

## Positionen von wohnen im eigentum zum Verbraucherschutz bei der Fremdverwaltung von Wohnungen und zur Verbesserung der Kontrollmöglichkeiten von Wohnungseigentümern

Betr. Vorhaben des Koalitionsvertrages

### **Mehr Verbraucherschutz bei der Fremdverwaltung von Wohnungen**

wohnen im eigentum e. V. sieht beim Wohnungseigentumsgesetz (WEGesetz) einen erheblichen Reformstau und **Reformbedarf**. In den 60 Jahren seit Verabschiedung des WEGesetzes gab es zwei Reformen - ohne direkte Beteiligung der Wohnungseigentümer. Sie wurden den strukturellen Änderungen im Wohnungseigentum – mit Ausnahme der Anerkennung als Verband - nicht gerecht.

Vor 60 Jahren waren Eigentümergemeinschaften (WEGs) zur sachgerechten Organisation ihrer Verwaltung, wie sie das Gesetz vorsieht, vielleicht noch in der Lage - dank ihrer überschaubaren Größe, der vielen selbstnutzenden Wohnungseigentümer und der sozialen Zusammensetzung der Eigentümer, welche die dafür notwendigen Kompetenzen gewährleistete.

Heute ist Wohnungseigentum ein **Massenphänomen mit 9,3 Mio Wohnungen**, damit sind etwa 25% aller Wohnungen Eigentumswohnungen, es gibt mehr Eigentumswohnungen als Mietwohnungen in genossenschaftlicher und wohnungswirtschaftlicher Hand. Die **Größen der WEGs differieren stark** zwischen 2 Wohnungen und knapp 2.000 Wohnungen, viele WEGs haben Größen von 50 Einheiten aufwärts. Der Einzelne hat wenig Einfluss auf Erhaltung und Entwicklung seines Eigentums. Die Wohnung – egal ob selbstgenutzt oder vermietet – stellt aber weiterhin den größten Teil seines Vermögens und oft einen entscheidenden Baustein der privaten Altersvorsorge dar. Wohnungseigentum ist vielfach „**kleines**“ **Immobilien**eigentum. Das verlangt einerseits **Verbraucherschutz**, andererseits eine **Überarbeitung der Verwaltungs- und Kontrollstrukturen** der Eigentümergemeinschaften.

Diese müssen im Übrigen auch im Interesse einer geordneten Stadtentwicklung und natürlich des Klimaschutzes angegangen werden. Hierzu stellt wohnen im eigentum ein Paket von Vorschlägen vor.

### **Verwalterqualifikation**

siehe unser Positionspapier zu den Zugangsvoraussetzungen zum Beruf des gewerblichen Verwalters unter [www.wohnen-im-eigentum.de](http://www.wohnen-im-eigentum.de) → Politik → Verwalterqualifikation.

***Eine Einführung der Verwalterqualifikation und die Reform des WEGesetzes zur Verwalterkontrolle müssen Hand in Hand gehen.*** Allein ein Sachkundenachweis und Versicherungen reichen nicht aus, um wirtschaftliches Handeln der Verwalter zu gewährleisten und

Wohnungseigentümer (sowie ihre Mieter) vor überteuerten Zahlungen und im Extremfall vor Veruntreuung zu schützen. Dafür ist mehr Verwalterkontrolle wichtig.

## Verwalterkontrolle

### Stärkung der Position des Verwaltungsbeirats (§29 WEGesetz)

- **Beirat ein „Muss“-Organ** ab einer WEG mit 10 Wohnungen, in kleineren WEGs ist ein Rechnungsprüfer zu wählen. Finden sich in den WEGs keine Wohnungseigentümer, die dieses Amt übernehmen wollen, ist ein externer Experte (Wirtschaftsprüfer, Steuerberater etc.), der mit der Aufgabe der Überprüfung der Jahresabrechnung zu beauftragen ist.
- Beirat **muss alle 2 Jahre gewählt werden**. Eine Wiederwahl ist jederzeit möglich.
- **Geheime Wahl** (Abstimmung nach dem Kopf-Prinzip, also nach der Zahl der Wohnungseigentümer) (Die Wahl zum Beirat ist eine Vertrauenswahl)
- Beirat muss **mindestens drei Mitglieder** haben (jetzt: Beirat hat 3 Mitglieder). Angesichts der sehr großen Unterschiede bei den WEG-Größen muss eine Differenzierung möglich sein.
- Dem Verwaltungsbeirat steht die **Erstattung seiner Auslagen** zu. Dazu gehören die Kosten für Fortbildung und Haftpflichtversicherung. Der Beirat gibt über die Verwendung der Mittel Rechenschaft.
- Dem Verwaltungsbeirat sind in großen WEGs **mehr Rechte** in Form von Mitbestimmungs-, Mitwirkungs- und/oder Zustimmungsrechte (ähnlich wie Betriebsrat im Arbeitsrecht) zuzusprechen.

### Erweiterung des Einsichtsrechts der Wohnungseigentümer

- Auskunfts- und Einsichtsrechte des einzelnen Wohnungseigentümers sind ins Gesetz mit aufzunehmen. (das Einsichtnahmerecht in die Verwaltungsunterlagen ist gefestigte Rechtsprechung, aber immer noch für einzelne Wohnungseigentümer ein Problem)
- **alle Wohnungseigentümer** müssen **jederzeit Einsicht in alle WEG-Bankkonten** bei Kreditinstituten nehmen können. Voraussetzung: Sie müssen sich gegenüber den Banken mit dem Grundbuchauszug legitimieren.
- Jeder Wohnungseigentümer kann sich von der Verwaltung jederzeit eine Eigentümerliste mit den aktuellen Adressen derselben geben lassen.

### Sicherheiten für WEG-Gelder

- WEG-Gelder müssen auf **offenen Fremdgeldkonten** mit der WEG als Kontoinhaberin (Eigenkonten) bei Kreditinstitute (Verbot der Treuhandkontenführung). Jedes Konto muss der jeweiligen WEG konkret zugeordnet sein.
- Wohnungseigentümer müssen Auskunft über das Vermögen ihrer WEG erhalten, s.o. verbindliche **Einführung des Vermögensstatus als Teil der Jahresabrechnung**.

### Verwalterbestellung und -abberufung

- Aufnahme ins Gesetz, dass Verwalter Vollmachten nicht zur eigenen Wiederbestellung, gegen die eigene Abberufung und zur eigenen Entlastung nutzen dürfen. Darüber gibt es zwar Rechtsprechung, z.T. auch widersprüchliche, aber zu wenige Eigentümer kennen diese. Dies dient der Klarstellung und hilft allein durch die Veröffentlichung, solche Praktiken zu vermeiden.
- Aufnahme von wichtigen Gründen für die Abberufung von Verwaltern in das Gesetz, in Katalogform. Dies gibt es in anderen Gesetzen, bspw. im Arbeitsrecht den Katalog in § 14 TzBfG. Bisher existiert im WEGesetz nur eine Fülle von Rechtsprechung, die Kleinanleger als juristische Laien in aller Regel nicht kennen und auch nicht kennen können.
- Ggf auch Erfordernis der vorherigen Abmahnung (das wird zwar i. d. R. von den Gerichten gefordert. Das wissen aber nur die wenigsten Eigentümer)
- Keine uneingeschränkten und unbefristeten Dauer-Stimmrechtsvollmachten für Verwalter.

Entweder befristet auf eine EV oder einen kurzen Zeitraum.

Mit dieser Forderung wird in die Privatautonomie der Eigentümer eingegriffen, die aktuelle Praxis schränkt aber ihrerseits das Recht der aktiven Wohnungseigentümer und der Eigentümerversammlung ein.

- Die Möglichkeit, den Verwalter in der Teilungserklärung zum Stimmrechtsbevollmächtigten zu erklären, sollte durch Rechtsvorschrift unterbunden werden.

## Eingriffsmöglichkeiten für Eigentümer im Krisenfall

Infos zum Thema Veruntreuung unter [www.wohnen-im-eigentum.de](http://www.wohnen-im-eigentum.de) → Eigentumswohnung → Verwaltung → Veruntreuung

- **verbindliche Fristen**, bis wann der Verwalter auf ein Minderheitenquorum oder auf die Aufforderung durch den Verwaltungsbeirat zur Einberufung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung zu reagieren hat.
- Aufnahme von 4-5 gravierenden Verfehlungen des Verwalters, bei denen eine **vereinfachte Einberufung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung** durch den Verwaltungsbeirat bzw. eine kleine Gruppe von Wohnungseigentümern (Minderheitenquorum von 10%) möglich sein sollte. Z.B. beim Verdacht auf Veruntreuung, Insolvenz.
- s.a. Abberufung von Verwaltern

wohnen im eigentum e.V.  
Bonn, Juni 2014