Wohnen im Eigentum. die Wohneigentümer e.V., Thomas-Mann-Straße 5, 53111 Bonn

Positionspapier zur für 2027 geplanten Evaluation des Wohnungseigentumsgesetzes

Bonn, 07.08.2026

I. Vorbemerkung

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist das zentrale Regelwerk für Wohnungseigentümer:innen. Es ordnet die Rechte und Pflichten innerhalb der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) sowie das Verhältnis zur Verwaltung. Seit seinem Inkrafttreten im Jahr 1951 wurde es mehrfach angepasst; besonders umfassend war die Reform durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz im Jahr 2020 sowie weitere Änderungen in den Jahren 2023/2024.

Für das Jahr 2027 ist eine umfassende Evaluation dieser Reformschritte vorgesehen. Ziel ist es, nach ausreichender Praxisdauer insbesondere die Wirksamkeit der Neuregelungen zu bewerten – etwa im Hinblick auf die Ausstattung mit Ladeinfrastruktur für Elektromobilität, die Erfahrungen mit virtuellen Eigentümerversammlungen sowie deren Praktikabilität, Effizienz und mögliche rechtliche oder organisatorische Hürden. Die Gesetzesbegründung zu den Änderungen 2023/2024 sieht hierfür ausdrücklich eine praxisnahe Evaluation vor, bei der insbesondere Eigentümer:innen, Verwalter:innen sowie relevante Verbände einbezogen werden sollen. Die Ergebnisse sollen in die Gesamtevaluation einfließen und als Grundlage für einen etwaigen Anpassungsbedarf dienen.

Aus Sicht von WiE bietet diese Evaluation eine Chance, die Reformen von 2020 und 2024 systematisch daraufhin zu überprüfen, ob sie ihre Ziele erreicht haben, ob negative Seiteneffekte eingetreten sind und ob das Wohnungseigentumsrecht den aktuellen gesellschaftlichen und praktischen Anforderungen weiterhin gerecht wird.

Zugleich ist zu berücksichtigen, dass sich seit den Reformen weitere gesellschaftliche Entwicklungen ergeben haben, die neue Anforderungen an das Wohnungseigentumsrecht

Wohnen im Eigentum.
die Wohneigentümer e. V.
Vereinsregisternummer: 20 VR 8187
Lobbyregisternummer: R001042
Ust.-Id.Nr. DE231773259

Thomas-Mann-Str. 5
53111 Bonn
Tel. (02 28) 30 41 26 7-0
Fax (02 28) 72 15 87 3

info@wohnen-im-eigentum.de
www.wohnen-im-eigentum.de
IBAN: DE05 3606 0295 1006 9870 16
BIC: GENODED1BBE

stellen und zusätzliche praktische oder rechtliche Hürden erzeugt haben können. Eine systematische Evaluation kann helfen, Anpassungsbedarf frühzeitig zu identifizieren und die langfristige Praxistauglichkeit des Gesetzes sicherzustellen.

WiE steht in diesem Zusammenhang für eine aktive Mitwirkung zur Verfügung und hat im Rahmen der intensiven Zusammenarbeit mit Wohnungseigentümer:innen und Wohnungseigentümergemeinschaften bereits verschiedene Bedarfe identifiziert, die im Folgenden dargestellt werden und als Orientierung für die inhaltliche Ausgestaltung der Evaluation dienen können.

II. Regelungs-/Änderungsbedarf (aus Sicht von Wohnen im Eigentum)

Änderungsvorschläge Wohnungseigentumsgesetz

1. Wahrnehmung eigener Rechte und Befugnisse

- Direktes Einsichts- und Auskunftsrecht einzelner Wohnungseigentümer:innen gegenüber der Verwaltung
- Prozesskosten-Verteilung
- Direkte Schadenersatzansprüche für Wohnungseigentümer:innen gegen die Verwaltung
- Konkrete Befugnisse für den Verwaltungsbeirat
- Virtuelle Versammlung

2. Tätigkeit von Verwaltungen

- Umgang mit den Rücklagen gesetzlich definieren
- Verbindliches Modell für die Jahresabrechnung für alle Verwaltungen
- Verpflichtender lang-/mittelfristiger Erhaltungs-, Sanierungs- und Finanzierungsplan

3. Erhaltung und Energetische Sanierung

- Amortisationsberechnungen
- Modernisierende Instandsetzung

4. Gesellschaftliche Veränderung: Zunahme der Selbstverwaltung

- Stärkung der Privatautonomie und Selbstverwaltung
- Beschlusskompetenz für Einzelvertreterermächtigung wiederherstellen
- Anspruch auf zertifizierten Verwalter erst ab einer bestimmten GdWE-Größe

5. Kommunikation in der Gemeinschaft

- Anspruch auf die E-Mail-Adressen der anderen Eigentümer:innen und Möglichkeit zur Vernetzung

1. Wahrnehmung eigener Rechte und Befugnisse

- **Direktes Einsichtsrecht der Wohnungseigentümer:innen gegenüber der Verwaltung**

Aus Sicht von WiE ist das Einsichtsrecht der Wohnungseigentümer:innen in Verwaltungsunterlagen derzeit nicht ausreichend ausgestaltet. Die Verwaltungsunterlagen befinden sich in der Regel nicht in den Räumlichkeiten der Liegenschaft, sondern in den Geschäftsräumen der Verwaltung. Anspruchsgegnerin eines Einsichtsverlangens ist jedoch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) und nicht die Verwaltung – obwohl diese die Verwaltungsunterlagen tatsächlich besitzt.

Verweigert die Verwaltung die Einsichtnahme, was in der Praxis leider immer wieder vorkommt, müssen Wohnungseigentümer:innen ihren Anspruch gegenüber der GdWE geltend machen. Diese muss ihrerseits die Verwaltung zur Gewährung der Einsicht anhalten und gegebenenfalls anschließend Regressansprüche wegen der ihr entstandenen Kosten prüfen. Dieses mehrstufige Verfahren ist unnötig kompliziert und führt zu vermeidbaren Verzögerungen.

Im Rahmen der Evaluation sollte daher geprüft werden, ob die (Wieder-)Einführung direkter Erfüllungsansprüche der Wohnungseigentümer:innen gegen die Verwaltung zur Vereinfachung und Beschleunigung der Durchsetzung des Einsichtsrechts führen kann.

Darüber hinaus sollte untersucht werden, ob verbindliche Fristen für die Gewährung der Einsicht sowie ein ausdrücklicher Anspruch auf digitale oder physische Einsichtnahme die Transparenz und Rechtssicherheit in der Praxis erhöhen. Dabei könnten insbesondere Bearbeitungszeiten, Zugangsbarrieren und Nutzerzufriedenheit als Evaluationskriterien herangezogen werden.

Auch die Einführung eines gesetzlich normierten Auskunftsrechts sollte Gegenstand der Evaluation sein. Im Gegensatz zum Auskunftsrecht des Beirats, der Angelegenheiten der GdWE als Ganzes oder der Beiratstätigkeit selbst betrifft, ist ein Auskunftsrecht einzelner Eigentümer:innen dann wichtig, wenn diese bestimmte Informationen benötigen und diese nicht durch Einsicht allein erhalten und auch die GdWE insgesamt nicht betrifft.

Dabei sollte insbesondere untersucht werden, in welchen Fällen Auskünfte verweigert werden und ob die vorgesehenen Ausnahmefälle – etwa zum Schutz berechtigter Interessen Dritter – in der Praxis sachgerecht und verhältnismäßig angewendet werden. Um anlasslosen Missbrauch zu verhindern, könnte das Recht an weitere gesetzliche Voraussetzungen geknüpft werden.

- **Prozesskosten-Verteilung**

Die derzeitige Regelung zur Verteilung von Prozesskosten im Innenverhältnis der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, nach der auch gegenüber der GdWE obsiegende Wohnungseigentümer anteilig Prozesskosten tragen müssen, wird vielfach als ungerecht und schwer nachvollziehbar empfunden.

Im Rahmen der Evaluation sollte untersucht werden, wie häufig obsiegende Wohnungseigentümer:innen tatsächlich an den Prozesskosten beteiligt werden und welche

Auswirkungen dies auf die Bereitschaft hat, berechtigte Ansprüche gerichtlich durchzusetzen. Der BGH hat in seiner Entscheidung vom 19.07.2024 (V ZR 139/23) darauf hingewiesen, dass die Wohnungseigentümer:innen eine abweichende Kostenverteilung beschließen können. Daher sollte auch analysiert werden, in welchem Umfang von dieser Möglichkeit in der Praxis Gebrauch gemacht wird.

Nach Auffassung von Wohnen im Eigentum (WiE) besteht gesetzgeberischer Handlungsbedarf. Dafür sollte geprüft werden, ob eine gesetzliche Neuregelung – orientiert an den Grundsätzen der Zivilprozessordnung – zu mehr Transparenz, Konsistenz und Akzeptanz bei der Kostenverteilung beitragen kann. Aus Sicht von WiE sollte der gesetzliche Regelfall ein Anspruch auf Freistellung der obsiegenden Eigentümer:innen von den Prozesskosten sein.

- **Direkte Schadenersatzansprüche für Wohnungseigentümer:innen gegen die Verwaltung**

Der BGH hat in seiner Entscheidung vom 05.07.2024 (V ZR 34/24) klargestellt, dass seit dem Inkrafttreten des WEMoG kein Bedarf mehr für die frühere Rechtskonstruktion des Verwaltervertrags als Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter (der Eigentümer:innen) besteht. Geschädigte Eigentümer:innen hätten mit der GdWE einen solventen Anspruchsgegner und im Falle einer Pflichtverletzung der Verwaltung könne die GdWE Regressansprüche gegen diese geltend machen.

Dies führt zu Folgeprozessen und Verzögerungen, wenn die Verwaltung selbst Schadensverursacherin ist. Es besteht darüber hinaus die Gefahr eines Rechtsverlusts, wenn Streitverkündungen gegenüber der Verwaltung nicht erfolgen bzw. Forderungen gegen Verwaltungen nicht konsequent verfolgt oder durch voreilige Entlastungen vereitelt werden. Die Wiedereinführung von Direktansprüchen kann diese Probleme vermeiden.

Im Rahmen der Evaluation sollte untersucht werden, ob die derzeitige mittelbare Anspruchsstruktur die Durchsetzung von Schadensersatzansprüchen verhindert hat. Dabei ist insbesondere zu erfassen, wie häufig Eigentümer:innen tatsächlich Ansprüche geltend machen und welche Hürden dabei bestehen.

Zudem sollte analysiert werden, ob die Notwendigkeit, zunächst gegen die eigene Wohnungseigentümergemeinschaft vorzugehen, abschreckend wirkt und in welchem Umfang berechtigte Ansprüche deshalb nicht verfolgt werden.

- **Konkrete Befugnisse für den Verwaltungsbeirat**

Mit dem WEMoG wurde dem Verwaltungsbeirat in § 29 Abs. 2 die *Unterstützung und Überwachung* der Verwaltung als ausdrückliche Pflicht zugewiesen. In der Praxis stellt sich diese Formulierung im Gesetz als zu abstrakt dar. Beiräte scheinen oft überfordert, hieraus konkrete Handlungskompetenzen und Ermächtigungsgrundlagen abzuleiten und diese gegenüber Verwaltern auf Augenhöhe zu vertreten.

Im Rahmen der Evaluation sollte analysiert werden, welche Befugnisse in der Praxis fehlen, in welchen Situationen Kontrolllücken entstehen und wie diese durch konkrete gesetzliche Ausformulierungen geschlossen werden können.

Ein weiterer Evaluationsaspekt ist die Frage, ob ein gesetzlich normiertes Auskunftsrecht für Verwaltungsbeiräte zu einer verbesserten Kontrolltätigkeit führt. Dazu könnten Vergleichsdaten zwischen Gemeinschaften mit unterschiedlich ausgeprägten Informationsrechten herangezogen werden.

- **Virtuelle Versammlung**

Die Einführung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen im Wohnungseigentumsgesetz ist grundsätzlich ein Schritt zur Modernisierung, wirft in der Praxis jedoch eine Reihe offener Fragen auf, die im Rahmen der Evaluation sorgfältig geprüft werden sollten.

Zunächst ist zu untersuchen, ob die digitale Teilnahme in der Praxis tatsächlich eine gleichwertige Mitwirkung aller Wohnungseigentümer:innen ermöglicht oder ob faktische Hürden entstehen, etwa durch fehlende technische Ausstattung, geringe digitale Kompetenz oder Verbindungsprobleme. Eng damit verbunden ist die Frage, ob die Beschlussfassung unter virtuellen Bedingungen die gleiche Diskussionsqualität und Transparenz gewährleistet wie Präsenzversammlungen.

Darüber hinaus sollte geprüft werden, wie sich die virtuelle Versammlung auf typische Konflikt- und Abstimmungssituationen auswirkt, insbesondere bei kontroversen Themen mit hoher finanzieller Tragweite. Hier stellt sich die Frage, ob spontane Rückfragen, informelle Klärungen und konsensbildende Prozesse in gleichem Maße möglich sind.

Schließlich ist zu bewerten, ob virtuelle Versammlungen tatsächlich zu einer höheren Beteiligung führen oder ob sie bestimmte Eigentümergruppen eher von der aktiven Teilnahme ausschließen. Insgesamt stellt sich damit die Frage, ob die virtuelle Versammlung in der Praxis ein gleichwertiges oder lediglich ergänzendes Instrument der Willensbildung innerhalb der Wohnungseigentümergemeinschaft darstellt.

2. Tätigkeit von Verwaltungen

- **Umgang mit den Rücklagen gesetzlich definieren**

Das WEG enthält keine Vorgaben zum Umgang mit der Erhaltungsrücklage oder sonstigen Rücklagen, sondern beschränkt sich darauf, die Ansammlung einer „angemessenen Erhaltungsrücklage“ als Teil der ordnungsmäßigen Verwaltung gemäß § 19 Abs. 2 Nr. 4 zu definieren.

Im Rahmen der Evaluation sollte insbesondere untersucht werden, ob das bestehende System der Rücklagenverwaltung in der Praxis sowohl den Anforderungen an eine sichere Mittelanlage als auch dem Schutz vor zweckwidriger Verwendung bis hin zu Veruntreuungsrisiken ausreichend Rechnung trägt.

Im Vordergrund steht dabei die Frage, ob die Vorgaben zur sicheren Anlage der Rücklage – insbesondere die Orientierung an kurzfristig verfügbaren und risikoarmen Anlageformen wie Tagesgeld – in der Praxis klar genug bestimmt sind und konsequent umgesetzt werden. Zu prüfen ist, ob diese Sicherheitsanforderungen ausreichend wirksam sind, um die gemeinschaftlichen Mittel jederzeit verfügbar zu halten und zugleich einen wirksamen Schutz vor Verlusten oder Fehlallokationen zu gewährleisten. Im Rahmen der Evaluation sollte daher herausgearbeitet werden, ob als Beispiel ordnungsgemäßer Verwaltung in das WEG

aufgenommen werden sollte, dass die Erhaltungsrücklage gewinnbringend, aber risikoarm anzulegen ist und welche Anlageformen dafür in Frage kommen.

Gleichzeitig ist zu evaluieren, ob die bestehenden Kontroll- und Transparenzstrukturen innerhalb der Wohnungseigentümergemeinschaft geeignet sind, eine zweckgebundene Verwendung der Rücklagenmittel sicherzustellen und damit auch Risiken wie Missbrauch oder Veruntreuung effektiv vorzubeugen. Dabei stellt sich insbesondere die Frage, ob Eigentümer:innen ausreichende Einsichts- und Kontrollmöglichkeiten haben und ob die derzeitige Ausgestaltung der Verwaltungspflichten eine klare Trennung der Rücklagen vom übrigen Vermögen gewährleistet. Sinnvoll erscheint dabei die zwingende Einrichtung eines Zweikontenmodells, wonach die Erhaltungsrücklage auf einem separaten Konto anzulegen ist und nicht nur buchhalterisch auf zwei Konten geführt wird. So ist für Eigentümer:innen der Stand der Rücklagen sofort transparent auf den Kontonachweisen erkennbar.

Ergänzend sollte geprüft werden, ob die bestehenden Vorgaben in ihrer praktischen Anwendung zu einer übermäßigen Vorsicht führen, die zwar die Sicherheit stärkt, zugleich aber die Handhabbarkeit der Mittelverwaltung erschwert. Nachrangig ist zu betrachten, in welchem Umfang unter klar definierten Sicherheitsvorgaben auch renditeorientierte Anlageformen zulässig und sinnvoll sind.

- **Verbindliches Modell für die Jahresabrechnung für alle Verwaltungen**

Im Rahmen der Evaluation des Wohnungseigentumsgesetz sollte auch die Ausgestaltung und Praxis der Jahresabrechnung durch Hausverwaltungen näher untersucht werden.

Hier bestehen seit langem erhebliche Defizite in Bezug auf Verständlichkeit, Vergleichbarkeit und Transparenz. Jahresabrechnungen werden von Wohnungseigentümer:innen in der Praxis häufig als schwer nachvollziehbar und teilweise fehleranfällig wahrgenommen, obwohl sie für die Betroffenen unmittelbar finanzielle Auswirkungen haben.

Zu evaluieren ist insbesondere, ob das Fehlen einheitlicher Standards zu strukturellen Problemen in der Darstellung und Prüfung der Abrechnungen führt und in welchem Umfang dies die Kontrolle der wirtschaftlichen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums erschwert. Dabei sollte auch berücksichtigt werden, dass frühere Bestrebungen zur Entwicklung standardisierter Vorgaben – etwa im Rahmen eines geplanten DIN-Normungsverfahrens – nicht umgesetzt wurden, unter anderem aufgrund divergierender Interessenlagen.

Weiter ist zu prüfen, ob die derzeitige heterogene Praxis der Abrechnung zu vermeidbaren Fehlerquellen, erhöhtem Prüfaufwand und eingeschränkter Vergleichbarkeit zwischen verschiedenen Wohnungseigentümergemeinschaften führt. Gleichzeitig stellt sich die Frage, ob eine standardisierte, allgemein verständliche Struktur der Jahresabrechnung sowohl die Transparenz für Wohnungseigentümer:innen als auch die Effizienz in der Verwaltung und die technische Umsetzung durch Softwareanbieter verbessern könnte.

Insgesamt sollte die Evaluation klären, ob verbindliche oder zumindest einheitlich orientierende Vorgaben zur Jahresabrechnung einen Beitrag dazu leisten können, die Nachvollziehbarkeit zu erhöhen, Fehleranfälligkeit zu reduzieren und die wirtschaftliche Kontrolle innerhalb der Wohnungseigentümergemeinschaften zu stärken.

- **Verpflichtender lang-/mittelfristiger Erhaltungs-, Sanierungs- und Finanzierungsplan**

In Wohnungseigentümergemeinschaften besteht häufig ein erheblicher Modernisierungs- und Sanierungsstau. Die Sanierungsquote ist im Jahr 2025 gebäudeübergreifend auf 0,67 Prozent abgesunken – ein neuer Tiefpunkt für die rund 19,5 Millionen Wohngebäude. Bei Wohnungseigentümergemeinschaften liegt die Quote schätzungsweise noch einmal niedriger, vermutlich bei ca. 0,2 Prozent.

Ein wesentlicher Grund hierfür ist, dass in vielen Gemeinschaften eine vorausschauende Erhaltungs-, Sanierungs- und Finanzierungsplanung fehlt. Die Folge ist, dass die Erhaltungsrücklage häufig nicht ausreicht, um notwendige Maßnahmen rechtzeitig umzusetzen. Erforderliche Instandsetzungen werden verschoben oder können nur durch hohe Sonderumlagen oder Fremdfinanzierungen realisiert werden.

Das Bundesministerium der Justiz weist zwar darauf hin, dass die Planung von Erhaltungsmaßnahmen und deren Finanzierung bereits Teil der ordnungsmäßigen Verwaltung ist. Nach Erfahrungen von WiE bleibt in der Praxis jedoch häufig unklar, wer die Verantwortung hierfür trägt – nicht selten wird diese zwischen Verwalter:in und Wohnungseigentümer:innen hin- und hergeschoben. Dies führt dazu, dass notwendige Planungen unterbleiben oder erst dann erfolgen, wenn ein konkreter Sanierungsbedarf bereits eingetreten ist.

WiE hält daher die Einführung eines gesetzlich verpflichtenden mittel- und langfristigen Erhaltungs-, Sanierungs- und Finanzierungsplans für eine geeignete Maßnahme, um dem bestehenden Sanierungsstau entgegenzuwirken. Eine solche Regelung würde die strategische Planung ausdrücklich als Pflicht der GdWE verankern und damit die Verantwortlichkeiten klarer zuweisen. Zugleich würde sie Verwaltungen einen eindeutigen gesetzlichen Auftrag zur Erstellung entsprechender Planungen geben und Wohnungseigentümer:innen eine klare Anspruchsgrundlage für deren Einforderung verschaffen.

3. Erhaltung und Energetische Sanierung

Amortisationsberechnungen

Im Rahmen der Evaluation des Wohnungseigentumsgesetz sollte auch die Praxis der Amortisationsberechnung bei baulichen Maßnahmen näher betrachtet werden.

Das Gesetz selbst enthält hierzu keine konkreten Vorgaben. In der Gesetzesbegründung (BT-Drs. 19/22634, S. 43) wird zwar ein Zeitraum von zehn Jahren als wichtiger Orientierungswert genannt, eine verbindliche oder methodisch ausgestaltete Berechnungsgrundlage fehlt jedoch. Dies führt in der Praxis zu erheblichen Unsicherheiten bei Wohnungseigentümer-gemeinschaften und Verwaltungen.

Zu evaluieren ist insbesondere, ob die derzeitige Rechtslage ausreichende Kriterien bietet, um die Amortisation als Grundlage für Kostenverteilungsbeschlüsse rechtssicher anwenden zu können. Da die Amortisationsbetrachtung maßgeblich für die Umlage erheblicher Sanierungskosten auf alle Eigentümer:innen sein kann, ist eine klare und nachvollziehbare Bewertungsgrundlage entscheidend für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit und damit auch der Anfechtungssicherheit entsprechender Beschlüsse.

Darüber hinaus sollte geprüft werden, ob der in der Begründung genannte Zeithorizont von „in der Regel zehn Jahren“ in der Praxis realistische Entscheidungsgrundlagen bietet. Insbesondere

bei umfangreichen Sanierungsmaßnahmen, etwa energetischen Fassadensanierungen, erscheint dieser Zeitraum häufig nicht sachgerecht, da die wirtschaftliche Amortisation deutlich längere Zeiträume erfordert. Insgesamt ist daher zu klären, ob eine gesetzliche oder zumindest klarstellende Konkretisierung der Amortisationsmaßstäbe erforderlich ist, um Rechtsunsicherheiten zu reduzieren und die Beschlussfassung in Wohnungseigentümergemeinschaften zu erleichtern.

Den Verwaltern und Wohnungseigentümergemeinschaften sollte als Ergebnis der Evaluation eine klare und praxistaugliche Regelung gegeben werden, mit der sich Amortisationszeiträume sicher bestimmen lassen.

- **Modernisierende Instandsetzung**

Im Rahmen der Evaluation des Wohnungseigentumsgesetz sollte auch die Einordnung baulicher Maßnahmen in Erhaltungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen näher betrachtet werden, da diese unmittelbare Auswirkungen auf Kostenverteilung und Finanzierung haben.

Während die Kosten von Erhaltungsmaßnahmen grundsätzlich von allen Wohnungseigentümer:innen zu tragen sind, werden Kosten baulicher Veränderungen grundsätzlich nur von den zustimmenden Eigentümer:innen getragen. Nur in bestimmten Konstellationen – etwa bei qualifizierten Mehrheiten oder einer Amortisation innerhalb eines angemessenen Zeitraums – kann eine Kostenverteilung auf alle Eigentümer:innen erfolgen. Auch die Finanzierung über die Erhaltungsrücklage ist bei Erhaltungsmaßnahmen unproblematisch, während sie bei baulichen Veränderungen in der Praxis teilweise umstritten ist.

Im Hinblick auf energetische Modernisierungen ist festzustellen, dass diese nach dem Gesetzeswortlaut grundsätzlich nicht als Erhaltungsmaßnahmen eingeordnet werden. In der Literatur wird jedoch vertreten, dass die frühere Rechtsprechung zur modernisierenden Instandsetzung fort gilt und es einen „ungeschriebenen Fall der modernisierenden Erhaltung“ gibt. Würde man dieser Auffassung folgen, würden sich die rechtlichen Möglichkeiten zur Umsetzung energetischer Modernisierungen deutlich vereinfachen. Dies entspräche auch dem Ziel der WEG-Reform, insbesondere den bestehenden Modernisierungsstau zu beseitigen. Teilweise wird darüber hinaus vertreten, dass bereits bei Reparaturbedürftigkeit ein Anspruch auf eine modernisierende Erhaltung bestehen könne, da wirtschaftliche Vernunft gebiete, den technischen Fortschritt einzubeziehen und nicht allein den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

Für die Praxis ist festzuhalten, dass sich Wohnungseigentümergemeinschaften derzeit nicht sicher auf diese Rechtsauffassungen stützen können, da es hierzu bislang keine gefestigte Rechtsprechung gibt. Gerichtlich ist bisher ungeklärt, ob – und ggf. in welchem Umfang – die vor dem WEMoG entwickelte Kasuistik weiterhin Anwendung finden kann.

Vor diesem Hintergrund sollte im Rahmen der Evaluation geprüft werden, wie die derzeitige Regelungssystematik angepasst werden kann, um mehr Rechtssicherheit und eine erleichterte Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen zu erreichen.

4. Gesellschaftliche Veränderung: Zunahme der Selbstverwaltung

Immer mehr Wohnungseigentümergemeinschaften, insbesondere kleinere GdWE, haben angesichts des zunehmenden Fachkräftemangels erhebliche Schwierigkeiten, überhaupt eine externe Verwaltung zu finden. Diese Entwicklung hat sich in den letzten Jahren deutlich verstärkt.

Parallel dazu ist ein klarer Trend erkennbar: Die Selbstverwaltung wird zunehmend als reale Alternative zur gewerblichen Verwaltung genutzt. Zudem entscheiden sich immer mehr GdWE bewusst dafür, ihr Eigentum eigenverantwortlich zu verwalten.

Die rechtlichen und praktischen Rahmenbedingungen für diese Formen der Selbstverwaltung sind jedoch derzeit nicht ausreichend ausdifferenziert. Insbesondere echte Selbstverwaltungsmodelle stoßen in der Praxis auf erhebliche Umsetzungsprobleme und erfordern häufig rechtliche oder organisatorische „Workarounds“. Aus unserer Sicht besteht hier dringender Evaluierungsbedarf, um Selbstverwaltung als gleichwertige Form der Verwaltung neben der gewerblichen Verwaltung zu ermöglichen und rechtssicher auszugestalten.

Im Einzelnen:

- **Stärkung der Privatautonomie und Selbstverwaltung**

Aus Sicht von WiE sollte die Privatautonomie der Wohnungseigentümer:innen stärker berücksichtigt werden. Eigentümer:innen müssen weiterhin frei entscheiden können, ob sie eine gewerbliche Verwaltung beauftragen oder die Verwaltung – etwa durch eine interne, ehrenamtlich oder gegen Aufwandsentschädigung tätige Miteigentümer:in – selbst organisieren. Ebenso muss es möglich bleiben, durch Vereinbarung vollständig auf eine Verwalterstruktur zu verzichten und die Verwaltung gemeinschaftlich und arbeitsteilig auszugestalten.

Vor dem Hintergrund der stärkeren Annäherung des Wohnungseigentumsrechts an gesellschaftsrechtliche Strukturen durch das WEMoG erscheint es konsequent, auch die Selbstverwaltung rechtlich zu stärken. Vergleichbare Modelle – etwa die Übertragung von Geschäftsführungsbefugnissen auf einzelne Gesellschafter nach § 715 BGB – zeigen, dass flexible Organisationsformen rechtlich tragfähig ausgestaltet werden können. Die Evaluation sollte daher prüfen, wie „echte und unechte Selbstverwaltung“ im Wohnungseigentumsgesetz praktikabler und rechtssicher verankert werden kann.

- **Beschlusskompetenz für Einzelvertreterermächtigung wiederherstellen**

Bis zum 30.11.2020 bestand nach § 27 Abs. 3 Satz 3 WEG aF. die Möglichkeit, mit einfacher Mehrheit eine oder mehrere Wohnungseigentümer:innen zur Vertretung der Gemeinschaft zu ermächtigen. Diese Regelung ist mit Inkrafttreten des WEMoG entfallen.

Als Begründung wird angeführt, dass eine Mehrheit der Minderheit keinen Vertreter „aufzwingen“ können solle. Dieses Argument überzeugt jedoch nicht. Eine vergleichbare Situation besteht bereits heute bei der Bestellung einer Verwalter:in, die ebenfalls durch Mehrheitsbeschluss erfolgt und die Gemeinschaft umfassend nach außen vertritt.
Zudem sind einzelne Wohnungseigentümer:innen auch in diesem Fall nicht schutzlos gestellt. Wie jeder Beschluss muss auch die Ermächtigung zur Einzelvertretung den Grundsätzen

ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen und kann entsprechend überprüft und angefochten werden – etwa wenn die beauftragte Person ungeeignet oder unzuverlässig ist.

In der Praxis zeigt sich zudem, dass zur Umgehung der fehlenden Regelung bereits rechtliche „Workarounds“ genutzt werden, etwa über die Annahme von Angeboten durch einzelne Eigentümer:innen als Boten. Es ist jedoch systematisch nicht überzeugend, solche indirekten Lösungen zuzulassen, während die klarere und unmittelbarere Möglichkeit einer Vertretung durch Beschluss ausgeschlossen bleibt.

Die Beschlusskompetenz zur Einzelvertreterermächtigung sollte wiederhergestellt werden, um praxisgerechte und rechtssichere Lösungen für die Organisation der Gemeinschaft zu ermöglichen.

- Exkurs: **Notverwalter als strukturell ungeeignete Lösung**

Gerichtliche Ersatzlösungen in Form von sogenannten Notverwaltern sind aus unserer Sicht keine tragfähige Antwort auf bestehende Verwaltungsprobleme. Sie sind ihrem Wesen nach auf kurzfristige, eilbedürftige Situationen beschränkt und können keine dauerhafte Verwaltung ersetzen.

Zudem bestehen erhebliche rechtliche und praktische Unsicherheiten, insbesondere hinsichtlich der konkreten Ausgestaltung des Verwaltervertrags und der Vergütung. Auch vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels ist kaum zu erwarten, dass sich ausreichend qualifizierte Verwaltungen für solche Konstellationen – insbesondere zu angemessenen Konditionen – zur Verfügung stellen.

- **Anspruch auf zertifizierten Verwalter erst ab einer bestimmten GdWE-Größe**

Seit 2023 haben Wohnungseigentümergemeinschaften, in denen entweder eine gewerbliche Verwaltung tätig ist oder eine der Eigentümer:innen die Verwaltung übernommen hat – sogenannte interne Verwalter:in – unter bestimmten Voraussetzungen einen Anspruch auf die Bestellung eines „zertifizierten Verwalters“ (§§ 19 Abs. 2 Nr. 6, 26 Wohnungseigentumsgesetz). In GdWE mit mindestens neun Sondereigentumsrechten kann bereits eine einzelne Eigentümer:in diesen Anspruch geltend machen; in kleineren GdWE ist hierfür ein Drittel der Eigentümer:innen erforderlich.

Ziel der Regelung ist es, die Verwalterkompetenzen zu vereinheitlichen und zu erhöhen sowie den Verbraucherschutz zu stärken. Im Vergleich zur früheren Rechtslage nach § 34c GewO, die im Wesentlichen auf Zuverlässigkeit, geordnete Vermögensverhältnisse, eine Berufshaftpflichtversicherung und eine begrenzte Weiterbildungspflicht abstellte, stellt die Zertifizierung einen ersten Schritt in Richtung Professionalisierung dar.
Aus Sicht von WiE bleibt dieser Schritt jedoch unzureichend. Die Zertifizierung beschränkt sich im Kern auf eine Wissensabfrage; eine tatsächliche Überprüfung praktischer Kompetenzen findet nicht statt, ebenso wenig ist einschlägige Berufserfahrung Voraussetzung.

Zugleich entfaltet der Anspruch insbesondere für kleinere und selbstverwaltete GdWE problematische Wirkungen. Wird trotz bestehenden Anspruchs eine nicht zertifizierte Verwaltung bestellt, ist der entsprechende Beschluss anfechtbar, da er gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung verstößt. Dies führt zu zusätzlicher Bürokratie und schafft

Rechtsunsicherheiten, gerade in Gemeinschaften mit begrenzten organisatorischen Ressourcen, aber viel persönlichem Einsatz.

Vor diesem Hintergrund sollte evaluiert werden, ab welcher Größe, etwa ab 15 Sondereigentumsrechten, die Regelung weiter gefasst werden kann, um sie praxisgerechter und verhältnismäßiger auszugestalten.

5. Kommunikation in der Gemeinschaft

- **Anspruch auf die E-Mail-Adressen der anderen Eigentümer:innen und Möglichkeit zur Vernetzung**

Im Rahmen der Evaluation sollte klargestellt werden, dass die Weitergabe von E-Mail-Adressen innerhalb der Wohnungseigentümergemeinschaft unter Beachtung der DSGVO zulässig ist.

Dabei ist insbesondere klarzustellen, ob die aus dem Vereinsrecht entwickelte Rechtsprechung zum „berechtigten Interesse“ (BGH II ZR 132/24, Urteil v. 10.12.2025) auf Wohnungseigentümergemeinschaften übertragbar ist. Das Interesse der Wohnungseigentümer:innen an interner Kommunikation erscheint höherwertiger als das Interesse von Vereinsmitgliedern, weil die Wohnungseigentümer:innen keine ideelle, sondern erhebliche wirtschaftliche Interessen teilen. Zudem kommt E-Mail-Verkehr schon jetzt im WEG erhebliche Bedeutung zu: Vollmachten können in Textform erteilt werden, Ladungen in Textform erfolgen, für hybride und virtuelle Versammlungen wird der Zugang per E-Mail versandt. Ein Anspruch der Eigentümer:innen auf Mitteilung einer E-Mail-Liste der Eigentümer:innen gegen die GdWE – bzw. im Rahmen der Direktansprüche unmittelbar gegen den Verwalter als Besitzer der Verwaltungsunterlagen – ist deshalb konsequent. Eine Klarstellung würde eine Analogie zum Vereinsrecht entbehrlich machen.

Impressum

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
Internet: wohnen-im-eigentum.de

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

Vertretungsberechtigt:
Dr. Sandra von Möller, Vorständin

Verantwortlich für den Inhalt nach § 55 Abs. 2 RStV:
Dr. Sandra von Möller, Vorständin

Titelfoto: magnific

Urheberrecht / Haftungsausschluss

Diese Publikation ist einschließlich aller ihrer Teile urheberrechtlich geschützt. Über den privaten Eigenbedarf hinaus ist jede Verwertung der Inhalte, auch auszugsweise, ohne schriftlich erfolgte Zustimmung des Herausgebers unzulässig und strafbar. Das gilt auch für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen aller Art (einschließlich Internet). Alle in dieser Publikation enthaltenen Daten, Informationen und Empfehlungen sind sorgfältig erwogen und geprüft. Die Haftung des Herausgebers bzw. der Autoren für Vermögensschäden, die im Zusammenhang mit der Verwendung der Informationen und Daten entstehen, ist ausgeschlossen. Der Herausgeber übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit des Inhaltes, die Genauigkeit und die Vollständigkeit der verwendeten Daten und der Auswertung. Die Nutzung der Inhalte und Daten der Publikation erfolgt ausschließlich auf eigene Gefahr des Verwenders. Der Herausgeber übernimmt auch keine Gewähr dafür, dass mit der Verwendung der Daten beabsichtigte Zwecke erreicht werden.

Stand: Juli 2026