



## Stellungnahme

zum Referentenentwurf des  
Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz

### **Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEModG)**

#### **Vorbemerkung:**

Wohnungseigentum ist das „Eigenheim auf der Etage“. So wie Eigenheimbesitzer auf ihr Häuschen gespart haben, allein oder mit Familie ihren Wohnraum und ihr nahes Wohnumfeld gestalten, Vermögen und Alterssicherung aufbauen, kann dies alternativ in der Form des Wohnungseigentums realisiert werden. Natürlich gibt es signifikante Unterschiede durch die Einbindung der Wohnung mit weiteren Eigentumswohnungen in einer gemeinsamen Immobilie oder Wohnanlage. Dies bedarf spezieller rechtlicher Konstruktionen wie Sonder- und Gemeinschaftseigentum, Teilungserklärung und vor allem Eigentümerversammlungen, auf denen Beschlüsse gefasst werden etc. Die Verwaltung, die Investitionen, der Ausgleich mit den anderen Eigentümern in der gemeinsamen Immobilie muss mit diesen abgestimmt werden. Das ursprüngliche Wohnungseigentumsgesetz (WEG) wurde 1951 erlassen und im Jahr 2007 reformiert. Nach weiteren 13 Jahren erfordert die Entwicklung der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Verhältnisse eine erneute umfassende Reform des WEG. Die Regierungspartner haben sich im Koalitionsvertrag 2018 festgelegt:

„Wir werden die Regelungen des Wohnungseigentumsrechts reformieren und mit dem Mietrecht harmonisieren, um die Vorbereitung und Durchführung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer über bauliche Maßnahmen insbesondere in den Bereichen Barrierefreiheit, energetische Sanierung, Förderung von Elektromobilität und Einbruchsschutz zu erleichtern.“

Dieser Zielrichtung stimmt der Verband Wohneigentum (VWE) grundsätzlich zu und begrüßt den Referentenentwurf als Versuch, das Wohnungseigentumsrecht zeitgemäß fortzuschreiben. Auszugehen ist dabei aber im Tatsächlichen wie im Rechtlichen immer vom Eigentum des Einzelnen an seiner Wohnung, gleich ob er sie selbst nutzt oder vermietet.

#### **Im Einzelnen:**

##### **1. Wohnungseigentümer – Gemeinschaft – Verwalter**

Die Stellung des einzelnen Wohnungseigentümers wird im vorgelegten Wohnungseigentumsgesetz in der Entwurfsfassung (im Folgenden: WEG-E) neu definiert, Individualinteressen treten stärker zurück gegenüber der „Gemeinschaft“ und dem Verwalter. Der WEG-

Gemeinschaft wird als zentrales Organ die Hauptzuständigkeit und Handlungsmacht zugewiesen. Da die Gemeinschaft ohne eigene gewählte Leitung im Sinne eines „Vorstands“ ist (wie es beispielsweise für einen eingetragenen Verein notwendig wäre), wird der tatsächlich Handelnde der Verwalter sein. Nur in Ausnahmen, wenn kein Verwalter bestellt wird, bleibt die Gemeinschaft die Handelnde, die die praktische Ausführung per Beschluss an einzelne Personen delegieren bzw. beauftragen kann.

Die Verwalterposition wird im Entwurf denn auch – vor allem über Generalnormen – deutlich gestärkt. Der Wohnungseigentümer als einzelner Akteur wird vor allem als Mitglied und Teil der WEG-Gemeinschaft gesehen. Die starke Einbindung des Wohneigentümers hat zur Folge, dass individuelle Handlungsmöglichkeiten erheblich reduziert werden. So soll in nahezu allen Beschlusslagen in der Eigentümerversammlung die einfache Mehrheit der Wohnungseigentümer genügen. Die Durchführung von Maßnahmen geschieht dann auch gegen die unterlegenen Wohneigentümer.

Die Vorteile dieser Konstruktion ist, dass etwa bei energetischer Sanierung oder bei barriere-reduzierenden Umbaumaßnahmen etc. nicht mehr auf den langsamsten Bedenkensträger gewartet werden muss. Nachteil ist, dass die Minderheit Maßnahmen mitfinanzieren muss (§ 21 Abs. 2 WEG-E), auch wenn sie womöglich in finanzielle Engpässe kommt. Gleichwohl, das o.g. Ziel der Großen Koalition kann damit befördert werden.

Positiv wertet der VWE den Versuch, die Rollen des Wohnungseigentümers, der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und des Verwalters zu klären. Damit sollen diverse Abgrenzungsschwierigkeiten der Vergangenheit sowohl intern als auch im Außenverhältnis behoben werden. Um den Wohnungseigentümer zu stärken, fordert der VWE allerdings hier eine Nachbesserung. Des Weiteren will der Entwurf Generalnormen einführen, insbesondere zugunsten des Verwalterhandelns, die der VWE für problematisch hält.

Kurze Hinweise hierzu im Folgenden:

## **2. Stellung des Wohnungseigentümers**

Einige neue Rechte bieten dem einzelnen Wohnungseigentümer mehr Transparenz. Dies ist ausdrücklich zu begrüßen. Dazu zählen die Grundbucheintragung vereinbarungsändernder Beschlüsse (§ 5 Abs. 4 WEG-E), die Sondereigentumsfähigkeit von Freiflächen (§ 3 Abs. 2 WEG-E), die Gründung der WEG mit Anlage der Wohngrundbücher, beginnend als Ein-Mann-Gemeinschaft (§ 9a Abs. 1 Satz 2 WEG-E). Positiv ist das Recht auf Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen (§ 18 Abs. 4 WEG-E), die Vorlage eines jährlichen Vermögensberichts durch den Verwalter (§ 28 Abs. 3 WEG-E) und auch die Möglichkeit, den Verwaltervertrag zu kündigen, ohne dass es eines wichtigen Grundes bedarf. Die Vereinfachung von Beschlüssen über bauliche Veränderungen (§ 20 WEG-E) und eine dementsprechende differenzierte Kostentragung (§§ 16, 21 WEG-E) ist vom Ansatz her ebenfalls positiv.

Zunächst zu begrüßen ist, dass mit der Verlängerung der Einladungsfrist von zwei auf vier Wochen (§ 24 Abs. 4 Satz 2 WEG-E) sich der einzelne Wohnungseigentümer besser vorbereiten kann. Nachteilig kann es aber sein, wenn Sachfragen von der Eigentümerversammlung unter Umständen schnell geklärt werden müssen, wie bei Verkauf der Wohnung, Erfordernis neuer Teilungserklärung, Kündigung des Verwalters. So sollte eine Fristverkürzung auf eine oder zwei Wochen für den Fall einer eilbedürftigen Sondersitzung nach § 24 Abs. 2 WEG eingeführt werden.

Die Regelungen in § 28 WEG-E zu Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung sind im Sinne des Verbraucherschutzes auf mehr Verständlichkeit und Kontrollmöglichkeit zu überarbeiten. Inwieweit etwa die Kontrolle der so genannten Abrechnungsspitze dem genügt, wird

angezweifelt. Ebenso sollten Beschlüsse auf konkreten Instandhaltungs- und Finanzierungsplänen beruhen, erst recht bei größeren Maßnahmen wie energetische Sanierung oder barriere-reduzierender Umbau.

Problematisch erscheint es, die Beschluss-Sammlung abzuschaffen, auch wenn die Protokolle der Eigentümerversammlung archiviert werden. Je komplexer die Beschlüsse werden, etwa bei der Kostenverteilung, die nach §§ 16 und 21 WEG-E vorgesehen ist, desto wichtiger ist es, sich auf einfache Weise einen Überblick verschaffen zu können.

Eine Schwächung des einzelnen Wohnungseigentümers tritt durch das Beschneiden wichtiger Rechte ein, die nun der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zugewiesen werden. So soll nach dem Entwurf ein einzelner Wohnungseigentümer seine Interessen künftig nicht mehr gegen einen anderen einzelnen Wohnungseigentümer direkt vertreten können, sondern muss immer über die Gemeinschaft vorgehen (§ 9a WEG-E). Ebenso kann ein einzelner seine Rechte gegenüber dem Verwalter nur über die Gemeinschaft anmahnen, die auf einer Eigentümerversammlung beschließen muss, gegebenenfalls Klage zu erheben. Das heißt, der einzelne Wohnungseigentümer kann beispielsweise seinen Teilanspruch aus einer Schädigung durch den Verwalter nicht mehr aus eigenem Recht durchsetzen. Falls die Gemeinschaft sich gegen eine Klage entscheidet, müsste der Betreffende zur Beschlussanfechtung greifen, was den Weg noch einmal mehr verzögert. Bei diesem Vorgehen gegen die Gemeinschaft leidet im Übrigen auch die Atmosphäre mehr, als wenn der Einzelne aus eigenem Recht direkt gegen einen Schädiger klagen kann.

### **3. Stellung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**

Für die Gemeinschaft ist positiv, dass die Eigentümerversammlung in mancher Hinsicht erleichtert werden soll, so durch Beschlussfähigkeit unabhängig von Anzahl der erschienenen Eigentümer und Miteigentumsanteile (§ 25 WEG-E), durch Digitalisierung und Online-Beteiligung sowie Umlaufbeschlüsse in Textform (§ 23 Abs. 1 und 3 WEG-E).

Andere Änderungen sind grundsätzlicher Natur. Die Gemeinschaft soll nach dem Entwurf eine zentrale Stellung erhalten. Über sie laufen alle Kontakte, Erklärungen, Klagen (§ 9a WEG-E). Vorgesehen ist als Regelfall, dass sie durch den Verwalter vertreten wird (§ 9b Abs. 1 Satz 1 WEG-E). Ansonsten wird die Gemeinschaft durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten. Ein Gremium aus den eigenen Reihen, etwa ein gewählter ehrenamtlicher Vorstand, ist nicht vorgesehen. Zwar kann sie nach § 9b Abs. 2 WEG-E eine Vertretung der Gemeinschaft gegenüber dem Verwalter benennen, doch ist diese nur Sprachrohr ohne eigene Rechte. Damit ist die Gemeinschaft in der Praxis eher schwerfällig, bedenkt man, dass in der Regel nur einmal jährlich eine Eigentümerversammlung einberufen wird.

Dies bedeutet eine faktische Verschiebung der Handlungsmacht zum Verwalter. Wobei viele Risiken bei der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bleiben: Die Gemeinschaft haftet zunächst bei Ansprüchen Dritter oder auch einzelner Wohnungseigentümer, bevor sie intern den schädigenden Wohnungseigentümer oder Verwalter in Regress nehmen kann. Nach dem Entwurf ist es stets die Gemeinschaft, die das Haftungsausfallrisiko trägt.

Bedenklich ist, dass mit der allgegenwärtigen Haftung der Gemeinschaft indirekt auch der anspruchsberechtigte Wohnungseigentümer mithaftet – und mitbezahlt, ggfs. zu einem Nachschuss verpflichtet ist (bis später eventuell erfolgreich Regress genommen wurde). Der Gemeinschaft steht dabei nur eine Schadenersatzklage gegen Schädiger zur Verfügung, die in der Eigentümerversammlung beschlossen werden muss, jedenfalls, wenn der Verwalter nicht nach § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG-E vorgeht, etwa weil sich die Klage gegen den Verwalter selbst richtet.

Die Handlungsfähigkeit der Gemeinschaft wäre verbessert, wenn sie ein Vertretungsorgan wählen könnte, das sie auch gegenüber dem Verwalter vertritt (insbesondere bei Interessenkollision). Insofern drängt sich für die Regelung des Wohnungseigentums eher das Modell des eingetragenen Vereins auf als das des im Entwurf wohl eher favorisierten Modells der GmbH. Es könnte ein aus den eigenen Reihen gewählter ehrenamtlicher Vorstand (als Organ) mit entsprechenden Befugnissen (und Haftungsprivileg) ausgestattet werden. Dieses Organ könnte auch mit dem bisher vorgesehenen Beirat zusammenfallen. Kommt es nicht zu einem Vorstand, etwa mangels Interesses der Wohnungseigentümer, könnte es beim Verwalter, z.B. als hauptamtlicher Vorstand, bleiben, dem dann der Beirat als noch zu stärkendes Kontrollorgan zur Seite gestellt wird.

Auch unabhängig von einem solchen Modell wäre der Verwaltungsbeirat zu stärken. Die Aufgaben müssten deutlicher gefasst werden, etwa bezüglich der Prüfung von Wirtschaftsplänen und Jahresabrechnung, beim Vermögensbericht und hinsichtlich des Rechts, ab einem bestimmten, für die Größe der jeweiligen Wohnanlage verhältnismäßigen Investitionsumfang Kostenvoranschläge zu prüfen. Nach dem Entwurf gilt der Verwaltungsbeirat bloß als Unterstützer. Seine eigenständige Kontrollfunktion ist zu schärfen.

Ein gestärkter Beirat und erst recht ein entsprechend ausgestatteter Vorstand wäre ein Kontrollorgan nicht nur gegen gezielte Veruntreuung, sondern auch gegen einfaches unwirtschaftliches Handeln des Verwalters. Wobei ein Vorstand für die Gemeinschaft zusätzlich darauf achtet, dass vom Verwalter die Beschlüsse zeitnah und angemessen umgesetzt werden.

#### **4. Stellung des Verwalters**

Der Verwalter ist Treuhänder des Privateigentums einzelner Wohneigentümer, beauftragt durch deren Zusammenschluss, der Gemeinschaft der Wohneigentümer. Die Gemeinschaft ist kein gewinnorientiertes Unternehmen, ihr Interesse geht auf eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Verwaltung. Dementsprechend muss sichergestellt sein, dass der Verwalter sich dieses Interesse zu eigen macht, bzw. dass Risiken des Verwalterhandelns minimiert sind. Hier sieht der VWE im vorliegenden Entwurf eklatante Schwachstellen, die unbedingt behoben werden müssen, wie oben schon angesprochen.

Im Innenverhältnis werden nach dem Entwurf die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters sehr pauschal umrissen. Anders als bisher wird auf eine Aufzählung verzichtet, es sollen „alle Maßnahmen“ ermöglicht werden, die die „gewöhnliche“ Verwaltung mit sich bringt (§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG-E). In der Begründung wird dazu ausgeführt, was unter „gewöhnlich“ zu verstehen sei: Es sei je nach Art und Größe der zu verwaltenden Wohnanlage unterschiedlich. Damit ist die Streitanzahl dieses unbestimmten Rechtsbegriffs offenkundig. Wenn in einer kleinen Wohnanlage von vielleicht 20 Einheiten die Aufnahme eines Kredits für Sanierung der Heizungsanlage vielleicht noch nicht zum „gewöhnlichen“ Geschäft gehört, wird dies bei einer großen Anlage womöglich „selbstverständlich“ anders gesehen. Der Interpretationsspielraum des Verwalters ist zunächst sehr weit, die Rechtsprechung hierzu müsste erst erfolgen.

Die Möglichkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die Rechte und Pflichten des Verwalters einzuschränken – oder zu erweitern – (§ 27 Abs. 2 WEG-E), setzt voraus, dass die Wohnungseigentümer ihre vorsichtig-restriktive Folgenabschätzung gegen den Optimismus des Gesetzgebers vornehmen und sich mehrheitlich gegen den Verwalter, der schon aus organisatorischen Gründen an einem weiten Spielraum interessiert ist, durchsetzen. Damit wird die Gemeinschaft, die nicht aus wohnungswirtschaftlichen Fachleuten, sondern aus Wohnungseigentümern besteht, unnötig in ein Dilemma getrieben. Aus Sicht des VWE, muss die Norm aus Verbraucherschutzgründen umgekehrt sein: Wie bisher sollte eine

Aufzählung konkreter Aufgaben ins Gesetz geschrieben werden. Diese Liste soll gegebenenfalls durch Beschluss der Gemeinschaft erweiterbar sein.

Im Außenverhältnis soll der Verwalter nach dem Referentenentwurf unbeschränkte Vertretungsmacht genießen (§ 9b Abs. 1 Satz 3 WEG-E). Für den Rechtsverkehr ist dies gewiss eine Vereinfachung. Hinsichtlich der Folgen kann dies die Gemeinschaft in eine Schieflage führen, nämlich wenn weitreichende Verbindlichkeiten eingegangen werden, die zum Schaden der Gemeinschaft werden. Bei bindenden Verträgen mit Dienstleistern, Kreditinstituten, Handwerkern etc. wäre intern nur Regress möglich. Das setzt einen Rechtsstreit mit dem Verwalter sowie dessen Zahlungsfähigkeit bzw. ausreichende Versicherung voraus.

Verursacht der Verwalter darüber hinaus bei einem Dritten einen Schaden, haftet gegenüber dem Geschädigten die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Die Haftung ist unbeschränkt, für alle Wohnungseigentümer entsprechend ihrem Miteigentumsanteil, einschließlich ihrer Nachschusspflicht. Auch hier wäre die Gemeinschaft auf Regress gegenüber dem Verwalter im Nachhinein angewiesen.

Angesichts solcher Einstandspflichten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hält der VWE vorbeugende Begrenzung und Kontrolle des Verwalterhandelns für unumgänglich.

Hinzukommen muss ein Sachkundenachweis. Derzeit kann jeder ohne weiteres seine Dienste als berufsmäßiger Verwalter anbieten. Da die Aufgaben im Wohnungseigentum und die damit verbundenen finanzielle Verantwortung in den letzten Jahren noch einmal erheblich gestiegen sind, ist es vollkommen unverständlich, hier nicht auf Professionalität zu verpflichten. Das muss im Entwurf entsprechend ergänzt werden.

### **Schlussbemerkung**

Schlankere und transparente Strukturen im Wohnungseigentumsrecht, auch und gerade hinsichtlich von Beschlussfassung und Umsetzung von Maßnahmen, sind positive Ziele.

Darüber darf aber das grundlegende Recht der einzelnen Wohnungseigentümerin und des einzelnen Wohnungseigentümers als „Herrin bzw. Herr im Hause“ nicht unzulässig gekürzt werden. Das Recht am Eigentum ist auch im Verbund mit anderen Eigentümern nur soweit einzuschränken als es unbedingt zum Wohle der Gesamtheit erforderlich ist. Im Zweifel muss das Recht des Einzelnen höherrangig sein.

Wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu einem zentralen Organ ausgestaltet werden soll, wäre die Einführung einer gewählten Vertretung (ehrenamtlicher Vorstand/ entsprechend ausgestatteter Beirat) eine Möglichkeit, auch gegenüber dem Verwalter handlungsfähig zu sein.

Vom Verwalter ist – jenseits der Kontrollmöglichkeiten durch die Gemeinschaft und Inanspruchnahme auch durch einzelne Wohnungseigentümer – ein Sachkundenachweis zu verlangen.

Der VWE ist bereit, seine Vorstellungen und praktischen Erfahrungen im Wohn- und Wohnungseigentum im weiteren Gesetzgebungsverfahren einzubringen.

Bonn/Berlin, 14.02.2020



Bauherren-Schutzbund e.V.  
Gemeinnützige Verbraucherschutzorganisation



VERBAND **WOHNEIGENTUM**

**VDWE**



## **Positionspapier der Verbände Bauherren-Schutzbund (BSB), Verband Wohneigentum (VWE), Verein Deutscher Wohneigentümer (VDWE) und Wohnen im Eigentum (WiA)**

### **Die Entmachtung der Wohnungseigentümer darf nicht Kern der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes sein**

Eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes ist seit langem erforderlich. Das veraltete Gesetz hat mit wichtigen gesellschaftlichen Entwicklungen nicht Schritt gehalten. Regelungslücken und zu viele unbestimmte Rechtsbegriffe werden allein der Rechtsprechung zur Klärung überlassen – mit höchst unterschiedlichen Ergebnissen. Den Eigentümern fehlen Instrumente, um ihr Vermögen und die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums angemessen zu kontrollieren. Entscheidungsstrukturen müssen überarbeitet werden, damit umfassende Gebäudesanierungen und bauliche Veränderungen unkompliziert umgesetzt werden können. Das Gesetz ist für Eigentümer zu komplex und mehrdeutig formuliert, weshalb es zu wenig Orientierungshilfe bietet. Daher begrüßen die Eigentümer- und Verbraucherverbände die Inangriffnahme der Reform ausdrücklich.

Der vom Bundesjustizministerium (BMJV) vorgelegte Entwurf für ein Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEModG) entspricht nicht den Anforderungen, die aus Eigentümer- und Verbrauchersicht an eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes zu stellen sind. Das BMJV hat zwar eine radikale Umgestaltung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEGesetz) auf den Weg gebracht, wichtige strukturelle Missstände bleiben jedoch ungelöst. Stattdessen werden Rechte der Eigentümer beschnitten und die Verwalterrechte im Sinne des anvisierten Systemwechsels ausgeweitet. Damit geraten die Machtverhältnisse in Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) in eine deutliche Schiefelage - zugunsten der Verwalter, der Bauträger, der Auftragnehmer und Dienstleister von WEGs. Der Rechtsschutz für Auftragnehmer von WEGs wird höher bewertet als der Rechtsschutz für die Wohnungseigentümer. Die Neuregelungen werden viele neue Risiken für die Eigentümer bringen.

Das ursprüngliche Ziel des Wohnungseigentumsgesetzes, breiten Bevölkerungsschichten den Erwerb eines Eigenheims zu ermöglichen, würde konterkariert.

Aus diesem Grund appellieren die Verbraucher- und Eigentümerverbände an die Bundesministerin der Justiz und für Verbraucherschutz sowie die Politiker im Bundestag und Bundesrat dringend, die Interessen der Wohnungseigentümer in den Mittelpunkt der WEGesetz-Reform zu stellen.

## Die Forderungen der Verbände

- Verbraucherorientierte Überarbeitung des Referentenentwurfs orientiert an den Problemen und Interessen der Wohnungseigentümer.
- Keine Stärkung der Verwalterstellung, also keine Erweiterung der Befugnisse, ohne Eigentümerbeschluss zu handeln, und erst recht keine unbeschränkbare Macht, Verträge für die Eigentümer abzuschließen.
- Erhalt der Direktansprüche sowie mehr Einsichts-, Auskunfts- und Kontrollrechte für die Eigentümer.
- Stärkung des Verwaltungsbeirats und Entwicklung zum Kontrollorgan der Verwaltung.
- Mehr und konkretere Vorgaben für die Jahresabrechnung, optimal wäre die Einführung einer Muster-Jahresabrechnung.
- Keine unbeschränkte „Verfüugungsmacht“ für Bauträger/Aufteiler bei der Neuentstehung von Wohnungseigentum.
- Entschärfung der Gefahren, die mit der Erleichterung von baulichen Veränderungen einhergehen.

## Die Forderungen der Verbraucherverbände basieren auf der Kritik an folgenden Neuregelungen

- **Die „rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ (Verband WEG) soll die gesamte Verantwortung und die Haftung für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums übernehmen.** Das abstrakte Rechtsgebilde „Verband WEG“ soll somit für alle Schäden aufkommen, verursacht durch eine nicht ordnungsgemäße Verwaltung bzw. aufgrund von Pflichtverletzungen der Verwalter. Der Verwalter soll das Ausführungsorgan dieses Verbandes werden mit einem erweiterten Aufgabekatalog. Ein starkes Kontrollorgan aber fehlt: Weder soll es einen gewählten Vorstand aus den Reihen der Eigentümer geben, der dauerhaft den Überblick behält, wie dies z.B. in den Niederlanden üblich ist, noch wird der Verwaltungsbeirat zum Kontrollorgan aufgewertet. Entscheidungen über Instandhaltung, über bauliche Maßnahmen und über die Finanzen der WEG sollen die Eigentümer weiterhin in der Eigentümerversammlung als dem Willensbildungsorgan des Verbands treffen. Die Versammlung findet aber in der Regel nur einmal im Jahr statt, organisiert und durchgeführt vom Verwalter.
- **Die einzelnen Wohnungseigentümer verlieren wichtige Rechte und Direktansprüche.** Sie sollen nicht mehr direkt und individuell gegen Verwalter vorgehen können, wenn diese
  - ihnen die Einsicht in die Verwaltungsunterlagen verweigert,
  - falsche Jahresabrechnungen trotz Feststellung der Fehler nicht korrigiert,
  - ihnen 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.

Ebenso wenig sollen sie gegen Miteigentümer oder gar Auftragnehmer der WEG vorgehen können, wenn diese ihre Pflichten oder Aufgaben verletzen. Dies soll nur noch der eher schwerfällige Verband WEG können, indem in der Eigentümerversammlung darüber entschieden wird.

- **Die gewerblich tätigen externen Verwalter**, die häufig 50 - 100 und mehr WEGs verwalten, **sollen zu „Geschäftsführern“ der WEGs aufgewertet werden**. Sie sollen über eine Generalklausel erweiterte Entscheidungsrechte erhalten, nach der sie gewöhnliche Verwaltungsmaßnahmen bis hin zu Reparaturen, Dienst- und Versorgungsverträge selbstständig in Auftrag geben dürfen. Außerdem sollen im Außenverhältnis **alle** Verträge, Aufträge und Kredite, die Verwalter abschließen, vergeben oder aufnehmen, für die WEG bindend sein, auch wenn Verwalter dafür keinen Beschluss der Wohnungseigentümer eingeholt haben. Zu diesem Zweck sollen sie die unbeschränkte Vertretungsmacht erhalten.
- **Die Stellung des Verwaltungsbeirats wird nicht gestärkt**. Denn weder werden seine Prüfrechte erweitert noch seine Aufgaben konkretisiert – bestimmte bisherige Aufgaben wie z.B. die Prüfung von Kostenvoranschlägen wurden sogar gestrichen. Der Beirat wird auch nicht als Kontrollorgan benannt. Einzig die Anzahl der Beiratsmitglieder wird flexibilisiert und die Haftung reduziert.
- **Die Jahresabrechnung soll „vereinfacht“ werden**, um Anfechtungsklagen zu reduzieren. Mit den wenigen Neuregelungen werden die Jahresabrechnungen für die Wohnungseigentümer aber nicht transparenter und korrekter. Unübersichtliche, fehlerhafte Jahresabrechnungen sind eines der größten Praxisprobleme für die Eigentümer. Eine Ursache dafür sind die zu geringen Vorgaben im derzeitigen WEGesetz.

### Kritik an Neuregelungen zur Entstehung von WEGs

- Mit der Entstehung von WEGs soll die **Ein-Personen-Gemeinschaft mit dem Bauträger oder Aufteiler als einzigem Mitglied** eingeführt werden, die **weitreichende Rechte** erhält. Sie soll Versorgungs-, Dienstleistungs- und sonstige Verträge mit langfristiger Wirkung abschließen dürfen, ohne dass dabei die späteren Wohnungseigentümer Einfluss nehmen können. Die WEG wird den Verpflichtungen aus den Verträgen so lange nachkommen müssen, bis eine Mehrheit von Erwerbern existiert, die den Bauträger überstimmen kann.
- Bleibt ein Bauvorhaben im Rohbau „stecken“, weil der Bauträger Finanzierungsprobleme hat, kann den Erwerbern über einen in der Regel längeren Zeitraum kein Besitz verschafft werden. Dann ist der Bauträger als Ein-Personen-Gemeinschaft der einzige, der gegenüber sich selbst handeln kann. Die einzelnen Erwerber können in dieser Situation nur Individualrechte aus dem jeweiligen notariellen Bauträgerkaufvertrag gegenüber dem Bauträger geltend machen. Sie haben keine Möglichkeit, unmittelbar oder mit anderen Erwerbern zusammen auf die Entstehung des Gemeinschaftseigentums hinzuwirken oder diese einzufordern, obwohl sie bereits einen Großteil des Kaufpreises gezahlt haben. Nach dem Referentenentwurf bliebe der Erwerber in der Bauphase in einer unverändert schwierigen, kritischen Situation.

- **Die Folgen**

Das Konstrukt der Ein-Personen-Gemeinschaft billigt dem Bauträger sehr viel mehr Entscheidungsmacht zu, ohne die Rechtslage der Erwerber zu verbessern und deren Risiken zu reduzieren. Das Recht, langfristige Verträge für die zukünftige WEG abzuschließen, kann mancher Bauträger missbrauchen zum finanziellen Nachteil der Wohnungskäufer. Bis zur Bildung einer werdenden Gemeinschaft besteht ein großes Machtgefälle zu Ungunsten der Erwerber, die auch weiterhin das volle Risiko einer Bauträgerinsolvenz tragen müssen.

### **Warnung vor den Folgen dieses Systemwechsels und weiterer Neuregelungen**

- **Das Wohnen in Eigentumswohnungen droht, für die Selbstnutzer und für die Mieter teurer zu werden.** Denn zum einen werden den Verwaltern keine Pflichten zum wirtschaftlichen Handeln für die WEG auferlegt, sondern sie erhalten weitreichende, unkontrollierbare Entscheidungsrechte. Für deren Handeln werden die Wohnungseigentümer bezahlen müssen. Da künftig der Verband WEG für Fehler von Verwaltern, Miteigentümern und Handwerkern mit Bezug zur WEG-Verwaltung haften soll, wird häufig Schadenersatz gezahlt werden müssen, ohne dass die WEG den eigentlichen Schädiger in Regress nimmt oder nehmen kann.
- **Es werden Strukturen geschaffen, die geeignet sind, unwirtschaftliches Handeln, Vetternwirtschaft bis hin zur Korruption zu befördern.** Denn mit der Stärkung der Stellung der Verwalter als „Geschäftsführer“ ohne angemessene Kontrollinstrumente für die einzelnen Eigentümer und ohne Stärkung des Verwaltungsbeirats wird missbräuchliches Verhalten erleichtert. Ob und inwieweit die WEG-Verwaltung nach diesem Systemwechsel effizienter und handlungsfähiger werden würde – eine Begründung für den Systemwechsel im Entwurf – bleibt fragwürdig.
- **Einzelnen Wohnungseigentümern wird es zukünftig erheblich erschwert werden, effektiven gerichtlichen Rechtsschutz zu erhalten.**
- **Die Kombination von Neuregelungen kann für viele Wohnungseigentümer hochriskant werden.** Wenn z.B. alle **baulichen Veränderungen** nur noch mit einfacher Mehrheit beschlossen werden sollen, kann dies bei gleichzeitiger Streichung der Grenzen für die Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung (und Abschaffung der Beschluss-Sammlung) zu intransparenten, riskanten Beschlüssen führen, die nicht dem Willen der Mehrheit der Wohnungseigentümer entsprechen. Außerdem können Beschlüsse gefasst werden, die für finanzschwache Eigentümer teuer werden mit Folgen bis hin zum Verlust oder Zwangsverkauf ihrer Wohnungen. Die Folgen der Kombination dieser Neuregelungen sind vom BMJV nicht ausreichend abgeschätzt worden.
- **Eigentumswohnungen würden somit insgesamt gesehen zu einem "Eigentum zweiter Klasse",** was gesellschafts- und wohnungspolitischen Zielen widerspricht.
- **Die Gefahr der Verdrängung sozial schwacher Eigentümer aus Anlagen in attraktiver Lage wird deutlich erhöht.** Da bauliche Veränderungen mit einfachen Mehrheiten und sehr freizügigen Kostenverteilungsregelungen einfacher als bisher beschlossen werden können, besteht die Gefahr, dass Investoren „Aufkaufstrategien“ entwickeln und finanziell schwache Eigentümer verdrängen werden, um

zentrumsnahe Wohnungen zu erwerben und dann teuer zu verkaufen. Dadurch wird die Preisspirale in den deutschen Großstädten noch weiter erhöht und die Gentrifizierung verstärkt.

Weitere konkrete Vorschläge enthält auch das Positionspapier „Bezahlbares Wohnen“ von 13 Verbraucherverbänden und Gewerkschaften, herausgegeben vom Verbraucherzentrale Bundesverbandes (vzbv) vom 14.11.2019 unter [https://www.vzbv.de/sites/default/files/downloads/2019/11/12/2019\\_11\\_14\\_positionspapier\\_bezahlbares\\_wohnen\\_1.pdf](https://www.vzbv.de/sites/default/files/downloads/2019/11/12/2019_11_14_positionspapier_bezahlbares_wohnen_1.pdf) (Seite 8: Wohnungseigentumsgesetz verbraucherorientiert novellieren).

Berlin/Bonn, den 23.3.2020