



**wohnen  
im eigentum**

*die wohneigentümer e.V.*

**Aktualisierung der wichtigsten  
WiE-Forderungen – Seite 3 bis 14**

Stellungnahme zum

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

Bonn, Mai 2020

**Wir**

**sind**

**die**

**Eigentümer!**



## Inhaltsverzeichnis

A) Aktualisierung der wichtigsten WiE-Forderungen.....	3
Zusammenfassung: Werden die Reformziele erreicht?.....	3
Die aus Eigentümersicht wichtigsten 7 Änderungsforderungen .....	6
1. Keine unbeschränkte Vertretungsmacht für Verwalter .....	6
2. Keine Generalklausel mit erweiterten Verwalterbefugnissen .....	7
3. Aufwertung des Verwaltungsbeirats zum Kontrollorgan.....	9
4. Individualrechte müssen trotz Systemwechsels bestehen bleiben .....	10
5. Überarbeitung der Vorschriften zu baulichen Veränderungen .....	11
6. Pflicht zur mittel- und langfristigen Erhaltungsplanung .....	13
7. Konkretisierung der Vorgaben für die Jahresabrechnung .....	14
B) Ausführliche, überarbeitete Stellungnahme zum Gesetzentwurf.....	15
Allgemeiner Teil: Die wichtigsten Änderungen, kommentiert aus Sicht von WiE.....	15
Systemwechsel WEG-Verwaltung: Machtverhältnisse geraten in deutliche Schiefelage .....	15
Beseitigung von Hürden für Aus- und Umbauten: Mittel gegen die „Versteinerung“? .....	22
Mehr Transparenz und Nachvollziehbarkeit erforderlich .....	27
Besonderer Teil: WiE-Stellungnahme zu Artikel 1 WEMoG – Änderungen des WEG.....	28
Zu Nummer 3 (§ 1 Absatz 5) – Begriffsbestimmungen .....	28
Zu Nummer 5 (§ 3) – Vertragliche Einräumung von Sondereigentum .....	28
Zu Nummer 6 (§ 5) – Gegenstand und Inhalt Sondereigentum.....	30
Zu Nummer 8 (§ 8) – Teilung durch den Eigentümer.....	32
Zu Nummer 10 (§§ 9a und 9b) – Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, Vertretung .....	34
Zu Nummer 15 (§§ 13 bis 15) – Rechte und Pflichten des Eigentümers, Pflichten Dritter .....	44
Zu Nummer 16 (§ 16) – Nutzungen und Kosten .....	49
Zu Nummer 18 (§ 18) – Verwaltung und Benutzung .....	51
Zu Nummer 20 (§§ 19 bis 22) – Beschlussregelungen, bauliche Veränderungen .....	56
Zu Nummer 21 (§ 23) – Wohnungseigentümerversammlung.....	69
Zu Nummer 22 (§ 24) – Einberufung, Vorsitz, Niederschrift.....	71
Zu Nummer 23 (§ 25) – Beschlussfassung, Beschlusssammlung .....	72
Zu Nummer 24 (§ 26 Absatz 1) – Bestellung, Abberufung Verwalter .....	76
Zu Nummer 25 (§§ 27 bis 29) – Verwalter, Jahresabrechnung, Verwaltungsbeirat.....	78
Zu Nummer 30 (Teil 3 – §§ 43 bis 45) – Verfahrensvorschriften .....	91
Anlage 1: Schaubild WEG-Verwaltung nach Entwurf WEMoG .....	94
Anlage 2: WiE-Forderungen im Überblick.....	95

## **Abkürzungsverzeichnis**

Verband	Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, Wohnungseigentümergeinschaft
WEG-E	Wohnungseigentumsgesetz in der Fassung nach den Vorschlag WEMoG
WEG	Wohnungseigentumsgesetz in der aktuell geltenden Fassung
WEG	auch: Wohnungseigentümergeinschaft
WEMoG	Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz
WiE	Wohnen im Eigentum. Die Wohneigentümer e.V.

Mit dieser Stellungnahme zum

### **Gesetzentwurf der Bundesregierung für ein Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG)**

aktualisiert Wohnen im Eigentum (WiE) seine bereits im Februar 2020 abgegebene  
Stellungnahme zum Referentenentwurf (WEModG).

## **A) Aktualisierung der wichtigsten WiE-Forderungen**

### **Zusammenfassung: Werden die Reformziele erreicht?**

#### **Die Reformziele des Gesetzgebers**

Mit dem Ziel, die WEGs für die Zukunft zu rüsten, ist eine radikale Umgestaltung des Wohnungseigentumsgesetzes vorgesehen. Erreicht werden sollen mehr Rechtsklarheit, mehr Rechtssicherheit, weniger Gerichtsverfahren sowie ein Abbau von Sanierungsstaus durch die Erleichterung baulicher Maßnahmen. Damit soll ein wichtiger Beitrag zur Erreichung der Klimaziele und der Verkehrswende geleistet werden und – so die Behauptung – auch der Verbraucherschutz soll verbessert werden. Alle Beteiligten scheinen gemäß dem Gesetzentwurf Gewinner zu werden: Die Rechte der Wohnungseigentümer werden gestärkt, der Verwaltungsbeirat wird gestärkt, die Verwaltung wird handlungsfähiger und effizient, Dritte erhalten mehr Sicherheit im Rechtsverkehr mit den WEGs.

#### **Die tatsächlichen Auswirkungen für das Wohnungseigentum**

Bei einem genauen Blick in den Gesetzentwurf mit Analyse der Auswirkungen und Folgen wird jedoch deutlich, dass die konkreten gesetzlichen Maßnahmen nicht nur mit einer Viel-

zahl **neuer hoher Risiken** und teilweise auch **unkalkulierbarer Gefahren** für die Wohnungseigentümer verbunden sind (diese werden in der vorliegenden Stellungnahme ausführlich dargestellt und erläutert). Die neuen gesetzlichen Maßnahmen werden zudem auch nicht dazu beitragen, die genannten Ziele der Reform tatsächlich umzusetzen:

- **Mehr Rechtssicherheit? Nein!** Durch die geplante unbeschränkbare Vollmacht der Verwalter wird **nur die Wirtschaft geschützt**, die sich dann darauf verlassen kann, dass die Gemeinschaft immer zahlt, auch wenn sie den Vertrag gar nicht haben wollte. Aber **für die Wohnungseigentümer** werden erhebliche **neue Rechtsunsicherheiten** eingeführt – u.a. auch mit der Generalklausel für die neue Verwaltermacht im Innenverhältnis sowie mit den neuen Regelungen für bauliche Veränderungen und deren Kostentragung.
- **Mehr Modernisierungen? Abbau von Sanierungsstaus? Eher nicht!** Es ist anzunehmen, dass mit den neuen einfachen Mehrheitsbeschlüssen und Kostenverteilungsregelungen ein strategisches, unsoziales Abstimmungsverhalten gefördert wird und Maßnahmen unterbleiben, weil keine Kostensicherheit mehr besteht. Denn wenn die Kosten nur von den mit „ja“ stimmenden Wohnungseigentümern zu tragen sind, wissen die Wohnungseigentümer vor der Abstimmung nicht, wie viel sie später zahlen müssen. Es steht auch zu befürchten, dass die Herabsetzung des Quorums auf die einfache Mehrheit dafür sorgen wird, dass finanzschwächere Eigentümer gegenüber Investoren oder Luxussanierern das Nachsehen haben werden und somit die Gentrifizierung (Verdrängung sozial schwacher Eigentümer) verstärkt Einzug in die innenstadtnahen älteren WEGs halten wird.
- **Mehr Klimaschutz? Eher nicht!** Dieses Ziel ist nur ein Randthema im Gesetzentwurf. Grundvoraussetzung für energetische Gebäudesanierungen wäre eine verpflichtende mittel- und langfristige Erhaltungsplanung mit unterlegter Finanzplanung sowie Sanierungsfahrplänen. Diese vorausschauende Planung ist im Gesetzentwurf nicht vorgesehen. Inwieweit die E-Mobilität durch die komplizierten Maßnahmen befördert wird, bleibt ebenso unklar.
- **Weniger Streit anfälligkeit, weniger Gerichtsverfahren? Nein!** Die Eingrenzung der Beschlussfassung von Jahresabrechnungen auf die Abrechnungsspitze wird die Zahl der gerichtlichen Anfechtungen von Jahresabrechnungen reduzieren. Vor allem die Generalklausel zur Stärkung der Verwaltermacht im Innenverhältnis sowie die unausgegorenen Regelungen für bauliche Maßnahmen und deren Kostenverteilung werden dagegen neue Streitigkeiten unter den Eigentümern und zwischen den Eigentümern und den Verwaltern provozieren.
- **Mehr Effizienz in der WEG-Verwaltung? Nein!** Die neue, starke Stellung einer Berufsgruppe mit äußerst durchwachsender Qualifikation ist die Achillesferse des Gesetzentwurfs und auch mit dem Nachschieben eines Sachkundenachweises nicht zu heilen. Der Sachkundenachweis ist ein allererster Einstieg in eine einheitliche Qualifikation

der Verwalter. Mehr nicht. Er kann keine Steuerung oder Kontrolle des Verwalterhandelns ersetzen und schon gar nicht dafür sorgen, dass die bestehenden Praxisprobleme durch untätige, überforderte oder nicht nach wirtschaftlichen Grundsätzen handelnde Verwalter wie von Zauberhand verschwinden werden.

- **Mehr Verbraucherschutz?** Nicht, wenn die Individualrechte und Direktansprüche bezüglich der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums abgeschafft werden und weitere, die Wohnungseigentümer unangemessen benachteiligende Klauseln bleiben.

### **Fazit: Dieses Gesetz wird seinen eigenen Zielen nicht gerecht**

Der Entwurf des WEMoG wird in keiner Weise den Anforderungen gerecht, die aus Eigentümer- und Verbrauchersicht an eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes zu stellen sind. Mit der neuen Verwalterstärkung bei gleichzeitiger Reduzierung der Rechte der einzelnen Eigentümer und ohne adäquate andere Instrumente zur Verwalterkontrolle werden die Wohnungseigentümer die Macht über die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums verlieren und stattdessen mit erheblichen neuen Risiken belastet werden. WiE warnt davor, dass

- das Wohnen in Eigentumswohnungen für Selbstnutzer und für Mieter teurer wird,
- Eigentumswohnungen zu einem „Eigentum zweiter Klasse“ werden,
- Strukturen eingeführt werden, die unwirtschaftliches Handeln, Vetternwirtschaft und Korruption befördern,
- Verfahren eingeführt werden, die es Investoren oder Mehrheitseigentümern erleichtern, „Aufkaufstrategien“ und „Luxussanierungsstrategien“ zu entwickeln, mit denen systematisch wehrlose und finanzschwache Eigentümer aus ihren Wohnungen gedrängt werden.

**WiE appelliert** deshalb an die Bundestagsabgeordneten: Nehmen Sie sich alle erforderliche Zeit für diese wichtige Reform, für eine Abschätzung der Folgen des Gesetzentwurfs, für die Debatte und Entwicklung von gesetzlichen Alternativen. Weder die Coronakrise noch die Förderung der E-Mobilität rechtfertigen eine eilbedürftige Verabschiedung. Das neue Gesetz wird auf lange Zeit für die Eigentümer die Richtschnur, das Rüst- und Werkzeug für die Organisation der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums sein. Wir brauchen eine Reform, die durch verbrauchergerechte Lösungsansätze die Praxisprobleme behebt und keine Flurschäden hinterlässt.

## Die aus Eigentümersicht wichtigsten 7 Änderungsforderungen

In der ausführlichen Stellungnahme zum Gesetzentwurf des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) ab Seite 15 plädiert Wohnen im Eigentum (WiE) für eine Vielzahl von Änderungen, die mit Blick auf die Eigentümerinteressen und den Verbraucherschutz als sinnvoll erachtet werden. Diese Vorschläge – erarbeitet für die WiE-Stellungnahmen vom Februar 2020 zum Referentenentwurf – wurden im Hinblick auf Veränderungen im Gesetzentwurf aktualisiert. Sie behalten ihre Gültigkeit, auch wenn hier 7 Änderungsforderungen als besonders wichtig vorangestellt werden.

Diese aktuelle Priorisierung durch WiE entspricht weiterhin den Ergebnissen einer Befragung von Wohnungseigentümern<sup>1</sup>, darüber hinaus jetzt auch dem **Tenor tausender Eigentümerstimmen**, die uns zum Referentenentwurf und anschließenden politischen Diskurs bis heute erreicht haben.<sup>2</sup> WiE untersetzt diese Forderungen zudem mit Zitaten aus den Stellungnahmen des Bundesgerichtshofs, Deutschen Richterbunds und Deutschen Anwaltvereins.

### 1. Keine unbeschränkte Vertretungsmacht für Verwalter

Die externen Verwalter dürfen im **Außenverhältnis** keine Vertretungsmacht bekommen, Aufträge und Verträge für die Gemeinschaft verbindlich abzuschließen, ohne von der Gemeinschaft dazu bevollmächtigt zu sein. **Die Regelung in § 9b Abs. 1 WEG-E ist zu streichen, mindestens aber deutlich einzuschränken**, etwa durch Ausnahme bestimmter Rechtsgeschäfte wie z.B. Dauerschuldverhältnisse (langfristige Verträge), Kreditaufnahmen und Weiteres. Damit die WEGs weitergehende individuelle Beschränkungen festlegen könnten, bietet sich ein Online-Register an – konkrete Vorschläge hierzu siehe Besonderer Teil, Seite 41.

Wichtig für kleine WEGs: **Sich selbstverwaltende WEGs** müssen weiterhin – wie bisher - **durch Mehrheitsbeschluss** die Vertretung durch einen internen Verwalter bzw. für einzelne Rechtsgeschäfte einen oder mehrere Wohnungseigentümer bestimmten können, s. S. 43

Die neue, starke Stellung einer Berufsgruppe mit äußerst durchwachsender Qualifikation ist die **Achillesferse des Gesetzentwurfs** und auch mit dem Nachschieben eines Sachkundenachweises nicht zu heilen. Der Sachkundenachweis ist ein allererster Einstieg in eine einheitliche Qualifikation der Verwalter. Mehr nicht. Er kann keine Steuerung oder Kontrolle des Verwalterhandelns ersetzen. WiE stellt die Tätigkeit der Verwalter nicht unter Generalverdacht – es gibt viele qualifizierte, redlich arbeitende Verwalter/innen –, sondern kritisiert

---

<sup>1</sup> WiE, Ergebnisse der bundesweiten Befragung der Wohnungseigentümer zur anstehenden WEGesetz-Reform, November 2019 ([https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-umfrage-wegesetz-reform-2019\\_end.pdf](https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-umfrage-wegesetz-reform-2019_end.pdf))

<sup>2</sup> WiE, 8.230 Wohnungseigentümer schlagen Alarm: Wir brauchen ein klares, unsere Rechte sicherndes Gesetz! Online-Unterschriftensammlung mit 2.165 zusätzlichen Kommentaren, Mai 2020 ([https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wegesetz-reform-unterschriften-eigentuemer\\_200514.pdf](https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wegesetz-reform-unterschriften-eigentuemer_200514.pdf))

neue **gesetzliche Strukturen, die Misswirtschaft, Vetternwirtschaft oder gar Korruption begünstigen** und den Wohnungseigentümern keine Vorteile, sondern nur Nachteile bringen.

- **Deutscher Richterbund:** „Die umfassende, von den Wohnungseigentümern im Außenverhältnis nicht beschränkbare (§ 9b Abs. 1 S. 3 WEG-E) Vertretungsbefugnis eröffnet Missbrauchsmöglichkeiten, denen einzelne Eigentümer effektiv zunächst wenig entgegenzusetzen könnten. (...) Damit besteht die Gefahr, dass Ersatzansprüche gegen den Verwalter regelmäßig nicht realisiert werden können, sondern die Wohnungseigentümer letzten Endes den Schaden tragen.“<sup>3</sup>
- **Deutscher Anwaltverein:** „Das Wohnungseigentum erweist sich bei einem unbedachten Verwalter damit als Risikoanlage. Denn die im Außenverhältnis entstehenden Folgen der umfassenden Vertretungsmacht lassen sich anders als nach der bisherigen Rechtslage im Regelfall nicht beseitigen.“<sup>4</sup>
- **Bundesgerichtshof, V. Zivilsenat:** „(...) im Übrigen hat der Senat immer wieder Fälle zu beurteilen, in denen Verwalter ihre Pflichten in gravierender Weise verletzen. Dabei ist in den Blick zu nehmen, dass Verwalter in großem Umfang für fremdes Vermögen verantwortlich sind.“<sup>5</sup>

Wichtig für die **Selbstverwaltung**: Nach dem Gesetzentwurf können sämtliche Wohnungseigentümer nur gemeinsam für den Verband nach außen auftreten, wenn keine Allstimmigkeit erreicht werden kann. Dies ist unpraktikabel und wäre häufig das Ende für die gerade für sehr kleine WEGs sehr wichtige Selbstverwaltung. Mehr dazu siehe Seite 43.

## 2. Keine Generalklausel mit erweiterten Verwalterbefugnissen

Es darf nicht sein, dass Verwalter im **Innenverhältnis** künftig solche Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung eigenständig in Auftrag geben, über die „eine Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer nicht geboten ist“ (§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG-E).

- WiE fordert mindestens eine **Konkretisierung der Generalklausel** (Formulierungsvorschlag für § 27 Abs. 1 Nr. 1: „Maßnahmen geringen Umfangs, die regelmäßig wiederkehrend anfallen, nur ausgetauscht werden ohne wesentliche Änderung an Material, Konstruktionsweise sowie Erscheinungsbild und einen Betrag in Höhe von 3 % der jeweils aktuellen Wirtschaftsplansumme insgesamt pro Jahr nicht übersteigen.“)
- Ein **Katalog der Basis-Verwalteraufgaben mit einem geringen Umfang im Gesetz**, den die WEG per Beschluss ausweiten kann, wäre noch verbrauchergerechter.
- Ergänzend sollte gerade für unterjährig notwendige Entscheidungen der Eigentümer der **Umlaufbeschluss mit einfacher Mehrheit** eingeführt werden.

<sup>3</sup> Deutscher Richterbund, Stellungnahme WEModG, Februar 2020, S. 12 f.

<sup>4</sup> Deutscher Anwaltverein, Stellungnahme WEModG, Februar 2020, S. 12

<sup>5</sup> Bundesgerichtshof, V. Zivilsenat, Stellungnahme zum WEModG, Februar 2020, S. 3

Die vorgesehene Erweiterung der Verwalterbefugnisse ohne Beschluss würde **viel Streit in die WEGs tragen und das Wohnen für die Eigentümer und die Mieter verteuern**. Die Adressaten des Gesetzes, nämlich Eigentümer und Verwalter, können aus dieser Regelung nicht herauslesen, was der Verwalter darf und wozu im Einzelnen er einen Beschluss braucht. Dies wird zu einer völlig unterschiedlichen Auslegung dieser gesetzlichen Bestimmung führen. Es bliebe der Rechtsprechung überlassen, die schwammige Generalklausel in § 27 Abs. 1 WEG-E zu deuten, die damit aber ebenfalls Neuland betritt. Das erhöht die Zahl der Gerichtsverfahren und führt zu steigenden Anwalts- und Gerichtskosten. Zudem würde diese unbestimmte Klausel den Missbrauch befördern. Verwalter haben kein eigenes Geld in den WEGs und wenig Ansporn zum wirtschaftlichen Handeln; können sie die Dienstleister und Handwerker auswählen, die ihnen geeignet erscheinen, optimieren sie dabei „naturgemäß“ ihren eigenen Aufwand, auch wenn das auf Kosten der Eigentümer geschieht.

Die vorgesehenen **Korrektive werden in der Praxis nicht funktionieren**: WEGs haben nicht die Kenntnisse und nicht die Marktmacht, Klauseln zur Beschränkung der Verwalteraufgaben nach § 27 Abs. 2 WEG-E zu formulieren, zu beschließen und im Vertrag mit dem Verwalter durchzusetzen. Verwalter-Entlassung und Schadensersatzklage hingegen dienen nicht der Verhinderung von Schäden. Sie sind Rechtsmittel allein für die Situation, in der „das Kind schon im Brunnen liegt“. Zudem entpuppt sich die dem Verwalter bei Machtmissbrauch drohende Schadensersatzklage auch noch als so schwierig, zeitverzögernd und kostenträchtig, dass sie in vielen Fällen ins Leere laufen wird.

- **Bundesgerichtshof, V. Zivilsenat:** *„Haftet künftig die Gemeinschaft, werden Einzelne häufig kein Interesse daran haben, anschließend für den mühsamen Regress gegen den Verwalter zu sorgen. Da der Verwalter auch im Übrigen von keiner Seite kontrolliert und beaufsichtigt wird, besteht die Gefahr, dass Regressansprüche nicht geprüft und durchgesetzt werden, so dass der Schaden am Ende bei den Wohnungseigentümern verbleibt.“<sup>6</sup>*
- **Deutscher Richterbund:** *„Diese Neuregelungen sind vor dem Hintergrund der generellen Korruptionsanfälligkeit einer Auftragsvergabe ohne konkrete Vorgaben der Eigentümer und ohne wirksame Kontrolle des genauen Verwalterhandelns kritisch zu sehen. (...) Zwar sieht der Entwurf in § 27 Abs. 2 WEG-E vor, dass die Wohnungseigentümer die Rechte und Pflichten nach Absatz 1 durch Beschluss einschränken oder erweitern können. Da in der Praxis der Verwalter regelmäßig die Beschlussfassungen vorbereitet, dürfte diese Möglichkeit nur von „aktiven“ und gut informierten Wohnungseigentümergeinschaften wirklich genutzt werden.“<sup>7</sup>*
- **Deutscher Anwaltverein:** *„Eine katalogisierte Auflistung der Befugnisse scheint sachgerecht, so dass in anderen Fällen eine Zustimmung der Wohnungseigentümer vorliegen muss.“<sup>8</sup>*

---

<sup>6</sup> Bundesgerichtshof, V. Zivilsenat, Stellungnahme zum WEModG, Februar 2020, S. 4

<sup>7</sup> Deutscher Richterbund, Stellungnahme WEModG, Februar 2020, S. 14

<sup>8</sup> Deutscher Anwaltverein, Stellungnahme WEModG, Februar 2020, S. 12

### 3. Aufwertung des Verwaltungsbeirats zum Kontrollorgan

Der Verwaltungsbeirat muss **zwingend zum starken Kontrollgremium** aufgewertet werden, **der die Gemeinschaft bei der Verwaltung unterstützt** – und nicht den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben (so steht es aktuell im Gesetz).

Zu verankern sind **konkrete Aufgaben und erweiterte Rechte** (§ 29 WEG-E, Details siehe ab Seite 88):

**Kontrollrechte:** Neben der Prüfung der Jahresabrechnung z.B. die Prüfung des neuen Vermögensberichts, ein generelles jederzeitiges Auskunftsrecht gegenüber Verwaltern und Dritten.

**Eingriffsrechte:** Sollte es beim § 9b (unbeschränkte Vertretungsmacht für den Verwalter) und § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG-E bleiben: z.B. Zustimmungsrechte für Vertragsabschlüsse, Widerspruchsrecht gegen die Vertretungsbefugnis des Verwalters bis zur nächsten Eigentümerversammlung, Vetorechte.

Diese Rechte sind in ein neu zu schaffendes WEG-Register einzutragen.

Einführung eines **WEG-Registers**, analog dem Handelsregister, das Online über das gemeinsame Registerportal der Länder für jeden einsehbar ist.

Zur erleichterten Besetzung der Beiratsposten sollte zudem ermöglicht werden, dass die WEG beschließen kann, **externe Personen als Beiratsmitglieder** zu wählen und/oder einzelne Mitglieder bzw. externe Sachverständige mit bestimmten Aufgaben zu beauftragen.

Beklagt wird allgemein, dass sich zu wenige Wohnungseigentümer finden, um den Verwaltungsbeirat zu besetzen. **Das Amt wird aber nicht attraktiver, indem es an Bedeutung verliert neben einem Verwalter, der mit weitreichenden, unbestimmten Befugnissen und einer unbeschränkten Vertretungsmacht ausgestattet wird.** Bleibt es bei der starken Verwalterstellung, dann müssen die Aufgaben und Kontrollrechte des Beirates konkretisiert und er muss für den Krisenfall auch Eingriffsrechte (Vetorecht, Hemmung/Unterbrechung der Verwalterbefugnisse bis zur nächsten Eigentümerversammlung etc.) erhalten. Die Autorität des Amtes fördert die Attraktivität. Die in der Begründung des WEMoG behauptete „Stärkung des Verwaltungsbeirats“<sup>9</sup> kann auch nicht allein durch die – zu begrüßende – Flexibilisierung der Zahl der Mitglieder erreicht werden oder durch die Einschränkung der Haftung.

Statt oder ergänzend zur Haftungserleichterung sollen die WEGs Haftpflichtversicherungen für ihre Verwaltungsbeiräte abschließen müssen. Darüber hinaus muss gelten: Ein Beirat, dem z.B. Kinder, Geschwister oder Ehepartner hochbetagter oder behinderter Wohnungseigentümer angehören, ist besser als kein Beirat! Auch die Bestellung von externen Fachleuten wie Rechtsanwälten oder Bauingenieuren sollte der WEG erlaubt werden; selbst wenn das Kosten verursacht, sollte es im Ermessen der WEG stehen, diese zu akzeptieren und die Fachexpertise gewinnbringend einzusetzen.

- **BGH, V. Zivilsenat:** „*Wie (...) die effektive Wahrnehmung der Rechte der Gemeinschaft gegenüber dem Verwalter und dessen Kontrolle abgesichert werden soll,*

---

<sup>9</sup> Bundesregierung, Entwurf WEMoG, BT-DS 19/18791, April 2020, S. 28

*müsste noch vertieft überdacht werden. Der Verwaltungsbeirat – sofern es einen solchen gibt – unterstützt den Verwalter (§ 29 Abs. 1 WEG-E), beaufsichtigen ihn aber nicht. In diesem Konzept sieht der Senat eine Schwachstelle. (...) Da der Verwalter auch im Übrigen von keiner Seite kontrolliert und beaufsichtigt wird, besteht die Gefahr, dass Regressansprüche nicht geprüft und durchgesetzt werden, so dass der Schaden am Ende bei den Wohnungseigentümern verbleibt.“<sup>10</sup>*

- **Deutscher Richterbund:** „*Einer umfassenden Erweiterung der Vertretungsbefugnis des Verwalters sollte zumindest eine effektive Kontrollmöglichkeit durch die Wohnungseigentümer entgegengesetzt werden.“<sup>11</sup>*
- **Abschlussbericht der Bund-Länder-AG:** „*Sollte eine Kompetenzübertragung auf den Verwalter zugelassen werden, könnte dies dafür sprechen, Gleiches für den Verwaltungsbeirat zuzulassen.“<sup>12</sup>*

#### 4. Individualrechte müssen trotz Systemwechsels bestehen bleiben

Wichtige Individualrechte (**Direktansprüche**) der Wohnungseigentümer **müssen zwingend beibehalten, erweitert und ins Gesetz aufgenommen werden:**

- gegen den/die Verwalter/in auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen und auf Auskünfte bei berechtigtem Interesse (§ 18 Abs. 4 WEG-E),
- gegen Verwalter, diese bei Pflichtverletzungen ohne Umweg über die WEG in Anspruch zu nehmen (z.B. unterlassene Beschlussumsetzung, Verstoß gegen Pflichten zur Erstellung Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht etc., § 27 Abs. 2 WEG-E)
- gegen Verwalter und Dritte, Ansprüche aus dem Gemeinschaftseigentum ohne Umweg über die WEG geltend zu machen, und zwar 1) hinsichtlich Gesamtforderung auf Leistung an den Verband oder 2) hinsichtlich des eigenen Anteils (§ 18 Abs. 1 WEG-E),
- gegen Dritte auf Einsicht und Auskünfte bei berechtigtem Interesse (§ 18 Abs. 4 WEG-E),
- gegen Miteigentümer, Ansprüche aus dem Gemeinschaftseigentum ohne Umweg über die WEG geltend zu machen (§ 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG-E).

Es sind die Wohnungseigentümer, die alle Risiken tragen und haften. Somit ist es nicht nachvollziehbar und hinnehmbar, dass laut Entwurf des WEMoG ein „Direktanspruch des einzelnen Wohnungseigentümers gegen den Verwalter in diesem System weder sinnvoll noch notwendig ist.“<sup>13</sup> **Engagierte Eigentümer sind keine Querulanten und hindern die Verwalter nicht an ihrer Arbeit – im Gegenteil:** Nach Erfahrung von WiE treiben gerade diese in den WEGs die gewünschten Veränderungen voran. Denn was passiert, wenn Verwalter Beschlüsse nicht oder nur schleppend umsetzen, keine Hausbegehungen durchführen, die Erhaltungsmaßnahmen nicht ausreichend planen, keine Jahresabrechnungen erstellen etc.?

<sup>10</sup> Bundesgerichtshof, V. Zivilsenat, Stellungnahme zum WEModG, Februar 2020, S. 3 f.

<sup>11</sup> Deutscher Richterbund, Stellungnahme WEModG, Februar 2020, S. 1

<sup>12</sup> BMJV: Abschlussbericht der Bund-Länder-AG zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes, 2019, Seite 67

<sup>13</sup> Bundesregierung, Entwurf WEMoG, BT-DS 19/18791, April 2020, S. 56

Heute können engagierte Eigentümer auf Basis ihrer Individualrechte aktiv werden, Fristen setzen, sogar auf Ausführung der Beschlüsse klagen. Wenn das künftig entfällt und nur einmal im Jahr eine Eigentümerversammlung beschließen kann, den Verwaltern auf die Finger zu schauen und sie zur Beschlussumsetzung etc. zu zwingen, **wird die WEG-Verwaltung in gravierend vielen Fällen noch schleppender und unzureichender funktionieren als bisher.**

- **Deutscher Anwaltverein:** „Insgesamt werden durch die Neuregelungen den Wohnungseigentümern in erheblichem Maße Rechte entzogen.“<sup>14</sup>
- **Deutscher Anwaltverein:** „Die Wohnungseigentümer werden in weiten Bereichen ein Wohnungseigentum vorfinden, das sich von dem, was sie bisher hatten, deutlich unterscheidet. Der Einzelne wird stark geschwächt, mit Leichtigkeit überstimmt, und muss daher viel mehr aufpassen. Ob eine dahingehende gesetzliche Änderung bei den Wohnungseigentümern als die am meisten betroffenen Personen auf Verständnis oder sogar Zustimmung stoßen wird, kann kaum angenommen werden. Denn der damit verbundene individuelle Rechtsverlust und das deutlich gestiegene finanzielle Risiko werden kaum erklärbar sein.“<sup>15</sup>
- **Deutscher Richterbund:** „Insbesondere erscheint es sinnvoll, bestimmte Grundpflichten des Verwalters gegenüber der Gemeinschaft **und den einzelnen Eigentümern klar zu regeln.**“<sup>16</sup>

## 5. Überarbeitung der Vorschriften zu baulichen Veränderungen

Insgesamt sind die §§ 20, 21 WEG-E zu prüfen und nachzubessern:

- Erhöhung des Quorums für bauliche Veränderungen, deren Kosten alle Eigentümer zu tragen haben, auf die einfache Mehrheit **und die Hälfte aller Miteigentumsanteile**
- Pflicht, über bauliche Veränderungen namentlich abzustimmen,
- Klärung, inwiefern unsoziales, strategisches Abstimmungsverhalten vermieden werden kann (u.a. geheime Abstimmung),
- Klärung, inwiefern eine Kostenverteilung von der nach Miteigentumsanteilen abweichen darf (Verbot willkürlicher Verteilung etc.),
- Nichtigkeit von fehlerhaften Kostenverteilungsbeschlüssen,
- Eintragungspflicht für Beschlüsse über abweichende Kosten- und Nutzenverteilungen bei baulichen Maßnahmen im Grundbuch.
- Klärung, wie die zunehmende Unübersichtlichkeit der Folgekosten vermieden werden kann.

<sup>14</sup> Deutscher Anwaltverein, Stellungnahme WEModG, Februar 2020, S. 11

<sup>15</sup> Deutscher Anwaltverein, Stellungnahme WEModG, Februar 2020, S. 4 f.

<sup>16</sup> Deutscher Richterbund, Stellungnahme WEModG, Februar 2020, S. 15

Wenngleich WiE die Erleichterung für die Gebäudemodernisierung und die Abschaffung der zu komplizierten doppelten Mehrheit begrüßt, ist die Neureglung zu den baulichen Veränderungen in den §§ 20, 21 WEG-E noch nicht ausgereift und würde zu Schieflagen und **gravierenden neuen Problem** führen. Die Herabsetzung des Quorums auf die einfache Mehrheit kann dafür sorgen, dass finanzschwächere Einzeleigentümer gegenüber Investoren das Nachsehen haben, wenn nicht Korrektive eingeführt werden, um auch diesen Eigentümern den Erhalt ihrer Wohnung zu ermöglichen. Die Kopplung an die Kostentragung fördert u.a. ein strategisches, unsoziales Abstimmungsverhalten und ist z.B. für energetische Sanierungen kontraproduktiv – siehe Ausführungen ab Seite 22 und im Besonderen Teil ab Seite 59.

Wie sollen die WEGs den Überblick behalten, wer welche Bereiche des – modernisierten - Gemeinschaftseigentums nutzen darf und wer welche (Folge-)Kosten zu tragen hat? Problematisch wird das z.B. bei E-Ladestationen, einem Aufzug, Fenstern, Spielgeräte im Garten u.v.m. Die Kostenverteilung muss auch in der Jahresabrechnung erscheinen. Schon jetzt sind die Kostenverteilungsschlüssel in Jahresabrechnungen fehlerträchtig, neue Streitquellen würden hier geschaffen. Wie sollen sich Käufer, die später in die WEG eintreten, über ihre Kostenpflichten und Nutzungsrechte hinsichtlich einzelner Bereiche des Gemeinschaftseigentums informieren? Eine Eintragung solcher Kostenbeschlüsse im Grundbuch soll nicht notwendig sein. Wird die Wohnung verkauft oder vererbt, kann der sogenannte Rechtsnachfolger nicht aus dem Grundbuch entnehmen, dass er mit entsprechenden Kosten belastet ist.

WiE hält die Neureglung bei den baulichen Veränderungen und insbesondere den Interessensausgleich über die Kostenverteilung insgesamt für nicht genügend durchdacht. Hier muss unbedingt noch nachgebessert werden!

- **Bundesgerichtshof, V. Zivilsenat:** *„Gravierende und grundlegende Bedenken hat der Senat gegen die geplante Neureglung der baulichen Veränderungen in den §§ 20, 21 WEG-E, und er rät von einer Umsetzung der Vorschläge dringend ab. Die geplante Absenkung der Anforderungen an die Beschlussfassung unter Differenzierung auf der Kostenseite schafft erhebliches Konfliktpotential und lässt elementare Anforderungen des Verbraucherschutzes außer Acht. Die Regelungen sind streitanfällig und werden dazu führen, dass noch weniger Modernisierungen erfolgen als bislang. (...) [Der Senat schlägt] vor, das Quorum für Modernisierungsmaßnahmen abzusenken, indem künftig die einfache Mehrheit der Anwesenden und die Hälfte aller Miteigentumsanteile erforderlich ist.“*<sup>17</sup>
- **Deutscher Anwaltverein:** *„Grundlegende Sanierungen mit der Anpassung an den Stand des dann Üblichen finden bei Gebäuden nach 30-40 Jahren statt, also dann, wenn diese Käufer jedenfalls Rentner, womöglich hochbetagt sind und vielfach Schwierigkeiten haben werden, eine Finanzierung für umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen zu bekommen. Werden solche Maßnahmen nicht durch ein von der WEG selbst aufzunehmendes Darlehen sondern über Sonderumlagen finanziert, müssen die*

---

<sup>17</sup> Bundesgerichtshof, V. Zivilsenat, Stellungnahme zum WEModG, Februar 2020, S. 5 ff.

*Eigentümer, die keine Finanzierung bekommen, mit einer Zwangsversteigerung ihres Eigentums durch die WEG rechnen.“<sup>18</sup>*

- **Deutscher Richterbund:** „Zugleich würden Eigentumswohnungen erheblich attraktiver für Investoren, die mit einfacher Mehrheit in einer WEG Luxussanierungen beschließen und entsprechende Wertsteigerungen realisieren könnten. Dies würde wiederum die Preisspirale in den deutschen Großstädten noch weiter erhöhen, in denen der Erwerb von Wohnungseigentum für Durchschnittsverdiener ohnehin bereits schwierig geworden ist. So könnte letztlich die Möglichkeit, bauliche Veränderungen von gemeinschaftlichem Eigentum mit bloßer Mehrheit zu beschließen, den ursprünglichen Zweck des Wohnungseigentumsgesetzes, breiten Bevölkerungsschichten den Erwerb eines „Eigenheims“ zu ermöglichen (Ziffer A. der Vorlage des Referentenentwurfs), konterkarieren.“<sup>19</sup>
- **Deutscher Richterbund:** „Die Regelungssystematik des § 21 Abs. 3 Satz 1 WEG-E führt dazu, dass Eigentümern in Zukunft geraten werden müsste, zur Vermeidung von Kostentragungsrisiken bei Abstimmungen über bauliche Veränderungen, die nicht von einzelnen Eigentümern (...) verlangt werden, nicht mit „ja“ zu stimmen oder gar nicht erst an der Versammlung teilzunehmen. Dies dürfte nicht Sinn und Zweck der Vorschrift sein.“<sup>20</sup>

## 6. Pflicht zur mittel- und langfristigen Erhaltungsplanung

Erforderlich ist eine **Konkretisierung der Erhaltungsrücklage**: Pflicht zur Bildung, angemessene Höhe, Anlage auf separatem Bankkonto (§ 19 oder § 18 WEG-E). Eingeführt werden muss für Verwalter zudem eine jährliche Begehungspflicht inkl. Dokumentation sowie Pflicht zur Aufstellung eines konkreten, objektbezogenen, mittel- und langfristigen **Instandhaltungsplans nebst Finanzierungsplan** (§ 27 Abs. 1 WEG-E).

**Um Sanierungsstaus in WEGs zu beheben**, reicht die Herabsetzung des Quorums für bauliche Veränderungen ohnehin nicht aus. Nach Untersuchungen von WiE – gefördert durch das BMJV<sup>21</sup> – fehlt es in den WEGs an Sachverstand für die Umsetzung komplexer Projekte und an ausgereiften, langfristigen Plänen mit Finanzierungskonzepten. Gerade wenn es, wie im Wohnungseigentum, viele (unterschiedlich situierte) Entscheider gibt, können Bauprojekte nur auf Basis einer soliden Planung gelingen. Dennoch verpasst die Reform die Chance, die Erhaltungsrücklage zu konkretisieren und den Verwaltern eine Erhaltungs- und Finanzierungsplanung vorzuschreiben.

<sup>18</sup> Deutscher Anwaltverein, Stellungnahme WEModG, Februar 2020, S. 16 f.

<sup>19</sup> Deutscher Richterbund, Stellungnahme WEModG, Februar 2020, S. 19

<sup>20</sup> Deutscher Richterbund, Stellungnahme WEModG, Februar 2020, S. 21

<sup>21</sup> Instandsetzen, modernisieren, sanieren: Wie hält Ihre WEG das Gebäude in Schuss? Bundesweite Umfrage und Auswertung von Wohnen im Eigentum, gefördert durch das BMJV, 2017

## 7. Konkretisierung der Vorgaben für die Jahresabrechnung

WiE fordert eine Konkretisierung der notwendigen **Bestandteile der Jahresabrechnung** und der **genauen Art und Weise** der Einnahmen-Ausgaben-Rechnung. Eingeführt werden muss auch eine Pflicht für die Verwalter, eine fehlerhafte Jahresabrechnung innerhalb einer kurzen Frist zu **korrigieren**. (§ 28 Abs. 2 WEG-E). Der Vermögensbericht darf nicht nur nachrichtlichen Charakter haben, sondern muss Teil der Jahresabrechnung sein und vom Verwaltungsbeirat geprüft werden. Wünschenswert wäre aus Verbraucherschutzgründen eine **Musterabrechnung** im Anhang zum WEG oder einer Verordnung.

**Zu wenige gesetzlichen Vorgaben** sind die Hauptursache dafür, dass intransparente, fehlerhafte Jahresabrechnungen eines der größten Praxisprobleme für die Wohnungseigentümer und für die Verwalter sind. Das WEMoG würde aber daran nichts ändern. Es lässt weiterhin ungeklärt, wie eine Jahresabrechnung konkret auszusehen hat. WiE fordert, die Chance der Reform zu nutzen, um die notwendigen Bestandteile der Jahresabrechnung und die genaue Art und Weise der Einnahmen-Ausgaben-Rechnung konkret vorzugeben – inklusive der wichtigen Praxisfrage, ob perioden- und verursachungsgerechte Abgrenzungen bei Abrechnungen über Heizkosten, Wasser, Versicherungen etc. möglich sein sollen oder nicht. Es stellt sich zudem die Frage, welche inhaltliche Qualität und welchen Informations- und Nutzwert Vermögensberichte in der Praxis haben werden, die nur nachrichtlichen Charakter haben sollen, die vom Beirat nicht zu prüfen sind, nicht Bestandteil der Jahresabrechnung sein sollen und auch nicht angefochten werden können.

Mit der Vorgabe einer Muster-Abrechnung – erstellt vom BMJV in Zusammenarbeit mit den Verbänden - ließe sich die Qualität der Jahresabrechnungen deutlich erhöhen, die Zahl der Beschlussanfechtungen reduzieren und ihre Vergleichbarkeit wäre gewährleistet.

- **Deutscher Richterbund:** „Der Wortlaut von § 28 Abs. 2 S. 2 WEG-E könnte so verstanden werden, dass es der Angabe der Entwicklung der Konten in der Jahresabrechnung nunmehr nicht mehr bedürfte. Diese erscheinen als Mindestinhalt der Jahresabrechnung aber zwingend erforderlich. Auch hierzu wäre eine Klarstellung des Gesetzeswortlauts oder der Begründung wünschenswert, um Rechtsunsicherheiten zu vermeiden.“<sup>22</sup>

---

<sup>22</sup> Deutscher Richterbund, Stellungnahme WEModG, Februar 2020, S. 26

## B) Ausführliche, überarbeitete Stellungnahme zum Gesetzentwurf

### Allgemeiner Teil:

### Die wichtigsten Änderungen, kommentiert aus Sicht von WiE

## Systemwechsel in der WEG-Verwaltung: Machtverhältnisse geraten in deutliche Schieflage

Bisher steht die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums der **Gesamtheit der Wohnungseigentümer** zu. Zur Verbesserung ihrer Handlungsfähigkeit wurden bei der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes 2007 lediglich bestimmte Kompetenzen und Pflichten an den Verband, also an das abstrakte Rechtsgebilde der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verlagert. So ist der **Verband** heute Vertragspartner gegenüber Dritten, Träger des Verwaltungsvermögens, Inhaber der WEG-Bankkonten und nimmt bestimmte gemeinschaftsbezogene Rechte und Pflichten wahr.

Eine Übertragung weitergehender Rechte der Wohnungseigentümer an den Verband hatte der Gesetzgeber 2007 u.a. wegen der „Gefährdung des Wohnungseigentums als echtem Eigentum“ noch abgelehnt.<sup>23</sup> Jetzt jedoch geht der Entwurf des WEMoG diesen Weg radikal weiter: Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums soll künftig in Gänze der **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband)** zugewiesen werden.

Die aus Sicht von WiE negativen Folgen wären eine tiefgreifende Umgestaltung der Haftungsverhältnisse innerhalb der WEG zu Ungunsten der Wohnungseigentümer und eine Beschneidung statt Ausweitung der Individualrechte der Wohnungseigentümer. Nicht nachvollziehbar und nicht akzeptierbar soll hinzukommen, dass zwar die Entscheidungsbefugnisse und die Vertretungsmacht der Verwalter deutlich erweitert werden, aber kein starkes Kontrollorgan vorgesehen ist.

### Verband als Träger der gesamten Verwaltung

Tatsächlich kritisiert auch WiE seit langem, dass nach geltendem Recht oft unklar ist, ob der Verband oder die Gesamtheit der Wohnungseigentümer berechtigt bzw. verpflichtet sind. Der vorgeschlagene Systemwechsel würde zwar klare Rechtsbeziehungen bringen und wäre insofern vorteilhaft, doch er würde in der Praxis zu gravierenden neuen Risiken und Nachteilen für die Wohnungseigentümer führen.

---

<sup>23</sup> Bundesregierung, Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze, März 2006, Bundestag-Drucksache 16/887, S. 61 f

## **Tiefgreifende Umgestaltung der Haftungsverhältnisse zu Lasten der Eigentümer**

Eine direkte Konsequenz des Systemwechsels in der WEG-Verwaltung wäre eine **tiefgreifende Umgestaltung der Haftungsverhältnisse** innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft.<sup>24</sup> Diese Folge wird im Gesetzentwurf nicht einmal thematisiert.

Verursachen Miteigentümer, Verwalter oder Handwerker Schäden am Gemeinschaftseigentum, die sich auf das Sondereigentum von Wohnungseigentümern auswirken, würden sich deren Ersatzansprüche künftig nur gegen den Verband richten können und nicht mehr direkt gegen den/die Schädiger/in. Der Verband müsste dann den Schadensersatz leisten. Wie befürchtet, dass durch diese „einfache“ Regelung und Einführung einer solchen „**Garantiehaf-**tung“ die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) weit häufiger zahlen würde, beim eigentlichen Schädiger aber kein Regress genommen würde bzw. werden könnte (mehr dazu siehe Seite 53).

## **Dem Verband bleibt nur die Schadensersatzklage mit ungewissem Ausgang**

Ob, unter welchen Voraussetzungen und wie die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ihrerseits, nach einer Inanspruchnahme durch die Geschädigten, bei den eigentlichen Verursachern Regress nehmen könnte, ist zweifelhaft (siehe Seite 40). Verklagen einzelne Wohnungseigentümer den Verband, tragen sie aufgrund ihrer Mitgliedschaft in der WEG die Prozesskosten der WEG im Rahmen ihres Miteigentumsanteils (MEA). Haben sie einen Schaden in ihrem Sondereigentum und erhalten Ersatz von der WEG, müssen sie somit auch dann, wenn sie den Prozess gewinnen, ihren Anteil an den Schadenskosten der WEG mittragen.

Zu erwarten steht damit auch, dass die neue Haftungszuordnung zu einer **Erhöhung des Hausgeldes und der Wohnkosten** für Eigentümer wie direkt oder indirekt für Mieter führen würde.

## **Die Individualrechte der einzelnen Eigentümer werden beschnitten**

Infolge der Systemänderung würden zudem Individualrechte beschnitten, z.B. das Recht der einzelnen Wohnungseigentümer gegen die Verwalter auf Durchführung gefasster Beschlüsse oder Aufstellung der Jahresabrechnung. Auch diese Rechte sollen allein dem Verband zugeordnet werden.

Die Wohnungseigentümer sind die Miteigentümer des Gemeinschaftseigentums, tragen finanziell zum WEG-Vermögen mit bei und haften im Innenverhältnis. Somit sind sie auch die **natürliche Kontrollinstanz der WEG**, in erster Linie gegenüber dem Verwalter als dem Ausführungsorgan der WEG. Von daher ist es nicht nachvollziehbar und hinnehmbar, dass laut Entwurf des WEMoG ein „Direktanspruch des einzelnen Wohnungseigentümers gegen den

---

<sup>24</sup> Vgl. BGH, 08.06.2018, Az. V ZR 125/17, S. 19, zu diesem gesamten Absatz und der „Garantiehaf-

Verwalter in diesem System weder sinnvoll noch notwendig ist.“<sup>25</sup> Gemäß dem Bericht der Bund-Länder-AG war immerhin noch zu erwarten, dass bestimmte Individualrechte und damit Direktansprüche im Falle eines Systemwechsels den Wohnungseigentümern zugestanden werden sollen.<sup>26</sup>

Ein **Abbau der Individualrechte**, sprich Direktansprüche, ist schon gar **nicht akzeptabel**, wenn gleichzeitig die Befugnisse und die Vertretungsmacht der Verwalter gestärkt werden sollen (siehe unten). Zu vermuten ist, dass mit dieser Beschneidung die Verwaltereffizienz gestärkt werden soll. Ist dies der Fall, würden alle engagierten Wohnungseigentümer unter den Generalverdacht gestellt, ihre Rechte ohne Notwendigkeit ausüben zu wollen oder gar Querulanten zu sein. Engagierte Eigentümer hindern die Verwalter aber nicht an ihrer Arbeit – im Gegenteil: Nach Erfahrung von WiE treiben gerade diese in den WEGs die gewünschten Veränderungen voran. Denn was passiert, wenn Verwalter Beschlüsse nicht oder nur schleppend umsetzen, keine Hausbegehungen durchführen, die Erhaltungsmaßnahmen nicht ausreichend planen etc.? Heute können engagierte Eigentümer dann auf Basis ihrer Individualrechte gegen den Verwalter aktiv werden, Fristen setzen, auf Ausführung der Beschlüsse klagen. Wenn das künftig entfällt und nur einmal im Jahr eine Eigentümerversammlung beschließen muss, den Verwaltern auf die Finger zu schauen und sie zur Beschlussumsetzung etc. zu zwingen, **wird die WEG-Verwaltung in gravierend vielen Fällen noch schleppender und unzureichender funktionieren als bisher.**

#### **Beispiele für fehlende Individualrechte bzw. Direktansprüche im WEG-E**

Den Wohnungseigentümern sollen Rechte nur noch gegen den Verband zustehen. Das heißt, sie würden nicht direkt gegen eine/n Verwalter/in vorgehen können, wenn diese/r

- Einsicht in die Verwaltungsunterlagen verweigert,
- falsche Jahresabrechnungen trotz Feststellung der Fehler nicht korrigiert,
- den Vermögensbericht, der neu eingeführt werden soll, nicht vorlegt,
- Beschlüsse der Eigentümerversammlung nicht oder falsch umsetzt,
- einen Schaden verursacht, der sich auf das Gemeinschaftseigentum oder das Sondereigentum auswirkt.

Wohnungseigentümer könnten auch nicht mehr selbst gegen Dritte (Handwerker) vorgehen, die ihr Sondereigentum beschädigen, oder gegen Miteigentümer, die das gemeinschaftliche Eigentum beeinträchtigen, sich z.B. nicht an die Hausordnung halten.

Haben Wohnungseigentümer keinen Direktanspruch mehr gegen Verantwortliche, Schädiger oder Störer, sondern müssen sie immer erst die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) in Anspruch nehmen, dann führt dies zu enormen Zeitverzögerungen, überlastet die jährliche Eigentümerversammlung und beeinträchtigt das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander sowie die Atmosphäre in den WEGs.

<sup>25</sup> Bundesregierung, Entwurf WEMoG, BT-DS 19/18791, April 2020, S. 62

<sup>26</sup> BMJV und Bay. Staatsministerium der Justiz, Abschlussbericht der Bund-Länder-AG zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes, August 2019, S. 48: „Bei der Umsetzung dieses Konzepts wird zu prüfen sein, welche Rechte nach dem WEG der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zugeordnet werden sollen und welche Rechte als Minderheitenrechte bei den einzelnen Wohnungseigentümern verbleiben sollen.“

## **Instrumente zum Krisenmanagement in den WEGs nur in geringem Umfang vorhanden**

Mit einer Stärkung des Verbandes würde automatisch eine Erweiterung des Pflichtenkataloges des Verwalters erfolgen. Gleichwohl soll kein starkes Kontrollorgan implementiert werden. Als ein Instrument zur Bewältigung von Krisensituationen soll eingeführt werden, dass Verwalter erleichtert abberufen werden können (§ 26 Abs. 1 WEG-E), also eine Abberufung demnach nicht mehr nur auf einen wichtigen Grund beschränkt werden kann. Diese Neuregelung wird von WiE ausdrücklich begrüßt. Außerdem soll es möglich sein, dass Wohnungseigentümer über eine Vertretung des Verbandes gegenüber dem Verwalter beschließen können – allerdings für Ausnahmesituationen, z.B. wenn Verwalter aufgrund eines Interessenskonflikts (z.B. eines Gerichtsverfahrens mit der WEG) von der Vertretung ausgeschlossen sind. Das alles ist insgesamt aber viel zu wenig!

### **WiE-Forderung**

WiE ist der Ansicht, dass mit dem vorgeschlagenen Systemwechsel in der WEG-Verwaltung **die Machtverhältnisse in Wohnungseigentümergeinschaften in eine zu deutliche Schiefelage zugunsten der Verwalter geraten** (siehe Schaubild, Anlage 1). WiE lehnt den Systemwechsel daher ab. Sollte er dennoch kommen, muss zwingend wenigstens ein **starkes Kontrollgremium** etabliert werden und es sind die **Individualrechte** der Eigentümer zu sichern. Darüber hinaus dürfen Verwalter auf keinen Fall zu einer Art von GmbH-Geschäftsführern „aufsteigen“, siehe folgender Abschnitt.

## **Verwalterstärkung ist nicht notwendig und geht zu Lasten der Eigentümer<sup>27</sup>**

WiE stellt sich vehement dem Ansinnen entgegen, Entscheidungsrechte der Gesamtheit der Wohnungseigentümer (Willensbildungsorgan!) über das absolut notwendige Maß hinaus auf die externen Verwalter (Ausführungsorgan!) zu verlagern. In einer umfangreichen bundesweiten Umfrage zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes<sup>28</sup> hatten sich 94 % der 3.500 teilnehmenden Wohnungseigentümer (Mitglieder wie Nichtmitglieder von WiE) dagegen ausgesprochen, dass Verwalter in größerem Umfang als bisher ohne Beschluss handeln dürfen. Das ist ein eindeutiges, klares Votum.

## **Erweiterung der Verwalterbefugnisse im Innenverhältnis: Eingriff in die Eigentümerrechte**

Entgegen der o.g. Eigentümerposition haben Verwalter nach dem Entwurf des WEMoG künftig u.a. **„die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, über die eine Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer nicht geboten ist“**. Gemäß Begründung soll dabei der Maßstab stets die konkrete Wohnungseigentumsanlage sein. Je nach Größe

---

<sup>27</sup> siehe § 9b und § 27 WEG-E

<sup>28</sup> WiE, Ergebnisse der bundesweiten Befragung der Wohnungseigentümer zur anstehenden WEGesetz-Reform, November 2019, ([https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-umfrage-wegesetz-reform-2019\\_end.pdf](https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-umfrage-wegesetz-reform-2019_end.pdf))

der Anlage kann dazu „auch die Erledigung von Reparaturen oder der Abschluss von Versorgungs- und Dienstleistungsverträgen“ gehören. Diese Regelung entspricht nicht dem selbst-gesteckten Ziel: „Das Streitpotenzial in der Gemeinschaft soll reduziert werden, indem streit-trächtige Vorschriften klarer gefasst werden“<sup>29</sup>. Denn es wird eine Generalklausel mit unbestimmtem Rechtsbegriff und unklarer Grenzziehung eingeführt – **mit hohem Potenzial für Streit** zwischen Wohnungseigentümern und Verwaltern.

Neben der Tatsache, dass auch hiermit **in die Eigentümerrechte eingegriffen** wird, konterkariert dieser Ansatz das Prinzip der Verantwortlichkeit der Eigentümer. Eigentum verpflichtet und Eigentum garantiert Rechte: Das eine funktioniert ohne das andere nicht. Nur wenn die Wohnungseigentümer das Bestimmungsrecht über ihr Eigentum behalten, übernehmen sie weiterhin Verantwortung bzw. dürfen sie dazu in die Pflicht genommen werden.

**Verwaltungseffizienz** wird hier gleichgesetzt mit **Verwaltereffizienz** – was nicht synonym gedacht und verwendet werden darf. Können Verwalter unkontrollierter und eigenständiger arbeiten, wird das höchstens zu mehr Effizienz hinsichtlich ihres eigenen Arbeitsaufwands führen, keineswegs aber automatisch zu einer sachgerechteren, wirtschaftlichen WEG-Verwaltung gemäß den Interessen der Eigentümer. Mehr dazu siehe Seite 79.

### **Gesetzlich erlaubte Beschränkung der Verwalterbefugnisse ist „falsch herum“ konstruiert**

Eigentümer sollen nach dem neuen § 27 Abs. 2 WEG-E das Recht erhalten, die Befugnisse der Verwalter einzuschränken. Diese Beschränkung ist „**falsch herum**“ konstruiert. Im Interesse und zum Schutz der Wohnungseigentümer wäre es, wenn die Eigentümer über die **Ausweitung eng begrenzter** Verwalteraufgaben und Befugnisse entscheiden können. § 27 Abs. 2 WEG-E wird nicht greifen. Denn:

- Viele WEGs haben **nicht die Durchsetzungsfähigkeit und die Marktmacht**, den Verwaltern Beschränkungen aufzuerlegen.
- Viele der eingesetzten Verträge kommen von den Verwalterverbänden. Welcher Verwalterverband wird die gesetzlich möglichen Rechte der Verwalter in seinem Muster-Vertrag beschränken?
- Wohnungseigentümer müssten nun hingehen und ihrerseits vorausschauend eine Auflistung der Verwaltertätigkeiten zusammenstellen, die sie einschränken wollen oder für riskant halten. Dies ist fehleranfällig, kompliziert und in vielen WEGs nicht leistbar.

### **WiE-Forderung**

Der gesetzliche Regelfall müsste der eines Verwalters mit **geringen, katalogisierten Basisbefugnissen** sein, die die Wohnungseigentümer per Beschluss und/oder im Verwaltervertrag ausweiten können – durch konkrete Vorgaben dazu, welche Angelegenheiten bis zu welcher Kostengrößenordnung ihr/e Verwalter/in ohne Beschluss allein entscheiden darf. Dies ist bereits häufige Praxis.

---

<sup>29</sup> BMVJ, Anschreiben vom 13.1.2020 zum Referentenentwurf WEModG, S. 3

Zur Vermeidung unterjähriger Eigentümerversammlungen könnten dringende Angelegenheiten per **Umlaufbeschluss** entschieden werden, wenn der Gesetzgeber hierfür Mehrheitsbeschlüsse zulässt. Das wäre jedenfalls sachgerechter, als die Verwalter entscheiden zu lassen.

Es stellt sich auch die Frage, ob viele Verwalter diese Kompetenzerweiterung für angemessen halten und hinsichtlich ihrer Qualifikation und Erfahrungen in der Praxis überhaupt umsetzen können. Bereits aufgrund des erweiterten Pflichtenkreises der Verwalter als Organ des Verbands treten sie in eine höhere Verantwortung und Haftung, die hier noch einmal vergrößert werden soll. Zwar werden sie einen Regress durch den Verband nur im Extremfall fürchten müssen, aber sie müssten in Bezug auf den Verwaltervertrag und ihre Honorierung Unsicherheiten hinnehmen, insbesondere wegen der Öffnungsklausel in § 27 Abs. 2 WEG-E. (Mehr dazu siehe Seite 78)

### **Unbeschränkte Vertretungsmacht der Verwalter im Außenverhältnis ist ein „No-Go“**

WiE lehnt die unbeschränkte Vertretungsmacht im Außenverhältnis, vorgesehen in § 9b Abs. 1 WEG-E, kategorisch ab. Dies ist ein „No-Go“. Damit sollen externe Dienstleister, die andere wirtschaftliche Interessen als die Eigentümer haben, unbeschränkt berechtigt werden, für diese zu handeln. Verwalter könnten **langfristige Verträge oder Kredite abschließen und Aufträge vergeben, unabhängig davon, ob sie dazu per Beschluss ermächtigt wurden**. Diese Verträge wären für die WEG immer bindend.

Nach Ansicht von WiE gibt es keine zwingenden Gründe, warum eine Stärkung der Verwalter zu mehr Effizienz und Wirtschaftlichkeit bei der Verwaltung des Gemeinschaftseigentum beitragen würde. Dagegen können viele Gründe gegen diese unbeschränkte Vertretungsmacht aufgeführt werden:

- Den Verwaltern soll **kein starkes Kontrollgremium** verpflichtend zur Seite gestellt werden.
- Wohnungseigentümer sollen **keinen Direktanspruch gegen die Verwalter** erhalten und ihre Kontrollrechte sollen auf ein Mindestmaß (Einsicht in die Verwaltungsunterlagen, Informationsrecht auf einen jährlichen Vermögensbericht) beschränkt bleiben.
- Die Wohnungseigentümer werden noch deutlich **weniger Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit** der Maßnahmen und Verträge haben als bisher. Sie werden sie nur erschwert prüfen können. Es droht dann, dass das Hausgeld schleichend teurer wird.
- Für die Eigentümer würde es zunehmend schwierig, einen entstandenen **Schaden zu bemerken**, zu beweisen und den Ersatz einzufordern.
- Der (Um-)Weg zum **Schadensersatz ist zeitaufwendig und kostenintensiv**, sollten Wohnungseigentümer dennoch Fehler oder Unregelmäßigkeiten bemerken, siehe Seite 40.
- Generell besteht eine branchenübergreifende Korruptionsgefahr insbesondere bei Auftragsvergaben und bei Vertragsabschlüssen. Das sind die Bereiche, die den Verwaltern hier unbeschränkt überlassen werden sollen. Auch **Veruntreuungen** werden erleichtert

bzw. ihre Aufdeckung erschwert.<sup>30</sup> Mit der Stärkung der Verwalterstellung würden unbedacht Strukturen legalisiert werden, die der Vetternwirtschaft und Korruption Tür und Tor öffnen.

Der in der Begründung für diese Verwalterstärkung angeführte erforderliche „verbesserte Schutz des Rechtsverkehrs“, nach dem den Geschäftspartnern der WEG die Rechtssicherheit gegeben wird, dass Verwalter immer vertretungsberechtigt sind und damit der Auftrag dahingehend rechtsverbindlich ist, ist nach den Erfahrungen von WiE kein Praxisproblem. Weder zweifeln Dritte die Bevollmächtigungen der Verwalter in der Regel an, noch ist dadurch der Rechtsverkehr mit WEGs behindert. (Mehr dazu ab Seite 39)

### WiE-Forderung

Die Außenvollmacht nach § 9b Abs. 1 WEG-E ist zu streichen, mindestens aber deutlich einzuschränken, etwa durch Ausnahme bestimmter Rechtsgeschäfte wie z.B. Dauerschuldverhältnisse (langfristige Verträge), Kreditaufnahmen und Weiteres. Damit die WEGs weitergehende individuelle Beschränkungen festlegen könnten, bietet sich ein Online-Register an (siehe Besonderer Teil, Seite 38.) Die Außerdem fordert WiE **Maßnahmen zur Korruptionsprävention** wie Transparenz- und Kontrollvorgaben sowie **Individualrechte** zur Motivierung der Eigentümer, sich für das Gemeinschaftseigentum zu interessieren und zu engagieren.

### Verwaltungsbeirat wird kein als Kontrollgremium der Wohnungseigentümer

So radikal der Systemwechsel und die Stärkung der Stellung des Verwalters im Gesetzentwurf erfolgt, so **zaghaf und inkonsequent wird die Rolle des Verwaltungsbeirats definiert** und trotzdem behauptet, dass der Entwurf „eine Stärkung des Verwaltungsbeirates als wichtigem Kontrollorgan vorsieht.“<sup>31</sup> Dies wird tatsächlich nirgendwo gesetzlich festgeschrieben. Lediglich eine Flexibilisierung der Anzahl der Verwaltungsbeiratsmitglieder soll eingeführt werden, eine langjährige Forderung von WiE, und die Haftung ehrenamtlich tätiger Beiräte soll auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt werden – eine akzeptable Festlegung.

Darüber hinaus bleibt die Stellung des Beirats unklar und wird eher abgewertet. Auch soll es weiterhin heißen: „Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter ...“ (§ 29 Abs. 2 WEG-E). Weder die Rechte des Verwaltungsbeirats noch seine Aufgaben werden konkretisiert und erweitert, denn das „könnte zum anderen auch zu einer Überlastung des Verwaltungsbeirats mit der Konsequenz führen, interessierte Wohnungseigentümer von einer Mitgliedschaft im Beirat abzuschrecken.“<sup>32</sup> Auch den neu eingeführten Vermögensbericht soll der Beirat nicht überprüfen.

---

<sup>30</sup> In Bonn wurden z.B. von 2010-14 drei Fälle von Veruntreuung bekannt, in einem Fall wurden 4 Mio. Euro von 80 WEGs veruntreut. Aktuell ist wieder ein Fall im Schwarzwald bekannt geworden.

<sup>31</sup> Bundesregierung, Entwurf WEMoG, BT-DS 19/18791, April 2020, Bundestag-Drucksache 16/887, S., S. 26

<sup>32</sup> Bundesregierung, Entwurf WEMoG, BT-DS 19/18791, April 2020, Bundestag-Drucksache 16/887, April 2020, S. 76

Damit würde klargestellt: Lieber gar keine Prüfung als eine einfache Prüfung durch „Inaugenscheinnahme“! Gleichzeitig würde allen Beiräten und Wohnungseigentümern vermittelt,

- wie unwichtig und bedeutungslos der Beirat ist,
- dass der Verband kein Kontrollorgan benötigt und
- dass Kontrolle der Verwalter gesetzlich nicht erwünscht ist, denn auch die individuellen Kontrollrechte für die einzelnen Wohnungseigentümer werden nicht erweitert.

Den Verwaltern wird vermittelt,

- dass sie den Beirat nicht als starken Partner akzeptieren müssen.

So werden Wohnungseigentümer nicht motiviert, sich für eine solche Tätigkeit zu bewerben. (Mehr dazu auf Seite 88)

### WiE-Forderung

Weitergehende Maßnahmen, die WiE seit vielen Jahren für die Verwaltungsbeiräte fordert, wurden nicht in den Gesetzentwurf integriert. Dazu gehören u.a.

- Verwaltungsbeirat als **verpflichtendes Kontrollorgan** in WEGs ab 20 Wohnungen,
- generelles, jederzeitiges **Auskunftsrecht** für den Verwaltungsbeirat gegenüber der Verwaltung und gegenüber Dritten, auch außerhalb der Eigentümerversammlung,
- **Konkretisierung der Aufgaben und Rechte – Kontrollaufgaben und Eingriffsrechte** - des Verwaltungsbeirats im Gesetz (s. Seite 87).

Der Ansatz, das Amt durch eine Verringerung der Anforderungen attraktiv machen zu wollen, ist falsch. Ausweg für den Fall, dass sich keine Wohnungseigentümer finden, die sich in den SOLL-Beirat wählen lassen:

- Einführung des Rechts, **Externe in den Verwaltungsbeirat** zu wählen (z.B. Kinder/Verwandte von hochbetagten Eigentümern etc.; in Ausnahmefällen auch gegen Entgelt, dann aber ohne Haftungsreduzierung).

**WEGs brauchen keine Unterstützer der Verwalter, sondern auf jeden Fall und unabhängig vom Systemwechsel ein starkes Kontrollorgan!**

## Beseitigung von Hürden für Aus- und Umbauten: Mittel gegen die gemutmaßte „Versteinerung“<sup>33</sup>?

### Weitreichende Erleichterungen für bauliche Veränderungen

Die geplanten Erleichterungen für bauliche Veränderungen sind insgesamt weitreichend und – neben dem Systemwechsel in der WEG-Verwaltung, der Verwalterstärkung und der Aufhebung des Beschlussfähigkeitsquorums für Eigentümerversammlungen – eine der bedeutendsten Änderungen im Entwurf für ein neues Wohnungseigentumsgesetz. WiE erkennt den Regelungsbedarf an, damit vereinfacht Beschlüsse zur Modernisierung und für andere

---

<sup>33</sup> Bundesregierung, Entwurf WEMoG, BT-DS 19/18791, April 2020, Bundestag-Drucksache 16/887,, S. 25: Mit-hilfe der Vereinfachung des Rechts der baulichen Maßnahmen und der Kostenverteilung „wird verhindert, dass Wohnungseigentumsanlagen auf dem baulichen Zustand ihrer Errichtung ‚versteinern‘.“

bauliche Veränderungen gefasst werden können. Auch sind Duldungsansprüche dringend geboten. Dies vorangestellt, schlägt WiE noch Optimierungen vor.

### **Unklare Veränderungssperren und Grenzziehungen, ab wann bauliche Veränderungen nicht mehr mit einfacher Mehrheit beschlossen werden dürfen**

Bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentums sollen nur dann **nicht** mit einfacher Mehrheit, d.h. gar nicht, beschlossen werden dürfen, wenn sie die Wohnanlage „**grundlegend umgestalten**“ oder „einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen **unbillig benachteiligen**“ (§ 20 Abs. 4 WEG-E). Dadurch soll die Sanierung gefördert werden (bei Amortisation und Anpassung an Art, Alter und Lage vergleichbarer Anlagen auf Kosten aller, ansonsten auf Kosten der Bauwilligen), was WiE grundsätzlich begrüßt.

Die Begründung stellt klar, dass **gerichtlich nur im Einzelfall** festgestellt werden könne, ob eine bauliche Veränderung die Anlage grundlegend umgestaltet, und dass eine grundlegende Umgestaltung nur im **Ausnahmefall** anzunehmen sein soll. Eine Änderung der Eigenart der Wohnanlage oder des optischen Gesamteindrucks soll keine grundlegende Änderung mehr sein. Das heißt, **es werden weitreichende Folgen an den unbestimmten Rechtsbegriff „grundlegend umgestalten“ geknüpft**, zugleich aber **in der Begründung keine denkbaren Anwendungsfälle dargelegt**. Somit bleibt unklar, was gemeint sein könnte. Inwieweit die Rechtsprechung diese Veränderungssperre angemessen auslegen kann, darf in Frage gestellt werden (Mehr dazu auf Seite 63).

### **Beschlüsse über bauliche Maßnahmen nur anfechtbar, nicht nichtig**

Beschlüsse über bauliche Maßnahmen, die in einer Eigentümerversammlung gefasst werden, sollen **nur anfechtbar und nicht nichtig** sein – auch dann, wenn die Wohnanlage grundlegend umgestaltet bzw. ein Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligt wird. Das schafft **Rechtssicherheit** für die Bauwilligen: Wird einem Eigentümer z.B. der Bau eines Dachwintergartens genehmigt, muss dieser nicht wegen Nichtigkeit des Beschlusses zurückgebaut werden, wenn sich nach Jahren herausstellt, dass die Rechtsprechung die Maßnahme doch als „grundlegende Umgestaltung“ wertet. Insofern setzt das WEMoG die bereits bestehende Situation der grundlegenden Beschlusskompetenz der Gemeinschaft über bauliche Veränderungen fort.

Aber: Mit Blick auf extreme bauliche Veränderungen ist es hier als kritisch anzusehen, dass künftig jede Eigentümerversammlung unabhängig von der Anzahl der anwesenden und vertretenden Stimmen beschlussfähig sein soll. WiE fordert: Fehlerhafte Beschlüsse müssen weiterhin nichtig sein. Außerdem müssen **höhere Anforderungen an die Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung** gestellt werden, d.h. wie bisher sollen die erschienenen und vertretenen Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten. Ansonsten besteht die zu große Gefahr, dass einzelne Eigentümer eine (nicht anwesende und vertretene) große Mehrheit von Eigentümern mit gravierenden Veränderungen und Kosten belasten. Dies dürfte auch sozial- und wohnungspolitisch nicht gewollt sein. Beide

Stellschrauben – Beschlussfähigkeit und Quoren – gleichzeitig so extrem wie im WEMoG vorgeschlagen zu lockern, geht trotz des Korrektivs der Kostentragung zu weit.

### **Keine Bestandsgarantie mehr - Gemeinschaftseigentum soll verändert werden können**

In Kauf genommen wird, dass einzelne Eigentümer unterhalb der Grenzen von § 20 Abs. 4 WEG-E nicht mehr verhindern können, dass das Gemeinschaftseigentum verändert wird. Dieser Eingriff in das Eigentumsrecht des/der Wohnungseigentümer/in ist wegen des Interesses der Mehrheit an der Veränderung zu rechtfertigen, so der Gesetzentwurf. Deutlich hervor tritt an dieser Stelle die **Besonderheit des Wohnungseigentums**, das auch Gemeinschaftseigentum mit anderen und die Unterwerfung unter Mehrheitsentscheidungen enthält. Diese Tatsache ist vielen Eigentümern noch immer nicht genügend bewusst. Hierüber muss nach Ansicht von WiE viel breiter aufgeklärt werden, am besten im Rahmen der notariellen Eigentumsübertragung.

### **Die Kosten haben alle zu tragen, wenn ...**

Vor dem gleichen Hintergrund kann WiE akzeptieren, dass die **Kosten einschließlich Folgekosten** einer von der WEG aktiv beschlossenen baulichen Veränderung von allen Eigentümern zu tragen sind, wenn die Maßnahmen solchen in vergleichbaren Anlagen entsprechen oder sich wirtschaftlich amortisieren (siehe § 21 Abs. 2 WEG-E). Zu kritisieren ist, dass bei der Anpassung der Vergleichsmaßstab zu auslegungsbedürftig ist.

### **Fehlerhafte Kostenbeschlüsse müssen zum Schutz der Wohnungseigentümer nichtig sein**

Kostenbeschlüsse, die nach den neuen Regeln nicht korrekt sind, müssen **nichtig** und nicht nur anfechtbar sein. Ansonsten käme es zu einer gravierenden Benachteiligung derjenigen Eigentümer, die z.B. wegen zu später Protokollversendung nicht vor Ablauf der Anfechtungsfrist von ihrer Kostenlast erfahren oder aus anderen Gründen sich nicht direkt wehren können (Mehr dazu siehe Seite 68). Auch dies ist eine Regelung mit sozial- und wohnungspolitischer Relevanz, um finanziell schwache Eigentümer – im schlimmsten Fall – vor dem Verlust ihrer Wohnung zu bewahren. Denn wenn solche Beschlüsse nur anfechtbar sind und dann unabhängig vom Inhalt bestandskräftig werden, könnten Investoren das nutzen, um eine „**Aufkaufstrategie**“ zu entwickeln, nach der systematisch fehlerhafte Kostenbeschlüsse gegen wehrlose Eigentümer gefasst werden.

### **Kostenregelung fördert ein strategisches, unsoziales Abstimmungsverhalten**

WiE sieht eine Regelungslücke, die zum Missbrauch anregt und geschlossen werden muss. Werden Maßnahmen beschlossen, deren Kosten nicht auf alle Eigentümer verteilt werden können, kann das zu strategischem, unsozialem Abstimmungsverhalten führen: Ein Eigentümer wartet ab, ob sich für die auch von ihm gewünschte Maßnahmen genügend Ja-Sager für

eine einfache Mehrheit finden. Dann enthält er sich oder sagt Nein in dem Wissen, dass er die Nutzung auch ohne Kosten bekommt. Denn hierzu heißt es in der Begründung zu § 21 WEG-E: Kann sich ein Wohnungseigentümer der Nutzung nicht entziehen, darf er nicht allein deshalb zur Kostentragung verpflichtet werden (Fallbeispiel dazu siehe Seite 67).

Zudem gilt: Derzeit wissen die Eigentümer vor der Abstimmung, wie viel sie später zahlen müssen. Diese Kostensicherheit würde aufgehoben, wenn nur noch die zahlen, die der Maßnahme zustimmen. Denn wenn erst nach der Abstimmung feststeht, wie viele der Maßnahme zustimmen, können die mit Ja stimmenden Wohnungseigentümer – je nach dem Abstimmungsergebnis – plötzlich mit höheren Kosten konfrontiert werden. Es entstehen erhebliche neue Kostenrisiken für die Eigentümer mit der Folge, dass viele Eigentümer sich nicht mehr an wichtigen Baumaßnahmen beteiligen werden.

### **Neuregelung hinsichtlich energetischer Sanierungen eher kontraproduktiv**

Mit diesen Beschlussregelungen sollen auch **energetische Sanierungen** befördert werden. Dies ist ein in der Koalitionsvereinbarung der Bundesregierung ausdrücklich aufgeführtes Ziel. Ohne die Möglichkeit, die Kosten auf alle umlegen zu können, wird aber kein solcher Sanierungsbeschluss erfolgen. Also müssten die Maßnahmen entweder eine „Anpassung“ an vergleichbare Anlagen sein oder sich amortisieren (§ 21 Abs. 2 WEG-E):

- Wenn sich eine Wohnanlage in einer Siedlung mit unsanierten 70er Jahre Bauten befindet, wären Maßnahmen der energetischen Sanierung keine „Anpassung“.
- Die zweite Bedingung ist schwierig zu erfüllen, weil der Kostenspareffekt einer energetischen Sanierung teils schwierig zu berechnen ist. Auch wenn laut Begründung eine wirtschaftliche Amortisation im Einzelfall länger als 10 Jahre dauern darf, bleibt es letztendlich der Rechtsprechung überlassen, für verschiedene Maßnahmen den Zeitraum der Amortisation zu bestimmen. Dieser Unsicherheitsfaktor wird viele Wohnungseigentümer von ihrer Zustimmung abhalten.

### **WiE-Forderung**

Insgesamt sind die §§ 20, 21 WEG-E zu prüfen und nachzubessern:

- Erhöhung des Quorums für bauliche Veränderungen, deren Kosten alle Eigentümer zu tragen haben, auf die einfache Mehrheit **und die Hälfte aller Miteigentumsanteile**
- Pflicht, über bauliche Veränderungen namentlich abzustimmen,
- Klärung, inwiefern unsoziales, strategisches Abstimmungsverhalten vermieden werden kann (u.a. geheime Abstimmung),
- Klärung, inwiefern eine Kostenverteilung von der nach Miteigentumsanteilen abweichen darf (Verbot willkürlicher Verteilung etc.),
- Nichtigkeit von fehlerhaften Kostenverteilungsbeschlüssen,
- Eintragungspflicht für Beschlüsse über abweichende Kosten- und Nutzenverteilungen bei baulichen Maßnahmen im Grundbuch.

- Klärung, wie die zunehmende Unübersichtlichkeit der Folgekosten vermieden werden kann.

### **Fehlende Regelungen zur Förderung der Gebäudesanierung und des Klimaschutzes**

Unabhängig der Bewertung des § 21 Abs. 2 WEG-E würde allein die Herabsetzung der Beschlussquoren nicht ausreichen, um die Gebäudesanierung voranzubringen. Hier werden die Chancen der Reform nicht genutzt.

- In § 19 WEG-E muss die Pflicht zur Aufstellung eines mittel- und langfristigen **Instandhaltungsplans inklusive Finanzierungsplans** aufgenommen werden.

#### **Vorbild Niederlande?**

In den Niederlanden muss jede WEG über ausreichende Mittel für die Instandhaltung und Sanierung des Gemeinschaftseigentums verfügen. Seit 2018 gilt per Gesetz eine Rücklagenbildung in Höhe von mindestens 0,5 % des „Wiederherstellungswerts“ der Wohnanlage verpflichtend. Alternativ kann die zu bildende Reserve auf der Grundlage eines Langzeitwartungsplans von mindestens 10 Jahren ermittelt werden. Nur wenn 80 % der Eigentümer zustimmen, kann auf die Einzahlung in den Reservefonds verzichtet werden. Im Bedarfsfall werden dann Sonderzahlungen fällig.<sup>34</sup>

- Zwingend erforderlich sind auch **Vorgaben für Kreditaufnahmen** des Verbandes WEG. W
- Wünschenswert ist die Pflicht zur Aufstellung eines Sanierungsfahrplans bei umfangreicheren baulichen Veränderungen.

#### **WiE-Forderung**

Erforderlich ist eine **Konkretisierung der Erhaltungsrücklage**: Pflicht zur Bildung, angemessene Höhe, Anlage auf separatem Bankkonto (§ 19 oder § 18 WEG-E). Eingeführt werden muss für Verwalter zudem eine jährliche Begehungspflicht inkl. Dokumentation sowie Pflicht zur Aufstellung eines konkreten, objektbezogenen, mittel- und langfristigen **Instandhaltungsplans nebst Finanzierungsplan** (§ 27 Abs. 1 WEG-E).

---

<sup>34</sup> WiE, Von unseren Nachbarn lernen? Wohnungseigentum in den Niederlanden, Januar 2020, S. 7  
([https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wohnungseigentum\\_in\\_den\\_niederlanden.pdf](https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wohnungseigentum_in_den_niederlanden.pdf))

## Mehr Transparenz und Nachvollziehbarkeit erforderlich

### Neue freie Kostenverteilungen erfordern die Beibehaltung der bisherigen Beschluss-Sammlung

Die „frei“ zu treffenden Beschlüsse über Kosten und Nutzungen inklusive der Folgekosten bei baulichen Veränderungen sowie bezüglich der Verteilung der allgemeinen Verwaltungskosten werden aufgrund der neuen gesetzlichen Öffnungsklauseln künftig quantitativ stark zunehmen. Beschlüsse müssen deshalb so dokumentiert werden, dass sie sowohl von den Rechtsnachfolgern als auch den Eigentümern und den Verwaltern jederzeit einsehbar sind und nachgeschlagen werden können. Freie Kostenverteilungen und unübersichtliche Folgekosten werden die Fehleranfälligkeit von Kostenverteilungsschlüsseln in den Jahresabrechnungen noch erhöhen.

#### WiE-Forderung:

Die Beschlussammlung soll, anders als vorgeschlagen, unverändert bzw. optimiert bestehen bleiben, vgl. § 24 Abs. 7+8 WEG. (Mehr dazu auf Seite **Fehler! Textmarke nicht definiert.**)

### Jahresabrechnung – die geplante „Vereinfachung“ schafft keine ausreichende Transparenz und Rechtssicherheit

Unübersichtliche, fehlerhafte Jahresabrechnungen sind **eines der größten Praxisprobleme** für die Eigentümer. Eine Ursache dafür sind die zu geringen Vorgaben im derzeitigen WEG. Die Ausgestaltung wurde und wird der Rechtsprechung überlassen, die wechselnde Positionen vertritt. Dem selbst gesetzten Ziel, die Vorgaben klarer zu fassen, wird der Gesetzentwurf nicht gerecht, auch nicht hinsichtlich des neuen Vermögensberichts. Es stellt sich die Frage, welche inhaltliche Qualität von Vermögensberichten zu erwarten ist, die nur nachrichtlichen Charakter haben sollen, die vom Beirat nicht zu prüfen sind, nicht Bestandteil der Jahresabrechnung sein sollen und auch nicht angefochten werden können.

Wohnungseigentümer müssen Wirtschaftspläne, Jahresabrechnungen und Vermögensberichte erhalten, die sie als Laien überprüfen und nachvollziehen können. Wenn dafür keine konkreten Vorgaben ins WEG aufgenommen werden können, dann plädiert WiE für eine **Muster-Abrechnung** in einer separaten Verordnung. Denn es hat sich über die Jahre gezeigt, dass weder der freie Markt noch die Rechtsprechung in der Lage sind, zu erreichen, dass Jahresabrechnungen transparent, übersichtlich und nachvollziehbar gestaltet werden (Mehr dazu auf Seite 84).

#### WiE-Forderung

Notwendig ist eine Konkretisierung der notwendigen **Bestandteile der Jahresabrechnung** und der **genauen Art und Weise** der Einnahmen-Ausgaben-Rechnung. Eingeführt werden muss auch eine Pflicht für die Verwalter, eine fehlerhafte Jahresabrechnung innerhalb einer

kurzen Frist zu **korrigieren**. (§ 28 Abs. 2 WEG-E). Der Vermögensbericht darf nicht nur nachrichtlichen Charakter haben, sondern muss Teil der Jahresabrechnung sein und vom Verwaltungsbeirat geprüft werden. Wünschenswert wäre aus Verbraucherschutzgründen eine **Musterabrechnung** im Anhang zum WEG oder einer Verordnung.

## **Besonderer Teil: WiE-Stellungnahme zu Artikel 1 WEMoG – Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes**

### **Zu Nummer 3 (§ 1 Absatz 5) – Begriffsbestimmungen**

#### **Vorschlag Gesetzentwurf**

*Nach der Begriffsbestimmung sollen gemeinschaftliches Eigentum sein: das Grundstück und das Gebäude, soweit sie nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen. In der aktuellen Fassung heißt es noch „Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes“.*

#### **Begründung**

*Die Begriffsbestimmung des „gemeinschaftlichen Eigentum“ wird im Hinblick auf die Änderung in § 3 WEG-E angepasst. Die Sondereigentumsfähigkeit soll auf Stellplätze und Teile des Grundstücks erstreckt werden. Das Grundstück wäre dann nicht mehr, wie bisher, zwingend vollständig Gemeinschaftseigentum. Teile, Anlagen und Einrichtungen werden zur sprachlichen Straffung nicht mehr genannt. Eine inhaltliche Änderung soll damit nicht einhergehen.*

#### **WiE-Stellungnahme**

Die Anpassung ist im Hinblick auf die Erweiterung der Sondereigentumsfähigkeit nach § 3 WEG-E erforderlich. Dagegen bestehen keine Bedenken.

### **Zu Nummer 5 (§ 3) – Vertragliche Einräumung von Sondereigentum**

#### **Zu Buchstabe a (Absatz 1), Doppelbuchstabe bb (Satz 2)**

#### **Vorschlag Gesetzentwurf**

*Nach § 3 Abs. 1 S. 2 WEG-E sollen Stellplätze als Räume im Sinne des Satz 1 gelten.*

#### **Begründung**

*Nicht mehr nur Garagenstellplätze, sondern alle Arten von Stellplätzen sollen durch Vereinbarung zu Sondereigentum erklärt werden können. Diese wären dann nicht mehr an das Wohnungs- oder Teileigentum gebunden. Die Erweiterung auf alle Stellplätze sei aufgrund der wirtschaftlichen Bedeutung von Stellplätzen, auch solchen im Freien, gerechtfertigt.*

## WiE-Stellungnahme

WiE begrüßt grundsätzlich, dass Stellplätze sondereigentumsfähig sein sollen. Eigentümer, die ihre Stellplätze nicht (mehr) benötigen, können diese dann problemlos veräußern. Allerdings sieht WiE eine Gefahr der Neuregelung: Verkaufen Wohnungseigentümer ihre Stellplätze, „vermehrten“ sich in der Regel die Stimmrechte, denn es treten neue Eigentümer in die Gemeinschaft ein. Wird eine größere Anzahl von Stellplätzen veräußert, können **Stimmenmehrheiten von Stellplatzeigentümern** entstehen, die kein Interesse daran haben, Erhaltungsmaßnahmen am Gebäude zu beschließen und finanziell mitzutragen. Die Folge wären erhebliche Probleme in solchen WEGs, z.B. Sanierungsstaus.

### WiE-Forderung

Nach Ansicht von WiE muss § 3 Abs. 1 S. 2 WEG-E dahingehend ergänzt werden, dass ab einer bestimmten Anzahl von Stimmrechten, die auf Stellplätze entfallen, für diese zwingend eine **Untergemeinschaft** zu bilden ist. Die Untergemeinschaft müsste hinsichtlich ihrer Rechte und Pflichten nur für die Stellplätze zuständig sein, sodass die ihr zugehörigen Eigentümer über Maßnahmen am Gebäude gar nicht mitzuentcheiden hätten und nicht mitzahlen müssten.

### Exkurs: Untergemeinschaften

Bereits in diesem Zusammenhang zeigt sich die grundsätzliche Notwendigkeit, dass Untergemeinschaften gesetzlich geregelt werden, wie WiE es seit langem fordert. Bisher werden Untergemeinschaften nur über Gemeinschaftsordnungen etabliert, was den Bauträgern einen großen Spielraum bei der Ausgestaltung verschafft.<sup>35</sup> Folge dieser Regelungsfreiheit ist jedoch **erhebliche Rechtsunsicherheit**. Verstoßen Regelungen in der Gemeinschaftsordnung gegen zwingendes WEG-Recht, sind sie nichtig. Wann das der Fall ist, darf aber nicht der – uneinheitlichen – Rechtsprechung überlassen bleiben. Im Gesetz zu regeln sind Untergemeinschaften u.a. hinsichtlich folgender Fragen: Zulässigkeit gesonderter Verwalterbestellung, Erhaltungsrücklagen und Eigentümerversammlungen, Entscheidungszuständigkeiten, Haftung im Innen- und im Außenverhältnis.

### WiE-Forderung:

Ergänzung von § 10 WEG durch einen Absatz zur **Regelung von Untergemeinschaften**.

---

<sup>35</sup> WiE, Stellungnahme zu Diskussionsentwürfen des BMJV und Bay. Justizministeriums für eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes, September 2018, S. 33 f. ([https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-stellungnahme\\_bayr.\\_diskpapier190220end.pdf](https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-stellungnahme_bayr._diskpapier190220end.pdf))

## Zu Buchstabe b (Absatz 2)

### **Vorschlag Gesetzentwurf**

*Sondereigentum soll auch auf außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks erstreckt werden können, also auf Freiflächen. Voraussetzung soll sein, dass die Wohnung oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume jedenfalls „wirtschaftlich die Hauptsache bleiben“.*

### **Begründung**

*Die derzeitige Vorgehensweise, an Freiflächen, z.B. Terrassen und Gartenflächen, Sondernutzungsrechte zu begründen, sei streitanfällig. Denn für Sondernutzungsrechte existieren keine gesetzlichen Regelungen. Statt solche Regelungen zu schaffen, sollen Rechtsunsicherheiten durch die Einführung der Sondereigentumsfähigkeit von Freiflächen behoben werden. Die Begründung von alleinigem Sondereigentum an außerhalb des Gebäudes liegenden Teilen des Grundstücks soll aber, außer bei Stellplätzen (§ 3 Abs. 1 S. 2 WEG-E), nicht ermöglicht werden. Voraussetzung soll daher sein, dass die Räume wirtschaftlich die Hauptsache des Sondereigentums sind.*

## **WiE-Stellungnahme**

WiE befürwortet, dass Freiflächen zusammen mit der Wohnung zum Sondereigentum gehören sollen. Eigentümern ist bisher schwer zu vermitteln, weshalb z.B. ihr Gartenanteil nicht in ihrem Eigentum steht, sondern im Gemeinschaftseigentum. Die Differenzierung zwischen Sondereigentum und Sondernutzungsrecht ist für sie oft nicht nachvollziehbar. Auch die unterschiedlichen rechtlichen Auswirkungen der beiden Rechtsformen, beispielsweise hinsichtlich Kostenregelungen, sind schwer verständlich und konflikträchtig. Durch die Erstreckung der Sondereigentumsfähigkeit auf Freiflächen wird somit für klare Verhältnisse gesorgt.

## **WiE-Forderung**

Auch wenn es künftig nur noch wenig Bedarf für das Konstrukt Sondernutzungsrecht geben würde, fehlt nach Ansicht von WiE eine klare gesetzliche Regelung zur Kostentragung bei Sondernutzungsrechten.

## **Zu Nummer 6 (§ 5) – Gegenstand und Inhalt Sondereigentum**

### Zu Buchstabe b (Absatz 2)

### **Vorschlag Gesetzentwurf**

*§ 5 Abs. 2 WEG-E wird um die Wörter „oder Teile des Grundstücks“ ergänzt.*

### **Begründung**

*§ 5 Abs. 2 WEG-E regelt, welche Teile des Gebäudes, welche Anlagen und welche Einrichtungen kein Sondereigentum sein können, auch wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum befindlichen Räume befinden. Auf Grund der Erweiterung der Sondereigentumsfähigkeit auf Freiflächen (§ 3 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 WEG-E) sei eine Klarstellung erforderlich, dass dies auch für diese Teile des Grundstücks gilt.*

### **WiE-Stellungnahme**

Die Ergänzung ist erforderlich und konsequent.

Wünschenswert und aus Sicht von WiE dringend erforderlich ist allerdings zudem eine Klarstellung in § 5 WEG, welche Gebäudeteile, technischen Anlagen und sonstigen Einrichtungen und welche Teile des Grundstücks zwingend zum Gemeinschaftseigentum gehören. Denn die sehr allgemeine **Zuordnung von Gebäudebestandteilen zum Sonder- oder Gemeinschaftseigentum** im Gesetz gibt immer wieder Anlass zu Konflikten (siehe folgende Beispiele). Dabei wird auch die Schnittstellenproblematik den Gerichten überlassen. Die Rechtsprechung stützt ihre Betrachtungsweise auf die unklare Vorschrift des § 5 und nimmt eine formalistische Abgrenzung vor, die weder funktional noch wirtschaftlich sinnvoll ist.

#### **Beispiele: Bisherige formalistische Abgrenzung schafft Probleme**

**Wärmeversorgung:** Zur Wärmeversorgung gehören in der Regel die einheitliche Zentralheizung, das Leitungsrohrnetz und die Heizkörper in den einzelnen Wohnungen. Die BGH-Rechtsprechung ordnet die Heizkörper grundsätzlich dem Sondereigentum zu<sup>36</sup>, die Heizungsanlage dem Gemeinschaftseigentum<sup>37</sup>. Das Heizungs-Rohr-Netz wird teilweise dem Gemeinschaftseigentum (bis zur ersten Absperrvorrichtung im räumlichen Bereich des Sondereigentums) und teilweise dem Sondereigentum zugeordnet.<sup>38</sup>

Diese Rechtsprechung wird als äußerst unbefriedigend empfunden. Nach dem natürlichen Verständnis bildet die gesamte Heizungsanlage einschließlich Heizung, Rohren und Heizkörpern ein einheitliches System, dessen Bestandteile miteinander kommunizieren. Es ist daher wenig sinnvoll, einige Bestandteile dem Gemeinschaftseigentum und andere dem Sondereigentum zuzuweisen. Beschließt die Eigentümergemeinschaft die Instandsetzung und Modernisierung der Heizungsanlage im Keller, hat sie per Beschluss keinen Einfluss darauf, welche Heizkörper Sondereigentümer in ihrer Wohnung verwenden. Das führt dazu, dass der mit der energetischen Modernisierung erfolgte Energieeinspareffekt (der von der Gemeinschaft teilweise teuer erkaufte wird) mangels passender Endgeräte gar nicht erreicht werden kann. Die einzelnen Sondereigentümer zur Umrüstung zu bringen, ist umständlich und rechtlich kaum durchsetzbar.

<sup>36</sup> BGH, 08.07.2011, Az. V ZR 176/10

<sup>37</sup> BGH, 02.02.1979, Az. V ZR 14/77; BGH, 03.11.1989, Az. V ZR 143/87

<sup>38</sup> BGH, 26.10.2012, Az. V ZR 57/12

**Versorgungsleitungen:** Auch diese werden nach der Rechtsprechung unterschiedlich zugeordnet. Im Bereich der Steigleitungen sind sie Gemeinschaftseigentum, im Bereich der Abzweige ebenfalls, bis sie auf die erste Absperrmöglichkeit im Sondereigentum treffen.<sup>39</sup> Danach sind sie Sondereigentum. Will die Gemeinschaft ihr Leitungssystem instandsetzen, hat sie hierfür eine Beschlusskompetenz nur bis zur ersten Absperrung im Sondereigentum. Den Sondereigentümern bleibt es überlassen, den Rest der Leitung instandzusetzen – oder auch nicht, was sich dann negativ auf das Gemeinschaftsleitungssystem auswirken kann. Es ist äußerst umständlich, Sondereigentümer auch bezüglich „ihrer“ Leitungsteile zu verpflichten; eine Beschlusskompetenz der WEG besteht hierzu nicht. Bei Abwasserrohren ist die Rechtslage völlig unklar, da es hierzu noch keine Rechtsprechung gibt und naturgemäß keine „Absperrvorrichtung im Sondereigentum“ vorhanden ist. Grundsätzlich bedarf es einer einheitlichen Betrachtung des gesamten Leitungsnetzes.

### **WiE-Forderung**

Zur Klärung der Zuständigkeit und Kostentragung aus Gründen der Rechtsklarheit schlägt WiE einen **Katalog in einer Verordnung** vor, welcher die zwingenden Bestandteile des Gemeinschaftseigentums aufzählt. Hierbei sollte – mehr als bei der jetzigen Regelung – der Funktionszusammenhang der einzelnen Bauteile und Anlagenteile berücksichtigt werden.

## **Zu Nummer 8 (§ 8) – Teilung durch den Eigentümer**

### **Zu Buchstabe c (Absatz 3)**

#### ***Vorschlag Gesetzentwurf***

*Definiert wird, ab wann ein Erwerber anstelle des teilenden Eigentümers zur Ausübung und Wahrnehmung der Rechte und Pflichten nach dem WEG berechtigt und verpflichtet ist. Voraussetzungen sollen sein:*

- *Anspruch auf Übertragung von Wohnungseigentum gegen den teilenden Eigentümer,*
- *Vormerkung dieses Anspruchs im Grundbuch und*
- *Übergabe des Besitzes an den Räumen im Sondereigentum.*

#### ***Begründung***

*§ 8 Absatz 3 WEG-E soll an die Stelle des durch die Rechtsprechung geschaffenen Instituts des „werdenden Wohnungseigentümers“ treten (ergänzt um das zusätzliche Erfordernis der Anlegung der Wohnungsgrundbücher, weil nach § 9a Abs. 1 Satz 2 WEG-E ab dann die Gemeinschaft bestehen soll). Die Vorschrift gelte nur für den erstmaligen Erwerb von Wohnungseigentum vom teilenden Eigentümer – ohne zeitliche Grenze. Es spiele demnach keine Rolle, wie viel Zeit seit Anlegung der Wohnungsgrundbücher oder dem Eigentumserwerb anderer Erwerber vergehe. Auch insoweit werde sich an die Rechtsprechung zum „werdenden Woh-*

---

<sup>39</sup> BGH, 26.10.2012, Az. V ZR 57/12

nungseigentümer“ angelehnt. Im Innenverhältnis gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) trete der Erwerber anstelle des teilenden Eigentümers. Er sei zur Ausübung von dessen Rechten und zur Wahrnehmung von dessen Pflichten nach den Vorschriften des WEG berechtigt und verpflichtet.

## WiE-Stellungnahme

WiE stimmt diesem Vorschlag zu und begrüßt, dass mehr Rechtssicherheit durch die vorgeschlagene Kodifizierung der Rechtsprechung eintreten wird. Allerdings besteht aus Sicht von WiE Ergänzungsbedarf wegen zwei gravierender Probleme in der „Begründungsphase“:

- Die Zwangsversteigerung ist in vielen (wenn nicht den meisten) Fällen das einzig adäquate Zwangsvollstreckungsmittel der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, um nicht gezahlte Hausgeldbeiträge beizutreiben. Solange es an der Eintragung als Eigentümer im Grundbuch noch fehlt, kann aber das **Zwangsversteigerungsverfahren** nicht durchgeführt werden. Da sich die Phase der Eintragung sämtlicher Erwerber oft über mehrere Jahre hinzieht, kann somit durch Hausgeldrückstände der „werdenden Wohnungseigentümer“ eine empfindliche Liquiditätslücke bei der WEG entstehen.
- Darüber hinaus ist problematisch, dass der Aufteiler oft noch lange Zeit der **Mehrheitseigentümer** in der WEG ist. Solange kann er seine Stimmenmehrheit dazu nutzen, Beschlüsse allein in seinem Interesse durchzusetzen oder zu verhindern. Beispiel: Bauträger können derzeit die Bildung von ausreichend hohen Instandhaltungsrücklagen verhindern, an denen sie als Veräußerer kein Interesse haben. Die sogenannte Majorisierungs-Rechtsprechung hilft nicht effizient weiter, da Eigentümer beweisen müssen, dass ein Aufteiler/Bauträger seine Stimmenmehrheit rechtsmissbräuchlich ausübt.<sup>40</sup> Dies ist in der Regel schwierig und erfordert eine Anfechtungsklage.

## WiE-Forderung

- Die Regelungslücke für Zwangsversteigerungsverfahren muss durch eine Gleichstellung der „werdenden Eigentümer“ (= Erwerber nach § 8 Abs. 3 WEG-E) mit den bereits eingetragenen Eigentümern geschlossen werden, entweder durch eine ergänzende Regelung im WEG oder im Zwangsversteigerungsgesetz.
- Ein **Majorisierungsverbot mit Stimmrechtskappung** ist einzufügen:  
„Wenn 2/3 der Erwerber die Voraussetzungen nach § 8 Abs. 3 WEG-E erfüllen und der Bauträger/Veräußerer der Wohnungen noch Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft ist, sind seine Stimmrechte auf 40 % der in der Eigentümerversammlung anwesenden und vertretenen Stimmrechte begrenzt.“

---

<sup>40</sup> Vgl. Niedenführ, WEG Kommentar und Handbuch zum Wohnungseigentumsrecht, 12. Auflage, Bonn 2017 § 25 RN 47, mit Verweis auf BGH, 19.09.2002, Az. V ZB 30/02 sowie weitere Zitatstellen

## **Zu Nummer 10 (§§ 9a und 9b) – Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, Vertretung**

### **Zu § 9a Absatz 1 Satz 2**

#### ***Vorschlag Gesetzentwurf***

*Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer soll, auch im Falle der Teilung nach § 8 WEG-E, bereits mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher als „Ein-Personen-Gemeinschaft“ entstehen. Ab diesem Zeitpunkt sollen die Vorschriften des WEG in vollem Umfang anwendbar sein. Sondervorschriften für den Zeitraum, in dem nur der aufteilende Eigentümer Mitglied der Gemeinschaft ist, sind nicht geplant.*

#### ***Begründung***

*Nach derzeitiger Gesetzeslage sei eine Verwaltung des Gemeinschaftseigentums in der Begründungsphase schwierig. Ab wann die WEG bestehe, löse die Rechtsprechung zwar durch das Konzept der „werdenden WEG“: ab Eintritt des ersten „werdenden Wohnungseigentümers“ (siehe oben). Der zeitliche Anwendungsbereich sei aber umstritten. Zudem müsse der Aufteiler zumindest Versorgungsverträge (Wasser, Energie) bereits vor dem Einzug des ersten Erwerbers abschließen, also bevor die WEG entstehe. Nach derzeitiger Rechtslage muss er diese Verträge dann später auf die Wohnungseigentümergeinschaft überleiten durch einen entsprechenden Beschluss der Eigentümerversammlung. (Unterbleibt dieser Beschluss in der Praxis, ist unklar, ob die Verträge für und gegen die WEG wirken.<sup>41</sup>) Durch die Neuregelung werde Rechtssicherheit geschaffen, da ab Anlegung der Wohnungsgrundbücher bereits eine rechts- und damit handlungsfähige WEG entstehe, die Verträge abschließen kann. Das Problem, dass Aufteiler Verträge nachträglich auf die WEG überleiten müssen, würde gelöst.*

#### **WiE-Stellungnahme**

Der Vorschlag, bereits mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als „**Ein-Personen-Gemeinschaft**“ entstehen zu lassen, **wird von WiE abgelehnt**. Er lässt dem ersten Mitglied der WEG – dem Aufteiler – zu weitreichend freie Hand in der Verwaltung.

Nach Ansicht von WiE besteht zunächst die **erhebliche Gefahr** und Wahrscheinlichkeit, dass der Aufteiler Ein-Personen-Beschlüsse fasst und Verträge abschließt, die allein seinen Interessen entsprechen (Bestellung eines ihm gewogenen Verwalters, Hausmeister aus dem eigenen Firmennetzwerk etc.). Nach der derzeitigen Praxis hat der Aufteiler zumindest dann noch ein Interesse daran, dass solche notwendigen Verträge zumindest nicht offenkundig nachteilig für die WEG sind, wenn er sie später auf die WEG überleiten muss. Denn die Gemeinschaft kann dann beschließen, seine Verträge nicht zu „genehmigen“. Für abgelehnte Verträge haftet dann der Aufteiler. Nach der geplanten Neuregelung wären die Verträge des Aufteilers für die WEG aber jedenfalls bindend. Das würde selbst bei einer nicht ordnungsmäßigen Verwaltung gelten, sofern die Anfechtungsfrist abgelaufen ist. Die WEG könnte die

---

<sup>41</sup> Klammerzusatz = erläuternde Ergänzung von WiE

Beschlüsse höchstens noch durch erneute Beschlüsse aufheben. Durch einen aufhebenden Beschluss wird der rechtswirksame Vertrag aber nicht beseitigt; beschlossen werden kann allenfalls die Kündigung zum nächstmöglichen Zeitpunkt.

Zudem stellt sich die Frage, ob und welche Verbraucherschutzrechte beim Abschluss von Verträgen durch einen Aufteiler (insbesondere Bauträger) im Rahmen der „Ein-Personen-Gemeinschaft“ bestehen. Wird ein Vertrag durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) abgeschlossen, besteht der **Verbraucherstatus** nach der Rechtsprechung, sobald ein der WEG angehörender Wohnungseigentümer Verbraucher ist. Ein Bauträger ist aber kein Verbraucher. Die Begründung im Gesetzentwurf, dass die Verbrauchereigenschaft der Ein-Personen-Gemeinschaft besteht, wenn diese auf den Eintritt von Verbrauchern gerichtet ist, findet weder im Gesetz noch der Rechtsprechung eine Grundlage. Da eine Klarstellung des Verbraucherstatus im Gesetzentwurf fehlt, ist zu befürchten, dass die Neuregelung auch in dieser Hinsicht eine Schlechterstellung der WEG gegenüber den Vertragspartnern darstellen und Verbraucherschutz vermissen lassen würde.

Im „Interesse einer flexiblen Verwaltung“<sup>42</sup> soll nicht einmal die **Art der Beschlüsse** beschränkt werden, die der Aufteiler als „Ein-Personen-WEG“ vornehmen darf (z.B. nur Versorgungsverträge und Einsetzen eines ersten Verwalters). Auch darüber hinaus könnte der Aufteiler somit sehr weitreichende Entscheidungen für die WEG treffen, z.B. **Kostenregelungen**.

Schließlich würde es an **Transparenz fehlen**. „Ein-Personen-Beschlüsse“ wären nach den geplanten Regelungen, sofern sie auf gesetzlichen Öffnungsklauseln beruhen, nicht im Grundbuch eintragungspflichtig. Die Dokumentation allein in Form der neuen Beschlussammlung, also in Form der Niederschriften, reicht nicht aus, um Käufer hinreichend zu informieren. Kaum ein Käufer wird überhaupt Kenntnis davon haben, dass für die Gemeinschaft, in die er eintritt, der Aufteiler bereits Beschlüsse allein fassen kann. So steht zu befürchten, dass Käufer vor ihrem Eintritt in die WEG von den „Ein-Personen-Beschlüssen“ nichts erfahren werden, an die sie dann aber gebunden sind.

#### **Beispiel: Extremfall überraschende Sanierungen**

Ein Bauträger könnte ein unsaniertes Mehrfamilienhaus aus den 70er Jahren aufteilen, womit die WEG entstünde. Noch vor Eintritt des ersten „werdenden Eigentümers“ in die WEG beschließt er, dass das Gebäude durch eine ihm nahestehende Firma in zwei Jahren energetisch saniert wird und dabei auch noch Balkone angebaut werden; der von ihm eingesetzte Verwalter schließt entsprechende Verträge bereits ab; die Kosten sollen später nach Miteigentumsanteilen auf alle Wohnungseigentümer umgelegt werden. Käufer kennen diese Beschlüsse im Zweifel nicht; bei ihrem Eintritt in die Gemeinschaft kann die Anfechtungsfrist längst abgelaufen sein – abgesehen von der Frage, ob solche Beschlüsse überhaupt anfechtbar wären. Der Sanierungspflicht könnten die neuen Eigentümer sich dann nicht mehr entziehen.

---

<sup>42</sup> Bundesregierung, Entwurf WEMoG, BT-DS 19/18791, April 2020, S. 43

WiE-Fazit: Tatsächlich würde durch die Neuregelung also **nur die Stellung des Aufteilers/Bauträgers verbessert**. Die Stellung der Gemeinschaft würde wesentlich verschlechtert. Wesensgehalt von Beschlüssen ist zudem, dass zunächst ein Meinungsaustausch stattfindet, der zu einer entsprechenden Beschlussfassung mit einer Mehrheit der Stimmen führt. Dies wird durch „Ein-Personen-Beschlüsse“ ad absurdum geführt.

### **WiE-Forderung**

Dem Bedürfnis nach wirksamen Verträgen, vor allem Versorgungsverträgen, kann anders als durch die Einführung der „Ein-Personen-Gemeinschaft“ begegnet werden. Zugleich sind Regelungen einzuführen, um die WEG vor für sie nachteiligen Verträgen zu schützen:

- **Pflicht zur Beschlussfassung:** In der ersten Eigentümerversammlung nach der Begründung von Wohnungseigentum soll zwingend über das Ja oder Nein einer Überleitung von ggf. noch nicht für die WEG geltenden (Versorgungs-)Verträgen Beschluss zu fassen sein, die der Aufteiler abgeschlossen hat. Damit würde Rechtssicherheit geschaffen.
- **Beschränkung der Verträge (Art, Laufzeit):** Bis 2/3 der Wohnungsrechte übertragen sind, sollen der Aufteiler bzw. die (werdende) WEG nur Versorgungs- und Wartungsverträge sowie den Verwaltervertrag abschließen dürfen. Die Laufzeit der Verträge soll nicht länger als ein Jahr betragen dürfen.
- **Klarstellung, der Verbrauchereigenschaft** einer Ein-Personen-Gemeinschaft, wenn diese auf den Eintritt von Verbrauchern gerichtet ist.

Sollte auf die Einführung einer „Ein-Personen-Gemeinschaft“ nicht verzichtet werden, so ist neben den oben genannten Maßnahmen, Weiteres zu fordern:

- Die **Anfechtungsfrist** von „Ein-Personen-Beschlüssen“ ist bis zum Erreichen eines bestimmten Quorums (werdender) Eigentümer zu hemmen.
- Der Aufteiler/Bauträger muss zudem verpflichtet werden, schon seine „Ein-Personen-Beschlüsse“ zu **dokumentieren**, Käufer vor dem Abschluss des Kaufvertrags über alle Beschlüsse in Kenntnis zu setzen und sie bis zu ihrem Eintritt in die WEG laufend in Kenntnis zu halten.

### **Zu § 9a Absatz 2**

#### **Vorschlag Gesetzentwurf**

*§ 9a Abs. 2 soll an die Stelle des geltenden § 10 Absatz 6 Satz 3 treten. Die Gemeinschaft soll alle aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte sowie alle Rechte der Wohnungseigentümer, die aus „dem Miteigentum am gemeinschaftlichen Eigentum fließen“ ausüben. Zudem soll die Gemeinschaft solche Rechte der Wohnungseigentümer ausüben, „die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern“. Gleiches soll für die Wahrnehmung der Pflichten der Wohnungseigentümer durch die Gemeinschaft gelten.*

### **Begründung**

*Die bisherige, schwierige Unterscheidung zwischen geborenen und gekorenen Ausübungs- bzw. Wahrnehmungsbefugnissen soll aufgegeben werden. Eine auf Beschluss beruhende gekorene Ausübungs- bzw. Wahrnehmungsbefugnis der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) sehe der Entwurf nicht mehr vor. Die geborene Ausübungsbefugnis des Verbands werde auf diejenigen Rechte erweitert, die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergeben, insbesondere auf Ansprüche aus § 1004 BGB wegen Beeinträchtigung des gemeinschaftlichen Eigentums. Eine darüberhinausgehende Befugnis, einem Wohnungseigentümer wie bisher per Beschluss die Ausübung seiner Rechte entziehen zu können, sehe der Entwurf nicht mehr vor, da ein solcher Entzug einen gravierenden Eingriff in die grundrechtlich geschützte Privatautonomie (Art. 2 Abs. 1 GG) der Wohnungseigentümer darstelle.*

### **WiE-Stellungnahme**

Die Grenzziehung, wann es sich um „geborene“ Befugnisse handelt und wann um Ansprüche der Eigentümer, die zu „gekorenen“ Befugnissen werden können, ist derzeit unklar.<sup>43</sup> WiE begrüßt daher, dass die schwierige Differenzierung aufgegeben werden soll.

#### **Beispiel: „Geborenes“ oder „gekorenes“ Recht des Verbands?**

- Die einzelnen Eigentümer sollen bisher einen Anspruch auf Rückbau unerlaubter baulicher Veränderungen am Gemeinschaftseigentum gegen einen Miteigentümer aus § 15 Abs. 3 WEG i.V.m. § 1004 BGB haben; der Verband kann diesen Anspruch durch Beschluss an sich ziehen, dann handelt es sich um eine „gekorene“ Ausübungsbefugnis des Verbands.
- Hingegen soll bisher die Geltendmachung des Anspruchs gegen den Schädiger auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands bzw. Beseitigung des Schadens am gemeinschaftlichen Eigentum aus §§ 823 Abs. 1, 249 BGB als gemeinschaftsbezogen allein der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) zustehen als „geborene“ Ausübungsbefugnis.

Diese Differenzierung ist kaum verständlich.

Kritisch zu sehen ist jedoch, dass nach dem Entwurf des WEMoG die geborenen Ausübungs- und Wahrnehmungsbefugnisse des Verbands **auf alle Rechte erweitert** werden sollen, die aus dem „Miteigentum am gemeinschaftlichen Eigentum fließen“ und eine „einheitliche Rechtsverfolgung erfordern“. Dies widerspricht dem Ziel der Reform, die Rechte der Wohnungseigentümer zu stärken.<sup>44</sup> Würde die geborene Ausübungsbefugnis auf die Rechte aus § 1004 BGB erweitert, sind damit aber Rechtsverluste der einzelnen Wohnungseigentümer verbunden. Zudem kann dies nachteilige Folgen auch für die Gemeinschaft haben, wie das Beispiel zeigt.

<sup>43</sup> WiE, Stellungnahme zu Diskussionsentwürfen des BMJV und Bay. Justizministeriums für eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes, September 2018, S. 35 ([https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-stellungnahme\\_bayr.\\_diskpapier190220end.pdf](https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-stellungnahme_bayr._diskpapier190220end.pdf))

<sup>44</sup> Bundesregierung, Entwurf WEMoG, BT-DS 19/18791, April 2020, S. 25

**Beispiel: Rechte der einzelnen Eigentümer und des Verbands werden geschwächt**

Nach jetziger Rechtslage kann ein Wohnungseigentümer, der unerlaubte Eingriffe eines anderen Wohnungseigentümers in das Gemeinschaftseigentum beobachtet, diese sofort im Wege einer einstweiligen Verfügung abwehren. Ginge das künftig nicht mehr? Tätig werden müsste dann grundsätzlich die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband), vertreten durch den Verwalter. Es stellt sich dann die Frage, ob der Verwalter ohne WEG-Beschluss die Befugnis haben wird, sofort den Erlass einer einstweiligen Verfügung zu beantragen. Selbst wenn das der Fall wäre, könnte allein die zeitliche Verzögerung durch den „Umweg“ über den Verwalter dazu führen, dass Fakten geschaffen würden und irreparabel in das Gemeinschaftseigentum eingegriffen würde. Weiterhin müsste die WEG dann beschließen, von dem Eingreifer Schadensersatz zu verlangen. Unterbleibt dieser Beschluss, trifft der Schaden alle Eigentümer; niemand von ihnen hätte dann noch das Recht, selbst gegen Schädiger vorzugehen, weder in Bezug auf den Gesamtschaden noch in Bezug auf den eigenen Anteil.

Hatten bisher einzelne Wohnungseigentümer einen eigenen Anspruch gegen den „Störer“ aus § 15 Abs. 3 WEG i.V.m § 1004 BGB, so soll dieser Anspruch nicht mehr bestehen – was auch für die Gemeinschaft nachteilig ist, weil ein schnelles Einschreiten faktisch unmöglich würde. Ob einzelne Wohnungseigentümer künftig wenigstens im Rahmen der Notgeschäftsführung nach § 18 Abs. 3 WEG-E eine einstweilige Verfügung beantragen dürften, muss geklärt werden.

Im Abschlussbericht der Bund-Länder-AG heißt es noch: „Bei der Umsetzung dieses Konzepts wird zu prüfen sein, welche Rechte nach dem WEG künftig der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zugeordnet werden sollen und welche Rechte als Minderheitenrechte bei den einzelnen Wohnungseigentümern verbleiben sollen.“<sup>45</sup> Nach § 9a WEG-E bleibt trotzdem unklar, welche Ausübungsbefugnisse den Eigentümern in Bezug auf das Gemeinschaftseigentum verbleiben. Ein Eingriff in die grundrechtlich geschützte Privatautonomie (Art. 2 Abs. 1 GG) soll allerdings durch die geplante Änderung im Rahmen der bisherigen „gekorenen“ Ausübungsbefugnis nicht mehr möglich sein. Hier bedarf es, gerade auch im Bereich der Gewährleistungsrechte, einer Klarstellung, welche Rechte eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern und damit von der Gemeinschaft auszuüben sind und welche dem einzelnen Wohnungseigentümer zur Ausübung verbleiben. Die Ausführung in der Begründung des WEMoG, dass die Rechtsprechung zum Bauträgervertragsrecht unberührt bleibe, nach der die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach Beschlussfassung bestimmte Mängelrechte ausüben kann<sup>46</sup>, reicht nach Ansicht von WiE nicht aus.

**WiE-Forderung**

Es ist im Rahmen des § 9a Abs. 2 WEG-E insbesondere im Hinblick auf die Gewährleistungsrechte klarzustellen, welche Ausübungsbefugnisse bei dem einzelnen Wohnungseigentümer

<sup>45</sup> BMJV und Bay. Staatministerium der Justiz, Abschlussbericht der Bund-Länder-AG zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes, August 2019, S. 48

<sup>46</sup> Bundesregierung, Entwurf WEMoG, BT-DS 19/18791, April 2020, S. 45

verbleiben und welche als gemeinschaftsbezogen anzusehen sind. Des Weiteren sind konkrete **Individualrechte** – wie z.B. das Recht gegen „Störer“ vorzugehen, wenn Gemeinschaftseigentum betroffen ist – in den einzelnen Paragrafen zu regeln. Dies entspricht auch dem Ergebnis der bundesweiten WiE-Befragung, in der sich in der sich 71 % der Wohnungseigentümer für ein direktes Klagerecht gegen die Verwalter auf Schadensersatz oder Beschlussumsetzung ausgesprochen haben.<sup>47</sup>

### Zu § 9b Absatz 1

#### **Vorschlag Gesetzentwurf**

*Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) soll durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten werden. Hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Verwalter, soll sie durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten werden. Eine Beschränkung des Umfangs der Vertretungsmacht soll Dritten gegenüber unwirksam sein.*

#### **Begründung**

*Die Regelung erleichtere den Rechtsverkehr mit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband). Für Vertragspartner bestehe nicht mehr die Gefahr, dass ein Verwalter nicht zum Abschluss entsprechender Verträge berechtigt sei. Dies sei auch im Interesse der Wohnungseigentümer, die über die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) dann „effizient“<sup>48</sup> am Rechtsverkehr teilnehmen könnten.*

*Auch Probleme bei einseitigen Rechtsgeschäften würden durch die unbeschränkte Vertretungsmacht des Verwalters beseitigt. Denn nach herrschender Meinung können vom Verwalter als Vertreter der Gemeinschaft vorgenommene einseitige Rechtsgeschäfte, z.B. Kündigungen von Hausmeisterverträgen, bei fehlender Vollmachtsurkunde nach § 174 S. 1 BGB zurückgewiesen werden. Für gesetzlich unbeschränkt und unbeschränkbar vertretungsberechtigte Organe gelte diese Einschränkung hingegen nicht.*

#### **WiE-Stellungnahme**

Die Begründung, den Rechtsverkehr mit WEGs sowie einseitige Rechtsgeschäfte der Verwalter zu erleichtern, rechtfertigt keinesfalls die beabsichtigte, weitreichende Änderung. Durch die Installation eines nach außen unbeschränkt und unbeschränkbar für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) handelnden Verwalters werden **erhebliche Risiken und Gefahren für die Wohnungseigentümer** geschaffen.

- Eine solche Außenvollmacht wäre selbst dann fragwürdig, könnte man davon ausgehen, dass sich Verwalter an alle ihnen gesetzlich oder im Innenverhältnis auferlegten Be-

---

<sup>47</sup> WiE, Ergebnisse der bundesweiten Befragung der Wohnungseigentümer zur anstehenden WEGesetz-Reform, November 2019, S. 15 ([https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-umfrage-wegesetz-reform-2019\\_end.pdf](https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-umfrage-wegesetz-reform-2019_end.pdf))

<sup>48</sup> Bundesregierung, Entwurf WEMoG, BT-DS 19/18791, April 2020, zu § 9 b Absatz 1, S. 50

schränkungen halten würden und dass sie immer ausreichend qualifiziert sind, um sachgerechte und wirtschaftliche Entscheidungen zu treffen. Die Praxis sieht oft anders aus.<sup>49</sup>

- Eine solche Änderung würde auch einen bewussten Missbrauch der Vertretungsmacht zur Erreichung eigener wirtschaftlicher Vorteile ermöglichen. Hierdurch würden unbedacht Strukturen gefördert werden, die Vetternwirtschaft und Korruption begünstigen.

WiE ist sich der harten Bewertung dieser Aussage bewusst. Dennoch wird diese hier ausgesprochen, **da der Änderungsvorschlag nach § 9b Abs. 1 WEG-E unter allen Reformvorschlägen der kritischste ist und von WiE im Interesse der Wohnungseigentümer nachdrücklich abgelehnt wird.** Verwalter sind keine GmbH-Geschäftsführer, die sich mit „ihrem“ Unternehmen WEG identifizieren; dennoch soll ein jeder von ihnen unbeschränkte Vollmacht für die Vertretung von 10, 50 oder gar 100 und mehr WEGs bekommen! Dies ist **extrem risikohaft und unverhältnismäßig** angesichts der eher geringfügigen Probleme, mit denen die Änderung begründet wird und die WiE nicht als erhebliche Praxisprobleme bekannt sind.

Würde der/die Verwalter/in zum unbeschränkt vertretungsberechtigten Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband), ergäben sich im Einzelnen diese Folgen:

- Verwalter könnten jede Art von Verträgen für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer abschließen, also z.B. auch Aufträge über umfangreiche Baumaßnahmen vergeben oder langfristige Kredite aufnehmen. Ob hierfür im Innenverhältnis ein Beschluss nötig gewesen wäre, wäre unerheblich. **Alle Verträge wären für die WEG bindend** – selbst dann, wenn ein/e Verwalter/in ein vollkommen übersteuertes Angebot eines „Vetters“ für die WEG angenommen hätte oder einen Kreditbetrag widerrechtlich für eigene private Zwecke veruntreut hätte. Die WEG und somit die einzelnen Wohnungseigentümer müssten **für jedes Verwalterhandeln finanziell geradestehen**. Es ist davon auszugehen, dass sich allein deshalb das Wohnen in Eigentumswohnungen verteuern wird – für die Eigentümer und für ihre Mieter.
- Die Verteuerung ist auch deshalb anzunehmen, weil es im Zusammenspiel mit den weiteren geplanten Änderungen äußerst schwierig wäre, einen Verwalter, der seine Vertretungsmacht überschreitet oder missbraucht, in Regress zu nehmen. Denn nur der Verband soll diesen Regressanspruch haben und einklagen können. Der aber handelt über den Verwalter, welcher interessensgemäß nicht gegen sich selbst vorgehen wird; so sind mehrere, **in der Praxis oft unüberwindbare Hürden für ein Regressverfahren** zu nehmen: Eigentümersammlung einberufen oder den TOP auf die nächste vom Verwalter organisierte Versammlung bringen, Beschlussantrag für das außergerichtliche und/oder gerichtliche Vorgehen gegen den Verwalter formulieren, Mehrheitsbeschluss über die einzelnen Schritte des Vorgehens herbeiführen, Vertreter der Gemeinschaft nach § 9b Abs. 2 für die Beauftragung eines Rechtsanwalts und/oder eine Klage bestimmen, Verfahren ausführen.
- Der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird dann selbst ein gerichtlich bestätigter Regressanspruch nicht helfen, wenn Zwangsvollstreckungsmaßnahmen gegen Verwalter

---

<sup>49</sup> WiE: Verwalter verursachen hohe Schäden. Ergebnisse einer WiE-Umfrage unter Wohnungseigentümern, Februar 2019, siehe [https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/verwalterschaften\\_20200219.pdf](https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/verwalterschaften_20200219.pdf)

ins Leere laufen, weil diese **insolvent sind oder nur beschränkt haften**. Beides wird häufig der Fall sein, da es in dieser Berufsgruppe einerseits viele Kleinunternehmer ohne nennenswerte Kapitalausstattung gibt, andererseits auch GmbHs zum Verwalter bestellt werden können, die nur beschränkt haften.

- Bei Insolvenz würde schließlich in vielen Fällen ein **zu geringer Versicherungsschutz** für den Schaden nicht ausreichen. Die gerade eingeführte Pflicht zu einer Berufshaftpflichtversicherung für WEG-Verwalter mit Mindestversicherungssummen 500.000 Euro für jeden Versicherungsfall und 1 Million Euro für alle Versicherungsfälle eines Jahres müsste angesichts der neuen Verantwortung erweitert werden.<sup>50</sup>

Nach Ansicht von WiE kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) bereits nach jetziger Rechtslage ausreichend am Rechtsverkehr teilnehmen. WEGs beauftragen Handwerker und schließen beispielsweise Versorgungsverträge und Versicherungsverträge ab. Eine Änderung in der vorgeschlagenen Form mit den dargestellten Risiken ist nicht notwendig.

### WiE-Forderung

**Die unbeschränkte und unbeschränkbare Vertretungsmacht für Verwalter in § 9b Abs. 1 WEG-E darf nicht eingeführt werden!** Es muss gesetzlich konkretisiert werden, in welcher Weise und in welchem Umfang der Verwalter die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) vertritt.

Zunächst soll in einem ersten Schritt der derzeitige § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 WEG zu den **laufenden Maßnahmen** ergänzt und konkretisiert werden, beispielsweise so:

„(...) hierunter fallen insbesondere solche Maßnahmen geringen Umfangs, die regelmäßig wiederkehrend anfallen, nur ausgetauscht werden ohne wesentliche Änderung an Material, Konstruktionsweise sowie Erscheinungsbild und einen Betrag in Höhe von 3 % der jeweils aktuellen Wirtschaftsplansumme insgesamt pro Jahr nicht übersteigen.“

Dieser Betrag könnte je nach Größe der WEG per Beschluss erhöht und auch wieder abgesenkt werden. Damit würde das tatsächliche existierende Problem behoben, dass Verwalter derzeit über Notmaßnahmen hinaus Vertretungsmacht für „die laufenden Maßnahmen der erforderlichen ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung“ haben, aber in der Praxis, Rechtsprechung und Fachliteratur stark umstritten ist, welche Maßnahmen „laufend“ anfallen.

Will man mehr **Rechtssicherheit für WEG-Geschäftspartner** schaffen und dem (in der Praxis geringfügigen) Problem der Zurückweisung von einseitigen Rechtsgeschäften des Verwalters begegnen, wäre in einem zweiten Schritt ein WEG-Register das geeignete Mittel, das die Wohnungseigentümergeinschaft und den Verwalter sowie seine Vertretungsmacht und den Verwaltungsbeirat ausweist. Der Nachweis der Vertretungsbefugnis könnte dann durch

---

<sup>50</sup> WiE: Verwalter verursachen hohe Schäden. Ergebnisse einer WiE-Umfrage unter Wohnungseigentümern, Februar 2019, siehe [https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/verwalterschaften\\_20200219.pdf](https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/verwalterschaften_20200219.pdf)

einen Einblick ins Register oder Registerauszug erbracht werden. Hierfür bietet sich das bereits bestehende Handelsregister als Vorbild an, das online über das gemeinsame Registerportal der Länder für jeden verfügbar ist und in dem auch Vereine, Gesellschaften oder Genossenschaften verzeichnet sind. Ein solches WEG-Register sollte über folgendem (Mindest-) Inhaltsangaben verfügen:

- Name der Wohnungseigentümergeinschaft (eventuell nebst Eigentümerliste)
- Verwalter
- Vertretungsumfang des Verwalters
- Verwaltungsbeirat
- Etwaiges Widerspruchsrecht des Verwaltungsbeirats gegen die Vertretungsbefugnis des Verwalters

In den Niederlanden gibt es ein ähnliches Register bereits für Wohnungseigentümergeinschaften.<sup>51</sup>

Sollte trotz all der genannten Nachteile an einer grundsätzlich unbeschränkten Vertretungsmacht festgehalten werden, wären mindestens **folgende Schutzregelungen** einzuführen:

**Ausschluss bestimmter Rechtsgeschäfte**, zum Beispiel:

- Rechtsgeschäfte, die die Veräußerung und Belastung von Grundstücken betreffen (ähnlich Prokura, § 49 Abs. 2 HGB), da derzeit nicht klar ist, ob die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) berechtigt wäre, von ihm als Verband erworbene Grundstücke wieder zu veräußern,
- Prinzipal- und Grundlagengeschäfte mit weitreichender Bedeutung für die WEG,
- Abschluss von Kreditverträgen. (Für eine umfassende Informationspflicht sogar vor einem Beschluss über einen Kredit sprechen sich nach dem Ergebnis der bundesweiten WiE-Befragung 94 % der Wohnungseigentümer aus!<sup>52</sup>)

Es wäre zudem eine **Informationspflicht** einzuführen, nach der der/die Verwalter/in die Eigentümer über Maßnahmen zu informieren hat, bevor er diese im Außenverhältnis umsetzt (einfach umzusetzen über elektronische Medien, z.B. eine WEG-Website). Damit könnte die WEG im Vorfeld handeln und bestimmte Maßnahmen noch unterbinden.

Ein **Kontrollorgan** für das Verwalterhandeln fordert WiE ohnehin auch für den Fall, dass die Außenvollmacht stark begrenzt bleibt. Bei einer grundsätzlich unbeschränkten Vertretungsmacht im Außenverhältnis muss dieses zwingend etabliert werden. Hierfür bietet sich der Verwaltungsbeirat an (siehe Seite 88), der die Tätigkeit des/der Verwalter/in für die Wohnungseigentümergeinschaft im Auge behält und einschreiten kann, um Fehlverhalten möglichst frühzeitig zu unterbinden, Schäden womöglich noch zu verhindern oder den Regressprozess zu steuern.

---

<sup>51</sup> WiE, Von unseren Nachbarn lernen? Wohnungseigentum in den Niederlanden, Januar 2020, S. 3 ([https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wohnungseigentum\\_in\\_den\\_niederlanden.pdf](https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wohnungseigentum_in_den_niederlanden.pdf))

<sup>52</sup> WiE, Ergebnisse der bundesweiten Befragung der Wohnungseigentümer zur anstehenden WEGesetz-Reform, November 2019, S. 20 ([https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-umfrage-wegesetz-reform-2019\\_end.pdf](https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-umfrage-wegesetz-reform-2019_end.pdf))

Des Weiteren wäre es dringend erforderlich, den **Versicherungsschutz** zu erhöhen. Verwalter sollen den Abschluss einer Betriebshaftpflichtversicherung für Sach- und Personenschäden nachweisen müssen. Die Mindestversicherungssummen der Berufshaftpflichtversicherung wären zu erhöhen.

Zwingend müsste mindestens der **Sachkundenachweis** für diese Berufsgruppe eingeführt werden, besser noch ein Ausbildungsberuf. Das allein kann aber keinesfalls als Korrektiv ausreichen, da der Qualifizierungserfolg nicht kurzfristig eintreten würde. Zudem würde damit dem vorsätzlichen Missbrauch einer unbeschränkten Außenvollmacht gar nicht begegnet werden.

### **Exkurs: Außenvertretung bei der Selbstverwaltung – WEG-Handlungsfähigkeit in Gefahr**

Weiterhin ergäben sich **Nachteile für die Selbstverwaltung**: Nach § 9b Abs. 1 Satz 2 WEG-E soll der Verband, wenn kein Verwalter bestellt wird, durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten werden. Eine Vertretung durch einen oder mehrere Wohnungseigentümer soll nur möglich sein, wenn sich alle Wohnungseigentümer einig sind. Hierdurch würde die bisherige Praxis ausgeschlossen werden, nach der sich selbst verwaltende WEGs **per Mehrheitsbeschluss** für die Gesamtvertretung einen internen Verwalter bzw. für einzelner Rechtsgeschäfte einen oder mehrere Wohnungseigentümer bestimmen. Das bedeutet, dass sämtliche Wohnungseigentümer nur gemeinsam für den Verband nach außen auftreten können, wenn keine Allstimmigkeit erreicht werden kann.

Dies ist **unpraktikabel**. Verwaltet sich eine Gemeinschaft mit beispielsweise sechs Eigentümern selbst, wäre für jeden noch so kleinen Vertragsabschluss die Unterschrift sämtlicher Eigentümer erforderlich, wenn keine Allstimmigkeit über einen Vertreter erreicht werden kann. Dies kann nicht Sinn und Zweck der Regelung sein, denn damit würden viele WEGs handlungsunfähig. Den Wohnungseigentümern werden hier höhere Hürden auferlegt als den externen gewerblich tätigen Verwaltern, die mit einfacher Mehrheit gewählt werden und die unbeschränkte Außenvertretung erhalten sollen.

Die sich selbst verwaltenden WEGs müssen handlungsfähig bleiben. WiE schlägt deshalb vor, eine Regelung einzuführen, nach der Wohnungseigentümer im Falle der Selbstverwaltung **mehrheitlich** darüber bestimmen können, wer ihre Interessen nach außen vertreten soll, ähnlich dem jetzigen § 27 Abs. 3 Satz 3 WEG. Dieser oder diese muss mit einer entsprechenden Vollmacht ausgestattet werden können. Es ist auch nicht ersichtlich, dass dies zu mehr Unsicherheit im Rechtsverkehr führen würde. Der Bevollmächtigte kann Dienstleistern und Auftragnehmern jederzeit die Vollmacht vorlegen.

### **WiE-Forderung**

Im Fall der **Selbstverwaltung** sollen die Eigentümer per Mehrheitsbeschluss einen/mehrere Wohnungseigentümer mit der Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) insgesamt oder für bestimmte Geschäfte, also beschränkbar, bevollmächtigen können.

### **Zu § 9b Absatz 2**

#### ***Vorschlag Gesetzentwurf***

*Die Wohnungseigentümer sollen die Beschlusskompetenz erhalten, über eine Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) gegenüber dem Verwalter abzustimmen.*

#### ***Begründung***

*Wenn der/die Verwalter/in im Rahmen von In-Sich-Geschäften (§ 181 BGB) oder gerichtlich nach allgemein prozessrechtlichen Grundsätzen von der Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) ausgeschlossen ist, soll z.B. ein Wohnungseigentümer zur Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) ermächtigt werden können. In anderen Fällen soll, anstelle oder neben dem Verwalter, eine Vertretung durch einen Wohnungseigentümer nicht mehrheitlich beschlossen werden können.*

### **WiE-Stellungnahme**

Eine Einschränkung der Vertretungsmacht bei In-Sich-Geschäften oder gerichtlichen Auseinandersetzungen zwischen Verband und Verwalter/in ist unabdingbar, aber nicht weitgehend genug. Insofern wird auf die Ausführungen und geforderten Einschränkungen zu § 9b Absatz 1 verwiesen.

### **WiE-Forderung**

Die Wohnungseigentümer sollen die Beschlusskompetenz erhalten, neben dem Verwalter einen weiteren Wohnungseigentümer zur Gesamtvertretung zu bevollmächtigen.

## **Zu Nummer 15 (§§ 13 bis 15) – Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers, Pflichten Dritter**

*Vorbemerkung: Die Neuregelung der §§ 13 bis 15 ist nach der Begründung des Gesetzentwurfs dem Umstand geschuldet, dass auf Grund des neuen Konzepts die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zur Trägerin der Verwaltung wird und hierdurch die Rechtsbeziehung neu geregelt werden.*

## Zu § 13 Absatz 2

### **Vorschlag Gesetzentwurf**

*§ 13 WEG-E soll nur noch die Rechte der Wohnungseigentümer aus ihrem Sondereigentum regeln. Die Rechte, die das gemeinschaftliche Eigentum betreffen (jetziger § 13 Abs. 2 WEG), sollen in § 16 Abs. 1 WEG-E geregelt werden.*

*Durch den neu gefassten § 13 Abs. 2 WEG-E soll die Zulässigkeit von baulichen Maßnahmen am Sondereigentum geregelt werden, die über deren Instandhaltung und Instandsetzung hinausgehen: § 20 WEG-E soll gelten mit der Maßgabe, dass es keiner Gestattung bedarf, soweit kein anderer Wohnungseigentümer durch die Maßnahme „über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst“.*

### **Begründung**

*Für bauliche Veränderungen am Sondereigentum sollen grundsätzlich die gleichen Regeln wie für bauliche Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum nach § 20 WEG-E gelten. Allerdings sollen Sondereigentümer abweichend von § 20 Abs. 3 WEG-E keinen Beschluss über eine Maßnahme benötigen, sofern diese niemanden wie beschrieben benachteiligt. Eine solche Pflicht wäre eine unangemessene Einschränkung des Sondereigentums.*

### **WiE-Stellungnahme**

Bereits bisher sind Sondereigentümer berechtigt, bauliche Veränderungen an ihrem Sondereigentum vorzunehmen, soweit durch die Maßnahme einem anderen Wohnungseigentümer nicht „über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidlichen Maß hinaus ein Nachteil erwächst“ (keine Änderung). Durch die Bezugnahme auf § 20 WEG-E wird darüber hinaus **Rechtsklarheit** geschaffen: Für bauliche Veränderungen am Sondereigentum sollen im Wesentlichen die gleichen Voraussetzungen gelten wie für solche am Gemeinschaftseigentum. Damit würde unter anderem auch festgeschrieben, dass Wohnungseigentümer einen Anspruch auf Durchführung privilegierter Maßnahmen im Sondereigentum haben (behindertengerechter Umbau, Ladestationen, Einbruchschutz) – auch wenn diese, z.B. auf Stellplätzen, für andere sichtbar sind. Insoweit spricht nichts gegen die Neuregelung.

## Zu § 14 Absatz 1 Nummer 1

### **Vorschlag Gesetzentwurf**

*§ 14 führt in Abs. 1 die Pflichten der Wohnungseigentümer gegenüber der Gemeinschaft auf (und in Abs. 2 gegenüber den anderen Wohnungseigentümern). Nach § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG-E soll jeder Wohnungseigentümer nur noch gegenüber dem Verband WEG verpflichtet sein, die gesetzlichen Regelungen, die Vereinbarungen und die Beschlüsse einzuhalten.*

### **Begründung**

*Auseinandersetzungen nach einem Verstoß gegen das Regelwerk der Gemeinschaft sollen nicht zwischen einzelnen Wohnungseigentümern geführt werden, sondern zwischen dem Verband WEG und dem Störer – zumindest solange, wie kein Wohnungseigentümer konkret, z.B. in seinem Sondereigentum, beeinträchtigt sei.*

## WiE-Stellungnahme

Die Neuregelung ist aus Sicht des geplanten Systems „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Trägerin der Verwaltung“ nach § 18 Abs. 1 WEG-E und der damit einhergehenden geplanten Erweiterung der Wahrnehmungs- und Ausübungsbefugnisse der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durch § 9a Abs. 2 WEG-E zwar konsequent. WiE hat aber gegen den Systemwechsel und die damit einhergehenden Beschränkungen der Rechte der Eigentümer **erhebliche Bedenken**, siehe u.a. Ausführungen zu §§ 9a Abs. 2 und 18 Abs. 1 WEG-E. Durch die geplante Änderung werden die bisherigen Individualrechte der einzelnen Wohnungseigentümer gegen die sich „pflichtwidrig“ verhaltenden Wohnungseigentümer gekappt.

## WiE-Forderung

Den einzelnen Wohnungseigentümern muss weiterhin zumindest gesetzlich das **Individualrecht** zustehen, Ansprüche gegen Miteigentümer im eigenen Namen geltend zu machen.

## Zu § 14 Absatz 2 Nummer 1

### **Vorschlag Gesetzentwurf**

*Nach § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG-E soll jeder Wohnungseigentümer gegenüber den übrigen verpflichtet sein, deren Sondereigentum nicht durch ein Verhalten zu beeinträchtigen, das den Vereinbarungen und Beschlüssen widerspricht. Fehlen solche, habe jeder Eigentümer Beeinträchtigungen zu unterlassen, aus denen einem anderen Wohnungseigentümer ein Nachteil erwächst, der über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgeht.*

### **Begründung**

*Die Zuständigkeiten zur Abwehr von Beeinträchtigungen sollen neu zugeordnet werden: § 14 Abs. 2 WEG-E wird auf die Abwehr von Beeinträchtigungen des Sondereigentums beschränkt. Die Abwehr von Beeinträchtigungen des gemeinschaftlichen Eigentums sei allein Aufgabe der WEG. „Materiell-rechtlich hat zwar jeder Wohnungseigentümer einen Anspruch aus § 1004 BGB, dass Beeinträchtigungen des gemeinschaftlichen Eigentums unterbleiben“<sup>53</sup>, die Ausübung dieser Ansprüche werde hier aber dem Verband WEG zugeordnet.*

## WiE-Stellungnahme

Den Wohnungseigentümern bleibt nach dieser Neuregelung das Recht, gegen einen Miteigentümer vorzugehen, wenn dieser ihr Sondereigentum geschädigt oder sonst wie beeinträchtigt hat. Wird das Gemeinschaftseigentum beeinträchtigt, haben einzelne Eigentümer **keinen Anspruch mehr auf eine Abwehr von Beeinträchtigungen**. Dies ist die konsequente

---

<sup>53</sup> Bundesregierung, Entwurf WEMoG, BT-DS 19/18791, April 2020, S. 51

Umsetzung der Neuregelung, dass alle aus dem gemeinschaftlichen Eigentum sich ergebenden Rechte dem Verband WEG zugeordnet werden. Den Wohnungseigentümern werden hiermit allerdings Individualrechte entzogen – siehe Position von WiE zu § 9a Abs. 2.

### Zu § 14 Absatz 3

#### **Vorschlag Gesetzentwurf**

*Ein Wohnungseigentümer, der eine Einwirkung zu dulden hat, die über das zumutbare Maß hinausgeht, soll einen angemessenen Ausgleich in Geld verlangen können.*

#### **Begründung**

*Zum Schadensersatz verpflichtet sei derjenige, zu dessen Gunsten die Duldungspflicht besteht. Dies ist im Fall des § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG-E die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder im Fall des § 14 Abs. 2 Nr. 2 WEG-E ein anderer Wohnungseigentümer.*

### **WiE-Stellungnahme**

Nach dieser Regelung haben einzelne Eigentümer einen Anspruch auf einen angemessenen Ausgleich, wenn auf Sondereigentum über das zumutbare Maß „im Sinne einer Sonderopfergrenze“ hinaus eingewirkt wird. Zu ersetzen sei nicht jeder verursachte Schaden, sondern es sei nur eine angemessene Entschädigung zu leisten. Dieser Anspruch besteht nach § 14 Abs. 3 WEG-E (verschuldensunabhängig). Wohnungseigentümer werden nach dieser Regelung schlechter als bisher gestellt, da ihnen nicht mehr jeder Schaden auf Grund einer Inanspruchnahme ihres Sondereigentums ersetzt werden soll. Dies ist nicht nachvollziehbar.

Der Gesetzgeber verpasst hier zudem die Chance, ein Praxisproblem zu lösen. Denn das **Haftungssystem insgesamt bleibt uneinheitlich:**

- Wird Sondereigentum eines Eigentümers **durch das Sondereigentum** eines anderen Eigentümers geschädigt, führt z.B. auslaufendes Wasser aus einer Waschmaschine der oberen Wohnung zu einem Parkettschaden in der unteren Wohnung, hat der geschädigte Eigentümer einen Schadensersatzanspruch, da das Nachbarrecht analog angewendet wird (verschuldensunabhängig).<sup>54</sup>
- Wird Sondereigentum jedoch **durch schadhafte Gemeinschaftseigentum** beschädigt und entsteht z.B. ein Parkettschaden in der Wohnung aufgrund undichter Fenster und dadurch eindringender Feuchtigkeit, hat der Sondereigentümer nur dann einen Schadensersatzanspruch, wenn er der Gemeinschaft ein Verschulden nachweisen kann.<sup>55</sup>

---

<sup>54</sup> BGH, 25.10.2013, Az. V ZR 230/12

<sup>55</sup> BGH, 21.05.2010, Az. V ZR 10/10

## WiE-Forderung

Es bedarf einer **einheitlichen verschuldensunabhängigen Haftungsregelung**. Im Interesse der einzelnen Eigentümer sollte das Nachbarrecht unmittelbar oder analog angewendet oder eine neue gesetzliche Regelung geschaffen werden.

## Zu § 15 Nummer 1 und Nummer 2

### **Vorschlag Gesetzentwurf**

*Drittnutzer (z.B. Mieter) sollen nach § 15 Nr. 1 und Nr. 2 WEG-E Erhaltungsmaßnahmen des Gemeinschafts- und des Sondereigentums sowie bauliche Veränderungen zu dulden haben, wenn sie ihnen rechtzeitig, entsprechend § 555a Abs. 2 BGB, angekündigt werden. Letztere müssen spätestens drei Monate vor Beginn in Textform angekündigt werden.*

### **Begründung:**

*Drittnutzer (z.B. Mieter) sollen verpflichtet werden, Maßnahmen am Gemeinschafts- und Sondereigentum zu dulden, die Erhaltungsmaßnahmen sind oder darüber hinausgehen, also bauliche Veränderungen nach § 20 WEG-E sind. Diese sollen den geltenden mietrechtlichen Vorschriften entsprechend drei Monate vor Beginn in Textform angekündigt werden. Derjenige, der die Maßnahmen durchführe, also der Verband oder der einzelne Wohnungseigentümer, müsse sie ankündigen.*

*Die Ankündigung soll Fälligkeitsvoraussetzung des Duldungsanspruchs sein; die Duldung soll also erst verlangt werden können, wenn sie ordnungsgemäß angekündigt worden ist. Mit dem Verweis auf die mietrechtlichen Vorschriften werde klargestellt, welchen Inhalt die Ankündigung haben müsse und dass Drittnutzer durch den Härteeinwand geschützt seien. Zudem werde klargestellt, dass die Ankündigung keine Angaben zu einer etwaigen Mieterhöhung enthalten müsse. Eine solche betreffe allein das Rechtsverhältnis zwischen Mieter und Vermieter; gleiches gelte für die Frage, ob der Vermieter gegenüber seinem Mieter die Pflicht zur ordnungsgemäßen Ankündigung der Baumaßnahme erfüllt habe.*

## WiE-Stellungnahme

WiE begrüßt die Einführung einer **Duldungspflicht** von Erhaltungsmaßnahmen und Maßnahmen nach § 20 WEG-E **durch Mieter** gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und gegenüber Sondereigentümern. Sie entspricht im Wesentlichen der langjährigen Forderung von WiE.<sup>56</sup> Die politische Forderung nach einer erhöhten Modernisierungsquote im Wohnungseigentum sowie die Umsetzung der Barrierefreiheit und Klimaschutzziele erfordern eine stärkere Mitwirkung der Mieter. Die Einführung dieser Duldungspflicht schafft Rechtsklarheit und -sicherheit für die vermietenden Eigentümer.

---

<sup>56</sup> Vgl. zuletzt: WiE, Stellungnahme zu Diskussionsentwürfen des BMJV und Bay. Justizministeriums für eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes, September 2018, S. 43 f. ([https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-stellungnahme\\_bayr.\\_diskpapier190220end.pdf](https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-stellungnahme_bayr._diskpapier190220end.pdf))

Dies entspricht auch dem Ergebnis der bundesweiten WiE-Befragung, in der 66 % der Befragten für eine **Harmonisierung von Wohnungseigentums- und Mietrecht** verlangt haben – ein hoher Wert, da die selbstnutzenden Eigentümer und den Umfrageteilnehmern dieses Problem gar nicht haben.<sup>57</sup>

## **Zu Nummer 16 (§ 16) – Nutzungen und Kosten**

### **Zu Buchstabe c (Absatz 2)**

#### ***Vorschlag Gesetzentwurf***

*Nach § 16 Abs. 2 S. 1 WEG-E soll jeder Wohnungseigentümer die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, insbesondere der Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums, nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils tragen müssen. Gemäß § 16 Abs. 2 S. 2 WEG-E sollen die Wohnungseigentümer für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von Satz 1 oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen können.*

#### ***Begründung***

*Durch § 16 Abs. 2 S. 2 WEG-E soll die Kompetenz der Wohnungseigentümer geregelt werden, abweichende Kostenverteilungen zu beschließen. Dies gelte für sämtliche Kosten mit Ausnahme der Kosten und Nutzungen bei baulichen Veränderungen, bei denen § 21 WEG-E gelten soll (vgl. § 16 Abs. 3 WEG-E). Aufgegeben werden soll die bisherige Differenzierung nach verschiedenen Kostenarten und unterschiedlichen Beschlussmehrheiten. Die Wohnungseigentümer sollen stets mit einfacher Mehrheit, über eine angemessene Kostenverteilung beschließen können. So kann, entgegen dem geltenden Recht, auch eine Kostenverteilung über den Einzelfall hinaus beschlossen werden. Lediglich die generelle Veränderung des allgemeinen Verteilungsschlüssels soll per Mehrheitsbeschluss unzulässig sein.*

*Auf inhaltliche Vorgaben hinsichtlich möglicher Beschlüsse werde auf Grund der Vielgestaltigkeit von Kostenregelungen bewusst verzichtet. Insbesondere soll deshalb § 16 Abs. 4 S. 1 WEG nicht übernommen werden, der darauf abstellt, dass der Verteilungsmaßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs Rechnung tragen muss. Ob ein Beschluss über eine Kostenverteilung anfechtbar ist, soll von dessen Ordnungsmäßigkeit abhängen, insbesondere davon, ob er billigem Ermessen entspricht (§ 18 Abs. 2 WEG-E). Dies setze in der Regel voraus, dass der Gebrauch und die Möglichkeit des Gebrauchs berücksichtigt werden.*

---

<sup>57</sup> WiE, Ergebnisse der bundesweiten Befragung der Wohnungseigentümer zur anstehenden WEGesetz-Reform, November 2019, S. 24 ([https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-umfrage-wegesetz-reform-2019\\_end.pdf](https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-umfrage-wegesetz-reform-2019_end.pdf))

## WiE-Stellungnahme

WiE begrüßt zunächst, dass die Einzelfallregelung (Beispiel siehe unten) keinen Einzug mehr in den Gesetzentwurf gefunden hat. So wird **mehr Flexibilität für die Wohnungseigentümer** geschaffen, die Kostenverteilung den jeweiligen Erfordernissen anzupassen.

### **Beispiel: Angemessene Kostenverteilung mit einfacher Mehrheit**

Eine WEG will Balkone renovieren und die Kosten abweichend vom gesetzlichen Verteilungsschlüssel nur auf die Eigentümer umlegen, zu deren Wohnungen die Balkone gehören. Nach aktueller Rechtslage scheidet die Variante aus, dass die WEG zunächst nur die Balkone auf der Westseite mit der abweichenden Kostenverteilung renoviert. Denn wenn in späteren Jahren die Balkone auf der Südseite in Angriff genommen werden, könnte es sein, dass dieselbe Kostenverteilung aus welchen Gründen auch immer nicht zustande kommt. Eine Gleichbehandlung der Maßnahmen hinsichtlich der Kostenverteilung wäre somit nicht gewährleistet; die „Balkonsanierung Westseite“ ist kein Einzelfall, solange es weitere Balkone gibt. Nach der Neuregelung käme es aber auf die Frage nach dem Einzelfall nicht mehr an. (Würden Jahre später für die Balkonsanierung auf der Südseite die Kosten auf alle Eigentümer umgelegt, würde das wegen des missachteten Anspruchs auf Gleichbehandlung der Wohnungseigentümer anfechtbar sein.)

Kritisch sieht WiE, dass mit der Neuregelung eine **(fast) uneingeschränkte gesetzliche Öffnungsklausel** geschaffen wird. Für einzelne Kosten (z.B. einmaliger Fensteraustausch) oder bestimmte Arten von Kosten (z.B. regelmäßig wiederkehrende Müllgebühren oder unregelmäßig anfallender Austausch von Fenstern im Sondereigentum) sollen per Beschluss Kostenverteilungen möglich sein, die von der gesetzlichen Verteilung nach Miteigentumsanteilen oder gar **der Gemeinschaftsordnung abweichen**. Lediglich eine generelle Veränderung des allgemeinen Verteilungsschlüssels soll unzulässig sein. Ist damit § 16 Abs. 1 Satz 2 WEG-E gemeint, also der gesetzliche Regelfall der Verteilung nach Miteigentumsanteilen? Das wird nicht näher erläutert und sollte in der Begründung geklärt werden.

Die Hürden für sogar von der Gemeinschaftsordnung oder einer anderen Vereinbarung abweichende Kostenverteilungen werden künftig sehr niedrig angesetzt:

- Der Beschluss bräuchte nur noch eine **einfache Mehrheit**.
- Zudem sollen die bisherigen Einschränkungen entfallen, nach der der **Verteilungsmaßstab** dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs Rechnung tragen muss. (Verstößt eine Regelung gegen „billiges Ermessen“, wäre sie allerdings anfechtbar.)

Die Konsequenzen dieser Regelung sind erheblich. Sämtliche Vereinbarungen über Kosten könnten mit einfacher Mehrheit in Eigentümersammlungen geändert werden. Da diese nunmehr **per se beschlussfähig** sein sollen, würden Änderungen, die nur wenige Eigentümer beschließen, zu Streitigkeiten und Anfechtungsklagen führen. Außerdem könnte ein Mehrheitseigentümer wesentlich einfacher als bisher für sich günstige Kostenverteilungsregelungen durchsetzen.

Beschlüsse, die eine Vereinbarung aufgrund einer gesetzlichen Öffnungsklauseln ändern, sollen auch ohne Grundbucheintragung gegen Sondernachfolger gelten (vgl. § 10 Abs. 3 S. 2

WEG-E). Existiert für diese Fälle nur noch eine Beschluss-Sammlung in der Form, dass die Protokolle aufzubewahren und die Kostenbeschlüsse hervorzuheben sind, kann es in nicht wenigen WEGs zu **unübersichtlichen, chaotischen Verhältnissen bzgl. der Kostenverteilungsschlüssel** kommen.

### **WiE-Forderung**

Hinnehmbar ist die Änderung höchstens insoweit, dass der **gesetzliche Kostenverteilungsschlüssel per Beschluss geändert werden kann** – unter den weiteren Voraussetzungen, dass Eigentümerversammlungen nicht per se beschlussfähig sind (siehe Seite 73) und die Beschluss-Sammlung in der bisherigen Form beibehalten wird.

Regelt jedoch die Gemeinschaftsordnung oder eine Vereinbarung eine abweichende Kostenverteilung bereits, sind aus Sicht von WiE hier **höhere Hürden** notwendig als allein ein Beschluss mit einfacher Mehrheit für eine Änderung.

Zudem sollte die Bedingung, dass eine abweichende Kostenverteilung dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung tragen muss, weiterhin im Gesetz stehen. Dieses Kriterium stellt ein **nachvollziehbares Korrektiv** dar, denn viele Wohnungseigentümer werden nicht wissen, dass es von Gerichten im Rahmen einer Anfechtung als Verstoß gegen „billiges Ermessen“ geprüft würde.

### **Zu Buchstabe d (Absatz 3)**

#### ***Vorschlag Gesetzentwurf***

*Für Kosten und Nutzungen bei baulichen Veränderungen gilt § 21 WEG-E.*

#### ***Begründung***

*Es wird klargestellt, dass für bauliche Veränderungen allein § 21 WEG-E hinsichtlich der Kosten und Nutzungen gilt.*

#### **WiE-Stellungnahme**

Die Regelung ist konsequent. Bedenken zu 21 WEG-E sind dort ausgeführt, siehe Seite 68.

## **Zu Nummer 18 (§ 18) – Verwaltung und Benutzung**

### **Zu § 18 Absatz 1**

#### ***Vorschlag Gesetzentwurf***

*Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums soll der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zugewiesen werden. Diese soll ihre Aufgaben durch ihre Organe erfüllen: „Die Wohnungseigentümer in ihrer Gesamtheit sind als Willensbildungsorgan dazu berufen, die*

*Verwaltungsentscheidungen zu treffen (...) soweit nicht der Verwalter selbst entscheidungsbefugt ist (...). Der Verwalter als Ausführungs- und Vertretungsorgan setzt diese Entscheidungen um (...) und wird dabei durch den Verwaltungsbeirat unterstützt (...).“<sup>58</sup>*

### **Begründung**

*Die Rolle der Gemeinschaft und deren Einbindung in die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums sei nach geltendem Recht unklar. Auch der BGH vertrete wechselnde Ansichten. Für Rechtsanwender sei es oft unklar, ob die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder die Gesamtheit der Wohnungseigentümer berechtigt oder verpflichtet ist.<sup>59</sup> Durch die Neuregelung werde Rechtssicherheit geschaffen. Rechtsbeziehungen soll es dann zum einen nur noch zwischen den einzelnen Wohnungseigentümern und der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und zum anderen zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und dem Verwalter oder anderen Vertragspartnern der Gemeinschaft geben. Das System führe auch zu einer angemessenen Verteilung von Insolvenzrisiken.*

### **WiE-Stellungnahme**

Mit der vorgeschlagenen Neuordnung würde eine **tiefgreifende Umgestaltung der Haftungsverhältnisse** innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft<sup>60</sup> einhergehen. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) würde zum alleinigen Haftungssubjekt. Ein Anspruch geschädigter Eigentümer würde dann nur noch gegen den Verband und nicht mehr gegen schädigende Miteigentümer, Verwalter oder Handwerker bestehen. Müssen bisher die geschädigten Wohnungseigentümer das Haftungsausfallrisiko (z.B. bei Zahlungsunfähigkeit der Schädiger) allein tragen, so wird es zukünftig der Verband übernehmen. Diese Verlagerung könnte einerseits zwar befürwortet werden, da die Ermittlung der Schadensverursacher und die Durchsetzung des Schadensersatzes auf den Verband verlagert wird, und die einzelnen geschädigten Wohnungseigentümer davon entlastet werden. Dieser Vorteil steht aber in keinem Verhältnis zu den neuen Risiken.<sup>61</sup>

Zu fragen ist, ob, unter welchen Voraussetzungen und wie die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) ihrerseits, nach einer Inanspruchnahme durch die Geschädigten, bei den eigentlichen Verursachern Regress nehmen kann:

- Besonders schwierig gestaltet sich dies bei einem **Konflikt mit dem/der Verwalter/in**. Zunächst müsste diese/r ersucht werden, eine Eigentümerversammlung mit dem entsprechenden Tagesordnungspunkt einzuberufen. Wird er oder sie nicht tätig, muss der Beirat oder ein/e durch Beschluss (also bereits zuvor) ermächtigte/r Wohnungseigentümer/in die Versammlung einberufen. Das ist ein zeitaufwendiges, schwieriges Unterfangen.
- Die dann erforderliche Beschlussfassung beinhaltet eine **Ermessensentscheidung** der Eigentümer und kann aus verschiedenen Gründen zugunsten des Schadenverursachers

---

<sup>58</sup> Bundesregierung, Entwurf WEMoG, BT-DS 19/18791, April 2020, zu § 18 Absatz 1 S. 56 f.

<sup>59</sup> Bundesregierung, Entwurf WEMoG, BT-DS 19/18791, April 2020, S. 56 unter Verweis auf: BMJV und Bay. Staatsministerium der Justiz, Abschlussbericht der Bund-Länder-AG zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes, August 2019, S. 36

<sup>60</sup> BGH, 08.06.2018, Az. V ZR 125/17, S. 19

<sup>61</sup> Vgl. Ausführungen und Fallbeispiele in: WiE, Die Wohnungseigentümer wollen das „Sagen“ behalten – Stellungnahme zum angedachten Systemwechsel in der WEG-Verwaltung, Dezember 2019 ([https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/bmjv-abschlussbericht-position\\_wie191126.pdf](https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/bmjv-abschlussbericht-position_wie191126.pdf))

ausfallen<sup>62</sup>, also dazu führen, dass er oder sie nicht in Regress genommen wird. Denn die Wohnungseigentümergeinschaft muss zuvor bereits die Beseitigung des Schadens und der Folgeschäden finanzieren, den Verursacher ermitteln (ggf. mit Sachverständigen) und dann noch das Gerichtskostenrisiko abwägen und tragen. Angesichts dieser sich summierenden Kosten und Kostenrisiken könnten gerade finanzschwache Miteigentümer eine Regressnahme des Schädigers oder der Schädiger scheuen oder das Risiko nur in dramatischen Fällen auf sich nehmen.

- Mehrheitseigentümer (Bauträger, Aufteiler) können gegen den von ihnen eingesetzten Erstverwalter Regressansprüche verhindern.
- Beschließt die WEG keinen Regress, wären eine Anfechtung des Beschlusses (bzw. eine Beschlussersetzungsklage) für einzelne Eigentümer wiederum zeit- und kostenaufwendig und das zu erwartende Gerichtsurteil auf Grund der geschilderten Ermessens„freiheit“ der WEG häufig unkalkulierbar.
- Ist der Schaden entstanden, weil der/die Verwalter/in eine Maßnahme ohne Beschluss durchgeführt hat, müsste das Gericht gar eine doppelte Ermessensentscheidung prüfen (die des Verwalters, die Maßnahme ohne Beschluss zu treffen, und die des Verbands, ihn nicht in Regress zu nehmen).
- Selbst wenn das Gericht der Anfechtungsklage stattgibt, müsste die WEG dann in einem zweiten Schritt den/die Verwalter/in verklagen.

Die **Durchsetzung von Schadensersatzansprüchen** gegen den Verwalter<sup>63</sup> ist hier erheblich erschwert, wenn nicht nahezu unmöglich. Kommt es aus den geschilderten Gründen nicht zum Regress gegen den/die Verwalter/in oder einen anderen Schadenverursacher, müssen grundsätzlich alle Eigentümer – letztendlich auch die Geschädigten und diejenigen Wohnungseigentümer, die für den Regress gestimmt haben – die Kosten der Schadensbeseitigung im Innenverhältnis gemäß ihrem Miteigentumsanteil tragen, sofern keine abweichende Kostenverteilung nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG-E erfolgt. Die Kosten der Schadensbeseitigung durch den Verband führen zu Rücklagenverlusten bzw. schmälern das Verwaltungsvermögen; reicht dieses nicht aus, müssten Nachschüsse erhoben werden.

Hierdurch würde eine Art „Garantiehafung“ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) etabliert. Darin sieht WiE ein großes Risiko für die Mehrheit der Wohnungseigentümer – ebenso der BGH, der bereits 2018 urteilte: Eine so „weitreichende Umgestaltung“ führe „im Ergebnis (...) zu einer Vermehrung der Rechtsstreitigkeiten ohne erkennbaren Nutzen.“<sup>64</sup> Die im Gegensatz zur heutigen Rechtssituation für einzelne Wohnungseigentümer erhöhten o.g. Risiken, werden dazu beitragen, dass die Erhaltungskosten (aufgrund der Schadensbeseitigungskosten) steigen. Es ist anzunehmen, dass das **Hausgeld in allen WEGs** unkalkulierbarer wird und häufiger **Sonderumlagen** anstehen werden. Dies ist gerade für nicht finanzstarke Miteigentümer riskant. Es steht auch zu erwarten, dass dann vermietende Eigentümer bei Neuvermietungen die Grundmieten, soweit möglich, erhöhen werden.

---

<sup>62</sup> Hügel/Elzer, Wohnungseigentumsgesetz, 2. Auflage, München 2018, § 21, RN 53

<sup>63</sup> WiE: Verwalter verursachen hohe Schäden. Ergebnisse einer WiE-Umfrage unter Wohnungseigentümern, Februar 2019, siehe [https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/verwalterschaften\\_20200219.pdf](https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/verwalterschaften_20200219.pdf)

<sup>64</sup> BGH, 08.06.2018, Az. V ZR 125/17, S. 19

In Folge der Systemänderung werden zudem **Individualrechte beschnitten**, z.B. das Recht der einzelnen Wohnungseigentümer auf Durchführung gefasster Beschlüsse oder Aufstellung der Jahresabrechnung, siehe § 28 WEG-E. Auch diese Rechte werden allein der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) zugeordnet.

Mit einer Stärkung des Verbands und damit einhergehend einer Erweiterung des Aufgabenkreises der Verwalter (als „Ausführungsorgan“) müsste systemkonform unbedingt ein **starkes Kontrollorgan** geschaffen werden. Dies ist nicht vorgesehen.

2007 ist die bereits damals diskutierte Übertragung weitergehender Rechte der Wohnungseigentümer auf den Verband WEG aufgrund der „Gefährdung des Wohnungseigentums als echtem Eigentum“ vom Gesetzgeber nicht umgesetzt worden.<sup>65</sup> Über diese Bedenken wird im Gesetzentwurf nun vollkommen hinweggegangen, ohne eine so gravierende Änderung überzeugend begründen zu können.

Das Wohnungseigentum würde durch den Systemwechsel in der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zum „Eigentum zweiter Klasse“ und grundrechtsrelevante Eingriffe müssten hingenommen werden. Hier wird in die **Eigentumsgarantie** nach Art. 14 GG eingegriffen und das Recht auf effektiven Rechtsschutz nach Art 19 Abs. 4 GG abgeschnitten. Wohnungseigentümer haben nicht nur Sondereigentum, sondern auch Miteigentum am Gemeinschaftseigentum. Die hieraus resultierenden Rechte dürfen nicht genommen werden. Zumindest müssen sie subsidiär erhalten bleiben.

Fazit: Anstatt im derzeitigen Gesetz klar zu definieren, welche Rolle in der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums der **Gesamtheit der Wohnungseigentümer** zukommt, welche der **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** (Verband) und über welche **Individualrechte** die einzelnen Eigentümer verfügen, wird dieser Systemwechsel angestrebt, der neue Probleme schafft. Zur Lösung der jetzigen Probleme ist nach Ansicht von WiE in der Praxis kein Systemwechsel erforderlich.

### WiE-Forderungen

Gibt es keine alternativen Lösungen für die aufgezeigten neuen Risiken einer Zuordnung der gesamten Verwaltung zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) – volle Haftungsübernahme, steigende und teilweise unkalkulierbare Kosten für die Wohnungseigentümer, Beschneidung von Individualrechten –, dann fordert WiE, dass Korrekturen ins Gesetz aufgenommen werden, u.a.:

- Actio pro Verband: Einzelne oder mehrere Wohnungseigentümer erhalten das Recht, die Schadensverursacher auf Schadensersatzleistung an den Verband zu verklagen.
- Erhalt des eigenen Schadensersatz-/Kostenanteils: Einzelne Wohnungseigentümer erhalten das Recht, ihren Anteil am Schaden/an den Kosten gegenüber dem Verursacher geltend machen zu können.

---

<sup>65</sup> Bundesregierung, Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze, März 2006, Bundestag-Drucksache 16/887, S. 61

Es ist rechtlich anerkannt, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) einem Verbraucher gemäß § 13 BGB gleichzusetzen ist, sobald nur ein Mitglied Verbraucher/in ist. Dies muss gesetzlich festgeschrieben werden, um dem Verband auch in Zukunft Verbraucherrechte zuzugestehen. Wichtig ist dies u.a. hinsichtlich der Wirksamkeit der AGB von Vertragspartnern gegenüber dem Verband.

### Zu § 18 Abs. 4 – Einsicht in Verwaltungsunterlagen

#### **Vorschlag Gesetzentwurf**

*Jeder Wohnungseigentümer soll von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Einsicht in die Verwaltungsunterlagen verlangen können.*

#### **Begründung**

*§ 18 Abs. 4 WEG-E sei zentraler Teil der Informationsrechte der Wohnungseigentümer. Zu erfüllen sei der Anspruch durch den Verwalter als Organ.*

#### **WiE-Stellungnahme**

Es wird begrüßt, dass diese **Informationsrechte** der Wohnungseigentümer ausdrücklich im Gesetz verankert werden. Dies ist gefestigte Rechtsprechung und wird seit langem von WiE gefordert. Allerdings sollte den Wohnungseigentümer dieses Recht direkt gegen den/die Verwalter/in zustehen und nicht erst über den Umweg der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) ausgeübt werden müssen, die ihrerseits keinen direkten Zugriff auf die Verwaltungsunterlagen hat. Klar ist auch nicht, wie die Vollstreckung eines solchen Anspruchs gegenüber der WEG von statten gehen soll.

Zur Förderung der **Digitalisierung** sollte zudem ausdrücklich klargestellt werden, dass Verwalter elektronische Verwaltungsunterlagen übersenden bzw. im Wege eines Online-Einsichtsrechts zur Verfügung stellen müssen.

Darüber hinaus ist nach Ansicht von WiE zu klären, dass die Wohnungseigentümer bei berechtigtem Interesse auch ein **Auskunftsrecht** gegenüber den Verwaltern haben müssen. Derzeit ist die Rechtslage so, dass Verwalter nur allen Wohnungseigentümern gemeinsam Auskünfte schulden, also in der Regel in der Eigentümerversammlung. Das ist verwalterfreundlich, aber praxisfern. Wenn einzelne Eigentümer jederzeit Akteneinsicht fordern können, aber der/die Verwalter/in dann auffällige, gewichtige Unregelmäßigkeiten nicht erklären muss (z.B. warum ohne Beschluss eine teure Baumaßnahme in Auftrag gegeben wurde), hilft den Eigentümern ihr Einsichtsrecht nicht weiter.

#### **WiE-Forderung**

- Die Wohnungseigentümer sollen einen **direkten Anspruch gegen den/die Verwalter/in**

auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen erhalten.

- Es sollte ein Anspruch auf elektronische Übersendung digitaler Verwaltungsunterlagen bzw. auf ein **Online-Einsichtsrecht** geschaffen werden.
- Zudem ist als Individualrecht der Eigentümer auch ein **Auskunftsrecht gegen Verwalter bei berechtigtem Interesse** einzuführen. Dies entspricht auch dem Ergebnis der bundesweiten WiE-Befragung, in der sich in der sich 93 % der Wohnungseigentümer hierfür ausgesprochen haben. 85 % fordern ein solches Auskunftsrecht bei berechtigtem Interesse auch gegenüber Dritten, z.B. Banken.<sup>66</sup>

## Zu Nummer 20 (§§ 19 bis 22) – Beschlussregelungen, bauliche Veränderungen

### Zu § 19 Absatz 2 – Erhaltungsrücklage

#### **Vorschlag Gesetzentwurf**

Der neu gefasste § 19 Abs. 2 WEG-E soll, u.a. mit folgenden Änderungen, dem bisherigen § 21 Abs. 5 WEG entsprechen: Nummer 2 soll auf „Erhaltung“ gestrafft werden, Nummer 4 ersetzt den Begriff der Instandhaltungsrückstellung durch Erhaltungsrücklage.

#### **Begründung**

Die Zusammenfassung von Instandhaltung und Instandsetzung zu Erhaltung erfolge auf Grund der Legaldefinition der Erhaltung in § 13 Abs. 2 WEG-E. Durch den Begriff Erhaltungsrücklage statt Instandhaltungsrückstellung werde verdeutlicht, dass es sich nicht um einen bilanziellen Posten, sondern um verfügbares Vermögen handelt.

### **WiE-Stellungnahme**

Die begrifflichen Änderungen sind eine Verbesserung. WiE bedauert jedoch, dass die Chance nicht genutzt wurde, die wichtige Erhaltungsrücklage zu konkretisieren. Gemäß Zensus 2011 gibt es deutschlandweit 1,8 Mio. Gebäude in der Hand von WEGs; davon wurden ca. 930.000 zwischen 1950 und 1990 errichtet und weitere 390.000 Gebäude davor. So nehmen die Erhaltung, Sanierung und Modernisierung einen zunehmend wichtigen Stellenwert ein, der sich im WEG widerspiegeln sollten. WiE spricht sich daher für weitere wichtige Ergänzungen aus:

---

<sup>66</sup> WiE, Ergebnisse der bundesweiten Befragung der Wohnungseigentümer zur anstehenden WEGesetz-Reform, November 2019, S. 14 ([https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-umfrage-wegesetz-reform-2019\\_end.pdf](https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-umfrage-wegesetz-reform-2019_end.pdf))

- **Pflicht zur Rücklagenbildung:** Es muss unabdingbar verpflichtend geregelt werden, dass eine Erhaltungsrücklage gebildet wird. Denn nach herrschender Meinung in Rechtsprechung und Literatur besteht „keine gesetzliche Pflicht zur Bildung einer Rücklage“, sie kann als Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung mehrheitlich beschlossen werden.<sup>67</sup> Hier ist Rechtsklarheit zu schaffen.
- Festlegung einer **Erhaltungsrücklage in angemessener Höhe:** Da häufig weder die Wohnungseigentümer noch die Verwalter wissen, was unter einer „angemessenen“ Rücklage zu verstehen ist, wäre eine Definition eine wichtige Orientierungshilfe. Bei der Bemessung sollten auch bauliche Veränderungen im Sinne von Modernisierungen Berücksichtigung finden. Da die Höhe einer „angemessenen“ Rücklage im konkreten Einzelfall je nach Baujahr, Zustand, Größe und baulichen Besonderheiten höchst unterschiedlich sein kann, müssen hierfür objektive Parameter eingeführt werden. Dafür bietet sich zum Beispiel die Bezugnahme auf die Regeln der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) in der Fassung vom 23.11.2007 an oder auf die konkreten Regelungen in den Niederlanden.

**Beispiel: Erhaltungsrücklage in den Niederlanden<sup>68</sup>**

In den Niederlanden wurde 2018 per Gesetz eine Rücklagenbildung in Höhe von mindestens 0,5 % des „Wiederherstellungswerts“ der Wohnanlage eingeführt. Alternativ kann die zu bildende Reserve auf der Grundlage eines Langzeitwartungsplans von mindestens 10 Jahren ermittelt werden, der alle 5 Jahre aktualisiert werden muss. Nur wenn 80 % der Eigentümer zustimmen, darf auf die Einzahlung in den Reservefonds verzichtet werden. Im Bedarfsfall werden dann Sonderzahlungen fällig.

- **Zweckbindung und separates Bankkonto:** Es muss sichergestellt werden, dass die Erhaltungsrücklage ausschließlich für diesen Zweck zur Verfügung steht und nicht für andere Zwecke – etwa Liquiditätslücken – genutzt wird. Eine gesetzliche Pflicht, diese Rücklage auf einem gesonderten Bankkonto anzulegen, dient der Transparenz und Verdeutlichung, dass es sich hier um Sondervermögen mit Zweckbindung handelt.

**WiE-Forderung**

§ 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG-E ist zu streichen. In einem eigenen Absatz in § 19 oder § 18 WEG-E ist klarzustellen, dass die **Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage verbindlich** und unabdingbar ist. Der Begriff „angemessen“ muss spezifiziert werden. Einzufügen ist zudem der Satz: „Die gebildete Erhaltungsrücklage ist auf einem **separaten Bankkonto** der Gemeinschaft anzulegen.“

<sup>67</sup> Vgl. Niedenführ, WEG Kommentar und Handbuch zum Wohnungseigentumsrecht, 12. Auflage, Bonn 2017, § 21, RN 125

<sup>68</sup> WiE, Von unseren Nachbarn lernen? Wohnungseigentum in den Niederlanden, Januar 2020, S. 7 ([https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wohnungseigentum\\_in\\_den\\_niederlanden.pdf](https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wohnungseigentum_in_den_niederlanden.pdf))

Diese Forderungen entsprechen auch dem Ergebnis der bundesweiten WiE-Befragung, in der sich in der sich 68 % der Wohnungseigentümer für konkrete gesetzliche Vorgaben zur Instandhaltungsrücklage ausgesprochen haben.<sup>69</sup>

### **Zu § 19 Absatz 3 – Fälligkeit von Geldforderungen und Pflichtverletzungsstrafen**

#### ***Vorschlag Gesetzentwurf***

*Nach § 19 Absatz 3 Satz 1 WEG-E sollen die Wohnungseigentümer künftig weiterhin beschließen können, wann Geldforderungen fällig werden und wie diese zu erfüllen sind; herausgenommen werde aber die Beschlusskompetenz, Wohnungseigentümern, die einen besonderen Verwaltungsaufwand verursachen, die Kosten hierfür aufzuerlegen (vgl. jetziger § 21 Abs. 7 WEG). Satz 2 führt neu ins Gesetz ein, dass die Wohnungseigentümer Regelungen für den Fall beschließen können, dass ein Wohnungseigentümer seine Pflicht verletzt.*

#### ***Begründung***

*Die derzeit geregelte Beschlusskompetenz bei besonderem Verwaltungsaufwand sei nicht mehr erforderlich. Sofern solche Kosten anfallen, könnten diese im Rahmen der Kostenverteilung nach § 16 Abs. 2 S. WEG-E gesondert verteilt werden.*

*Auf Grundlage von Satz 2 soll es den Wohnungseigentümern ermöglicht werden, Vertragsstrafen für den Fall zu beschließen, dass ein Wohnungseigentümer seine Pflichten verletzt.*

#### **WiE-Stellungnahme**

Es spricht nichts dagegen, besonderen Verwaltungsaufwand künftig nach der Kostenregelung des § 16 Abs. 2 WEG-E auf ihn verursachende Eigentümer umzulegen.

Nach Ansicht von WiE können **Vertragstrafen** eine Mittel sein, um solche Verstöße gegen die Gemeinschaftsordnung, Beschlüsse oder auch die Hausordnung zu sanktionieren, die nicht gravierend genug sind, eine Entziehung des Eigentums auf den Weg zu bringen. Da Vertragsstrafen mit einfacher Mehrheit nur von den in der Eigentümerversammlung anwesenden Eigentümern beschlossen werden können, besteht hier die Gefahr, dass beliebig hohe und damit unverhältnismäßige Sanktionen, z.B. für geringfügige Verstöße gegen die Hausordnung (Schuhe im Hausflur abstellen etc.), gegen nicht anwesende Eigentümer beschlossen werden. Es fehlt zudem die Klärung, ob die Vertragstrafen in die Jahresabrechnung eingestellt oder gesondert titulierte werden müssen.

---

<sup>69</sup> WiE, Ergebnisse der bundesweiten Befragung der Wohnungseigentümer zur anstehenden WEGesetz-Reform, November 2019, S. 11 f. ([https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-umfrage-wegesetz-reform-2019\\_end.pdf](https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-umfrage-wegesetz-reform-2019_end.pdf))

## WiE-Forderung

In Satz 2 sollte es „**angemessene** Regelungen“ heißen, um klarzustellen, dass der Vertragsfreiheit auf Basis eines Mehrheitsbeschlusses zum Schutz der Minderheit Grenzen zu setzen sind.

## Zu § 20 allgemein – Bauliche Veränderungen

### **Vorschlag Gesetzentwurf**

*§ 20 WEG-E soll die Zulässigkeit baulicher Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums regeln und an die Stelle von § 22 Abs. 1 und 2 WEG treten.*

### **Begründung**

*Hierdurch sollen insbesondere drei Ziele verfolgt werden:*

- *Erstens sollen Beschlüsse über bauliche Veränderungen vereinfacht und stets mit einfacher Mehrheit gefasst werden können. Dies soll unabhängig davon gelten, wie viele Wohnungseigentümer beeinträchtigt werden (Absatz 1). Die Beschlüsse sollen nur dann anfechtbar sein, wenn die bauliche Veränderung die Wohnanlage grundlegend umgestaltet oder einzelne Wohnungseigentümer ohne ihr Einverständnis gegenüber den anderen Wohnungseigentümern unbillig benachteiligt werden (Absatz 4).*
- *Zweitens soll ermöglicht werden, bauliche Veränderungen, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität oder dem Einbruchschutz dienen, durchzusetzen (Absatz 2).*
- *Drittens sollen die neuen Vorschriften klarer gefasst sein, um bisherige Auslegungsprobleme zu beseitigen. Klargestellt werde insbesondere, dass jede bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums eines legitimierenden Beschlusses bedürfe. Dies soll auch dann gelten, wenn kein/e Wohnungseigentümer/in in rechtlich relevanter Weise beeinträchtigt werde (Absatz 4). Dies habe die Vorteile, dass die Wohnungseigentümer über jede bauliche Veränderung informiert und bauwillige Wohnungseigentümer Rechtssicherheit durch den bestandskräftigen Beschluss erlangen würden.*

*Wohnungseigentümer, die eine bauliche Veränderung ablehnen, sollen im Gegenzug zu den vereinfachten Möglichkeiten des Beschlusses auf der Kostenseite geschützt werden: Sie sollen nur in bestimmten Fällen an den Kosten beteiligt werden, die der Gesetzgeber als besonders sinnvoll erachtet (Absatz 2).*

## WiE-Stellungnahme

**Die Änderungen sind fast ebenso gravierend zu bewerten wie der Systemwechsel in der WEG-Verwaltung.** Auf den ersten Blick erscheint es plausibel, durch eine solche Vereinfachung der „Versteinerung“ der Wohnungseigentumsanlagen entgegenzuwirken und gesellschaftlich wie klimapolitisch gewünschte Baumaßnahmen zu fördern. Auf den zweiten Blick

zeigt sich jedoch, dass die **Auswirkungen noch nicht ausreichend durchdekliniert** worden sind. Es ergeben sich Schieflagen, Regelungslücken, Risiken und Nachbesserungsbedarf wie im Folgenden beschrieben. Zudem ist unbedingt zu verhindern, dass durch die Neuregelung sozial schwächere Eigentümer aus den Wohnungseigentumsanlagen herausgedrängt werden.

(Zu den einzelnen Vorschlägen siehe folgende Ausführungen.)

### **Zu § 20 Absatz 1**

#### ***Vorschlag Gesetzentwurf***

*Nach § 20 Abs. 1 WEG-E sollen Maßnahmen, die über die ordnungsgemäße Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), beschlossen oder einzelnen Wohnungseigentümern durch Beschluss gestattet werden können.*

#### ***Begründung***

*Die Vorschrift soll inhaltlich an die Stelle des geltenden § 22 Abs. 1 WEG treten. Nach § 20 Abs. 1 WEG-E soll die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) sowohl selbst bauliche Veränderungen ausführen als auch den einzelnen Wohnungseigentümern solche gestatten können. Für die Beschlussfassung soll die einfache Mehrheit genügen – unabhängig davon, wie viele Wohnungseigentümer hierdurch beeinträchtigt werden. (Verwiesen wird in der Begründung hier bereits auf Absatz 4: Die Beschlüsse sollen nur anfechtbar sein, wenn die bauliche Veränderung die Wohnanlage grundlegend umgestaltet oder einzelne Wohnungseigentümer ohne ihr Einverständnis gegenüber den anderen Wohnungseigentümern unbillig benachteiligt werden.)*

### **WiE-Stellungnahme**

Grundsätzlich ist WiE mit der Ersetzung der zu komplizierten Regelungen zu baulichen Maßnahmen einverstanden, vor allem mit der Abschaffung der derzeitigen doppelt qualifizierten Mehrheit. Aber: Mit Blick auf extreme bauliche Veränderungen ist es nunmehr erst recht als kritisch anzusehen, dass künftig jede Eigentümerversammlung unabhängig von der Anzahl der anwesenden und vertretenden Stimmen beschlussfähig sein soll. Beide Stellschrauben – Beschlussfähigkeit und Quoren – wie im WEMoG vorgeschlagen gleichzeitig zu lockern, geht trotz des Korrektivs der Kostentragung ohnehin zu weit. Es besteht die zu große Gefahr, dass einzelne Eigentümer eine (nicht anwesende und vertretene) große Mehrheit von Eigentümern mit gravierenden Veränderungen und Kosten belasten können.

### **WiE-Forderung**

Es müssen die **bisherigen Anforderungen an die Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung** bestehen bleiben – siehe dazu auch Seite 73.

Für die Beschlussfassung sollte zudem das Quorum auf die einfache Mehrheit und die  **Hälfte aller Miteigentumsanteile** erhöht werden, sofern die Kosten der Maßnahme alle Eigentümer tragen sollen.

### Zu § 20 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1

#### **Vorschlag Gesetzentwurf**

*Nach § 20 Abs. 2 S. 2 Nr. 1 WEG-E soll jeder Wohnungseigentümer eine angemessene bauliche Veränderung verlangen können, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung diene.*

#### **Begründung**

*Es sollen alle baulichen Veränderungen erfasst sein, die für die Nutzung durch körperlich oder geistig eingeschränkte Personen erforderlich oder auch nur förderlich sind. Ob und in welchem Umfang Wohnungseigentümer oder ihre Angehörigen auf die Maßnahme angewiesen seien, spiele keine Rolle. Damit werde auch dem gesamtgesellschaftlichen Bedürfnis nach barrierefreiem oder barrierereduziertem Wohnraum Rechnung getragen.*

#### **WiE-Stellungnahme**

WiE begrüßt grundsätzlich, dass barrierereduzierende bauliche Veränderungen erleichtert werden sollen. Einen solchen **Duldungsanspruch** der Eigentümer fordert der Verbraucherschutzverband seit langem.<sup>70</sup> Dies entspricht auch dem Ergebnis der bundesweiten WiE-Befragung, in der sich in der sich 68 % der Wohnungseigentümer für ein Recht auf einen barrierefreien Zugang zur Wohnung auch gegen den Willen der Miteigentümer ausgesprochen haben.<sup>71</sup>

#### **WiE-Forderung**

So wie in der Begründung sollte auch im Gesetzestext klargestellt werden, dass der **Anspruch für körperlich eingeschränkte und auch für ältere Personen** besteht und nicht an den Behindertenbegriff des § 2 Abs. 1 SGB IX gekoppelt ist. Dies ist gerechtfertigt, denn wer eine Maßnahme verlangt, soll die Kosten und Folgekosten tragen.

---

<sup>70</sup> WiE, Stellungnahme zu Diskussionsentwürfen des BMJV und Bay. Justizministeriums für eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes, September 2018, S. 31 f. ([https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-stellungnahme\\_bayr.\\_diskpapier190220end.pdf](https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-stellungnahme_bayr._diskpapier190220end.pdf))

<sup>71</sup> WiE, Ergebnisse der bundesweiten Befragung der Wohnungseigentümer zur anstehenden WEGesetz-Reform, November 2019, S. 24 ([https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-umfrage-wegesetz-reform-2019\\_end.pdf](https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-umfrage-wegesetz-reform-2019_end.pdf))

## Zu § 20 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2

### **Vorschlag Gesetzentwurf**

*Nach § 20 Abs. 2 S. 2 Nr. 2 solle jeder Wohnungseigentümer eine angemessene bauliche Veränderung verlangen können, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge diene.*

### **Begründung**

*Unter § 20 Abs. 2 Nr. 2 WEG-E sollen alle baulichen Veränderungen fallen, die es ermöglichen, die Batterie eines Fahrzeuges zu laden: Wallboxen, Verlegung der Leitungen und Eingriffe in die Stromversorgung. Die Vorschrift soll sich nicht nur auf die Ersteinrichtung, sondern auch auf die Verbesserung von Ladestationen beziehen.<sup>72</sup> Aus Gründen der möglichen technischen und rechtlichen Weiterentwicklung greife der Begriff der Lademöglichkeit nicht auf die Ladesäulenverordnung oder andere Regelwerke zurück. Ebenso greife der Begriff des Fahrzeuges bewusst nicht auf das Elektromobilitätsgesetz (EmoG) zurück, um beispielsweise auch elektrisch betriebene Zweiräder zu erfassen. Nicht eingeräumt werde durch § 20 Abs. 2 Nr. 2 WEG-E das Recht, das zu ladende Fahrzeug auf Flächen des gemeinschaftlichen Eigentums abzustellen. Wohnungseigentümer müssen daher das Recht haben, das zu ladende Fahrzeug im Bereich der begehrten Lademöglichkeit abzustellen. Dieses sollen sie auch dann haben, wenn ein Recht zum Mitgebrauch einer gemeinschaftlichen Abstellfläche besteht.*

### **WiE-Stellungnahme**

WiE begrüßt, dass Wohnungseigentümer einen Duldungsanspruch auf bauliche Veränderungen zum **Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge** haben sollen. Dies entspricht auch der von WiE seit langem geforderten Harmonisierung des Miet- und Wohnungseigentumsrechts.<sup>73</sup> Missverständlich ist allerdings, dass der Gesetzentwurf in der allgemeinen Begründung auf Seite 32 ausführt, dass den Anspruch auf Duldung nur Halter verlangen können sollen, die in einer „gemieteten oder ihnen selbst gehörenden Eigentumswohnung leben“. Demnach hätten vermietende Wohnungseigentümer keinen Duldungsanspruch, was wohl kaum gewollt ist. Zudem widerspricht sich der Gesetzentwurf, wenn auf Seite 32 ausgeführt wird, dass der Anspruch auf Duldung bestehen soll, wenn der Stellplatz noch nicht mit einer Ladestation versehen ist (Ersteinrichtung), während auf Seite 61 ausgeführt wird, dass nicht nur die Ersteinrichtung, sondern auch die Verbesserung bestehender Ladestationen erfasst sein soll. Auch dies ist in der Begründung klarzustellen, wobei dem Sinn und Zweck des Entwurfes entsprechend davon ausgegangen wird, dass jegliche Nutzer einen Anspruch auf Duldung einer Ersteinrichtung oder Verbesserung der Lademöglichkeit haben sollen.

---

<sup>72</sup> Bundesregierung, Entwurf WEMoG, BT-DS 19/18791, April 2020, Zu § 20 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2, S. 61

<sup>73</sup> WiE, Stellungnahme zu Diskussionsentwürfen des BMJV und Bay. Justizministeriums für eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes, September 2018, S. 31 f. ([https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-stellungnahme\\_bayr.\\_diskpapier190220end.pdf](https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-stellungnahme_bayr._diskpapier190220end.pdf))

## Zu § 20 Absatz 4 – Grenzen baulicher Veränderungen

### **Vorschlag Gesetzentwurf**

*Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, sollen nicht gestattet und nicht beschlossen werden sowie nicht verlangt werden dürfen.*

### **Begründung**

*Hierdurch sollen baulichen Veränderungen zwei Grenzen gesetzt werden: Verhindert werden sollen grundlegende Umgestaltungen und unbillige Beeinträchtigungen. Ob eine grundlegende Umgestaltung durch die bauliche Veränderung vorliege, könne nur im Einzelfall unter Berücksichtigung aller Umstände entschieden werden. Bezugspunkt solle die Anlage im Ganzen sein. Nur in Ausnahmefällen sei eine grundlegende Umgestaltung anzunehmen, bei privilegierenden Maßnahmen im Sinne von Abs. 2 in der Regel nicht. Eine „Änderung der Eigenart“ (jetziger § 22 Abs. 2 S. 2 WEG) genüge zur Annahme einer grundlegenden Umgestaltung nicht. Das Verbot der unbilligen Beeinträchtigung entspreche dem geltendem § 22 Abs. 2 S. 1 WEG. Zusätzlich müsse die bauliche Veränderung zu einer treuwidrigen Ungleichbehandlung führen. Dies sei dann der Fall, wenn die Nachteile einem oder mehreren Wohnungseigentümern in größerem Umfang zugemutet werden als anderen. Beschlüsse, die gegen § 20 Abs. 4 WEG-E verstoßen, sollen nur anfechtbar, nicht nichtig sein, was sich aus dem Wortlaut „dürfen“ ergebe. Die Negativformulierung verdeutliche, dass ein Beschluss auch aus anderen Gründen ordnungswidrig sein und angefochten werden könne. Die Wertungen von § 20 Abs. 4 WEG-E seien aber bei der Beurteilung zu beachten. Daher könne beispielsweise die Beeinträchtigung des optischen Gesamteindrucks keinen Anfechtungsgrund mehr darstellen.*

### **WiE-Stellungnahme**

Die nur in eng begrenzten Fällen unzulässigen baulichen Veränderungen mögen dort gerechtfertigt sein, wo es um privilegierte bauliche Veränderungen nach § 20 Abs. 2 WEG-E geht. Bezüglich anderer baulicher Veränderungen erscheint die **Grenzziehung zur Unzulässigkeit zu niedrig angesetzt**, da Eigentümerversammlungen nach dem Gesetzentwurf ohne Einschränkung beschlussfähig und Beschlüsse nur anfechtbar sein sollen. Beantragen einzelne Wohnungseigentümer einen Beschluss nach § 20 Abs. 1 WEG-E und sind ihnen gewogene Eigentümer in der Versammlung vertreten, können diese ihm (fast) jede bauliche Veränderung gestatten, auch wenn diese den optischen Gesamteindruck der Wohnanlage ändert.

### **Beispiel: Weitreichende Auswirkungen**

Die Eigentümerversammlung könnte mehrheitlich beschließen, einen Garten mit Bäumen und Pflanzen zu entfernen, um auf der Fläche Stellplätze zu errichten. Der Maßstab, ob ein solcher Mehrheitsbeschluss anfechtbar wäre, wäre allein § 20 Abs. 4 WEG-E. Die Maßnahme müsste als grundlegende Umgestaltung gelten. Dann wäre sie anfechtbar, wenn Wohnungseigentümern Nachteile zugemutet werden, die nicht durch Vorteile ausgeglichen würden und darüber hinaus keine Ungleichbehandlung der Wohnungseigentümer erfolgt. Durch

Stellplätze statt Garten sind alle Eigentümer aber hinsichtlich Optik und Nutzung gleich bevor- und benachteiligt, womit ein solcher Beschluss wohl nicht anfechtbar wäre.

Nicht ausreichend bedacht wurde nach Ansicht von WiE, dass sich die Wohnungseigentümer eine Wohnung in einer Anlage gekauft haben, deren Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeiten in der Regel einen erheblichen **Einfluss auf die Kaufentscheidung** ausmacht. Die „veränderungsfeindliche“ Tendenz, die den Gerichten derzeit hinsichtlich baulicher Veränderungen unterstellt wird, ist daher durchaus berechtigt. Ziel der Reform soll unter anderem sein, bestimmte privilegierte Maßnahmen zu erleichtern. Dies ist aner kennenswert. Indem man aber bei allen baulichen Veränderungen die sehr weiten Grenzen des § 20 Abs. 4 WEG-E zieht, wird über das Ziel hinausgeschossen. Zudem werden weitreichende Folgen an den unbestimmten Rechtsbegriff „**grundlegend umgestalten**“ geknüpft. Wann diese vorliegen, wird nicht näher ausgeführt und soll der Einzelfallprüfung vorbehalten bleiben, also der Rechtsprechung. Rechtssicherheit wird hierdurch nicht geschaffen.

#### **WiE-Forderung**

Wenn Beschlüsse über weitreichende bauliche Maßnahmen in Eigentümerversammlungen gefasst werden können sollen, die unabhängig ihrer Teilnehmerzahl beschlussfähig sein sollen, dann ist zumindest zu konkretisieren, wann eine bauliche Veränderung eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage zur Folge hat. Hierfür sind **Regelbeispiele** aufzunehmen die, außer im Fall privilegierter Maßnahmen, auch optische Beeinträchtigungen beinhalten.

#### **Zu § 21 allgemein – Nutzungen und Kosten baulicher Veränderungen**

##### **Vorschlag Gesetzentwurf**

*§ 21 WEG-E soll die Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums regeln und dem Schutz derjenigen dienen, die eine entsprechende Maßnahme abgelehnt haben.*

##### **Begründung**

*Wohnungseigentümer sollen die Kosten einer baulichen Veränderung, der sie nicht zugestimmt haben, nur dann mittragen, wenn die bauliche Veränderung die Anlage in einen allgemein üblich gewordenen Zustand versetzt oder sich die Kosten der baulichen Veränderung innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren (§ 21 Abs. 2 Satz 1 WEG-E). In allen anderen Fällen müssten die Wohnungseigentümer, die einer baulichen Veränderung nicht zugestimmt haben, sich nicht an den Kosten beteiligen. Die Befugnis zur Nutzung verlaufe parallel zur Kostentragungspflicht. Wer Kosten inklusive aller Folgekosten zu tragen habe, dürfe die bauliche Veränderung auch nutzen.*

## WiE-Stellungnahme

WiE begrüßt, dass die **Kosten einschließlich Folgekosten** einer baulichen Veränderung grundsätzlich von den Eigentümern zu tragen sind, die sie verlangt oder ihr zugestimmt haben. Problematisch erscheint allerdings, wie sichergestellt und dokumentiert werden soll, wer für einen Beschluss gestimmt hat und wer dagegen. Es müsste **namentlich abgestimmt** werden.

Zudem müssten die entsprechenden **Beschlüsse dauerhaft erfasst** werden. Da auch Folgekosten mitberücksichtigt werden sollen, sind die entsprechenden Abstimmungen und damit verbundenen Kostentragungspflichten über Jahre, wenn nicht Jahrzehnte, erheblich. Sind solche Beschlüsse nicht eindeutig gefasst und dokumentiert hinsichtlich der „Kosten-Nutzen-Träger“, können sich in der Zukunft erhebliche Unsicherheiten und Nachteile ergeben. Diejenigen, die gegen eine Maßnahme gestimmt haben, müssen dies im Zweifel nachweisen können, um nicht mit Kosten belastet zu werden.

Rechtsnachfolger sollen an solche Beschlüsse gebunden sein, obwohl **keine Eintragungspflicht im Grundbuch** besteht, da es sich um eine gesetzliche Öffnungsklausel handelt – dies ist nicht zu verantworten. Oftmals werden sie solche Kosten überhaupt nicht einschätzen können und von ihnen überrascht werden. Rechtsnachfolger werden in der Regel nicht wissen, dass sie sich die Protokolle der letzten 10 oder mehr Jahre durchlesen müssen, um erfassen zu können, ob sie mit irgendeiner Kostentragung für bauliche Veränderungen belastet sind. Dies ist schlicht realitätsfern, ganz davon abgesehen, dass Verbraucher gar nicht damit rechnen werden, dass sie überhaupt mit solchen Kosten belastet werden könnten.

## WiE-Forderung

Es sind **Schutzmechanismen** einzuführen – mindestens eine Pflicht, in den Fällen des § 20 WEG-E namentlich abzustimmen. Zudem sind entsprechende Beschlüsse über Kosten- und Nutzenverteilung von baulichen Maßnahmen als im Grundbuch eintragungspflichtig zu deklarieren, damit Rechtssicherheit, auch für Rechtsnachfolger, besteht.

## Zu § 21 Absatz 2

### **Vorschlag Gesetzentwurf**

*Vorbehaltlich Absatz 1 sollen die Kosten einer baulichen Veränderung, die der Anpassung an nach Art, Alter und Lage vergleichbarer Anlagen dienen oder deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren alle Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile tragen.*

### **Begründung**

*Die Kostenregelung bezüglich baulicher Veränderung zur Anpassung an den Zustand der Art nach vergleichbarer Anlagen in der Umgebung soll dazu dienen, dass Wohnungseigentumsanlagen baulich nicht hinter vergleichbaren Anlagen zurückfallen. So solle, wenn mittlerweile bei vergleichbaren Anlagen üblich, beispielweise der nachträgliche Anbau von Balkonen auf Kosten aller Wohnungseigentümer möglich sein. Durch die Kostenregelung bezüglich baulicher Veränderungen, deren Kosten sich in angemessener Zeit amortisieren, sollen modernisierende Instandsetzungen erfasst werden. Die Formulierung knüpfe an die Rechtsprechung zur modernisierenden Instandsetzung an, wonach im Regelfall von einem Zeitpunkt von zehn Jahren auszugehen sei. Dieser Zeitraum könne aber überschritten werden, um z.B. sinnvolle Maßnahmen der energetischen Sanierung zu ermöglichen. Maßgeblich hierfür sei die Beurteilung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung, ob die Amortisierung später wirklich eintrete, sei unerheblich. Amortisieren müssten sich nur die Aufwendungen, die sonst nicht anfallen. Die Kosten sollen allerdings nur dann von allen Wohnungseigentümern zu tragen sein, wenn die Maßnahme auf dem freien Willen der Mehrheit der Wohnungseigentümer beruht (also nicht, wenn einem Eigentümer eine bauliche Veränderung gestattet worden ist oder er die bauliche Veränderung verlangt hat).*

### **WiE-Stellungnahme**

Ein Ziel des WEMoG ist es, den Klimaschutz zu fördern. Soweit damit auch **energetische Sanierungen** gemeint sind, sieht WiE ein Praxisproblem. Beschließt die Gemeinschaft Dämmmaßnahmen, Fensteraustausch und Heizungssanierungen mehrheitlich und über die Erhaltung hinausgehend, können die Kosten dafür nur nach § 21 Abs. 2 WEG-E auf alle Eigentümer verteilt werden. Das setzt voraus, dass die energetische Sanierung der „Anpassung an den Zustand dient, der bei Anlagen vergleichbarer Art in der Umgebung üblich ist“ oder sich „innerhalb eines angemessenen Zustands amortisiert“. Die erstgenannte Bedingung ist auslegungsfähig und streitträchtig. Die zweite Bedingung ist schwierig zu erfüllen, weil der Kostenspareffekt einer energetischen Sanierung teils schwierig zu berechnen ist und eine wirtschaftliche Amortisation auch deutlich länger als 10 Jahre dauern oder gar nicht eintreten kann. Auch die Betrachtung einer möglichen Amortisierung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung ändert an diesem Kritikpunkt nichts, denn letztendlich bleibt es der Rechtsprechung überlassen, für verschiedene Maßnahmen den Zeitraum zu bestimmen, innerhalb dessen eine Amortisierung „realisierbar“ sein sollte. Dies wird für viele Wohnungseigentümer einen Unsicherheitsfaktor darstellen. Somit werden die Wohnungseigentümer vor dem Problem stehen, dass selbst wenn eine Mehrheit die energetische Sanierung will, der Beschluss doch häufig unterbleiben wird. Denn es wird als ungerecht empfunden werden, wenn sich die Minderheit mangels Anwendbarkeit von § 21 Abs. 2 WEG-E nicht an den Kosten beteiligen muss. Insofern hält WiE die Neuregelung hinsichtlich energetischer Sanierungen sogar für kontraproduktiv.

### Zu § 21 Absatz 3

#### **Vorschlag Gesetzentwurf**

*Die Kosten anderer baulicher Veränderungen als nach Abs. 1 und 2 tragen nur die Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile die die Maßnahme beschlossen haben. Auch nur ihnen gebühren die Nutzungen.*

#### **Begründung**

*Die Kosten für solche Maßnahmen, die nicht von § 21 Absatz 1 und 2 erfasst sind, sollen nur diejenigen tragen die in der Eigentümerversammlung mit „Ja“ gestimmt haben. Dies gilt für alle Kosten, nicht nur die Baukosten, sondern auch die Folgekosten.*

#### **WiE-Stellungnahme**

WiE sieht eine **Regelungslücke**, die zum Missbrauch anregt und geschlossen werden sollte. Die beschriebene Konstellation kann zu strategischem, unsozialem Abstimmungsverhalten führen: Ein Eigentümer wartet ab, ob sich für die auch von ihm gewünschte Maßnahmen genügend Ja-Sager finden, damit die einfache Mehrheit gesichert ist. Dann enthält er sich oder sagt Nein in dem Wissen, dass er die Nutzung auch ohne Kosten bekommt. Denn hierzu heißt es in der Begründung zu § 21 allgemein: Kann sich ein Wohnungseigentümer der Nutzung nicht entziehen, darf er nicht allein deshalb zur Kostentragung verpflichtet werden.<sup>74</sup>

#### **Beispiel 1: Strategisches Abstimmungsverhalten**

Die Gemeinschaft beschließt mit einfacher Mehrheit eine komplizierte und teure Überdachung eines Nebeneingangs mit Treppe, die in den allgemeinen Fahrradkeller führt – das darf sie nach § 20 Abs. 1 WEG-E und es ist auch nicht anfechtbar nach § 20 Abs. 4 WEG-E. Auf alle verteilt werden könnten die Kosten nur nach § 21 Abs. 2 WEG-E, wenn in vergleichbaren Anlagen üblich (schwierig nachzuweisen und hier wohl nicht der Fall) oder bei Amortisierung (hier geht es aber nicht um Wirtschaftlichkeit, sondern um Sicherheit). Die Kosten tragen somit nach § 21 Abs. 3 WEG-E diejenigen, die mit Ja gestimmt haben, auch wenn alle Eigentümer in den Genuss der Nutzung kommen. Wer nein sagt oder sich auch nur enthält, darf nach der Gesetzesbegründung nicht mit Kosten belastet werden, nur weil er sich der Nutzung nicht entziehen kann.

#### **WiE-Forderung**

Um unsoziales, strategisches Abstimmungsverhalten zu unterbinden, sollte der Gesetzgeber Möglichkeiten der Korrektur noch einmal prüfen und zumindest eine **geheime namentliche Abstimmung** für Beschlüsse über bauliche Veränderungen vorsehen.

<sup>74</sup> Bundesregierung, Entwurf WEMoG, BT-DS 19/18791, April 2020, S. 65

## Zu § 21 Absatz 5

### **Vorschlag Gesetzentwurf**

*Nach § 21 Abs. 5 WEG-E sollen die Wohnungseigentümer eine abweichende Verteilung der Kosten und Nutzungen beschließen können. Durch einen solchen Beschluss sollen einem Wohnungseigentümer, der nach § 21 Absatz 1 bis 4 WEG-E keine Kosten zu tragen hat, keine Kosten auferlegt werden.*

### **Begründung**

*§ 21 Abs. 5 WEG-E soll es ermöglichen innerhalb der Kostenpflichtigen einen anderen Verteilungsschlüssel zu beschließen. Solche Beschlüsse sollen nur anfechtbar, aber nicht nichtig sein. Die Beschlusskompetenz ermögliche es, den Wohnungseigentümern Klarheit über die Verteilung der Kosten und Nutzungen einer baulichen Veränderung zu treffen.*

### **WiE-Stellungnahme**

Dass **Kostenbeschlüsse nur noch anfechtbar** sein sollen, stellt eine gravierende Änderung gegenüber der bisherigen Rechtslage dar, nach welcher nicht einmal eine Beschlusskompetenz darüber besteht, dass eine Mehrheit von Wohnungseigentümern andere Miteigentümer mit Kosten belasten darf, die über den Einzelfall hinausgehen. Nach derzeitiger Rechtslage würde ein solcher Beschluss in das Grundverhältnis der Wohnungseigentümer eingreifen und wäre nichtig. Die radikale Wendung in der Gesetzgebung ist sozialpolitisch nicht tragbar und auch aus Verbraucherschutzgesichtspunkten mehr als fragwürdig. Gerade im Zusammenspiel mit den weiteren beabsichtigten Änderungen (Wegfall der Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung, nur noch einfache Mehrheiten, keine separate Beschlusssammlung) ist es schlicht unverantwortlich, die Wohnungseigentümer in gravierenden Fragen der Kostentragung ihrer Rechte zu berauben, wenn solche Beschlüsse fehlerhaft sind – und dennoch gelten würden, sollte die Anfechtungsfrist verpasst werden. Was ist, wenn Wohnungseigentümer krankheitsbedingt nicht an der Versammlung teilnehmen können, die Versendung des Protokolls unterbleibt und die Einsichtnahme in die Protokolle vom Verwalter verweigert wird. Um in einem solchen Fall Kenntnis von dem Beschluss zu erhalten müssten Wohnungseigentümer bereits einen langwierigen Prozess in Kauf nehmen (siehe Ausführungen zu § 18 Absatz 1) Rechtsnachfolger hätten gar keine Möglichkeit mehr, einen entsprechenden Beschluss aus der Welt zu schaffen.

#### **Beispiel: Risiken einer abweichenden Kostenverteilung**

Die Gemeinschaft beschließt die Umgestaltung des Gartens, der Spielplatz soll einer Teichanlage weichen. Alle Ja-Sager sollen mit den Kosten belastet werden. Dafür ermöglicht § 21 Abs. 5 WEG-E eine abweichende Kostenverteilung, die sich nicht nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile richten muss. Die Versammlung der anwesenden Eigentümer (darunter auch die Nein-Sager!?) beschließt, dass die Hälfte der Kosten die 10 Eigentümer im Erdgeschoss zu zahlen haben und die andere Hälfte die übrigen 30 Eigentümer in den weiteren

Stockwerken. Unter den 10 Eigentümern im Erdgeschoss hat aber überhaupt nur eine Eigentümerin mit Ja gestimmt. Trägt sie nun die Hälfte der Kosten allein? Dann hätte sie beim Beschluss über die Baumaßnahme gewiss Nein gesagt.

Zudem wird bei einem hochbetagten Eigentümer, der gar nicht anwesend war, im Protokoll fälschlicherweise notiert, er habe mit Ja gestimmt. Das Protokoll der Versammlung geht ihm erst nach 6 Wochen zu. Dann ist die Anfechtungsfrist abgelaufen, der Beschluss würde trotz des Fehlers bestandskräftig. Er selbst und seine Rechtsnachfolger blieben für immer mit Kosten und Folgekosten für die Teichanlage belastet.

### **WiE-Forderung**

§ 21 Abs. 5 S. 2 ist dahingehend zu ändern, dass **Beschlüsse, die Wohnungseigentümern Kosten auferlegen sollen**, die er nach den vorstehenden Absätzen nicht zu tragen hat, **nichtig sind**.

Darüber hinaus muss geklärt werden, inwiefern die Kostenverteilung von der nach Miteigentumsanteilen abweichen darf (zulässig z.B. nur Verteilung nach Köpfen oder nach Gebrauch, Verbot einer willkürlichen Verteilung etc.). Zudem müssen die Beschlüsse über die Maßnahme und die Kostenverteilung derart aneinandergekoppelt werden, dass vor dem Beschluss über die Maßnahme ersichtlich ist, wie die Kostenverteilung erfolgen soll.

## **Zu Nummer 21 (§ 23) – Wohnungseigentümerversammlung**

### **Zu Buchstabe a (Absatz 1 Satz 2) – Online-Teilnahme**

#### ***Vorschlag Gesetzentwurf***

*Die Wohnungseigentümer sollen beschließen können, dass sie auch ohne persönliche Anwesenheit an der Versammlung teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können.*

#### ***Begründung***

*Durch § 23 Abs. 1 S. 2 WEG-E soll eine Beschlusskompetenz zur Einführung der Online-Teilnahme an der Eigentümerversammlung eingeführt werden. Die Beschlusskompetenz ermöglicht es aber nicht, die Präsenzversammlung insgesamt zugunsten einer Online-Versammlung abzuschaffen. Auf Grund künftiger technischer Entwicklungen wird auf Vorgaben hinsichtlich der konkreten, insbesondere technischen Ausgestaltung, verzichtet.*

### **WiE-Stellungnahme**

WiE begrüßt, dass damit auch entfernt wohnenden Wohnungseigentümern die **Online-Teilnahme** an Eigentümerversammlungen ermöglicht werden kann. Da dem Ergebnis der bundesweiten WiE-Befragung mehr als die Hälfte der Wohnungseigentümer keine gesetzliche Pflicht wünschen, aus der Ferne zugeschaltete Eigentümer zur Versammlung zuzulassen, ist

es sachgerecht, eine Beschlusskompetenz hierfür zu eröffnen und die Entscheidung den Wohnungseigentümergeinschaften zu überlassen.<sup>75</sup>

### Zu Buchstabe b (Absatz 3) – Umlaufbeschlüsse

#### **Vorschlag Gesetzentwurf**

*Das Wort „schriftlich“ wird durch die Wörter „in Textform“ ersetzt.*

#### **Begründung**

*Durch die Ersetzung der Schriftform durch die Textform im Sinne des § 126b BGB solle die Möglichkeit eröffnet werden, Umlaufbeschlüsse auch im Wege elektronischer Kommunikation zu fassen, z.B. per E-Mail.*

#### **WiE-Stellungnahme**

WiE stimmt dem Vorschlag zu, die Schriftform gegen die **Textform** zu ersetzen. Allerdings sieht WiE weiteren dringenden Handlungsbedarf hinsichtlich der Regelung von Umlaufbeschlüssen.

Damit Eigentümer unterjährig (also zwischen zwei Eigentümerversammlungen) erforderliche Beschlüsse zur laufenden ordnungsmäßigen Verwaltung fassen können, sollten **Umlaufbeschlüsse in Textform mit einfacher Mehrheit** gesetzlich ermöglicht werden. Der Willensbildungsprozess dafür kann mithilfe moderner Medien oder „im Treppenhaus“ erfolgen. Zu glauben, dass ein sachbezogener, angemessener Willensbildungsprozess allein in einer Eigentümerversammlung stattfinden kann, ist eine Überbewertung der Diskussion in den einmal im Jahr stattfindenden 2-3 stündigen Eigentümerversammlungen. Außerdem müssen einem Umlaufbeschluss deutlich mehr Eigentümer zustimmen als einem Beschluss der Eigentümerversammlung, weil beim Umlaufbeschluss die Mehrheit aller Eigentümer zustimmen muss und nicht nur die Mehrheit derjenigen, die in der Versammlung anwesend oder vertreten sind. Schließlich ist der Umlauf-Beschluss mit einfacher Mehrheit die bessere Alternative im Vergleich zu der in § 27 Abs. 1 WEG-E vorgesehenen Regelung, nach der die Entscheidung statt einer Mehrheit der Eigentümer den Verwaltern überlassen wird.

Um einen Meinungs austausch zu gewährleisten, könnte darüber nachgedacht werden, dass die Wohnungseigentümer im betreffenden Einzelfall gegen die Beschlussfassung in Form des Umlaufbeschlusses Einspruch einlegen und beantragen können, dass über den Antrag im Rahmen einer Eigentümerversammlung beschlossen werden muss.

---

<sup>75</sup> WiE, Ergebnisse der bundesweiten Befragung der Wohnungseigentümer zur anstehenden WEGesetz-Reform, November 2019, S. 5 ([https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-umfrage-wegesetz-reform-2019\\_end.pdf](https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-umfrage-wegesetz-reform-2019_end.pdf))

## **WiE-Forderung**

§ 23 Abs. 3 soll wie folgt geändert werden:

„Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn die Mehrheit der Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss in Textform erklärt. Wird gegen die Beschlussfassung innerhalb einer Woche nach Zugang des Beschlussantrags von einem Viertel der Wohnungseigentümer Einspruch eingelegt, darf der Beschluss nicht außerhalb einer Eigentümersversammlung gefasst werden.“

Dieser Forderung entspricht auch dem Ergebnis der bundesweiten WiE-Befragung, in der sich bereits 67 % der Wohnungseigentümer für die **Einführung von Umlaufbeschlüssen mit einfacher Mehrheit** ausgesprochen haben<sup>76</sup> - und das war, bevor Vorschläge auf dem Tisch lagen, nach denen Verwalter mehr Befugnisse für unterjährige Entscheidungen erhalten sollen.

## **Zu Nummer 22 (§ 24) – Einberufung, Vorsitz, Niederschrift**

### **Zu Buchstabe c (Absatz 4 Satz 2) – Einberufungsfrist**

#### ***Vorschlag Gesetzentwurf***

*Die Einberufungsfrist soll von zwei auf vier Wochen verlängert werden.*

#### ***Begründung***

*Durch die Verlängerung der Einberufungsfrist solle den Wohnungseigentümern die Möglichkeit gegeben werden, sich besser auf die Versammlung vorzubereiten, beispielsweise durch Einholung von Rechtsrat oder zur Überprüfung der Unterlagen durch einen Experten.*

### **WiE-Stellungnahme**

Die Verlängerung der Einberufungsfrist von mindestens zwei auf mindestens vier Wochen wird begrüßt.

### **Zu Buchstabe d (Absatz 6) – Versammlungsniederschrift**

#### ***Vorschlag Gesetzentwurf***

*Über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse ist unverzüglich eine Niederschrift aufzunehmen.*

---

<sup>76</sup> WiE, Ergebnisse der bundesweiten Befragung der Wohnungseigentümer zur anstehenden WEGesetz-Reform, November 2019, S. 7 ([https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-umfrage-wegesetz-reform-2019\\_end.pdf](https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-umfrage-wegesetz-reform-2019_end.pdf))

### **Begründung**

*Dies entspreche der herrschenden Rechtsmeinung und gewährleiste, dass insbesondere Wohnungseigentümer, die bei der Versammlung nicht anwesend waren, die Möglichkeit haben, sich rasch über die gefassten Beschlüsse zu informieren.*

### **WiE-Stellungnahme**

WiE begrüßt die Klarstellung, dass eine Niederschrift unverzüglich zu erstellen ist. Dies ist insbesondere wichtig, wenn die Beschluss-Sammlung in ihrer bisherigen Form abgeschafft werden soll. Nur so kann ein Wohnungseigentümer zeitnah Kenntnis von den gefassten Beschlüssen erhalten und gegebenenfalls noch fristgemäß Klage einreichen zu können.

## **Zu Nummer 23 (§ 25) – Beschlussfassung, Beschlusssammlung**

### **Zu Buchstabe b (Absatz 1)**

#### **Vorschlag Gesetzentwurf**

*Nach dem neu gefassten § 25 Absatz 1 WEG-E soll bei der Beschlussfassung die Mehrheit der abgegebenen Stimmen entscheiden.*

#### **Begründung**

*Durch die Neufassung solle zweierlei klargestellt werden: 1. Für die Beschlussfassung reiche stets die einfache Mehrheit, es gebe keine erhöhten Quoren mehr. 2. Bei der Berechnung der Mehrheit komme es allein auf die abgegebenen Stimmen an. Dies entspreche geltendem Recht, sei aber bisher nicht gesetzlich geregelt.*

### **WiE-Stellungnahme**

Die Klarstellung, dass allein die abgegebenen Stimmen zählen wird begrüßt. Hierdurch entsteht Rechtssicherheit.

Darüber hinaus spricht sich WiE für ein **Majorisierungsverbot für Bauträger/Aufteiler** aus, siehe Seite 34. WiE weist den Gesetzgeber darauf hin, dass nach dem Ergebnis der bundesweiten WiE-Befragung sich 88 % der Wohnungseigentümer generell für bessere Regelungen gegen den Machtmissbrauch von Mehrheitseigentümern ausgesprochen haben;<sup>77</sup> diese wären in § 25 Abs. 1 WEG-E einzufügen.

---

<sup>77</sup> WiE, Ergebnisse der bundesweiten Befragung der Wohnungseigentümer zur anstehenden WEGesetz-Reform, November 2019, S. 6 ([https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-umfrage-wegesetz-reform-2019\\_end.pdf](https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-umfrage-wegesetz-reform-2019_end.pdf))

## Zu Buchstabe c (Aufhebung Absätze 3 und 4 alt) – Aufhebung Beschlussfähigkeitsquorum

### **Vorschlag Gesetzentwurf**

*Die Absätze 3 und 4 zur Beschlussfähigkeit sollen aufgehoben werden.*

### **Begründung**

*Jede Eigentümerversammlung soll beschlussfähig unabhängig davon sein, wie viele Wohnungseigentümer teilnehmen. Dies stärke die Funktionsfähigkeit der Verwaltung. Durch die Passivität vieler Eigentümer werde derzeit das Beschlussfähigkeitsquorum nicht erreicht und die Handlungsfähigkeit der Gemeinschaft behindert. Die dann notwendige Einberufung einer Folgeversammlung berge die Gefahr, dass die Teilnahmebereitschaft weiter sinke.*

### **WiE-Stellungnahme**

Der Entwurf schlägt eine **grundsätzliche Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung** vor, und zwar ohne Rücksicht auf die erschienenen und vertretenen Eigentümer/Stimmrechte. Damit können wenige einzelne Wohnungseigentümer (im Extremfall sogar ein/e einzelne/r Eigentümer/in) bereits in der Erstversammlung weitreichende Entscheidungen mit Wirkung für alle Eigentümer treffen, ohne dass diese oder zumindest die Mehrheit der Wohnungseigentümer an der Entscheidung beteiligt werden.

Bei der Festlegung der Beschlussfähigkeit muss bedacht werden, dass es sehr leicht zu (Mehrheits-)Entscheidungen kommen kann, die tatsächlich nur von einzelnen Wohnungseigentümern getroffen werden und nicht das Meinungsbild der Gemeinschaft repräsentieren. Wenn dies im Rahmen der – bisher gesetzlich vorgesehen – Wiederholungsversammlung erfolgt, lässt sich dies aufgrund der Erforderlichkeit von Entscheidungen und dem misslungenen „ersten Versuch“ rechtfertigen. Eine generelle Abkoppelung der Beschlussfähigkeit von der Anzahl der anwesenden und vertretenen Stimmrechte kann jedoch dazu führen, dass sich Eigentümer aus dem Entscheidungsprozess herausziehen und auch das Verantwortungsbewusstsein für Entscheidungen über das Gemeinschaftseigentum verlieren. In Verbindung mit weiteren gesetzlichen Öffnungsklauseln (§§ 16, 20 und 21 WEG-E) sieht WiE gravierende Gefahren und Konflikte auf die Eigentümer zukommen. WiE weist deshalb den Gesetzgeber darauf hin, darauf zu achten, wie die Minderheitenrechte gewahrt bleiben und den einzelnen Eigentümern ihre Verantwortung für das gemeinschaftliche Eigentum bewusst bleibt.

### **WiE-Forderung**

Um die **Entscheidungs- und Funktionsfähigkeit der Eigentümerversammlung zu wahren**, fordert WiE, die Mindestgrenze von bisher 50 % der Miteigentumsanteile beizubehalten. Dies entspricht auch dem Ergebnis der bundesweiten WiE-Befragung, in der sich 72 % der Wohnungseigentümer für die Beibehaltung der bisherigen Grenze ausgesprochen haben.<sup>78</sup>

---

<sup>78</sup> WiE, Ergebnisse der bundesweiten Befragung der Wohnungseigentümer zur anstehenden WEGesetz-Reform, November 2019, S. 6 ([https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-umfrage-wegesetz-reform-2019\\_end.pdf](https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-umfrage-wegesetz-reform-2019_end.pdf))

## Noch zu Buchstabe c (Absatz 3 neu) – Stimmrechtsvollmachten

### **Vorschlag Gesetzentwurf**

*Der neue Absatz 3 soll regeln, dass Vollmachten zu ihrer Gültigkeit der Textform bedürfen.*

### **Begründung**

*Durch die Einführung der Textform würden Unsicherheiten über die Vertretungsverhältnisse in der Eigentümerversammlung beseitigt. Die Erteilung der Vollmacht in Textform sei jedem Wohnungseigentümer zumutbar; die Erteilung sei auch noch in der Versammlung (per E-Mail, elektronischer Nachricht) möglich. Eine Zurückweisung der Vollmacht sei daher nicht mehr nach § 174 S. 1 BGB möglich. Ob eine Vollmacht mangels Textform unwirksam sei oder nur zurückgewiesen werden könne, sei im Rahmen des § 47 Abs. 3 GmbHG, an den sich die Vorschrift anlehne, umstritten. Im Interesse einer einheitlichen Rechtsentwicklung bleibe die Folge daher auch hier offen und die Klärung der Rechtsprechung überlassen.*

### **WiE-Stellungnahme**

Grundsätzlich begrüßt WiE, dass Vollmachten zu ihrer Gültigkeit der Textform bedürfen. Sofern eine Vollmacht nur mündlich erteilt wird, wäre sie unwirksam. Wünschenswert wäre, dass auch die Folgen einer ungültigen Vollmacht festgeschrieben und nicht der Rechtsprechung überlassen werden. Damit wäre Rechtssicherheit gegeben und es wäre davon auszugehen, dass Vollmachtgeber und -nehmer nicht Gefahr laufen wollen, dass Beschlüsse anfechtbar sind.

Zudem sind dringend weitere Einschränkungen hinsichtlich der Vollmächtausübung und Erteilung erforderlich. Die Einflussmöglichkeiten von Verwaltern und teilweise wohl auch von Verwaltungsbeiräten durch **weisungsungebundene Dauerstimmrechtsvollmachten** müssen zum Schutz der Wohnungseigentümer begrenzt werden. Untersagt werden müssen u.a. die Ausübung der Vollmacht sowie die Erteilung von Untervollmachten für Abstimmungen in Angelegenheiten, die eigene Interessen der Verwaltung bzw. der Beiräte betreffen, wie die eigene Wiederbestellung, die eigene Abberufung und die eigene Entlastung. In diesem wichtigen Punkt fehlt Rechtsklarheit.

Eine Differenzierung zwischen gebundenen und ungebundenen Stimmrechtsvollmachten, also Vollmachten mit Weisung und Blanko-Vollmachten, hat sich in der Rechtsprechung bislang nicht durchgesetzt. Nur vereinzelt wird die Auffassung vertreten, dass Vollmachten mit Weisung nach den Bestimmungen über den Erklärungsboten zu beurteilen sind, also dem Überbringer keinen Gestaltungsspielraum zulassen. WiE hält eine Differenzierung für erforderlich.

Tatsache ist auch, dass es Eigentümer gibt, die irgendwann einmal eine Dauervollmacht erteilt haben und sich dessen nicht mehr bewusst sind. Die Verwaltung kann dann hiermit jah-

relang agieren, weil es keine Beschränkungen gibt. Es gibt keine Verpflichtung zur Aktualisierung und keine Laufzeitbeschränkung, sodass eine Verwaltung mit ausreichenden Dauervollmachten sich über den 5-Jahres-Turnus hinweg immer wieder neu bestellen kann, was in vielen Gemeinschaften der Fall ist.

### **WiE-Forderung**

WiE fordert deshalb eine **starke Einschränkung der Übertragung von weisungsungebundenen und unbefristeten Stimmrechtsvollmachten** an Verwaltungen und Verwaltungsbeiräte. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Eigentümerversammlung künftig unbeschränkt beschlussfähig werden sollte und die vorgeschlagenen Erleichterungen für bauliche Veränderungen und abweichende Kostenregelung umgesetzt werden.

Angesichts einer unbeschränkten Beschlussfähigkeit sollte zudem eine **generelle Beschränkung des Umfangs von Stimmübertragungen** erfolgen, um Missbrauch einzudämmen. Eine Person bzw. juristische Person sollte in einer Eigentümerversammlung daher Stimmrechtsübertragungen nur in dem Umfang ausüben dürfen, die insgesamt auf 24 % beschränkt sind und zusammen mit seinem eigenen Stimmrecht 49 % der in der Eigentümerversammlung anwesenden und vertretenen Stimmen nicht überreiten dürfen.

Diese Forderungen entsprechen auch dem Ergebnis der bundesweiten WiE-Befragung, in der sich 70 % der Wohnungseigentümer dafür ausgesprochen haben, das Recht zur Vergabe einer weisungsungebundenen Dauerstimmrechtsvollmacht z.B. an den/die Verwalter/in oder ggf. auch Beiräte einzuschränken, weil Bevollmächtigte derzeit zu viel Macht ansammeln können.<sup>79</sup>

### **Zu Buchstabe e (Absatz 5)**

#### **Vorschlag Gesetzentwurf**

*Niederschriften über Beschlüsse und Urteile sollen in Textform aufzubewahren sein. Kostenbeschlüsse nach § 16 Absatz 2 Satz 2 und § 21 Absatz 5 Satz 1 sowie diesbezügliche Urteile sollen hervorgehoben werden.*

#### **Begründung**

*Der neue Absatz 5 trete an die Stelle der bisherigen Beschlussammlung nach § 24 Absatz 7 und 8 WEG. **Einer separaten Beschlussammlung bedürfe es nicht.** Notwendig und ausreichend sei, die Sammlung der Niederschriften und Urteile in Textform aufzubewahren. Kostenbeschlüsse nach § 16 Absatz 2 Satz 2 und § 21 Absatz 5 Satz 1 WEG-E sowie Urteile, die solche Beschlüsse aufheben, ihre Nichtigkeit feststellen oder sie ersetzen, seien besonders hervorzuheben. Solche Beschlüsse und Urteile seien für die Gemeinschaft typischerweise von besonderer Bedeutung, weil sie bei der Erstellung von Wirtschaftsplänen und Jahresabrechnungen berücksichtigt werden müssen. Hinsichtlich der Art und Weise der Hervorhebung werden*

---

<sup>79</sup> WiE, Ergebnisse der bundesweiten Befragung der Wohnungseigentümer zur anstehenden WEGesetz-Reform, November 2019, S. 7 ([https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-umfrage-wegesetz-reform-2019\\_end.pdf](https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-umfrage-wegesetz-reform-2019_end.pdf))

*keinen Vorgaben gemacht. Sie müsse lediglich geeignet sein, den Wohnungseigentümern rasch einen Überblick über den Bestand der relevanten Beschlüsse und Urteile zu verschaffen. Die Pflicht zur Führung der Beschlussammlung treffe die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und sei durch den Verwalter zu erfüllen.*

## **WiE-Stellungnahme**

Sollte im Referentenentwurf noch die Beschlussammlung, wie derzeit in § 24 Abs. 7 und 8 WEG geregelt, komplett entfallen, soll nun eine abgespeckte Version an deren Stelle treten. Die Argumente für die **Verschlinkung** und Abschaffung einer separaten Beschlussammlung sind nicht nachvollziehbar. Die Beschlussammlung ist ein wichtiges Transparenzinstrument für alle: für Eigentümer, Verwalter und Rechtsnachfolger. Die Beschlussammlung in ihrer jetzigen Form hat einen bestimmten Inhalt und die Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen sind fortlaufend einzutragen und zu nummerieren. Dies soll die Überprüfung der Vollständigkeit gewährleisten. Für jeden, der Einsicht in die Beschlussammlung nimmt, ist durch die Nummerierung ersichtlich, dass sämtliche Eintragungen vollständig sind. Werden lediglich die Niederschriften gesammelt, ist nicht erkennbar, ob in einem Jahr beispielsweise nicht nur eine, sondern mehrere Eigentümerversammlungen stattgefunden haben. Sollen Beschlüsse gemäß der neuen Kostenverteilungsoptionen nur noch dem **Protokoll** entnommen werden können, wird hiermit eine neue Unübersichtlichkeit und Intransparenz geschaffen, die auch nicht durch eine reine „Hervorhebung“ behoben wird. Kaum ein Rechtsnachfolger wird z.B. wissen, dass er alle Protokolle sichten muss, um seine Kostentragungspflichten und Nutzungsrechte zu ermitteln.

Auch müsste weiterhin gewährleistet sein, dass die Niederschriften/die Beschlussammlung durch den Verwalter zu führen sind und gegen diesen ein direkter Anspruch auf Einsichtnahme besteht – ohne den Umweg über die Gemeinschaft.

## **WiE-Forderung**

§ 24 Absatz 7 und 8 WEG bleiben unverändert bestehen.

## **Zu Nummer 24 (§ 26 Absatz 1) – Bestellung, Abberufung Verwalter**

### **Zu Buchstabe c (Sätze 3 und 4 – alt-) – Verwalterabberufung**

#### ***Vorschlag Gesetzentwurf***

*Die Sätze 3 und 4 werden aufgehoben.*

#### ***Begründung***

*Wohnungseigentümergeinschaften sollen sich stets von Verwaltern als ihrem Ausführungs- und Vertretungsorgan trennen können, wenn sie das Vertrauen in verloren haben. Von*

der Abberufung unabhängig sei der Vergütungsanspruch, dieser richte sich nach der vertraglichen Vereinbarung.

## WiE-Stellungnahme

WiE befürwortet die Neuregelung. Sie entspricht dem Ergebnis der bundesweiten WiE-Befragung, nach der sich 95 % der Wohnungseigentümer einfacher von unqualifizierten Verwaltern trennen können möchten.<sup>80</sup> Nach dem Gesetzentwurf sollen Verwalter vollumfänglich vertretungsbefugt sein. Für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) ist es daher insbesondere im Rahmen der geplanten Neuregelung dringend erforderlich, sich jederzeit von einem Verwalter trennen zu können, wenn sie das Vertrauen in ihn verloren hat.

Zu bedenken ist allerdings, dass Verwalter erst auf Grund der Beendigung des Verwaltervertrags nach § 667 BGB verpflichtet sind, die **Gelder des Verbands und die Verwaltungsunterlagen** sofort und vollständig herauszugeben sowie nach §§ 666, 259 BGB Rechnung zu legen.<sup>81</sup> Es ist daher eine entsprechende Verpflichtung der Verwalter aufzunehmen, dass sie zeitgleich mit der Abberufung zur Herausgabe und Rechnungslegung verpflichtet sind.

## WiE-Forderung

Es soll ein neuer Satz 4 angefügt werden:

„Im Fall der Abberufung des Verwalters hat dieser unverzüglich alles zur Ausführung seiner Verwaltungstätigkeit Erlangte herauszugeben sowie Rechnung zu legen.“

## Zu Buchstabe d (Satz 3 -neu-)

### **Vorschlag Gesetzentwurf**

*In dem neuen Satz 3 wird das Wort „Andere“ gestrichen.*

### **Begründung**

*Die Bestellung und Abberufung des Verwalters sollen nicht beschränkt werden können.*

## WiE-Stellungnahme

Mit der Änderung wird klargestellt, dass künftig in Verwalterverträgen und Vereinbarungen die Abberufung nicht mehr, wie derzeit, auf einen wichtigen Grund beschränkt werden kann und auch sonstige Einschränkungen der Abberufung nicht mehr möglich sind. Dies begrüßt

---

<sup>80</sup> WiE, Ergebnisse der bundesweiten Befragung der Wohnungseigentümer zur anstehenden WEGesetz-Reform, November 2019, S. 9 ([https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-umfrage-wegesetz-reform-2019\\_end.pdf](https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-umfrage-wegesetz-reform-2019_end.pdf))

<sup>81</sup> Hügel/Elzer, Wohnungseigentumsgesetz, 2. Auflage, München 2018, § 26, RN 117

WiE. Die Wohnungseigentümer können sich so **von Verwaltern schneller trennen**. Diese genannte Beschränkung ist derzeit in fast allen Verwalterverträgen enthalten und erschwert den Eigentümern eine Abberufung.

## **Zu Nummer 25 (§§ 27 bis 29) – Verwalter, Jahresabrechnung, Verwaltungsbeirat**

### **Zu § 27 Abs. 1 – Erweiterung der Verwalterbefugnisse im Innenverhältnis**

#### ***Vorschlag Gesetzentwurf***

*§ 27 WEG-E regelt die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters im Innenverhältnis. In Absatz 1 soll auf den bisherigen Aufgabenkatalog verzichtet werden. Heißen soll es nunmehr: „Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung zu treffen, über die eine Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer nicht geboten ist oder die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.“*

#### ***Begründung***

*Die Neuregelung gewährleiste eine effiziente Verwaltung, die der Vielgestaltigkeit der Wohnungseigentumsanlagen und dem Einzelfall gerecht werde. Eine Beschlussfassung über eine Maßnahme soll demnach „nicht geboten“ sein, „wenn aus Sicht eines durchschnittlichen Wohnungseigentümers eine Entscheidung durch die Versammlung aufgrund ihrer geringen Bedeutung für die Gemeinschaft nicht erforderlich“ sei. Maßstab sei die konkrete Wohnungseigentumsanlage. Je größer die Anlage sei, desto mehr Maßnahmen könne und müsse der Verwalter eigenverantwortlich treffen. In der allgemeinen Begründung des Gesetzentwurfs<sup>82</sup> wird ausgeführt, damit sei keine gravierende Änderung der Rechtslage verbunden.*

#### **WiE-Stellungnahme**

Entgegen der allgemeinen Begründung im Gesetzentwurf, mit der Neuregelung sei „keine gravierende Änderung“ der Rechtslage verbunden, sieht WiE in der Neuregelung einen **enormen Entscheidungs- und Machtzuwachs für die Verwalter**. Laut Gesetzentwurf sollen die erweiterten Entscheidungsrechte Maßnahmen betreffen die, für die Wohnungseigentümer von „geringer Bedeutung“ sind. An konkreter Stelle heißt es jedoch, dass mit der Größe der Anlage der Kreis der Maßnahmen steige, die die Verwalter eigenständig treffen könnten und müssten, darunter dann etwa auch der Abschluss von Versorgungs- oder Dienstleistungsverträgen.<sup>83</sup>

---

<sup>82</sup> Bundesregierung, Entwurf WEMoG, BT-DS 19/18791, April 2020, S. 28

<sup>83</sup> Bundesregierung, Entwurf WEMoG, BT-DS 19/18791, April 2020, S. 73

Nach dieser Begründung – befürchtet WiE – könnten unseriös handelnde Verwalter, z.B. nach einem Verwalterwechsel, diverse Verträge im eigenen Interesse ändern, weil sie mit bestimmten Unternehmen besonders gut zusammenarbeiten oder um Provisionen zu bekommen. Die WEG müsste dies akzeptieren, es sei denn, sie hat es vorausahnend im Verwaltervertrag eingeschränkt. Damit würden in der Praxis erhebliche neue Probleme und Risiken geschaffen, die die Wohnungseigentümer dann tragen müssten.<sup>84</sup> Außerdem würde die Neuregelung zu Intransparenz führen. Dem Missbrauch würde Tür und Tor geöffnet, weil den Eigentümern die **Kontrolle erschwert** wäre und der Verwaltungsbeirat nicht zum Kontrollorgan des Verbands aufgewertet werden soll (mehr dazu Seite 88).

**Verwaltungseffizienz wird gleichgesetzt mit Verwaltereffizienz** – doch das greift zu kurz. Können Verwalter unkontrollierter und eigenständiger arbeiten, wird das höchstens zu Effizienz hinsichtlich ihres eigenen Arbeitsaufwands führen, keinesfalls aber automatisch zu einer sachgerechteren, wirtschaftlichen WEG-Verwaltung gemäß den Interessen der Eigentümer. Verwalter haben wenig Ansporn zum wirtschaftlichen Handeln für die WEG, sie optimieren „naturgemäß“ ihre eigenen Unternehmen. Der Freibrief für sie, Maßnahmen schnell und nach eigenem Gutdünken zu treffen, weil eine Beschlussfassung „nicht geboten“ erscheint, wird letztendlich zu einer Verteuerung des Wohnens in Eigentumswohnungen aufgrund zu erwartender höherer Bewirtschaftungs- und Erhaltungskosten führen. Dies vorangestellt, nimmt WiE zu § 27 Abs. 1 Stellung wie folgt:

Die **Begründung** dafür, dass der Aufgabenkatalog durch eine Generalklausel ersetzt werden soll, ist **nicht nachvollziehbar**. Die Aufgaben der Verwalter sind letztendlich in allen WEGs gleich, wenn auch unterschiedlich umfangreich. Die existierende Auflistung im derzeitigen § 27 WEG ist, wenngleich nicht vollständig und trennscharf genug, eine Orientierungshilfe sowohl für die Verwalter als auch für die Beiräte und Eigentümer.

Probleme bestehen derzeit, weil die Organisations- oder Dringlichkeitszuständigkeit der Verwalter **nicht trennscharf genug geregelt** ist. Die Zuständigkeit der Verwalter im Innenverhältnis ist in § 27 Abs. 1 WEG aufgelistet. Zuständig sind sie unter anderem

- für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen (§ 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG) sowie
- in dringenden Fällen für sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen (§ 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG).

Nach der Rechtsprechung weist das derzeitige Gesetz den Verwaltern bei Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nur eine Organisationszuständigkeit zu. Sie haben auf der Grundlage von Beschlüssen zu handeln, also die zur Beschlussfassung notwendigen „Vorarbeiten“ zu erledigen und diese dann umzusetzen. Über das „Ob“ und „Wie“ der Maßnahme entscheiden die Wohnungseigentümer. Hingegen sollen sie in dringenden Fällen die zur Erhaltung des Gemeinschaftseigentums erforderlichen Maßnahmen ohne Beschluss treffen

---

<sup>84</sup> WiE: Verwalter verursachen hohe Schäden. Ergebnisse einer WiE-Umfrage unter Wohnungseigentümern, Februar 2019, siehe [https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/verwalterschaften\\_20200219.pdf](https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/verwalterschaften_20200219.pdf)

können (Notmaßnahmen). Diese Differenzierung kann in der Praxis schwierig sein<sup>85</sup> und müsste gesetzlich klarer geregelt werden.<sup>86</sup>

Nach dem Gesetzentwurf würde das Abgrenzungsproblem unerheblich, da für „geringe“ Erhaltungsmaßnahmen kein Beschluss mehr geboten wäre (§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG-E). Allerdings würde das sofort ein **neues, größeres Abgrenzungsproblem schaffen**: Künftig würde sich nämlich noch viel mehr Streit darum drehen, für welche Maßnahmen kein Beschluss „geboten“ ist und welche Maßnahmen doch einen Beschluss benötigen – ähnlich des heutigen Streits darüber, was hinsichtlich der Vertretungsmacht im Außenverhältnis die „laufenden Maßnahmen der erforderlichen ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung“ sind (§ 27 Abs. 3 Nr. 3).

### WiE-Forderung

Verwaltungseffizienz kann anders besser gestärkt werden als durch die vorgeschlagene Generalklausel:

- § 27 Abs. 1 WEG-E ist neu zu fassen, wobei an einem **Katalog der Aufgaben und Befugnisse der Verwalter** festzuhalten ist. Dieser ist zu erweitern um wichtige Pflichten der Verwalter, etwa
  - Gebäude und Anlagen der WEG regelmäßig, mindestens jährlich, zu begehen und die **Begehung** zu dokumentieren sowie
  - einen konkreten, objektbezogenen, mittel- und langfristigen **Instandhaltungsplan** nebst Finanzierungsplan zu führen und der Eigentümersammlung regelmäßig vorzulegen.
- Nach dem Gesetz soll der Verwalter ohne Beschluss nur zu **Notmaßnahmen** befugt sein. Unterjährige Eigentümersammlungen können vermieden werden durch Erweiterung der Verwalterbefugnisse per Beschluss und/oder im Verwaltervertrag – siehe Anmerkungen zu § 27 Abs. 2 WEG-E.
- Sollte der Gesetzgeber keinen Aufgabenkatalog der Verwalter ins Gesetz schreiben, muss wenigstens eine **Konkretisierung der Generalklausel** erfolgen. Formulierungsvorschlag für § 27 Abs. 1 Nr. 1: „Maßnahmen geringen Umfangs, die regelmäßig wiederkehrend an-

---

<sup>85</sup> Nach der Rechtsprechung soll beispielsweise der Ausfall der Warmwasserversorgung kein dringender Fall sein, weil warmes Wasser nicht der Erhaltung des Gemeinschaftseigentums diene. Die Reparatur sei somit keine Notfallmaßnahme, sondern eine Instandsetzung. Ein Notfall liegt nach herrschender Meinung nur dann vor, wenn wegen der Eilbedürftigkeit eine vorherige Einberufung einer Eigentümersammlung, auch unter Verkürzung der Ladungsfrist, nicht möglich ist und die Erhaltung des Gemeinschaftseigentums ohne umgehende Einleitung von Maßnahmen gefährdet wäre – z.B. bei Ausfall der Heizungsanlage im Winter. Siehe Bärman, WEG Wohnungseigentumsgesetz Kommentar, 14. Auflage, München 2018, § 27, RN 68 sowie WIE-Veröffentlichung:

<sup>86</sup> WiE, Dienstleister oder Geschäftsführer? Vereinfachung der WEG-Verwaltung muss ohne Stärkung der Verwalter/innen möglich sein!, Juni 2019, siehe <https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-positionspapier-verwalterstellung-190617.pdf>

fallen, nur ausgetauscht werden ohne wesentliche Änderung an Material, Konstruktionsweise sowie Erscheinungsbild und einen Betrag in Höhe von 3 % der jeweils aktuellen Wirtschaftsplansumme insgesamt pro Jahr nicht übersteigen.“

- Darüber hinaus gilt: Statt den Verwaltern Entscheidungskompetenz ohne Beschluss einzuräumen, wäre ein **Umlaufbeschluss mit einfacher Mehrheit** das angemessenere Mittel, um in unvorhersehbaren, aber wichtigen Fällen unterjährige Entscheidungen herbeiführen; diese Aufgabe des Willensbildungsorgans der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) muss und darf nicht den externen Dienstleistern aufgebürdet werden.

Diese Forderungen entsprechen einem der wichtigsten Ergebnisse der bundesweiten WiE-Befragung: **94 % der Wohnungseigentümer haben sich dagegen ausgesprochen, dass Verwalter in größerem Rahmen als bisher ohne Beschluss selbstständig handeln sollen.**<sup>87</sup>

### Zu § 27 Absatz 2 – Änderungsbefugnisse des Verbands

#### **Vorschlag Gesetzentwurf**

*Die Wohnungseigentümer sollen die Rechte und Pflichten der Verwalter durch Beschluss einschränken oder erweitern können.*

#### **Begründung**

*Die Wohnungseigentümer sollen die Maßnahmen selbst definieren können, deren Erledigung sie in die Verantwortung des Verwalters legen oder die sie ihm entziehen wollen. Dazu sollen sie etwa Wertgrenzen oder Maßnahmenkataloge aufstellen oder einzelne Maßnahmen von der Zustimmung eines Wohnungseigentümers oder Dritten abhängig machen können. Entsprechende Beschlüsse betreffen allerdings immer nur das Innenverhältnis.*

#### **WiE-Stellungnahme**

Nach derzeitiger Rechtslage gibt es gesetzliche Verwalterkompetenzen, die nicht abdingbar sind. Die Wohnungseigentümer erweitern aber in Beschlüssen bzw. Verwalterverträgen auch heute schon die Kompetenzen ihrer Verwalter. Strittig ist, ob und in welcher Form Zuständigkeitsverlagerungen rechtlich zulässig sind.<sup>88</sup> Nach dem neuen § 27 Abs. 2 WEG-E könnten die Wohnungseigentümer über die Verwalterkompetenzen im Innenverhältnis uneingeschränkt beschließen. Insoweit begrüßt WiE diese Neuregelung als notwendige Klarstellung.

Allerdings ist die Vorschrift im Zusammenspiel mit § 27 Abs. 1 WEG-E zu sehen. Dadurch wird deutlich, dass der gesamte § 27 WEG-E „**falsch herum**“ **konstruiert** ist. Nach Absatz 2 sind die Wohnungseigentümer aufgefordert, Verwaltungstätigkeiten zusammenzustellen und

---

<sup>87</sup> WiE, Ergebnisse der bundesweiten Befragung der Wohnungseigentümer zur anstehenden WEGesetz-Reform, November 2019, S. 9 ([https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-umfrage-wegesetz-reform-2019\\_end.pdf](https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-umfrage-wegesetz-reform-2019_end.pdf))

<sup>88</sup> BMJV und Bay. Staatsministerium der Justiz, Abschlussbericht der Bund-Länder-AG zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes, August 2019, S. 29

mögliche Einschränkungen, Wertgrenzen etc. zu formulieren. Dies ist fehleranfällig, kompliziert und wird nur nutzbar sein für gut betuchte Akademiker-WEGs, die in der Lage sind, entsprechende Beschlüsse und Verträge aufzusetzen und durchzusetzen. Der Großteil der WEGs wird aber nicht die Durchsetzungsfähigkeit und die Marktmacht haben, um den Verwaltern Beschränkungen aufzuerlegen. Hinzu kommt, dass viele der eingesetzten Verträge von den Verwalterverbänden stammen. Welcher Verwalterverband wird die gesetzlich möglichen Rechte der Verwalter bereits in seinem Muster-Vertrag beschränken? Dies gilt erst recht vor dem Hintergrund, dass die gewerbetreibenden Verwalter und ihre Verbände in der Regel gegenüber den Wohnungseigentümern als Verbrauchern einen Wissensvorsprung haben, um ihre Ziele und die von ihnen gewünschten Verträge umzusetzen.

### **WiE-Forderung**

Im Interesse und zum Schutz der Wohnungseigentümer muss **gesetzlicher Regelfall** ein Verwalter mit nur den notwendigen **Basisbefugnissen** sein (konkretisierter § 27 Abs. 1 WEG-E mit Katalog der Befugnisse). § 27 Abs. 2 WEG-E kann und soll dann wie im Entwurf des WEMoG formuliert den Wohnungseigentümern das Recht einräumen, den gesetzlichen Regelfall zu ändern, mithin die Befugnisse ihres Verwalters so zu erweitern, wie es im individuellen Interesse ihrer Wohnungseigentümergeinschaft liegt.

So herum konstruiert würde auch das Bewusstsein dafür geschaffen, dass die von den Verwaltern vorgelegten Verträge mit erweiterten Handlungsbefugnissen verhandelbar sind. Den Eigentümern wird es wesentlich leichter fallen, Wünsche zu ergänzen und ungewünschte Befugnisse in den Vertragsentwürfen zu streichen, als sich selbst eine Liste mit Einschränkungen auszudenken. Auf diesen Verbraucherschutz darf nicht verzichtet werden – erst recht nicht, wenn es wirklich zu einer im Außenverhältnis unbeschränkten Vertretungsmacht der Verwalter kommen sollte.

Sollte diese Regelung jedoch beibehalten werden, fordert WiE eine **Informationspflicht für Verwalter**. Diese sollen vor ihrer Bestellung und vor Abschluss des Verwaltervertrags die Wohnungseigentümer darüber informieren müssen, dass sie die Verwalterbefugnisse per Beschluss einschränken können.

Zudem muss das Individualrecht der Eigentümer erhalten bleiben, den Verwalter bei Pflichtverletzungen direkt ohne Umweg über die WEG in Anspruch zu nehmen.

### **Zu § 28 Absatz 1 – Wirtschaftsplan**

#### ***Vorschlag Gesetzentwurf***

*§ 28 Absatz 1 WEG-E betrifft den Wirtschaftsplan. Nach Satz 1 sollen die Wohnungseigentümer über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den Rücklagen beschließen. Nach Satz 2 hat der Verwalter zur Beschlussvorbereitung jährlichen einen Wirtschaftsplan zu erstellen, der darüber hinaus die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben enthält.*

### **Begründung**

*Durch Satz 1 werde der Beschlussgegenstand geregelt. Dieser soll auf die Zahlungspflichten reduziert werden (Vorschüsse zur Kostentragung und zu den Rücklagen), um die Zahl der Anfechtungsklagen zu verringern. Die Vorschrift nehme keinen Bezug auf ein Kalenderjahr. So sollen die Eigentümer Zahlungspflichten beschließen können, die über mehrere Jahre oder bis zum nächsten Beschluss fortgelten, darunter auch Sonderumlagen.*

*Durch Satz 2 werde geregelt, wie ein Beschluss über die Zahlungspflichten vorbereitet werden soll. Der Verwalter habe hierfür jährlich einen Wirtschaftsplan mit Einnahmen und Ausnahmen vorzulegen. Verstöße der Verwalter gegen seine Beschlussvorbereitungspflicht, mache das einen dennoch ergehenden Beschluss über Zahlungspflichten nicht anfechtbar.*

*Dem Gesetzeswortlaut zu entnehmen sei nunmehr der wesentliche Inhalt des Wirtschaftsplans: die zu beschließenden Zahlungspflichten, also die jeweiligen Vorschüsse auf die Kosten, die Erhaltungsrücklage und ggf. weitere beschlossene Rücklagen sowie die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben.*

### **WiE-Stellungnahme**

Die Bewertung entspricht den Ausführungen zur Jahresabrechnung – siehe folgender Text.

### **Zu § 28 Absatz 2 – Jahresabrechnung**

#### **Vorschlag Gesetzentwurf**

*§ 28 Absatz 2 WEG-E betrifft die Jahresabrechnung. Nach Satz 1 sollen die Wohnungseigentümer nach Ablauf des Kalenderjahres über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse beschließen. Nach Satz 2 hat der Verwalter zur Beschlussvorbereitung eine Abrechnung über den Wirtschaftsplan (Jahresabrechnung) zu erstellen, die darüber hinaus die Einnahmen und Ausgaben enthält.*

#### **Begründung**

*Durch Satz 1 werde der Beschlussgegenstand geregelt. Dieser soll auf die Zahlungspflichten reduziert werden, um die Zahl der Anfechtungsklagen zu verringern: Ergebe die Abrechnung über den Wirtschaftsplan eine Unterdeckung, werde somit über die Einforderung von Nachschüssen beschlossen. Bei einer Überdeckung werde über die Anpassung der geleisteten Vorschüsse beschlossen (die Rückzahlung soll damit demjenigen zustehen, der die Vorschüsse geleistet habe, nicht etwa einem Erwerber, der neu in die WEG eingetreten ist).*

*Durch Satz 2 werde geregelt, wie ein Beschluss über die Zahlungspflichten vorbereitet werden soll. Der Verwalter habe hierfür eine Jahresabrechnung aufzustellen. Wesentlicher Inhalt der Jahresabrechnung seien zunächst die zu beschließenden Zahlungspflichten, also die einzufordernden Nachschüsse bzw. die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse. Darüber hinaus müsse die Jahresabrechnung die Einnahmen und Ausgaben erhalten. Verstöße der Verwalter gegen seine Beschlussvorbereitungspflicht, mache das einen dennoch ergehenden Beschluss über die Zahlungspflichten nicht anfechtbar.*

## WiE-Stellungnahme

Im derzeitigen WEG heißt es lediglich „Der Verwalter hat nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung aufzustellen.“ (§ 28 Abs. 3 WEG) und „Über den Wirtschaftsplan, die Abrechnung (...) beschließen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit.“ (§ 28 Abs. 5 WEG). Die Ausgestaltung wurde und wird der Rechtsprechung überlassen, die aufgrund der geringen gesetzlichen Vorgaben wiederum ebenfalls keine einheitlichen, umfassenden und klaren Vorgaben entwickeln konnte. Diese wenigen gesetzlichen Vorgaben sind eine Ursache dafür, dass Jahresabrechnungen heute noch eines der größten Praxisprobleme für die Wohnungseigentümer und für die Verwalter sind. Angesichts dieser Unübersichtlichkeit hat der nordrhein-westfälische Verwalterverband zwei Muster-Jahresabrechnungen<sup>89</sup> entwickelt, die eine gewisse, aber auch nicht einheitliche Orientierung bieten. Diese Problemlage wird mit den neuen gesetzlichen Vorgaben nicht verbessert.

Zwar lautet das erste Ziel, dass die **Vorschriften klarer gefasst** werden sollen. Dazu wird erstens der Beschlussgegenstand genauer definiert und auf die Abrechnungsspitze eingegrenzt und zweitens wird vorgegeben, „welche Informationen den Wohnungseigentümern im Rahmen der Beschlussvorbereitung zur Verfügung gestellt werden müssen.“<sup>90</sup> WiE sieht es als **verfehlt** an, dass mit den neuen gesetzlichen Vorgaben diese Ziele erreicht werden.

**Beschlussgegenstand** der Jahresabrechnung soll nur noch die **Abrechnungsspitze** sein. Zwar wird hier Klarheit geschaffen zum Beschlussgegenstand angesichts divergierender Rechtsprechung. Es bestehen allerdings Zweifel, ob die Beschränkung des Beschlussgegenstandes auf die Abrechnungsspitze sachgerecht ist und wirklich zu weniger Anfechtungsklagen führen wird. Weiterhin ist nicht plausibel, ob und wie der Inhalt der Beschlussfassung vom Inhalt des Rechenwerkes getrennt werden kann und ob und wie Fehler der Jahresabrechnung die Zahlungspflichten aus dem Wirtschaftsplan und der Jahresabrechnung berühren.<sup>91</sup> Denn wenn die Beschlussfassung auf einer fehlerhaften Jahresabrechnung oder einem fehlerhaften Wirtschaftsplan beruht, dann müsste auch das Rechenwerk wieder anfechtbar sein – oder soll das verhindert werden? Des Weiteren ist unklar, ob damit nicht auch wichtige, gravierende Fehler der Anfechtbarkeit und damit Berichtigung entzogen werden.

Zudem sind die gesetzlichen Vorgaben, welche Informationen die Wohnungseigentümer vom Verwalter erhalten sollen, unzureichend aufgrund ihrer Knappheit und den teilweise schwer verständlichen Begründungen. Sie unterscheiden sich nicht/kaum von den Vorgaben des derzeitigen Gesetzes und schaffen neue Fragen und Unübersichtlichkeiten.

---

<sup>89</sup> Verband der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter e.V. (VNWI), Musterabrechnung 2.0, erschienen in: Zeitschrift für Miet- und Raumrecht, Sonderheft 1/2017, und Musterabrechnung für Wohnungseigentümergemeinschaften, erschienen in: Zeitschrift für Miet- und Raumrecht, Sonderheft 1/2011

<sup>90</sup> Bundesregierung, Entwurf WEMoG, BT-DS 19/18791, April 2020, S. 74

<sup>91</sup> Bundesregierung, Entwurf WEMoG, BT-DS 19/18791, April 2020, S. 74 ff.

Über die Jahrzehnte wurden in der Verwaltungspraxis **Bestandteile der Jahresabrechnung** entwickelt, die für die Verwaltungsbeiräte und Wohnungseigentümer Transparenz, Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit schaffen und wichtige Prüfgrundlagen sind. Im Gesetzesentwurf werden sie nicht aufgeführt, sodass sich mindestens die Frage stellt, ob sie bzw. welche von ihnen den Verwaltern zukünftig noch vorgelegt werden müssen. Diese Bestandteile sind

- Gesamtabrechnung
- Einzelabrechnung (verteilungsrelevanter Abrechnungsteil)
- Darstellung der Entwicklung der IST- und SOLL-Erhaltungsrücklage (diese soll nur noch Teil des Vermögensberichtes werden)
- Übersicht über die einzelnen Abrechnungen, um Transparenz über die Hausgeldrückstände zu erhalten

Es bleibt somit weiterhin ungeklärt, wie eine Jahresabrechnung konkret auszusehen hat und ob periodengerechte u.a. Abgrenzungen, die in der Praxis wichtig sind, aufgeschlossen werden sollen. Unklar bleibt zudem, warum die **Rechnungslegung** in § 28 Abs. 4 WEG-E gestrichen wurde. WiE befürchtet, dass es weitere und neue Auslegungsprobleme und Streitfälle geben wird.

Beiräte wie Wohnungseigentümer werden angesichts dieser Vorgaben den **Umfang ihrer Prüfpflichten nicht mehr erkennen**. Sollen sie nur noch die Einzelabrechnung auf rechnerische Richtigkeit hin überprüfen? Wer soll das Vermögen der WEG noch überprüfen, wenn es nicht zu den Pflichten des Beirates gehören soll, den neuen Vermögensbericht zu prüfen?

Darüber hinaus stellt sich die Frage, wie die Eigentümer nach der Neuregelung unqualifizierte Verwalter dazu bewegen können, übersichtliche, vollständige Jahresabrechnung vorzulegen. Bisher hat jede/r Eigentümer/in das Individualrecht, dies vom Verwalter zu verlangen. Künftig soll nur noch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) gegen den/die Verwalter/in vorgehen können, was wie bereits ausgeführt erst einen Tagesordnungspunkt auf der nächsten Eigentümerversammlung und dann einen Beschluss und dessen Umsetzung erfordert.

Es steht noch vielmehr als bisher zu befürchten, dass die Eigentümer das der Zahlungspflicht zugrundeliegende Rechenwerk einfach hinnehmen werden, weil eine auch formal korrekte Abrechnung kaum mehr durchsetzbar wäre.

#### **WiE-Forderung**

Wenn es zum vorgeschlagenen Systemwechsel in der WEG-Verwaltung kommt, sollte das **Individualrecht der Eigentümer erhalten** bleiben, den Verwalter bei Pflichtverletzungen (hier: formal unzulängliche oder unterlassene Erstellung der Jahresabrechnung) in Anspruch zu nehmen.

Es sollte die Chance der Reform genutzt werden, um die **notwendigen Bestandteile der Jahresabrechnung und die genaue Art und Weise der Einnahmen-Ausgaben-Rechnung konkret**

**vorzugeben** – inklusive der wichtigen Praxisfrage, ob perioden- und verursachungsgerechte Abgrenzungen bei Abrechnungen über Heizkosten, Wasser, Versicherungen etc. möglich sein sollen oder nicht. Wünschenswert wäre aus Verbraucherschutzgründen eine gesetzliche Musterabrechnung im Anhang zum WEG oder einer Verordnung. Eingeführt werden muss auch eine Pflicht für die Verwalter, eine fehlerhafte Jahresabrechnung innerhalb einer kurzen Frist zu korrigieren.

Diese Forderungen entsprechen auch dem Ergebnis der bundesweiten WiE-Befragung, in der sich in der sich **94 % der Wohnungseigentümer für die Einführung gesetzlicher Vorgaben zur Jahresabrechnung ausgesprochen haben und 89 % für die gesetzliche Pflicht Korrektur binnen einer kurzen Frist.**<sup>92</sup>

### **Zu § 28 Absatz 3 – Vermögensbericht**

#### **Vorschlag Gesetzentwurf**

*Der Verwalter soll nach Ablauf eines Kalenderjahrs einen Vermögensbericht erstellen, der den Stand der Rücklagen und eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens erhalte. Dieser Bericht soll jedem Wohnungseigentümer zur Verfügung gestellt werden.*

#### **Begründung**

*Durch den Vermögensbericht soll ein Informationsanspruch jedes Wohnungseigentümers gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) geschaffen werden, der durch den Verwalter zu erfüllen sei. Wichtigste Positionen darin sollen sein: der Stand der Erhaltungsrücklage und ggf. weiterer Rücklagen, alle Forderungen der Gemeinschaft gegen einzelne Wohnungseigentümer (vor allem Hausgeldschulden einschließlich Forderungen zu Rücklagen), alle Forderungen gegen Dritte, alle Verbindlichkeiten (vor allem Bankdarlehen) und sonstige Vermögensgegenstände (etwa Brennstoffvorräte). Stichtag sei jeweils der Ablauf des Kalenderjahrs.*

#### **WiE-Stellungnahme**

Durch § 28 Abs. 3 WEG-E soll ein **neuer Informationsanspruch** der Eigentümer gegenüber dem Verband WEG geschaffen werden, der durch die Verwalter zu erfüllen ist. WiE begrüßt, dass die Wohnungseigentümer künftig jährlich einen Vermögensbericht erhalten sollen. Das ist eine langjährige Forderung von WiE. Positiv ist weiterhin, dass die wichtigsten Positionen des Vermögensberichts genannt sind.

Der Neuregelung entspricht, dass die Darstellung der **Instandhaltungsrücklage**, die laut Rechtsprechung bisher von den Verwaltern im Rahmen der Jahresabrechnung vorzulegen ist,

---

<sup>92</sup> WiE, Ergebnisse der bundesweiten Befragung der Wohnungseigentümer zur anstehenden WEGesetz-Reform, November 2019, S. 17. ([https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-umfrage-wegesetz-reform-2019\\_end.pdf](https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-umfrage-wegesetz-reform-2019_end.pdf))

vom Gesetzgeber anzunehmender Weise aus dieser herausgelöst und in den Vermögensbericht verlagert wurde. So wie künftig nicht mehr über die Jahresabrechnung an sich beschlossen werden soll, soll auch nicht über den neuen Vermögensbericht beschlossen werden. Fehler im Bericht unterfallen somit keiner Möglichkeit einer Anfechtung. Der Bericht soll ausschließlich der Information der Eigentümer dienen.

Besonders kritisch sieht WiE, dass der Verwaltungsbeirat nur die Jahresabrechnung prüfen und mit einer Stellungnahme versehen soll – siehe unten. Da der Vermögensbericht explizit nicht mehr Bestandteil der Jahresabrechnung ist, soll er wohl ungeprüft bleiben. Wie sollen Wohnungseigentümer feststellen, ob der Vermögensbericht korrekt oder fehlerhaft ist? So stellt sich die Frage, welchen tatsächlichen, praktischen Wert diese Information für die Eigentümer hat.

#### **WiE-Forderung**

- Im Gesetz oder mindestens in der Begründung sollte deutlicher formuliert werden, wie die Entwicklung der **SOLL- und IST-Rücklagen** darzustellen ist; die Begründung im Gesetzentwurf ist an dieser Stelle unklar und könnte zu Missverständnissen führen.
- Zudem muss klargestellt werden, dass im Vermögensbericht auch Bankkontostände mitzuteilen sind (Anfangs- und Endbestände), damit diese bei der Prüfung der Jahresabrechnung abgeglichen werden können – nur so können Fehlbeträge überhaupt auffallen.
- Der Vermögensbericht muss Bestandteil der Jahresabrechnung sein. Jedenfalls muss die **Pflicht zur Prüfung des Vermögensberichts** bei den Aufgaben des Verwaltungsbeirats in § 29 Abs. 2 WEG-E ergänzt werden.
- Einzelne Eigentümer brauchen ein Individualrecht, bei einem fehlenden oder falschen Vermögensbericht direkt und ohne Umweg über den Verband gegen den Verwalter vorgehen zu können.
- Schließlich: Wie sollen Verwaltungen mit Ende Dezember eingehenden Hausgeldzahlungen umgehen, die den Januar des folgenden Abrechnungszeitraums betreffen? Wenn es hinsichtlich der Jahresabrechnung bei der einfachen Einnahmen-Ausgaben-Rechnung bleibt, sollten mindestens im Vermögensbericht perioden- und verursachungsgerechten Abgrenzungen vorgenommen werden müssen.

#### **Zu § 29 Absatz 1 – Verwaltungsbeirat**

##### ***Vorschlag Gesetzentwurf***

*Wohnungseigentümer sollen durch Beschluss zum Mitglied des Verwaltungsbeirats bestellt werden können. Hat der Verwaltungsbeirat mehrere Mitglieder, ist ein Vorsitzender und ein Stellvertreter zu bestimmen. Der Verwaltungsbeirat wird von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen.*

### **Begründung**

*Die derzeitige Rechtslage, dass der Verwaltungsbeirat aus drei Mitgliedern bestehen muss, würde dem Bedürfnis der Praxis nach einer flexibel durch Beschluss bestimmbar Anzahl nicht gerecht.*

### **WiE-Stellungnahme**

WiE begrüßt grundsätzlich die **Flexibilisierung der Anzahl der Verwaltungsbeiratsmitglieder**, die eine langjährige Forderung des Verbraucherschutzverbands umsetzt. Eine verpflichtende Einrichtung des Verwaltungsbeirats, auch für große Wohnungseigentümergeinschaften, ist hingegen nicht vorgesehen. Die Installation des Verwaltungsbeirats als zwingendes, starkes Kontrollorgan ist aber immens wichtig, gerade auch im Hinblick auf die geplante Stärkung der Verwalter. WiE fordert daher eine Regelung, nach der in Gemeinschaften mit 20 oder mehr Eigentümern ein Verwaltungsbeirat eingerichtet werden muss.<sup>93</sup>

Der Befürchtung, dass sich nicht genügend oder gar keine Eigentümer bereit erklären, dieses Ehrenamt zu übernehmen, kann unter anderem dadurch begegnet werden, dass **externe Personen** aus einem beschränkten Personenkreis als Beiratsmitglied gewählt werden können, z.B. Kinder, Geschwister oder Ehepartner hochbetagter Wohnungseigentümer oder behinderter Wohnungseigentümer. Zudem sollte die Möglichkeit bestehen, externe Fachleute in den Verwaltungsbeirat zu wählen. Auch sollten weitere Chancen durch den Gesetzgeber genutzt werden, Eigentümer zu motivieren, sich zur Wahl zu stellen.

### **WiE-Forderung**

- Der Verwaltungsbeirat ist als **verpflichtendes Kontrollorgan** in WEGs ab 20 Wohnungen zu installieren.
- Zur erleichterten Besetzung der Beiratsposten sollte es zudem ermöglicht werden, dass die WEG beschließen kann, **externe Personen als Beiratsmitglieder** zu wählen. Ein Beirat, dem z.B. Kinder, Geschwister oder Ehepartner hochbetagter Wohnungseigentümer oder behinderter Wohnungseigentümer angehören, ist besser als kein Beirat! Auch die Bestellung von externen Fachleuten wie Rechtsanwälten oder Bauingenieuren sollte der WEG erlaubt werden; selbst wenn das Kosten verursacht, sollte es im Ermessen der WEG stehen, diese zu akzeptieren und die Fachexpertise gewinnbringend einzusetzen.
- Die Wahl zum Verwaltungsbeirat ist eine **Vertrauenswahl und sollte geheim erfolgen**. Dann müsste kein Kandidat befürchten, nicht gewählt zu werden, weil sich Eigentümer durch Miteigentümer oder durch die Verwaltung in ihrer Wahlentscheidung beeinflussen lassen oder sich dem sozialen Druck der Mehrheitsmeinung beugen bzw. sich für ihre Wahlentscheidung rechtfertigen müssen.

---

<sup>93</sup> Siehe auch: Diskussionsentwürfe des Bundesjustizministeriums und des Bayerischen Justizministeriums für eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes vom 31.07.2018, S. 10

## Zu § 29 Absatz 2

### **Vorschlag Gesetzentwurf**

*Der Verwaltungsbeirat soll – wie bisher – den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben unterstützen. Zudem solle er den Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung vor Beschlüssen über die Zahlungspflichten der Eigentümer prüfen und mit einer Stellungnahme versehen werden.*

### **Begründung**

*Die Vorschrift entspreche dem derzeitigen § 29 Abs. 3 WEG, dessen Wortlaut nur angepasst werde. Nicht übernommen worden sei, dass auch die Rechnungslegungen und Kostenanschläge von dem Verwaltungsbeirat geprüft werden sollen; die Prüfung dieser Zahlenwerke sei praktisch nicht relevant und könne zu einer Überlastung des Verwaltungsbeirates führen. Soweit Rechnungen und Kostenanschläge als Grundlage für die Erstellung des Wirtschaftsplans oder der Jahresabrechnung dienen, sollen diese allerdings unverändert Gegenstand der Prüfung durch den Verwaltungsbeirat sein.*

### **WiE-Stellungnahme**

Weshalb in der Begründung des WEMoG von einer Stärkung des Beirats gesprochen wird, ist nicht nachzuvollziehen.

Die Beibehaltung der Formulierung „Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben“ wird in der Praxis missverständlich interpretiert. Das führt zu Konflikten und **verschleiert die tatsächliche Rolle des Verwaltungsbeirats** als Bindeglied zur Verwaltung, das ausschließlich im Interesse der Wohnungseigentümer zu handeln hat.

Dadurch, dass der **Vermögensbericht** nicht mehr in die Jahresabrechnung fällt, erhält der Beirat nicht das Recht zur Prüfung dieses wichtigen Zahlenwerks. Zu Unsicherheiten wird führen, dass die Prüfung der Rechnungslegungen und Kostenanschläge nicht mehr ausdrücklich im Gesetz erwähnt werden, aber Gegenstand der Prüfung sein sollen, wenn diese Grundlage für die Erstellung des Wirtschaftsplans oder Jahresabrechnung sind. Dies ist klarzustellen.

Aufgrund der Differenzierung zwischen dem Beschlussgegenstand (Zahlungsverpflichtungen) und der Jahresabrechnung in § 28 Abs. 2 WEG-E könnte noch mehr Unsicherheit als bisher schon entstehen, was genau der Beirat prüfen soll. Hier fehlen Klarstellungen. Kommt es zum vorgeschlagenen Systemwechsel in der WEG-Verwaltung, wird § 29 Absatz 2 WEG-E der Bedeutung des Verwaltungsbeirats nicht gerecht.

## WiE-Forderung

- Es ist zwingend erforderlich, den **Verwaltungsbeirat zum Kontrollorgan** des Verwalters aufzuwerten – kein anders Gremium bietet sich für diese Aufgabe an. So sehen es auch die Wohnungseigentümer, die sich in der bundesweiten WiE-Befragung zu 81 % hierfür ausgesprochen haben.<sup>94</sup>
- Im Gesetzeswortlaut muss es heißen, dass der Verwaltungsbeirat **die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer unterstützt**.
- Als **Aufgaben des Beirats sind insbesondere im Gesetz aufzuführen**:
  - Mitwirkung an der Vorbereitung der Eigentümerversammlung einschließlich Abstimmung der Tagesordnung,
  - Prüfung des Wirtschaftsplans und der Abrechnung über den Wirtschaftsplan (insbesondere Prüfung der Belege, Buchhaltungsunterlagen, Rechnungslegungen, Kostenanschläge sowie Abfassung einer schriftlichen Stellungnahme für die Wohnungseigentümer vor der Beschlussfassung),
  - Prüfung des neuen Vermögensberichts nebst Stellungnahme,
  - Überprüfung der Erhaltungs- und Modernisierungsplanung zur Unterrichtung der WEG,
  - Überprüfung von Beschluss-Umsetzungen zur Unterrichtung der WEG,
  - Überprüfung der Beschluss-Sammlung zur Unterrichtung der WEG,
- Es ist ein generelles, **jederzeitiges Auskunftsrecht des Verwaltungsbeirats gegenüber dem/der Verwalter/in** zu etablieren – auch außerhalb von Eigentümerversammlungen – **und gegenüber Dritten**, die Vertragspartner der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) sind, also z.B. Banken und Versicherungen; dazu gehört auch die jederzeitige Online-Einsicht in die WEG-Konten.

Sollte es bei der unbestimmten Generalklausel in § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG-E bleiben, sind **Eingriffsrechte** einzuführen, z.B.:

- Die Gemeinschaft muss festlegen können, dass der Verwalter für bestimmte Vertragsabschlüsse, Auftragsvergaben etc. die Zustimmung des Beirats einholen muss.
- Widerspruchsrecht des Beirats gegen die Vertretungsbefugnis des Verwalters gegenüber Dritten, bis zur Entscheidung in der nächsten Eigentümerversammlung, wenn der Verwalter seine Befugnisse überschreitet; dieses ist in das neu zu schaffenden WEG-Register einzutragen.
- Vetorecht in Bezug auf die Entlastung des Verwalters.

Einführung eines **WEG-Registers**, analog dem Handelsregister, das Online über das gemeinsame Registerportal der Länder für jeden einsehbar ist, mit folgendem (Mindest-) Inhalt:

- Name der Wohnungseigentümergeinschaft (eventuell nebst Eigentümerliste)
- Verwalter
- Vertretungsumfang des Verwalters
- Verwaltungsbeirat
- etwaigen Widerspruch des Verwaltungsbeirats gegen Vertretungsbefugnis

---

<sup>94</sup> WiE, Ergebnisse der bundesweiten Befragung der Wohnungseigentümer zur anstehenden WEGesetz-Reform, November 2019, S. 12 ([https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-umfrage-wegesetz-reform-2019\\_end.pdf](https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-umfrage-wegesetz-reform-2019_end.pdf))

### **Zu § 29 Absatz 3**

#### **Vorschlag Gesetzentwurf**

*Bei unentgeltlicher Tätigkeit sollen Mitglieder des Verwaltungsbeirates nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit vertreten.*

#### **Begründung**

*Damit soll die Bereitschaft gefördert werden, sich als Mitglied des Verwaltungsbeirats zu engagieren.*

### **WiE-Stellungnahme**

Die Haftungsbeschränkung ist an sich sinnvoll für das Ehrenamt. Wird der Verwaltungsbeirat wie von WiE gefordert zum Kontrollgremium der Verwaltung aufgewertet, muss eine verpflichtend auf Kosten der WEG abzuschließende Haftpflichtversicherung eingeführt werden.

### **WiE-Forderung**

Beiräte müssen Anspruch haben auf eine **Haftpflichtversicherung** auf Kosten der WEG. Zudem sollte der **Aufwendungsersatzanspruch** für Verwaltungsbeiräte gesetzlich geregelt werden, um die Motivation noch zu erhöhen. Vielen Wohnungseigentümern ist nicht bewusst, dass sie einen solchen Anspruch besitzen.

## **Zu Nummer 30 (Teil 3 – §§ 43 bis 45) – Verfahrensvorschriften**

*§ 44 WEG-E soll gemeinsame Regelungen für sämtliche Beschlussklagen, also Anfechtungs-, Nichtigkeits- und Beschlussersetzungsklagen enthalten, näher beschrieben in Absatz 1. Absatz 2 soll die Passivlegitimation, die Unterrichtung der Wohnungseigentümer und die Prozessverbindung regeln, Absatz 3 die Wirkung eines stattgebenden Urteils und Absatz 4 die Kosten einer Nebenintervention auf Seiten der Beklagten.*

### **Zu § 44 Absatz 2 Satz 1 – Klagen gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**

#### **Vorschlag Gesetzentwurf**

*Die Klagen sollen gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten sein.*

#### **Begründung**

*Da die Verwaltung des gemeinschaftlichen Wohnungseigentums der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) zugewiesen sei, sei es folgerichtig, dass diese die Aufgabe auch prozessual wahrnehme und die Beschlussklagen gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten seien.*

## WiE- Stellungnahme

Die Regelung setzt den Systemwechsel konsequent um. Danach müssen Wohnungseigentümer gegebenenfalls erst die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) verklagen, damit diese gegen den Dritten vorgeht. Gewinnen die Kläger das Verfahren, haben sie zwar einen Anspruch gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) auf **Ersatz der Prozesskosten**. Diese werden aber von der gesamten Gemeinschaft getragen – und damit anteilig auch von den Wohnungseigentümern, die das Verfahren gewonnen haben. Diese Rechtslage ist unbefriedigend („ungerecht“) und wirkt sich bei einem Systemwechsel verstärkt aus. Denn derzeit können die Wohnungseigentümer in vielen Fällen direkt gegen Mit-eigentümer, Verwalter oder Dritte klagen. Gewinnen sie das Verfahren werden ihnen die Prozesskosten komplett erstattet.

Problematisch ist diese Regelung insbesondere für **2er-WEGs**, also Wohnungseigentümergeinschaften bestehend aus 2 Wohnungen. In diesen Gemeinschaften sind die Kosten von jedem Wohnungseigentümer in der Regel zur Hälfte zu tragen, weil der klagende Wohnungseigentümer zugleich auch Teil des Verbands ist. Gewinnt er das Gerichtsverfahren, wird er trotzdem im Innenverhältnis zu 50 % an den Kosten beteiligt. Kritisch ist in diesem Zusammenhang auch, dass gerade in 2er-WEGs Beschlüsse bei Meinungsverschiedenheiten nicht gefasst werden können und dann immer eine Beschlussersetzungsklage geführt werden muss – ein unbefriedigendes und teures Vorgehen.

Angesichts dieser Probleme wäre es gerade für kleine Wohnungseigentümergeinschaften wichtig, eine **außergerichtliche Streitschlichtung** einzuführen. Bei einem Systemwechsels wäre dieses Angebot ebenfalls wichtig, um Gerichtsverfahren zwischen Wohnungseigentümern und dem Verband zu reduzieren. Die Einschaltung einer Streitschlichtung wird manches Gerichtsverfahren verhindern können.

### WiE-Forderung

Es ist eine Regelung einzuführen, nach der obsiegende Wohnungseigentümer im Innenverhältnis nicht an den **Kosten der Rechtsverfolgung** zu beteiligen sind.

Für Streitigkeiten im Zuständigkeitsbereich des § 43 WEG-E soll die Möglichkeit der Durchführung einer **außergerichtlichen Streitschlichtung** eröffnet werden.

**Wohnen im Eigentum.**  
**Die Wohneigentümer e.V.**  
Thomas-Mann-Straße 5  
53111 Bonn

Tel: 0228 / 30 41 26 70, Fax: 0228 / 72 15 87 3  
E-Mail: [info@wohnen-im-eigentum.de](mailto:info@wohnen-im-eigentum.de)  
Internet: [wohnen-im-eigentum.de](http://wohnen-im-eigentum.de)

Der Verein ist eingetragen beim Amtsgericht Bonn im Vereinsregister unter der  
Vereinsregisternummer 20 VR 8187.  
USt-Id.-Nr.: DE231773259

Vertretungsberechtigt:  
Gabriele Heinrich (Vorstand)

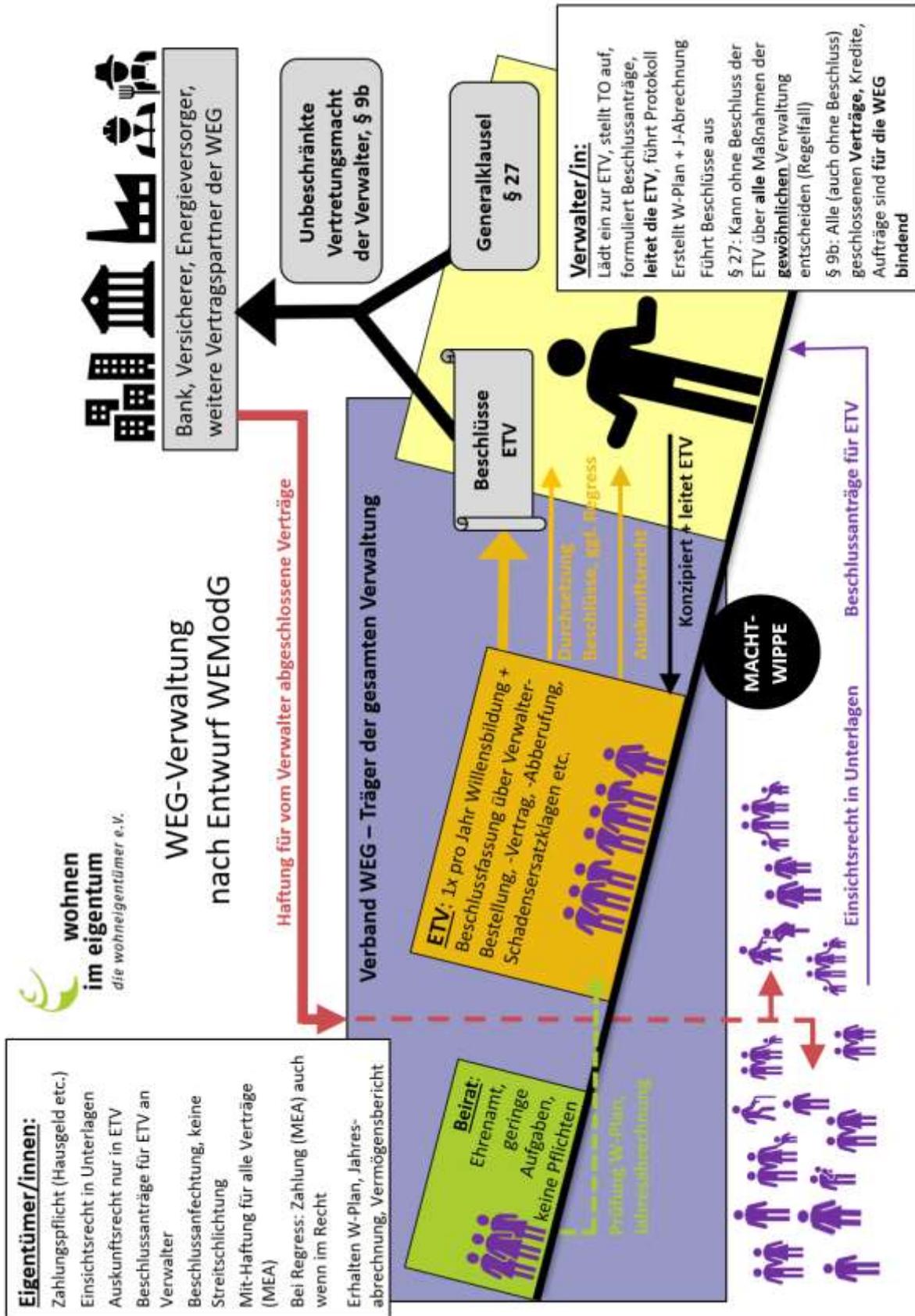
Verantwortlich für den Inhalt nach § 55 Abs. 2 RStV:  
Gabriele Heinrich (Vorstand)

Stand: Februar 2020 / aktualisiert Mai 2020

Foto Titelseite: [iStock.com/JohnTsotras](https://www.istock.com/JohnTsotras)

**Wohnen im Eigentum** ist bundesweit aktiv, Mitglied im Verbraucherzentrale Bundesverband und vertritt speziell die Wohnungseigentümer. Parteipolitisch neutral und unabhängig engagiert sich WiE für ihre Interessen und Rechte in der Öffentlichkeit sowie gegenüber Politik und Wirtschaft. WiE fordert mehr Verbraucherschutz und Markttransparenz auf dem Bau-, Wohnungs- und Wohnmarkt. Seine Mitglieder unterstützt WiE unter anderem mit kostenfreien Telefonauskünften, kostenfreie Online-Fortbildungen durch Rechtsanwälte und Architekten sowie weiteren Beratungsdienstleistungen rund um die Themen Bauen + Kaufen, Wohnungseigentum, Modernisierung und Vermietung.  
Weitere Informationen: [wohnen-im-eigentum.de](http://wohnen-im-eigentum.de)

**Anlage 1: Schaubild WEG-Verwaltung nach Entwurf WEMoG**



## Anlage 2: WiE-Forderungen im Überblick

### Individualrechte der Wohnungseigentümer, die gesetzlich verankert werden müssen

(Wichtig vor allem, wenn es zum Systemwechsel und damit einer Zuordnung der gesamten Verwaltung zum Verband kommt)

Individualrecht/Direktanspruch gegen den/die Verwalter/in auf <b>Einsicht in die Verwaltungsunterlagen</b> ; zudem Anspruch auf elektronische Übersendung digitaler Verwaltungsunterlagen / Online-Einsichtsrecht	§ 18 Abs. 4 WEG-E
Neues Individualrecht/Direktanspruch gegen den/die Verwalter/in auf ein <b>Auskunftsrecht bei berechtigtem Interesse</b>	§ 18 Abs. 4 WEG-E
Neues Individualrecht/Direktanspruch <b>gegen Dritte auf Einsicht und auf Auskünfte bei berechtigtem Interesse</b>	§ 18 Abs. 4 WEG-E
Individualrecht/Direktanspruch der Eigentümer gegen Verwalter, diese bei <b>Pflichtverletzungen</b> ohne Umweg über die WEG in Anspruch zu nehmen (unterlassene Beschlussumsetzung, Verstoß gegen Pflichten zur Erstellung Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht etc.)	§ 27 Abs. 2 WEG-E
Individualrecht/Direktanspruch gegen Verwalter und Dritte, <b>Ansprüche aus dem Gemeinschaftseigentum</b> ohne Umweg über die WEG geltend zu machen, und zwar 1) hinsichtlich Gesamtforderung auf Leistung an den Verband oder 2) hinsichtlich des eigenen Anteils	§ 18 Abs. 1 WEG-E
Individualrecht/Direktanspruch für Wohnungseigentümer gegen Miteigentümer, <b>Ansprüche aus dem Gemeinschaftseigentum</b> ohne Umweg über die WEG geltend zu machen	§ 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG-E

### Die weiteren Optimierungsvorschläge von WiE

Gesetzliche Regelung zur Kostentragung bei – selten werdenden – Sondernutzungsrechten	
<b>Katalog der zwingenden Bestandteile des Gemeinschaftseigentums</b> (unter besserer Berücksichtigung des Funktionszusammenhangs der einzelnen Bauteile und Anlagenteile)	Verordnung
Zur <b>Sicherung von Hausgeld</b> in der Phase der „werdenden WEG“: Gleichstellung „werdender Eigentümer“ mit den bereits eingetragenen Eigentümern im Zwangsversteigerungsverfahren	Zu 2.) WEG oder Zwangsversteigerungsgesetz

<b>Majorisierungsverbot mit Stimmrechtskappung</b> für Bauträger/Veräußerer, sobald Quote von 2/3 „werdende Eigentümer“ erreicht ist	§ 8 Abs. 3 WEG-E
<b>Keine „Ein-Personen-Gemeinschaft“</b> einführen; wenn doch: 1) Hemmung der Anfechtungsfrist für „Ein-Personen-Beschlüssen“ bis zum Erreichen eines bestimmten Quorums („werdender“) Eigentümer 2) Dokumentationspflicht und Informationspflicht gegenüber Erwerbern über „Ein-Personen-Beschlüsse“	§ 9a Abs. 1 Satz 2 WEG-E
<b>Beschränkung der Verträge (Art, Laufzeit)</b> , die in der Begründungsphase der WEG geschlossen werden dürfen, bis 2/3 der Wohnungsrechte übertragen sind	§ 9a Abs. 1 WEG-E
Klarzustellung, welche <b>Ausübungsbefugnisse hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums</b> bei dem einzelnen Wohnungseigentümer verbleiben und welche als gemeinschaftsbezogen anzusehen sind	§ 9a Abs. 2 WEG-E; Individualrechten in entspr. §§ ergänzen
<b>Keine unbeschränkte Vertretungsmacht für Verwalter</b> im Außenverhältnis! <b>Konkretisierung der „laufenden Maßnahmen“</b> des bisherigen § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 WEG, zu deren Erledigung Verwalter ohne Beschluss beauftragt und bevollmächtigt sind	§ 9b Abs. 1 WEG-E
Sollte eine grundsätzlich unbeschränkte Vertretungsmacht der Verwalter eingeführt werden, braucht es mindestens folgende <b>Korrektive</b> : 1) Ausnahme bestimmter Rechtsgeschäfte 2) Informationspflicht über alle Maßnahmen vor der Umsetzung 3) Klarstellungen für selbstverwaltete WEGs 4) Etablierung eines starken Kontrollorgans, siehe Verwaltungsbeirat 5) Einführung mindestens Sachkundenachweis 6) Beschlusskompetenz über Gesamtvertretung durch einen Wohnungseigentümer neben dem Verwalter	§ 9b Abs. 1 WEG-E  bzw. zu 4) § 29 WEG-E, zu 5) Gewerbeordnung, zu 6) § 9b Abs. 2 WEG-E
Mehr Rechtssicherheit für WEG-Geschäftspartner durch ein <b>WEG-Register</b> , das WEG, Verwalter und Umfang Vertretungsmacht aufführt	WEG-Register
Gesetzliche Regelung für <b>Untergemeinschaften</b> , künftig wichtig auch für WEGs mit vielen Stellplätzen im Sondereigentum	§ 10 WEG-E
Einführung einer <b>einheitlichen Haftungsregelung</b> für alle Schäden im Sondereigentum	§ 14 Abs. 3 WEG-E oder Verweis auf Nachbarrecht
Höhere Hürden für Beschlüsse über <b>von Vereinbarungen abweichende Kostenverteilungen</b> (im Zweifel: weiter doppelt-qualifizierte Mehrheit)	§ 16 Abs. 2 WEG-E
<b>Abweichende Kostenverteilung</b> muss weiterhin nach dem Gesetzeswortlaut dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung tragen	§ 16 Abs. 2 WEG-E

Klarstellung der <b>Verbrauchereigenschaft</b> des Verbands gemäß § 13 BGB	§ 18 Abs. 1 WEG-E
Konkretisierung der <b>Erhaltungsrücklage</b> : Pflicht zur Bildung, angemessene Höhe, Anlage auf separatem Bankkonto	§ 19 oder § 18 WEG-E
Klarstellung, ob bereits gefasste Beschlüsse über (pauschale) Kostenauf-erlegungen weiterhin wirksam sind; andernfalls Übergangsregelung	§ 19 Abs. 3 WEG-E
Ergänzung, dass <b>Vertragstrafen „angemessen“</b> sein sollen	§ 19 Abs. 3 WEG-E
Erhöhung des <b>Quorums für bauliche Veränderungen</b> , deren Kosten alle Eigentümer zu tragen haben, auf die einfache Mehrheit der Anwesen- den in der Mitgliederversammlung und die Hälfte aller Miteigen- tumsanteile	§ 20 Abs. 1 WEG-E
Klarstellung des Anspruchs auf <b>Barrierereduzierung auch für Ältere</b>	§ 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1
Konkretisierung, wann eine bauliche Veränderung eine <b>grundlegende Umgestaltung</b> der Wohnanlage zur Folge hat	§ 20 Abs. 4 WEG-E, Regel- beispiele in Begründung
Pflicht, über bauliche Veränderungen <b>namentlich</b> abzustimmen	§ 21 WEG-E
Klärung, inwiefern unsoziales, <b>strategisches Abstimmungsverhalten</b> vermieden werden kann (u.a. geheime Abstimmung)	§ 21 Abs. 3 WEG-E
Klärung, inwiefern eine <b>Kostenverteilung</b> von der nach Miteigen- tumsanteilen abweichen darf (Verbot willkürlicher Verteilung etc.)	§ 21 Abs. 5 WEG-E
<b>Nichtigkeit von fehlerhaften Kostenverteilungsbeschlüssen</b>	§ 21 Abs. 5 WEG-E
Eintragungspflicht für Beschlüsse über abweichende Kosten- und Nut- zenverteilungen bei baulichen Maßnahmen im <b>Grundbuch</b>	§ 21 Abs. 5 WEG-E
Einführung von <b>Umlaufbeschlüssen mit einfacher Mehrheit</b>	§ 23 Abs. 3 WEG-E
<b>Beschlussammlung</b> soll unverändert/optimiert bestehen bleiben	§ 24 Abs. 7+8 WEG
Prüfung, ob gegen Machtmissbrauch von Mehrheitseigentümern ein Majorisierungsverbot mit Stimmrechtskappung eingeführt werden kann	§ 25 Abs. 1 WEG-E
Einschränkungen für <b>weisungsungebundene und unbefristeten Stimm- rechtsvollmachten</b> an Verwaltungen und Verwaltungsbeiräte; Begren- zung des Umfangs der Stimmrechtsübertragungen	§ 25 Abs. 3 WEG-E
Beibehaltung der bisherigen Regeln für die <b>Beschlussfähigkeit der Ei- gentümerversammlung</b> (50 % der Miteigentumsanteile)	§ 25 Abs. 3+4 WEG

Pflicht des Verwalters, im Fall seiner <b>Abberufung</b> unverzüglich alles Erlangte an die WEG herauszugeben sowie Rechnung zu legen	§ 26 Abs. 1 WEG-E
<b>Keine Generalklausel</b> , nach der Verwalter Maßnahmen der „gewöhnlichen Verwaltung“ ohne Beschluss treffen dürfen (Innenverhältnis)! Gesetzlicher Regelfall: Verwalter mit notwendigen <b>Basisbefugnissen</b> , die die WEG per Beschluss und/oder im Verwaltervertrag <b>erweitern</b> kann; mindestens jedoch <b>Konkretisierung der Generalklausel</b>	§ 27 WEG-E
Besser als Generalklausel: Erweiterung und <b>Konkretisierung des Katalogs</b> der Basisbefugnisse der Verwalter; darunter neu: jährliche <b>Begehungspflicht</b> inkl. Dokumentation sowie Pflicht zur Aufstellung konkreten, objektbezogenen, mittel- und langfristigen <b>Instandhaltungsplans nebst Finanzierungsplan</b>	§ 27 Abs. 1 WEG-E
Bleibt es trotz der Bedenken bei der Generalklausel mit Einschränkungsmöglichkeit: <b>Informationspflicht</b> für Verwalter, dass Eigentümer die Verwalterbefugnisse per Beschluss einschränken können	§ 27 Abs. 2 WEG-E
Pflicht für Verwalter, festgestellte Fehler in der Jahresabrechnung kurzfristig zu <b>korrigieren</b>	§ 28 Abs. 2 WEG-E
Konkretisierung der <b>notwendigen Bestandteile der Jahresabrechnung</b> und der genauen Art und Weise der Einnahmen-Ausgaben-Rechnung; Klärung, ob in der Praxis wichtige perioden- und verursachungsgerechten Abgrenzungen vorgenommen werden dürfen	§ 28 Abs. 2 WEG-E, Muster-Jahresabrechnung in einer Verordnung
Konkretisierung der <b>Inhalte des Vermögensberichts</b> (Darstellung der SOLL- und IST-Rücklagen, Bankkontostände, perioden- und verursachungsgerechte Abgrenzungen); Einbeziehung in die Jahresabrechnung	§ 28 Abs. 3 WEG-E
<b>Verpflichtung zur Bestellung eines Beirats</b> in WEGs ab 20 Einheiten u.a.	§ 29 Abs. 1 WEG-E
Beschlussmöglichkeit zur <b>Bestellung externer Personen</b> als Beiratsmitglieder (Familienangehörige, auch Rechtsanwälte, Architekten etc.)	§ 29 Abs. 1 WEG-E
Aufwertung des Verwaltungsbeirats zum <b>Kontrollorgan des Verwalters</b> : 1) Klarstellung, dass er die Wohnungseigentümer unterstützt 2) Konkretisierung seiner Aufgaben 3) Ergänzung seiner Aufgaben, z.B. Prüfung des Vermögensberichts 4) generelles Auskunftsrecht des Verwaltungsbeirats gegenüber Verwaltern und Dritten; jederzeitige Online-Einsicht in die WEG-Konten.	§ 29 Abs. 2 WEG-E
Klärung der Tragung von Rechtsverfolgungskosten und für 2er-WEGs; für Streitigkeiten im Zuständigkeitsbereich des § 43 WEG-E soll die Möglichkeit der Durchführung einer außergerichtlichen Streitschlichtung eröffnet werden	§ 43 WEG-E § 44 Abs. 2 Satz 1 WEG-E