ausgaben oft erst in Schadensfällen – also zu spät – getätigt werden und daher mit teuren Sofortmaßnahmen und ökonomischen Fehlallokationen verbunden sind.
- Die Wirtschaftlichkeit von Investitionen in Energieeffizienzmaßnahmen oder erneuerbare Energien wird durch die fehlende langfristige und systematische Berücksichtigung energiebedingter Kosten häufig unterschätzt, zudem fehlen potenziellen Investoren (selbstnutzenden wie vermietenden) und Kreditgebern die Grundlagen zur Bewertung der Immobilie.
- Wird nun der Instandhaltungsstau angegangen und beschließt die Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen der Verpflichtung zur Durchführung ordnungsgemäßer Instandhaltung und Instandsetzung die entsprechende Maßnahme, müssen den Eigentümern zur Sicherstellung der Finanzierung oft Sonderumlagen in beträchtlicher Höhe abverlangt werden. In der Folge kommt es häufig zu Zahlungsausfällen, die in Extremfällen sogar die Durchführung der Instandsetzungsmaßnahmen verzögern oder gar verhindern.

### 3.3 Lösung

In der Praxis wurden gute Erfahrungen mit der Aufstellung mittel- bis langfristiger Instandhaltungspläne durch entsprechende Fachleute gemacht, die neben den durchzuführenden Maßnahmen insbesondere auch deren Kosten beinhalten. Die Gemeinschaften konnten hierauf basierend frühzeitig die Bildung ausreichender Instandhaltungsrückstellungen beschließen.

Insofern wird vorgeschlagen, ergänzend in § 28 WEG eine weitere Ziffer hinzuzufügen die die Erstellung mittel- bis langfristiger Instandhaltungspläne einschließlich ihrer Finanzierung als Maßnahme einer ordnungsgemäßen Verwaltung vorsieht. Die Pläne sollten ebenfalls Kalkulationen der laufenden Kosten für Energie, Emissionen und ggf. Wasser im Zeitraum vorsehen. Die Durchführung und Finanzierung von Maßnahmen im Rahmen eines Energiedienstleistungsprojektes ist dabei als eine gleichwertige Finanzierung zu bewerten.

Hierdurch würde ein klarer Nutzen für Wohnungseigentümer durch den Schutz vor finanziellen Überraschungen und eine Grundlage für nachhaltige Investitionsentscheidungen geschaffen. Die für die Erstellung solcher Pläne entstehenden Kosten sind eher als gering zu bezeichnen.

Ideal ergänzt würden solche Pläne durch individuelle Sanierungsfahrpläne, die aufzeigen, wie die jeweiligen Gebäude schrittweise zum Erreichen der Klimaziele beitragen können. Bereits heute ist die Erstellung solcher Fahrpläne durch qualifizierte Energieberater und deren Vorstellung mit den enthaltenen Sanierungsempfehlungen im Rahmen von Eigentümerversammlungen staatlich förderfähig.