

## Stellungnahme des Sozialverbands VdK Deutschland e. V.

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

Sozialverband VdK Deutschland e. V.  
Abteilung Sozialpolitik  
Linienstraße 131  
10115 Berlin

Telefon: 030 9210580-300  
Telefax: 030 9210580-310  
E-Mail: [sozialpolitik@vdk.de](mailto:sozialpolitik@vdk.de)

Berlin, den 13.05.2020

## 1. Zu den Zielen des Gesetzentwurfs und den Maßnahmen der Umsetzung

Mit dem Entwurf des Wohnungseigentumsänderungsgesetzes (WEMoG) beabsichtigt die Bundesregierung einen längst überfälligen Modernisierungsschub zum Abbau baulicher Barrieren im Wohnungseigentum. Spät, aber nicht zu spät, wird der demografische Faktor ernstgenommen, indem man auf die Anforderungen einer großen und anwachsenden Bevölkerungsgruppe von älteren Menschen mit Beeinträchtigungen eingeht. Der VdK befürwortet diesen Ansatz ausdrücklich. Es ist schon seit Langem nicht mehr nachvollziehbar, dass Menschen, die zur Vorsorge im Alter oder aus anderen Gründen in Wohneigentum investiert haben, eklatanten Teilhabe Einschränkungen ausgesetzt sind, wenn sie aus Altersgründen oder aufgrund einer Behinderung auf Barrierefreiheit angewiesen sind.

Darüber hinaus führt der Gesetzentwurf mit gleichem Rechtsanspruch, ebenfalls vor dem Hintergrund eines gesamtgesellschaftlichen Bedürfnisses, den Einbruchsschutz, den Glasfaseranschluss und die Ladestation für Elektrofahrzeuge als zu bevorzugende Baumaßnahmen ein.

Im Sinne der Harmonisierung von Wohnungseigentumsrecht und Mietrecht soll auch jedem Mieter und jeder Mieterin durch die Änderung des § 554a BGB der Anspruch auf Barrierefreiheit, Einbruchsschutz und die Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge garantiert werden. Im Unterschied zum Wohnungseigentumsrecht soll aber hier die Rückbaupflicht weiterhin bestehen, wie sie bislang schon für barrierereduzierende Maßnahmen im Mietrecht gilt.

Was im Wohnungseigentumsrecht für sinnvoll, wünschenswert und nachhaltig erachtet wird, soll im Mietrecht zugunsten des Erhalts der Gestaltungsfreiheit des Vermieters also keine Gültigkeit besitzen. Aus Sicht des VdK ist diese Schlechterstellung nicht nachvollziehbar. Die sich daraus ergebende Benachteiligung von Mieterinnen und Mietern lehnen wir daher strikt ab. Während im Wohnungseigentumsrecht Teilhabe Einschränkungen für Menschen mit unterschiedlichen Beeinträchtigungen zielgerichtet abgebaut werden, werden sie vom Gesetzgeber im Mietrecht weiterhin billigend in Kauf genommen.

## 2. Zu den Regelungen im Einzelnen

### 2.1. Bauliche Veränderungen (Artikel 1 § 20 Abs. 2 WEMoG)

Durch die geplanten gesetzlichen Änderungen erhalten Eigentümerinnen und Eigentümer erstmals grundsätzlich einen Rechtsanspruch auf den auf eigene Kosten zu finanzierenden barrierereduzierenden Aus- und Umbau für den Zugang und die Nutzung ihrer Wohnungen. Damit greift der Gesetzentwurf im positiven Sinne eine Problematik auf, die an den VdK in den letzten Jahrzehnten immer wieder herangetragen wurde. Ratsuchende erlebten und erleben häufig Schikane und Diskriminierung bei ihren vergeblichen Versuchen, gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft die Erlaubnis für barrierereduzierende Maßnahmen einzuholen. Oft blieb und bleibt hier nur der individuelle, langwierige und ergebnisoffene Weg über eine Klage. Der Gesetzentwurf regelt, als Alternative zur jetzt noch vielfach verlangten Zustimmung der gesamten Wohnungseigentümerschaft, die Beschlussfassung über eine einfache Stimmenmehrheit der Anwesenden der Eigentümerversammlung. Dabei kann in der Regel, im Rahmen einer ordnungsgemäßen Verwaltung, von einer Zustimmung ausgegan-

gen werden. Sollte das einmal nicht der Fall sein, können Betroffene eine Beschlussersetzungsklage erheben. Diese neuen Bestimmungen begrüßt der VdK ausdrücklich.

Weiterhin befürworten wir sehr, dass grundsätzlich alle Eigentümer, ungeachtet eigener Betroffenheit, barriere-reduzierende Maßnahmen verlangen können und dass es keine Rückbaupflicht für diese Maßnahmen gibt. Beides entspricht der Intention des Gesetzentwurfs sowie der langjährigen Forderung des VdK, Barrierefreiheit aus gesamtgesellschaftlicher Perspektive zu betrachten.

Eine Beschränkung für das Verlangen baulicher Änderungen wird in § 20 Absatz 4 benannt, wonach bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten, weder verlangt noch beschlossen oder gestattet werden dürfen. In der Begründung zum Gesetzentwurf heißt es, dass nur im Einzelfall entschieden werden kann, ob es sich bei baulichen Veränderungen um eine grundlegende Umgestaltung handelt.

Wir begrüßen die Klarstellung in der Begründung, dass bei den barriere-reduzierenden Maßnahmen, also den Maßnahmen, die der Nutzung durch Menschen mit Beeinträchtigungen dienen, typischerweise nicht von einer grundlegenden Umgestaltung auszugehen ist. Dankenswerterweise wird hier zudem ausgeführt, dass insbesondere Beeinträchtigungen des optischen Gesamteindrucks hinzunehmen sind.

## **2.2. Nutzen und Kosten bei baulichen Veränderungen (Artikel 1 § 21 Abs. 1 WEMoG)**

Der VdK befürwortet die Regelung, dass die Nutzung dem kostenpflichtigen Eigentümer vorbehalten bleibt, es sei denn, die Nutzung wird auch anderen gestattet, die dann wiederum an den Kosten entsprechend beteiligt werden.

## **2.3. Barrierereduzierung, E-Mobilität und Einbruchschutz (Artikel 2 WEMoG § 554 BGB)**

Mit einem neu zu schaffenden § 554 BGB soll der Vermieter Anspruch auf den Rückbau von Maßnahmen der Barrierereduzierung haben, wie dies schon im noch geltenden § 554 a BGB festgelegt ist. Bei der Neuregelung wird diese Vorschrift auf die Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge und Vorkehrungen des Einbruchschutzes ausgeweitet. Während im Wohneigentumsrecht für alle drei Veränderungen ihre gesamtgesellschaftliche Bedeutung festgestellt wird und sie daher als erhaltenswert beurteilt werden, soll Mietern nach Vertragsende die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands auferlegt werden. Diese Regelung ist aus Sicht des VdK inkonsequent und nicht mehr nachvollziehbar. Gegenüber denjenigen, die über Wohnungseigentum verfügen, werden Mietparteien damit deutlich schlechter gestellt. Vermieter können bei Vertragsbeginn eine zusätzliche Kautions verlangen, so dass von Mietern nicht nur die Kosten für die bauliche Anpassung, sondern gleichzeitig auch für den Rückbau aufgebracht werden müssen. Das stellt für viele, die auf eine barriere-reduzierte Wohnung angewiesen sind, eine unzumutbare Belastung dar und ist auch unter sozialpolitischen Gesichtspunkten inakzeptabel. Durch die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands wird zudem das Angebot an barriere-reduziertem Wohnraum unnötig verringert und damit die gesamtgesellschaftliche Dimension der Barrierefreiheit im Wohnungsbau außer Acht gelassen. Der VdK fordert daher, die Verpflichtung zum Rückbau gesetzlich auszu-schließen.