

Erste Vorschläge für eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEGesetz)

Wohnen im Eigentum e.V. (WiE) sieht beim Wohnungseigentumsgesetz (WEGesetz) einen erheblichen **Reformstau und Reformbedarf**. In den 65 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 65 Jahren waren Eigentümergeinschaften (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 Mio. Wohnungen**. Etwa 22 % aller Wohnungen sind Eigentumswohnungen, und 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**“ Immobilieneigentum.

=> Das verlangt einerseits Verbraucherschutz, andererseits eine Überarbeitung der Verwaltungs- und Kontrollstrukturen der Eigentümergeinschaften.

Diese Strukturen müssen im Übrigen auch im Interesse einer geordneten Stadtentwicklung und natürlich des Klimaschutzes angegangen werden. Hierzu stellt Wohnen im Eigentum e.V. ein Paket von Vorschlägen vor.

1. Schritt: Verwalterqualifikation

Im Juli 2015 hat das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) den Referentenentwurf eines Gesetzes zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum vorgelegt. WiE begrüßt, dass jetzt Anforderungen an den Verwalterberuf in der Gewerbeordnung und Makler- und Bauträgerverordnung festgelegt werden. WiE war an den Gesprächen im BMWi beteiligt und hat mehrfach Stellungnahmen abgegeben - als einziger Verbraucherverband. Diese Stellungnahmen von WiE finden Sie auf der Website unter www.wohnen-im-eigentum.de → Politik → Verwalter-Sachkundenachweis.

Allerdings steht zu befürchten, dass diese Berufszugangsanforderungen erst in der nächsten Verwaltergeneration greifen werden, wenn die Qualifikationsfiktion wie jetzt vorgesehen gesetzlich festgeschrieben wird („Alte-Hasen-Regelung“): Verwalter, die mehr als 6 Jahre Berufserfahrung haben, sollen von dem Sachkundenachweis ausgenommen werden. WiE lehnt diese Regelung ab.

Zudem muss der Sachkundenachweis auch für alle Objektbetreuer gelten, also auch für Angestellte, und nicht auf den Unternehmer beschränkt bleiben. Schließlich muss es Ausnahmeregelungen für kleine WEGs geben, die einen Verwalter aus ihrer Mitte bestellen, u.a. weil sie keinen gewerblich tätigen Verwalter finden.

Die Zugangsvoraussetzungen zum Beruf des gewerblichen Verwalters sind nur ein Baustein für mehr Verbraucherschutz für Wohnungseigentümer und WEGs.

Sie sind in keinster Weise ausreichend.

2. Schritt: WEGesetz-Reform

A. Ziele einer Gesetzes-Reform im Sinne der Wohnungseigentümer

In keiner bisherigen Gesetzesreform wurde hinterfragt und neu geregelt, wie die Eigentümerversammlung als oberstes Entscheidungsorgan - in großen WEGs in der Regel nur einmal im Jahr organisierbar – ihrer Zielsetzung und dem Willensbildungsprozess angesichts der starken Ausdifferenzierung der WEGs noch angemessen gerecht werden kann. Hier muss die Struktur zeitgemäß und praxisnah optimiert werden.

Obwohl der Verwaltungsbeirat – insbesondere in größeren und ganz besonders in den großen WEGs – immens wichtige Aufgaben und sehr viel Verantwortung hat für die Sicherung des Vermögens der WEG, für den Werterhalt der Wohnanlage und für die Kommunikation und ein „gutes“ Klima in der WEG, sind die Rolle und die Aufgaben des Verwaltungsbeirates im Wohnungseigentumsgesetz nur unspezifisch geregelt. Diese Verantwortlichkeiten müssen im Gesetz klar geregelt werden.

Mehr Verbraucherschutz für einzelne Wohnungseigentümer sowie die WEG, eine Überarbeitung der Verwaltungs- und Kontrollstrukturen für Eigentümergeinschaften, Erleichterungen beim Krisenmanagement erfordern eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEGesetz).

Die Bewohneralterung wie auch die Gebäudealterung in vielen WEGs und die Anforderungen an den Klimaschutz sind bei der Reform zu berücksichtigen.

Für die Wohnungseigentümern sind folgende Verbesserungen einzuführen:

- mehr und transparentere Information über die eigenen Rechte und Pflichten,
- Pflichtinformationen für Wohnungskäufer (vom Verkäufer, auszuhändigen über den Notar)
- mehr Prüf- und Kontrollbefugnisse gegenüber den Verwaltungen,
- mehr Transparenz und Sicherheit bei WEG-Konten und -Geldern,
- verbraucherschützende Regelungen zur Kreditaufnahme für WEGs,
- vereinfachtes Krisenmanagement,
- Lösungen angesichts der Alterungsprozesse der Eigentümer und Bewohner wie der Gebäude
- Aufnahme wichtiger Leitsätze aus BGH-Urteilen ins WEGesetz

B. Erste Reformvorschläge

Diese Liste ist nicht abschließend und nicht umfassend

=> **Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümergeinschaften sind als Verbraucher im WEGesetz aufzuführen**

Diese Festsetzungen aus BGH-Urteilen sind ins WEGesetz aufzunehmen, z.B. BGH-Urteil vom 25.3.2015 (Az. VIII ZR 243/13). Dies stärkt die Position der Wohnungseigentümer gegenüber Verwaltung, Dritten und Politik. Derzeit bedarf es immer noch der Erläuterung und Durchsetzung.

=> **Streitschlichtungsmöglichkeiten für Wohnungseigentümer und WEGs**

Die Gerichtsverfahren sind einzudämmen. Allein die WEG-Verfahren vor den Amtsgerichten beliefen sich 2004 auf 20.402 Verfahren und sind im Jahr 2012 auf 28.131, also um 38 %, gestiegen¹. Zur Streitschlichtung müssen hier Alternativen zum Gerichtsverfahren entwickelt und angeboten werden. Mehr dazu siehe die Stellungnahme von WiE zum Verbraucherstreitbeilegungsgesetz unter <https://www.wohnen-im-eigentum.de/politik/verbraucherstreitbeilegung.html>

=> **Mehr Sicherheiten und Transparenz für WEG-Gelder**

Die Regelungen zur Verwaltung von WEG-Geldern in § 27 Abs. 5 WEGesetz sind unzureichend², siehe Stellungnahme von WiE zum Thema „Konten außer Kontrolle?“ unter <https://www.wohnen-im-eigentum.de/politik/weg-konten>

WiE fordert deshalb

- WEG-Gelder müssen auf **WEG-Eigenkonten** mit der WEG als Kontoinhaberin bei Kreditinstitute geführt werden (Verbot der Treuhandkontenführung). Jedes Konto muss der jeweiligen WEG konkret zugeordnet sein.
- Die **Instandhaltungsrücklage** ist auf einem separaten Konto zu führen.
- Verwaltungsbeiräte müssen jederzeit **Auskunft** über die Gelder ihrer WEG direkt bei den Banken erhalten, in nachweisbaren Krisensituationen muss jeder Wohnungseigentümer Auskunft bei den Banken erhalten.
- Die **verbindlichen Teile der Jahresabrechnung** sind im WEGesetz aufzuführen: Gesamtabrechnung, Einzelabrechnungen, Übersicht über Einzelabrechnungen, Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung (→ BGH-Urteil, Az. V ZR 44/09),
- Es ist zu prüfen, ob ggf. der **Vermögensstatus als verbindlicher Teil der Jahresabrechnung** einzuführen ist (dies wird von Seiten der Gerichte höchst unterschiedlich beurteilt). Auf jeden Fall ist es erforderlich, dass WEGs über ihr Vermögen informiert werden.

¹ Marie-Luise Graf-Schlicker: „Der Zivilprozess vor dem Aus? Rückgang der Fallzahlen im Zivilprozess.“ Vortrag auf dem 70. Deutschen Juristentag. Veröffentlicht in: AnwaltsBlatt 7 / 2014, S. 573-577

² Bisher gibt es folgende Regelungen in §§ 27, 28 WEGesetz: Der Verwalter hat

- eingegangene Gelder zu verwalten (§ 27.6),
- Konten zu führen (§ 27.5),
- die Konten getrennt von seinem Vermögen zu führen (§ 27.5),
- ggf. können Verfügungsbeschränkungen beschlossen werden (§ 27.5),
- eine Abrechnung vorzulegen (§ 28.3),
- jederzeit Rechnung zu legen, wenn Mehrheitsbeschluss dazu da ist (§ 28.4).

=> Stärkung der Position des Verwaltungsbeirats (§ 29 WEGesetz)

Für das Organ Verwaltungsbeirat sind nur wenige Regelungen in § 29 WEGesetz vorgegeben, obwohl der Verwaltungsbeirat herausragend wichtige Aufgaben wahrnimmt und viel Verantwortung übernimmt zur Sicherung des WEG-Vermögens, zur gemeinschaftlichen Organisation der Verwaltung und auch zum guten Zusammenwohnen unter einem Dach.

WiE fordert deshalb:

- **Beirat = „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.) mit der Aufgabe der Überprüfung der Jahresabrechnung zu beauftragen.
- Beirat **muss alle 2 (oder 3) Jahre neu gewählt werden**. Eine Wiederwahl der Beiratsmitglieder ist jederzeit möglich.
- **Geheime Wahl**, denn die Wahl in den Beirat ist eine Vertrauenswahl. (Abstimmung nach dem Kopf-Prinzip, also nach der Zahl der Wohnungseigentümer)
- 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 in großen WEGs (ab 200 WE o.ä.) sind ggf. **mehr Rechte** in Form von Mitbestimmungs-, Mitwirkungs- und/oder Zustimmungsrechten (ähnlich wie Betriebsrat im Arbeitsrecht) zuzusprechen. Diese Regelungen sind der Tatsache geschuldet, dass in großen WEGs keine gemeinsame Organisation und Überprüfung der Verwaltung durch die Eigentümerversammlung möglich ist. *Solche Regelungen bedürfen noch einer intensiven Überprüfung und Diskussion.*

=> Erweiterung des Einsichts- und Auskunftsrechts der Wohnungseigentümer

Wohnungseigentümer wissen immer noch zu wenig über ihre Auskunfts- und Einsichtsrechte oder können diese nicht durchsetzen. Im WEGesetz gibt es hierzu noch keinerlei Regelung.

Deshalb muss Folgendes ins WEGesetz:

- **Auskunfts- und Einsichtsrechte** der einzelnen Wohnungseigentümer
Erläuterung: Das Einsichtnahmerecht in die Verwaltungsunterlagen ist gefestigte Rechtsprechung, aber immer noch für einzelne Wohnungseigentümer ein Problem. Das Auskunftsrecht ist eingeschränkt.
- **Alle Wohnungseigentümer** müssen spätestens **im Krisenfall Einsicht in alle WEG-Bankkonten** bei Kreditinstituten nehmen können. Voraussetzung: Sie müssen sich gegenüber den Banken mit dem Grundbuchauszug legitimieren. Im Normalfall müssen der Beirat oder 2-3 von der WEG benannte Wohnungseigentümer automatisch das Einsichtsrecht erhalten.
Erläuterung: Die Banken sehen lediglich den Verwalter als ihren Kunden und verweigern den Wohnungseigentümern Auskünfte. Aufgrund der Tatsache, dass WEGs ebenso wie Wohnungseigentümer Verbraucher sind, ist es zur

Kontenkontrolle, -transparenz und Preistransparenz erforderlich, dass die Banken auch gegenüber den Wohnungseigentümern Informationspflichten haben.

- Jeder Wohnungseigentümer kann sich von der Verwaltung jederzeit eine **Eigentümerliste mit den aktuellen Adressen** derselben geben lassen.
Erläuterung: Auch dieses Recht ist vielen Wohnungseigentümern nicht bekannt, nicht selten verweigern Verwalter die Herausgabe. Wichtig für Krisensituationen.

=> **Verwalterbestellung und -abberufung**

- Es muss ins WEGesetz aufgenommen werden, dass **Verwalter keine Vollmachten zur eigenen Wiederbestellung, gegen die eigene Abberufung und zur eigenen Entlastung nutzen dürfen.**
Erläuterung: Darüber gibt es zwar Rechtsprechung, (z.T. auch widersprüchliche), aber zu wenige Eigentümer kennen diese oder lassen sich aufgrund der Widersprüche verunsichern. Eine solche Gesetzesregelung 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.
Erläuterung: Dies gibt es in anderen Gesetzen, bspw. im Arbeitsrecht den Katalog in § 14 TzBfG. Bisher existiert für WEGs nur eine Fülle von Rechtsprechung, die Kleinanleger als juristische Laien in aller Regel nicht kennen und auch nicht kennen können.
- Ggf. **Erfordernis der vorherigen Abmahnung**
Erläuterung: Das wird i. d. R. von den Gerichten gefordert, doch das wissen nur die wenigsten Eigentümer.
- **Keine uneingeschränkten und unbefristeten Dauer-Stimmrechtsvollmachten für Verwalter** (entweder befristet auf eine EV oder einen kurzen Zeitraum).
Erläuterung: 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.

Wiederholte Bestellung statt Abberufung - weiteres Problem:

Gerichtsverfahren zur Abberufung von Verwaltern dauern in der Regel länger als ein Jahr und mehr. Haben sich Verwalter mit Hilfe von Stimmrechtsvollmachten oder Mehrheitseigentümern ins Amt bestellt und widersetzen sie sich der Abberufung, dann lassen sie sich vor dem Gericht wieder neu bestellen. Da sich das Urteil auf die ursprüngliche Bestellung bezieht, müssen die Wohnungseigentümer dann erneut klagen, auch wenn das Gericht den Verwalter abgesetzt hat. Auf diese Art und Weise werden manche WEGs unfähige Verwalter nicht los.
Dieser Praxis muss unbedingt ein Riegel vorgeschoben werden.

=> **Eingriffsmöglichkeiten für Eigentümer im Krisenfall**

Infos zum Thema Veruntreuung unter 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); gleiches auch auch bei Problemen mit einem Mehrheitseigentümer.

- Es muss geprüft werden, welche zusätzlichen rechtliche Möglichkeiten oder Schutzmechanismen für einzelne Eigentümer oder kleine Gruppen geschaffen werden sollten – im Hinblick auf die Blockademöglichkeiten durch Querulanten, mit aller Vorsicht.

Begründung:

- Es hat sich immer wieder gezeigt, dass Missstände in WEGs durch aktive einzelne Eigentümer oder Beiräte aufgedeckt wurden, oft gegen den Widerstand einer passiven Mehrheit und unter Anfeindung durch stimmungsgewaltige, einflussreiche Gruppen unter den Eigentümern
- Es gibt in einigen WEGs nicht selten Probleme mit Mehrheitseigentümern. Diese setzen ihre Geschäftspolitik durch. Unabhängig davon, ob das Ergebnis Verfall oder Luxussanierung der Anlage ist, haben Minderheiten rechtlich einen schlechten Stand.

=> Duldungspflicht der WEG bei Maßnahmen zum barrierefreien Umbau

bzw. zur altersgerechten Gebäudeanpassung durch einzelne Wohnungseigentümer analog dem Mietrecht.

Um Wohnungseigentümern den Einbau von Rampen, Treppenliften o.a. zu erleichtern, sollte § 554a BGB aus dem Mietrecht ins WEGesetz übertragen werden.

=> Informationsrechte für Wohnungskäufer

Damit Käufer eine Chance zur realistischen Kalkulation haben, sollte der Verkäufer gesetzlich zu folgenden Informationen gegenüber dem Käufer verpflichtet werden:

- **Höhe der Instandhaltungsrückstellung**
- **Beschlusslage zu Sanierung und Modernisierung**
- **laufende Kredite der WEG**
- **Höhe des Hausgeldes** (Information über die laufenden Kosten)
- **Hausgeldrückstände**
- Einsichtnahme in die Beschluss-Sammlung

=> Überprüfung: Erhalten WEGs ihre Forderungen aus den Erlösen der Zwangsversteigerungen?

Seit der letzten Gesetzesreform stehen WEGs an zweiter Rangstelle, um bei Hausgeldrückständen aus den Erlösen der Zwangsversteigerung bedient zu werden. Damit sollte erreicht werden, dass WEG-Forderungen vor den Forderungen der Banken bedient werden. Es ist zu prüfen, ob dieses Ziel durch die Reform erfüllt wurde.

=> Redaktionelle Gestaltung des WEGesetzes

Grundsätzlich muss im Gesetzgebungsverfahren festgelegt werden, ob dieses Gesetz nur für Rechtsexperten verfasst werden soll oder auch ob ein gesetzlicher Rahmen für die Wohnungseigentümer und die Verwalter – beide Laien – geschaffen werden soll oder muss. Als Verbraucherverband hält WiE Letzteres für erforderlich.

Begründung: Da die Wohnungseigentümer ihre WEG selbst verwalten können oder zu mindestens die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums organisieren müssen und die Eigentümerversammlung das höchste Beschluss-Organ ist, müssen sie selbst aktiv auf der Basis des Wohnungseigentumsgesetz handeln und die für sie wichtigsten Regelungen dort wiederfinden und verstehen.

Diese Art der Gesetzgebung hat in Deutschland bisher wenig Tradition, trotzdem gibt es Vorbilder, z.B. EU-Richtlinien wie die Zahlungskontorichtlinie, die sehr detaillierte Vorgaben macht bis hin zum Kontoeröffnungsformular. Ein Mittelweg zwischen dem aktuellen WEGesetz und den sehr verbraucherfreundlichen EU-Richtlinien wäre angemessen.

Bonn, Juni 2016
Wohnen im Eigentum e.V.