



**wohnen
im eigentum**

die wohneigentümer e.V.

Die Wohnungseigentümer wollen das „Sagen“ behalten

Stellungnahme zum angedachten Systemwechsel in der
WEG-Verwaltung (Kapitel VI und XI des Abschlussberichts
der Bund-Länder-AG zur Reform des WEGesetzes)



Inhalt

Die Akteure im Wohnungseigentum und ihr Zusammenwirken bei der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums.....	2
Einleitung.....	3
Zusammenfassung.....	3
I. Die Akteure.....	4
1. Die einzelnen Wohnungseigentümer – Individualrechte nicht reduzieren, sondern erweitern und transparent gestalten	4
2. Die Gesamtheit der Wohnungseigentümer ist noch Träger der Verwaltung.....	7
3. Der Verband WEG als Träger der Verwaltung schafft neue Haftungsrisiken	8
4. Der Verwalter ist und bleibt ein externer Dienstleister mit eigenen Interessen.....	12
5. Verwaltungsbeirat als Kontrollorgan etablieren. Kontrolle ist alternativlos	17
II. Systemwechsel bringt neue Probleme: WEG haftet für Verwalterfehler – Eigentümer zahlen die Zeche.....	19
1. Problemfall: Schaden am Sondereigentum durch Schäden am Gemeinschaftseigentum.....	19
2. Problemfall: Verwalter überschreitet seine Kompetenzen im Innen-/Außenverhältnis. 21	
3. Schlussfolgerung und Forderungen	23
Impressum.....	24

Die Akteure im Wohnungseigentum und ihr Zusammenwirken bei der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums

Um die Folgen eines möglichen Systemwechsels - bedingt durch die Übergabe der gesamten Verwaltung des Gemeinschaftseigentums an den Verband WEG und durch die Stärkung der Verwaltung – abschätzen zu können, analysiert Wohnen im Eigentum (WiE) die Stellung der einzelnen Akteure nach dem derzeitigen Wohnungseigentumsgesetz (WEGesetz) und vergleicht sie mit den Vorschlägen der Bund-Länder-AG. Außerdem wird das Zusammenwirken der verschiedenen Akteure in Bezug auf Haftungsfragen erörtert. Aus den Ergebnissen der Analyse leitet WiE Forderungen für das Gesetzgebungsverfahren ab.

Einleitung

Die **Aufgabenstellung der Bund-Länder-AG** lautete: „Um Wohnungseigentum wieder attraktiver zu machen, solle geprüft werden, durch welche gesetzgeberischen Maßnahmen zum Beispiel einem bestehenden Sanierungsstau bei Wohnungseigentumsanlagen (...) entgegenwirkt werden kann, um damit wertvollen Wohnraum dauerhaft zu erhalten sowie in Ballungsgebieten die Erweiterung bestehenden Wohnraums zu erleichtern. Ferner soll geprüft werden, wie gesetzgeberisch eine effizientere Verwaltung des Gemeinschaftseigentums befördert werden kann.“¹ Zur Zielerreichung hat sie einen Katalog an Maßnahmen vorgeschlagen. Als gravierendste Maßnahme ist **ein Systemwechsel in der WEG-Verwaltung** vorgesehen: Der Verband WEG soll Träger der gesamten Verwaltung werden und gleichzeitig soll die Stellung der Verwalter gestärkt werden.

WiE bezweifelt, dass die o.g. Ziele mit diesem Systemwechsel erreicht werden. Unabhängig davon werden hier die Folgen dieses angedachten Systemwechsels beleuchtet. Dazu werden die Rechte und Zuständigkeiten der fünf Akteure gemäß Wohnungseigentumsgesetz (Einzeleigentümer, Gesamtheit der Eigentümer, Verband WEG, Verwalter, Verwaltungsbeirat) betrachtet, um Chancen und Risiken zu erkennen.

Die **Stellung dieser 5 Akteure ist im Gesetz mehr oder weniger konkret austariert** (die Stellung des Beirates eher nicht). Das bedeutet: **Wird an einer Schraube gedreht, hebt oder senkt sich das Gefüge an einer anderen Stelle**. Konkret: Bekommt der Verband WEG weitergehende Rechte und Zuständigkeiten, ist die Frage, wer sie stattdessen verliert.

Zusammenfassung

Nach einer ausführlichen Betrachtung der Rechte und Zuständigkeiten der Akteure kommt WiE zu dem Schluss, dass bei einer **Zuordnung der gesamten Verwaltung an den Verband WEG**

- wichtige Abgrenzungsprobleme zwischen Verband und Gesamtheit der Wohnungseigentümer gelöst würden, aber dies zu neuen, höheren Haftungsrisiken für die Wohnungseigentümer führen wird und zu erwarten steht, dass die neue Haftungszuordnung zu einer Erhöhung des Hausgelds (Instandsetzungskosten) führen wird.
- Damit einhergehend steht eine Reduzierung der Individualrechte der Einzeleigentümer zu befürchten.
- Mit einer Stärkung des Verbandes WEG ist zwangsläufig einhergehend einer Erweiterung des Pflichtenkreises der Verwalter (als Auftragsorgan) verbunden. Zwingend muss deshalb ein starkes Kontrollorgan geschaffen werden. Dies hat die Bund-Länder-AG nicht vorgesehen.

Will eine Mehrheit der Wohnungseigentümer solch ein Haftungsrisiko und solch eine Sozialisierung von Schadenskosten übernehmen?

¹ Abschlussbericht der Bund-Länder-AG zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes, Berlin August 2019, S. 2

Werden die **Entscheidungsbefugnisse der Verwalter im Innenverhältnis erweitert** und die **Vertretungsmacht der Verwalter im Außenverhältnis unbeschränkt** gestaltet, dann erhalten Verwalter eine Rechtsstellung ähnlich der von GmbH-Geschäftsführern trotz nicht vergleichbarer Konstruktionen: Eine WEG ist kein Unternehmen. Drei große Risiken müssten die Wohnungseigentümer dann übernehmen:

- Schließen Verwalter langfristige Verträge und Kredite auch ohne WEG-Beschluss ab, sind diese trotzdem für die WEG bindend.
- Verursachen WEG-Verwalter einen Schaden für die WEG, haftet die WEG vollumfänglich.
- Optimierte Kontrollmöglichkeiten und ein starkes Kontrollorgan sind nicht vorgesehen.

Grundsätzlich muss auch für das Wohnungseigentum gelten: Wenn zwei Externe (Verwalter und Dienstleister, Handwerker etc.) Verträge zu Lasten Dritter abschließen, bedarf es besonderer Kontrollmöglichkeiten und Sicherheiten für diese Dritten (die Wohnungseigentümer). Wollen die Wohnungseigentümer das „Heft“ so weitreichend aus der Hand geben und solche Risiken auf sich nehmen? Aus Erfahrung und aufgrund einer gerade veröffentlichten Befragung² kann WiE diese Frage mit einem klaren „Nein“ beantworten. Die Wohnungseigentümer wollen das „Sagen“ behalten.

I. Die Akteure

1. Die einzelnen Wohnungseigentümer – Individualrechte nicht reduzieren, sondern erweitern und transparent gestalten

1.1. Derzeitige Gesetzeslage (WEGesetz)

Die Verwaltungs-Rechte bzw. Ansprüche der einzelnen Wohnungseigentümer sind in verschiedenen Paragraphen des WEGesetzes geregelt; teilweise basieren sie auch nur auf gefestigter Rechtsprechung, siehe folgende Tabelle:

Kategorie	Anspruch auf ... (Beispiele) ³	Regelung im WEGesetz
Informations- und Kontrollrechte	Einsicht in Verwaltungsunterlagen	Rechtsprechung
	Erhalt der Eigentümerliste	Rechtsprechung
Recht auf ordnungsmäßige Verwaltung	u.a.	§ 21 Abs. 4
	Bestellung eines Verwalters	§ 21 Abs. 4
	Abberufung eines Verwalters	

² Siehe <https://www.wohnen-im-eigentum.de/politik/wohnungseigentumsgesetz/umfrage-zur-reform>

³ Siehe auch Nledenführ/Vandenhouten: WEG. Kommentar und Handbuch zum Wohnungseigentumsrecht. Bonn 2017, Seite 278f sowie Oliver Elzer: Meine Rechte als Wohnungseigentümer, München 2018

	Mitwirkung der übrigen Wohnungseigentümer an der Willensbildung ⁴	§ 21 Abs. 4
	Verkehrssicherer Zustand der Wohnanlage	§ 21 Abs. 4
	Erstmalige Herstellung eines ordnungsmäßigen Zustands	
	Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften	
	Hausordnung, ordnungsmäßige Instandhaltung/-setzung, Versicherungen, Instandhaltungsrücklage, Wirtschaftsplan u.a.	§ 21 Abs. 5
Versammlungsrechte	Einbringung von Beschlussanträgen in die Eigentümerversammlung	Rechtsprechung
	Einladung zur und Teilnahme an der ETV, Rederecht	§ 24
Recht auf Wirtschaftsplanung, Rechnungslegung	Vorlage Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung	§ 21 Abs. 4, § 21 Abs. 5 Satz 5 u § 28 Abs. 1 u 3
Recht auf eine Dokumentation von Beschlüssen	Protokoll der ETV, Beschluss-Sammlung und Einsicht in diese	§ 24 Abs. 7
Recht auf Beschlussumsetzung	Durchführung gefasster Beschlüsse	§ 21 Abs. 4 § 24 Abs. 1
Notverwaltungsrecht		§ 21 Abs. 2

Diese Liste ist nicht abschließend.

Aus den Individualrechten der einzelnen Eigentümer ergeben sich Ansprüche der einzelnen gegen die übrigen Eigentümer bzw. an die Gesamtheit der Eigentümer⁵, z.B. auf Mitwirkung zur Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum, an den Verwalter oder an die WEG.

a. Problematik der derzeitigen Gesetzeslage

Nach Ansicht von WiE

- sind die Verwaltungsrechte der einzelnen Wohnungseigentümer insgesamt nicht klar und übersichtlich im WEGesetz dargestellt; es fehlt hierbei an Verbraucherorientierung.
- führt die Nicht-Regelung der Informations- und Kontrollrechte der Eigentümer im WEGesetz zu Nachteilen für die Wohnungseigentümer.
- werden die Informations- und Kontrollrechte zudem nicht umfassend genug bestimmt; es fehlen Auskunftsrechte gegenüber der Verwaltung und Informationsrechte gegenüber Dritten.

⁴ BGH-Urteil vom 8.6.2018, Az.: V ZR 125/17

⁵ Siehe Nidenführ/ Vandenhouten: WEG. Bonn 2017, Seite 278

b. Vorschläge der Bund-Länder-AG

Grundsätzlich ist zu begrüßen, dass es Verbesserungsvorschläge für die Informationsrechte der Wohnungseigentümer gibt. Danach soll im WEGesetz klargestellt werden, was in der Rechtsprechung anerkannt ist: Wohnungseigentümer sollen gesetzlich das Recht

- auf Information (d.h. Akteneinsicht) erhalten und
- auf Vorlage einer Eigentümerliste.

Diese Klarstellung ist wichtig, da einzelne Verwalter immer noch oder immer mal wieder die Akteneinsichtnahme und Herausgabe von Eigentümerlisten verweigern.

WiE-Kritik an den Vorschlägen der Bund-Länder-AG

Die Informations-, Auskunfts- und Kontrollrechte der Wohnungseigentümer bleiben weiterhin zu wenig ausgestaltet. Unklar bleibt, ob Wohnungseigentümer ein Auskunftsrecht gegenüber den Verwaltern erhalten sollen. Abgelehnt wurde ein gesetzliches Auskunftsrecht gegenüber Vertragspartnern der Gemeinschaft. Diese Kritik gilt erst recht, wenn die Stellung der Verwalter im Innen- und Außenverhältnis gestärkt werden sollte.

Welche Auswirkungen die Zuordnung der gesamten Verwaltung für die Individualrechte haben wird, ist noch unklar. Beispiele: Haben die einzelnen Wohnungseigentümer derzeit einen individuellen Anspruch auf die Durchführung von Beschlüssen gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 1, - dies stellt der BGH in seinem Urteil vom 8.6.2018 deutlich heraus -, können sie diesen „Anspruch ggf. mit gerichtlicher Hilfe durchsetzen.“⁶ Wird der Verband WEG Träger der gesamten Verwaltung, steht zu erwarten, dass nur er die Durchführung von Beschlüssen gerichtlich durchsetzen kann. Gleiches ist für den individuellen Anspruch auf Erstellung einer Jahresabrechnung anzunehmen. Entsprechend argumentierte der BGH, „dass ein effektiver Rechtsschutz des einzelnen Wohnungseigentümers in bestimmten Situationen nicht gewährleistet wäre, wenn ihm der jedenfalls nach dem Gesetzeswortlaut vorgesehene individuelle Anspruch auf Durchführung des Beschlusses abgesprochen würde.“⁷ Im Referentenentwurf müssten diese Rechte garantiert werden.

Befremdlich ist, dass im AG-Bericht von „Minderheitenrechten“ anstatt von Individualrechten die Rede ist. Informationsrechte sind wichtige Eigentümerrechte, die erforderlich sind, damit Wohnungseigentümer ihre Verantwortung für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums wahrnehmen können. Hier geht es nicht darum, eine Minderheit vor unangemessener Benachteiligung zu schützen.

c. WiE-Vorschläge zur Reform des WEGesetzes

Die Mindestforderungen von WiE⁸ im Bereich der Individualrechte: Einzuführen sind – in Ergänzung der Vorschläge der Bund-Länder-AG –

- ein generelles Auskunftsrecht der Wohnungseigentümer gegenüber der Verwaltung,
- Einsichts- und Auskunftsrechte gegenüber Dritten (Vertragspartnern des Verbands) bei berechtigtem Interesse,
- ein gesetzlich klargestelltes Recht auf Einbringung von Tagesordnungspunkten (Beschlussanträgen) in die Eigentümerversammlung,

⁶ BGH-Urteil vom 8.6.2018, Az.: V ZR 125/17, Seite 18

⁷ BGH-Urteil vom 8.6.2018, Az.: V ZR 125/17, Seite 17f.

⁸ Ausführlich nachzulesen in der Stellungnahme von WiE vom 10.9.18 unter www.wohnungseigentumsge-setz.org

- ein Klagerecht „Actio pro Verband“ (einzelne Eigentümer sollen das Recht erhalten, Schadensverursacher auf Schadensersatzleistung an den Verband zu verklagen - ohne den Umweg einer vorherigen Beschlussfassung durch den Verband),
- ein Klagerecht auf den eigenen Schadensersatzanteils (einzelne Eigentümer sollen das Recht erhalten, ihren Anteil am Schaden gegenüber dem Verursacher geltend zu machen,
- eine außergerichtliche Streitbeilegung.

2. Die Gesamtheit der Wohnungseigentümer ist noch Träger der Verwaltung

2.1 Derzeitige Gesetzeslage (WEGesetz)

In wenigen Sätzen⁹ wird in den §§ 20, 21 WEGesetz klargestellt und sogar die Priorität darauf gelegt, dass die originäre Verwaltungszuständigkeit – die Selbstverwaltung und das Selbstorganisationsrecht - bei den Wohnungseigentümern liegt.¹⁰

- § 20 Abs. 1 WEGesetz stellt die Zuständigkeiten klar: „Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt den Wohnungseigentümern nach Maßgabe der §§ 21 bis 25 und dem Verwalter nach Maßgabe der §§ 26 bis 28, im Falle der Bestellung eines Verwaltungsbeirates auch diesem nach Maßgabe des § 29“.
- § 21 Abs. 1 WEGesetz klärt die Priorität: „Soweit nicht in diesem Gesetz oder durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer etwas anderes bestimmt ist, steht die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu.“

Die Wohnungseigentümer haben somit das ureigene Recht, sich selbst zu verwalten und zu organisieren (Selbstorganisationsrecht). Sie sind entscheidungs- und weisungsbefugt, ihnen obliegt die Willensbildung in der Eigentümerversammlung.¹¹

2.2 Problematik der derzeitigen Gesetzeslage

Die Bund-Länder-AG kritisiert die fehlende Trennschärfe zwischen der Gesamtheit der Wohnungseigentümer und dem Verband (WEG). Für Rechtsanwender sei es oft unklar, ob die Gesamtheit der Wohnungseigentümer oder der Verband WEG berechtigt oder verpflichtet ist¹². In diesem Zusammenhang sei auch die Zuordnung und Abgrenzung der Rechte und Pflichten im § 10 Abs. 6 S. 3 WEGesetz schwierig.

WiE kritisiert ebenfalls, dass nicht klar genug definiert und nicht mit Regelbeispielen unterlegt ist, welche Rechte/Zuständigkeiten den Wohnungseigentümern, der Gesamtheit der Wohnungseigentümer und welche dem Verband WEG zustehen (siehe Kap. I.3).¹³

⁹ aus Sicht von WiE in zu wenigen Sätzen

¹⁰ BR-Drs.75/51, S. 6, 21

¹¹ BGH-Urteil vom 8.6.2018, Az.: V ZR 125/17, Seite 11

¹² Abschlussbericht der Bund-Länder-AG, Seite 35

¹³ Hierzu auch Oliver Elzer in „Roadmap zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes“, ZRP 5/2018, S. 148f: „In diesem Zusammenhang ist auch zu klären, ob es wirklich einen nicht gesetzlich beschriebenen Kernbereich des Wohnungseigentums geben kann, den die Rechtsprechung nach Belieben und Zeitgeschmack mit ihrer Willkür füllen darf.“

2.3 Vorschlag der Bund-Länder-AG

Die Bund-Länder-AG geht nicht näher auf die Stellung und Bedeutung der Gesamtheit der Wohnungseigentümer ein. Allerdings spricht sie sich für eine Aufhebung des Beschlussfähigkeitsquorums der Eigentümerversammlung aus. „Die Passivität der Wohnungseigentümer soll die Handlungsfähigkeit der Gemeinschaft nicht behindern können.“¹⁴

WiE-Kritik am Vorschlag der Bund-Länder-AG

Statt Vorschläge für eine Modernisierung der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums unter Beibehaltung der Kernkompetenzen der Wohnungseigentümer (Selbstorganisationsrecht) mit mehr Trennschärfe und Klarheit zu entwickeln, wenigstens alternativ, fokussiert sich die AG direkt auf die Übergabe der gesamten Verwaltung an den Verband WEG¹⁵ und spricht sich zusätzlich für eine grundsätzliche Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung aus, unabhängig der Anzahl der erschienenen und vertretenen Eigentümer/Stimmrechte. Hier muss viel genauer abgewogen werden, inwieweit dies – gerade in Kombination mit dem Systemwechsel – dazu führt, dass Wohnungseigentümern zunehmend das Verantwortungsbewusstsein für Entscheidungen über das Gemeinschaftseigentum und somit die Eigentümerversammlung an Bedeutung verlieren, da ihnen zunehmend Verantwortung abgenommen wird.

2.4 WiE-Vorschlag zur Reform des WEGesetzes

WiE fordert eine Beibehaltung der aktuellen Stellung und Bedeutung der Gesamtheit der Wohnungseigentümer, keine Beschneidung der Rechte der Wohnungseigentümer zugunsten einer Verwalterstärkung.

Stattdessen ist in § 10 WEGesetz der Kernbereich des Wohnungseigentums konkret zu definieren und eine Generalklausel mit einem Eingriffsverbot in den Kernbereich des Selbstorganisationsrechts der Wohnungseigentümer einzuführen.

3. Der Verband WEG als Träger der Verwaltung schafft neue Haftungsrisiken

3.1 Derzeitige Gesetzeslage (WEGesetz)

2007 wurde die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) als teilrechtsfähiger Verband in § 10 Abs. 6 WEGesetz eingeführt mit der Zielsetzung, die Handlungsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft zu verbessern. Dem Verband WEG wurden bestimmte Kompetenzen und Pflichten übertragen: Er

- ist der Vertragspartner gegenüber Dritten.
- ist Träger des Verwaltungsvermögens und Inhaber der WEG-Bankkonten.
- hat gemeinschaftsbezogene Rechte und Pflichten wahrzunehmen (z.B. Vermietung von Gemeinschaftseigentum, Einforderung des Ersatzes bei Schäden am Gemeinschaftseigentum).

¹⁴ Abschlussbericht der Bund-Länder-AG, Seite 54

¹⁵ In der Bund-Länder-AG wurde auch diskutiert, § 10 Abs. 6 direkt so zu erweitern, dass die Ausübung aller Rechte mit Bezug zur Verwaltung des Gemeinschaftseigentums Kraft Gesetz durch den Verband erfolgen soll. „Die Tendenz der Rechtsprechung gehe in diese Richtung, ein schutzwürdiges Interesse des einzelnen Wohnungseigentümers sei nicht erkennbar.“ (Abschlussbericht, S. 35)

Darüber hinaus kann der Verband WEG – mit Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer - bestimmte individuelle Rechte einzelner Wohnungseigentümer „an sich ziehen“, also vergemeinschaften, z.B. bestimmte Mängelrechte aus Bauträgerverträgen (z.B. Nacherfüllung, Selbstvornahme), um beim Neubau die Beseitigung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum beim Bauträger geltend zu machen. Ebenso kann er Individualrechte vergemeinschaften, um gegen unerlaubte bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum vorgehen zu können.

Der Verband WEG hat derzeit keine Verwaltungszuständigkeit. „Eine eigene Pflicht des Verbands, bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums mitzuwirken, ist in den §§ 20ff WEG nicht vorgesehen.“¹⁶ Der Verband WEG ist bisher nur ein „bloßes Zweckgebilde (...), das den Wohnungseigentümern die Teilnahme am Rechtsverkehr vereinfacht.“

Da die Einführung des Verbandes nicht als Schwächung des Status der Eigentümer interpretiert werden sollte, hat der Gesetzgeber 2007 den § 10 Abs. 1 ins WEGesetz eingefügt und explizit festgeschrieben:

- „Inhaber der Rechte und Pflichten nach den Vorschriften dieses Gesetzes, insbesondere des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums, sind die Wohnungseigentümer (...)“ (§10 WEGesetz, Abs. 1, Satz 1)

In der Begründung heißt es hierzu: Den Wohnungseigentümern kommt weiterhin die „maßgebliche Stellung“ zu, der gegenüber „die Gemeinschaft lediglich die Funktion“ hat, das gemeinschaftliche Eigentum „leichter als bisher verwalten zu können“.¹⁷ Der Gemeinschaft (also dem Verband) sollte durch die gesetzliche Festlegung der Ausübungsbefugnis in § 10 Abs. 6 WEGesetz nur eine „gleichsam dienende Funktion“ zur Erleichterung der Verwaltung zukommen. Eine Übertragung weitergehender Rechte der Wohnungseigentümer auf den Verband, also auf die Gemeinschaft, wurde aufgrund der Gefahr einer „Gefährdung des Wohnungseigentums als echtem Eigentum“ nicht umgesetzt.¹⁸ „Vorschläge im Gesetzgebungsverfahren, die Rechtsfähigkeit konzeptionell zu Ende zu denken und die Verwaltungsbefugnisse des § 27 WEG der Wohnungseigentümergeinschaft zuzuweisen, hat der Gesetzgeber [damals] gerade nicht aufgegriffen (...)“.¹⁹

3.2 Problematik der derzeitigen Gesetzeslage

Die Bund-Länder-AG kritisiert, dass nach geltendem Recht unklar ist, „welche Rolle die rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Rahmen der Verwaltung einnimmt.“²⁰ und „dass für Rechtsanwender oftmals nicht klar erkennbar ist, ob die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder die Gesamtheit der Wohnungseigentümer berechtigt bzw. verpflichtet ist.“ In diesem Zusammenhang ist insbesondere § 10 Abs. 6 Satz 3 WEGe-

¹⁶ BGH-Urteil vom 8.6.2018, Az.: V ZR 125/17, S. 11f

¹⁷ BT- Drs.16/887, S. 1, 60, Drs. 16/3843, S. 5, 24

¹⁸ BT-Drs. 16/887, S. 61f

¹⁹ BGH-Urteil vom 8.6.2018, Az.: V ZR 125/17, Seite 14

²⁰ Fallbeispiele, welche die unsichere Rechtslage veranschaulichen, sind in der WiE-Stellungnahme vom 10.9.2018 Seite 35ff aufgeführt. Siehe www.wohnen-im-eigentum.de

setz zu unbestimmt und „der Umfang der Befugnisse im Einzelnen nach wie vor umstritten.“²¹

Das sieht WiE ebenso und kritisiert aus der Perspektive der Wohnungseigentümer die fehlende Rechtsklarheit der Konstruktion des Verbandes WEG im WEGesetz bzgl. Zuständigkeit und Abgrenzung: „Die Grenzziehung, wann es sich um zwingende Verbands-Ansprüche handelt oder um Ansprüche der Eigentümer, die vergemeinschaftet werden können, ist nicht klar geregelt.“²² Dies betrifft z.B. den Anspruch auf Rückbau unerlaubter baulicher Veränderungen am Gemeinschaftseigentum (Zuständigkeit: die einzelnen Eigentümer), demgegenüber Anspruch auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands bzw. Beseitigung von Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum (Zuständigkeit: Verband WEG), bei Unterlassungsansprüchen gegenüber Dritten, Nachbarstreitigkeiten etc. Allein daraus ergeben sich Rechtsnachteile, wenn Wohnungseigentümer die Zuständigkeit nicht erkennen können bzw. nicht wissen, wer ihr Anspruchsgegner ist.

Für die allermeisten Wohnungseigentümer (und Verwalter) ist es vollkommen unverständlich, was mit § 10 Abs. 6 gemeint ist. Diese gesetzliche Regelung gilt allgemein als missglückt.

3.3 Vorschlag der Bund-Länder-AG

Die AG will keine Konkretisierungen und Klarstellungen zur eindeutigen Kompetenzabgrenzung von Verbands- und Eigentümerrechten in § 10 Abs. 6 S. 3 WEGesetz vornehmen²³, sondern schlägt eine viel weitergehende Neuregelung vor: Der Verband WEG soll

„Trägerin der gesamten Verwaltung werden, die durch ihre Organe handelt“

Damit sollen gemäß der Bund-Länder-AG u.a. die Rechtsverhältnisse zwischen den Akteuren Wohnungseigentümer, Verwalter und WEG neu geregelt werden. Rechtsbeziehungen soll es dann zum einen nur noch zwischen den einzelnen Wohnungseigentümern und dem Verband WEG geben sowie zum anderen zwischen dem Verband WEG und dem Verwalter. Ob die Wohnungseigentümer dann selbst noch einen direkten Anspruch haben sollen gegen Miteigentümer, den Verwalter oder Dritte, bleibt unklar, steht eher nicht zu erwarten. Es soll noch geprüft werden, „welche Rechte nach dem WEGesetz künftig der WEG zugeordnet werden sollen und welche Rechte als Minderheitenrechte bei den einzelnen Wohnungseigentümern verbleiben sollen.“²⁴

WiE-Kritik am Vorschlag der Bund-Länder-AG

Die originäre Zuständigkeit bei Störungen (unerlaubten baulichen Veränderungen, im Sozialverhalten u.a.) würde dann dem Verband WEG zugeordnet. Die derzeitigen Abgrenzungsprobleme würden damit gelöst, die Zuständigkeit bei unerlaubten baulichen Veränderungen, bei nachbarschaftlichen Grundstücksstreitigkeiten etc. würde von vornherein beim Verband liegen. Soweit kann der Vorschlag positiv gewertet werden.

Als wohl wichtigste Konsequenz aus dieser vorgeschlagenen Neuordnung steht aber eine

²¹ Abschlussbericht der Bund-Länder-AG zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) 2019, Seite 35

²² WiE Stellungnahme zu Diskussionsentwürfen des BMJV und Bay. Justizministeriums für eine Reform des WEGesetzes vom 10.9.2018, Seite 35 unter www.wohnungseigentumsgesetz.org

²³ in § 10 Abs. 6 S. 3 WEGesetz sollen nur redaktionelle Änderungen vorgenommen werden

²⁴ Abschlussbericht der Bund-Länder-AG, S. 36

tiefgreifende Umgestaltung der Haftungsverhältnisse innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft“²⁵ zu erwarten. Der 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 würde es zukünftig der Verband WEG übernehmen. Der Verband müsste dann in einem zweiten Schritt die Schädiger in Regress nehmen. „Mangels eigener Handlungsmöglichkeit würde im Ergebnis eine Art **Garantiehafung²⁶ des Verbands WEG** etabliert.“²⁷.

Diese Verlagerung könnte einerseits befürwortet werden, da damit die Ermittlung der Schadensverursacher als auch die Durchsetzung des Schadensersatzes für die einzelnen geschädigten Wohnungseigentümer erleichtert wird. Andererseits müssen alle Eigentümer die Schadensbeseitigung finanzieren - bei Zahlungsunfähigkeit des Schädigers oder wenn eine Mehrheit der Eigentümer den Schädiger nicht in Regress nehmen will. Die Mitfinanzierung trifft dann allerdings auch die geschädigten Eigentümer und diejenigen, die für die Regressnahme der Schadensverursacher gestimmt haben. Der Verband WEG trägt bei dieser Konstruktion auch die vom Verwalter verursachten Schäden und ggf. auch die der Handwerker, Hausmeister etc., da diese als Erfüllungsgehilfen des Verbandes angesehen werden können. Welche Haftungsfolgen, Handlungsmöglichkeiten und Risiken im Einzelfall auftreten können, wird anhand von Fallbeispielen in den Tabellen im Kapitel II aufgezeigt.

Die Schwelle, Schäden an die WEG heranzutragen und die Schadensbeseitigungen von der WEG finanzieren zu lassen, wird allgemein sinken. Ebenso wird es vorkommen, dass der Verband zum Verteidiger des Verwalters wird, also die vom Verwalter verursachten Schäden verteidigen wird, weil eine Mehrheit der Wohnungseigentümer nicht gegen ihn vorgehen will. Dies wird dazu beitragen, dass **die Instandsetzungskosten (aufgrund der Schadensbeseitigungskosten) steigen werden**. Es ist anzunehmen, dass das Hausgeld unkalkulierbarer und unberechenbarer wird.

Will eine Mehrheit der Wohnungseigentümer solch ein Haftungsrisiko und solch eine Sozialisierung von Schadenskosten?

Wie sieht in dieser Art Garantiehafung der WEG ein großes Risiko für die Mehrheit der Wohnungseigentümer. Ebenso der BGH, der bereits 2018 Vorschläge für solch eine „weitreichende Umgestaltung“ so beurteilte: „im Ergebnis führte dies zu einer Vermehrung der Rechtsstreitigkeiten ohne erkennbaren Nutzen.“²⁸

Darüber hinaus steht zu befürchten, dass mit diesem Systemänderungen **Individualrechte beschnitten werden**, so z.B. das Recht der einzelnen Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter auf Durchführung gefasster Beschlüsse oder Aufstellung der Jahresabrechnung. Auch diese u.a. Rechte würden allein beim Verband WEG angesiedelt. Siehe Kap. I.1. Schließlich muss auch hier darauf aufmerksam gemacht werden, dass mit einer Stärkung des Verbandes WEG und damit zwangsläufig einhergehend einer Erweiterung des Pflichtenkreises der Verwalter (als Auftragsorgan) unbedingt **ein starkes Kontrollorgan** geschaffen werden muss. Dies **hat die Bund-Länder-AG nicht vorgesehen**.

²⁵ BGH-Urteil vom 8.6.2018, Az.: V ZR 125/17, Seite 19

²⁶ BGH-Urteil vom 8.6.2018, Az.: V ZR 125/17

²⁷ BGH-Urteil vom 8.6.2018, Az. V ZR 125 / 17, Seite 19.

²⁸ Dito.

3.4. WiE-Vorschläge zur Reform des WEGesetzes

Gibt es keine alternativen Lösungen für die aufgezeigten neuen Risiken, die mit der Zuordnung der gesamten Verwaltung an den Verband WEG zu erwarten sind (volle Haftungsübernahme, Beschneidung von Individualrechten, steigende, teilweise unkalkulierbare Wohnkosten für die Wohnungseigentümer), dann fordert WiE, dass die Rechte der einzelnen Eigentümer gegen Schadensverursacher wie bisher beibehalten werden. Die aufgezeigten Abgrenzungsprobleme lassen sich größtenteils auch durch eine Katalogisierung der wichtigsten Zuständigkeiten in §10 Abs. 6 Satz 3 lösen.

Eine Modernisierung der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums lässt sich mit anderen gesetzlichen Vorgaben weniger risikoreich gestalten²⁹. WiE hat dazu in seiner Stellungnahme zu Diskussionsentwürfen des BMJV und Bayerns für eine Reform des WEGesetzes und in seinem Positionspapier „Dienstleister oder Geschäftsführer? Vereinfachung der WEG-Verwaltung ohne Stärkung der Verwalter/innen möglich“ eine Vielzahl an Vorschlägen unterbreitet.

4. Der Verwalter ist und bleibt ein externer Dienstleister mit eigenen Interessen

In § 20 Abs. 2 heißt es, dass die Bestellung eines Verwalters nicht ausgeschlossen werden kann. Um die Aufgaben und Befugnisse der Verwalter zu konkretisieren, hat der Gesetzgeber notwendigerweise eine Rahmenregelung in § 27 WEGesetz vorgegeben. § 27 WEGesetz unterscheidet zwischen den Rechten und Pflichten der Verwalter im Innenverhältnis, siehe Abs. 1, und der Vertretungsmacht der Verwalter für die Wohnungseigentümer und die Gemeinschaft nach außen, siehe Abs. 2 und 3. § 27 WEGesetz stellt dabei auch die „Zwitterstellung“ der Verwalter dar, da Verwalter einerseits die Wohnungseigentümer in ihrer Eigenschaft als Miteigentümer am Gemeinschaftseigentum vertreten, andererseits die Gemeinschaft als teilrechtsfähigen Verband.

4.1. Entscheidungsbefugnisse der Verwalter im Innenverhältnis

4.1.1 Derzeitige Gesetzeslage (WEGesetz)

Die Zuständigkeit der Verwalter **im Innenverhältnis** – also gegenüber den Wohnungseigentümern und der Eigentümersammlung – ist in § 27 Abs. 1 WEGesetz aufgelistet. Demnach haben Verwalter unter anderem

- *die Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen (Abs. 1 Nr. 1 Fall 1),*
- *die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen (Abs. 1 Nr. 2),*
- *in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen (Abs. 1 Nr. 3).*

²⁹ Siehe auch WiE-Positionspapier „Dienstleister oder Geschäftsführer? Vereinfachung der WEG-Verwaltung ohne Stärkung der Verwalter/innen möglich!“ siehe <https://www.wohnen-im-eigentum.de/politik/wohnungseigentumsgesetz/wie-forderungen>

§ 27 Abs. 1 Nr. 2 WEGesetz weist den Verwaltern für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nur eine **Organisationszuständigkeit** zu. Verwalter haben **auf der Grundlage von Beschlüssen** zu handeln, d.h. sie haben die zur Beschlussfassung notwendigen „Vorarbeiten“ zu erledigen. Über das „Ob“ und „Wie“ der Maßnahme entscheiden dann die Wohnungseigentümer per Mehrheitsbeschluss. Den Beschluss müssen wiederum die Verwalter umsetzen, hierfür haben sie Kontroll-, Hinweis-, Organisations- und Umsetzungspflichten. **Ohne Beschluss** dürfen Verwalter **nur erforderliche Notmaßnahmen** nach § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEGesetz durchführen. Hierfür verfügen sie über eine **Dringlichkeitszuständigkeit**.

4.1.2 Problematik der derzeitigen Gesetzeslage

Eine Differenzierung zwischen Notfallmaßnahmen (§ 27 Abs. 1 Nr. 3 WEGesetz) und „normalen“ Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen (§ 27 Abs. 1 Nr. 2 WEGesetz) ist oft schwierig. Die Organisations- oder Dringlichkeitszuständigkeit der Verwalter ist nicht trennscharf genug geregelt. Hier muss nachgebessert werden.

4.1.3 Vorschlag der Bund-Länder-AG

Zur **Erweiterung der Befugnisse der Verwalter** wird eine **Generalklausel** vorgeschlagen, wonach

„der Verwalter in eigener Verantwortung über Maßnahmen entscheiden können soll, bei denen die Einberufung einer Versammlung nicht erforderlich oder nicht geboten erscheint. Die Wohnungseigentümer sollen die Befugnisse des Verwalters durch Mehrheitsbeschluss erweitern und beschränken können.“

Begründung:

Im Abschlussbericht wird kritisiert, dass Verwalter „nur eng begrenzte Entscheidungsbefugnisse“ (S. 29) haben, die „zu einer schwerfälligen Verwaltung“ führen würden. Um Einzelentscheidungen herbeizuführen, müssten Verwalter häufig unterjährige Versammlungen einberufen. Das sei gerade in größeren Anlagen nicht praktikabel, weshalb WEGs den Verwaltern häufig weitergehende Kompetenzen (z.B. in Verwalterverträgen) übertragen. Dabei sei „ungeklärt, ob eine solche Zuständigkeitsverlagerung zulässig ist und (...) wie diese erfolgen kann.“ (S. 29)

WiE-Kritik am Vorschlag der Bund-Länder-AG

Auf einer allgemein gehaltenen, pauschalen Begründung basiert eine generelle Erweiterung der Entscheidungsbefugnisse der Verwalter im Innenverhältnis. Das „Warum“ ist nicht näher begründet und nicht überzeugend.

Zudem wird diese **Generalklausel** (s. S. 31) aufgrund ihrer Unbestimmtheit und des großen Ermessensspielraums, den Verwalter damit erhalten, **zu einer noch größeren Rechtsunsicherheit führen** als § 27 Abs. 1 Nr. 2 und 3 WEGesetz. Daraus würde eine noch uneinheitliche bis widersprüchliche Rechtsprechung folgen. Provoziert würden Missverständnisse sowohl unter den Wohnungseigentümern als auch den Verwaltern, die schließlich sogar zum Missbrauch verleitet werden könnten.

Darüber hinaus greift der vorgeschlagene „Ausgleich“ nicht, nach dem die WEGs das Recht erhalten sollen, die Befugnisse der Verwalter einschränken zu können. Denn:

- Welche Wohnungseigentümer werden in der Lage sein, auf Augenhöhe mit den Verwaltern zu verhandeln und Einschränkungen der Generalklausel auszuhandeln?

- Sollen die WEGs jeden Verwaltervertrag von Rechtsanwälten ausarbeiten lassen?
- Welcher Verwalter wird einen mit Einschränkungen versehenen Verwaltervertrag unterschreiben, wenn ihm das Gesetz mehr Rechte einräumt?
- Viele Verwalterverträge sind von den Verwalterverbänden entwickelt worden. Welcher Verwalterverband wird die gesetzlich möglichen Rechte der Verwalter in seinem Muster-Vertrag einschränken?

Dieser Vorschlag zur Beschränkung der Befugnisse der Verwalter ist aus Sicht von WiE „**verkehrt herum**“ konstruiert, s.u.

Ein (Alternativ)Vorschlag zur Nachbesserung oder Konkretisierung von § 27 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 3, wird nicht erwogen.

4.1.4 WiE-Vorschlag zur Reform des WEGesetzes

Statt mit einer Generalklausel noch mehr Rechtsunsicherheit zu schaffen, sind die Organisations- oder Dringlichkeitszuständigkeiten der Verwalter gesetzlich konkreter zu definieren. Der gesetzliche Regelfall muss der eines Verwalters mit Mindestbefugnissen sein, die die WEGs dann vertraglich ausweiten können (wie dies jetzt schon in manchen WEGs und in gewissen Umfang Praxis ist).

Ehe ein Verwalter „in eigener Verantwortung über Maßnahmen entscheiden können soll“, sollten die Wohnungseigentümer das Recht erhalten, über Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung mit Mehrheit per Umlaufbeschluss zu entscheiden, ggf. mit Fristsetzung. Auch damit lassen sich „häufige“ außerordentliche Eigentümerversammlungen vermeiden.

4.2 Vertretungsumfang der Verwalter im Außenverhältnis

4.2.1 Derzeitige Gesetzeslage (WEGesetz)

Grundsätzlich brauchen Verwalter einen Beschluss, um Vertretungsmacht zu erhalten und im Außenverhältnis (gegenüber Banken, Versicherungen, Handwerker, etc.) aktiv werden zu können, also Verträge abzuschließen oder Aufträge zu vergeben. Es sei denn, sie haben eine Pauschalvollmacht. Allerdings ist der Umfang solcher Pauschalermächtigungen – vereinbart im Verwaltervertrag oder in der Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde – rechtlich umstritten.

Ohne Bevollmächtigung sind Verwalter lediglich berechtigt, „*im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie*“ Notmaßnahmen durchzuführen (§ 27 Abs. 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 27 Abs. 3 Satz 4) und nach § 27 Abs. 3 Nr. 3 WEGesetz

- „*die laufenden Maßnahmen der erforderlichen ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung zu treffen*“.

Nach dieser Regelung sollen Verwalter „laufende Maßnahmen“, also kleinere Maßnahmen, die betragsmäßig gering sind und regelmäßig wiederkehrend anfallen, z.B. Austausch von Klingelschildern, (wie die Notmaßnahmen) eigenständig und ohne Beschluss durchführen können. Damit wird gemäß Abs. 1 Nr. 2 in Kombination mit Nr. 1 die Notwendigkeit, einen

Beschluss für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen herbeizuführen, eingegrenzt bzw. es werden laufende Maßnahmen davon ausgenommen.

4.2.2 Problematik der derzeitigen Gesetzeslage

Welche Maßnahmen „laufend“ sind, wird in der Rechtsprechung und Fachliteratur nicht allgemeingültig konkretisiert und ist stark umstritten. Eine Konkretisierung ist daher dringend erforderlich und wird allgemein gefordert, um das hier bestehende Streitpotenzial zu reduzieren.

4.2.3 Vorschlag der Bund-Länder-AG

Verwalter sollen **unbeschränkte Vertretungsmacht im Außenverhältnis erhalten**.

Begründung: „Der Verwalter ist von Gesetzes wegen nur sehr eingeschränkt zur Vertretung befugt“.³⁰ Deshalb müssen die Wohnungseigentümer „dem Verwalter auch im Außenverhältnis für die meisten Geschäfte durch Beschluss Vertretungsmacht einräumen. Da dies nicht praktikabel ist, werden dem Verwalter häufig pauschal weiterreichende Vertretungsbefugnisse eingeräumt. (...) [Es] ist unklar, inwieweit solche Pauschalermächtigungen zulässig sind.“ Mit dem Vorschlag der unbeschränkten Vertretungsmacht „würde nicht nur der Rechtsverkehr geschützt, sondern auch die Teilnahme der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer am Rechtsverkehr gefördert.“³¹

WiE-Kritik am Vorschlag der Bund-Länder-AG

Die Problemsicht der Bund-Länder-AG wird von WiE nicht geteilt. Die WEG kann nach jetziger Rechtslage ausreichend am Rechtsverkehr teilnehmen. Es kann nicht das Hauptansinnen der Gesetzesänderung sein, den Rechtsverkehr zu schützen. Vielmehr sieht WiE hier andere gewichtigere, weitreichende Folgen und Risiken:

1. Verwalter können danach langfristige Verträge oder Kredite unter Verstoß gegen den im Innenverhältnis erforderlichen Beschluss abschließen. Diese sind **für die WEG bindend**, selbst dann, wenn Verwalter den Kredit für andere Zwecke nutzen oder sogar veruntreuen.
2. Mit diesen Veränderungen erhalten Verwalter eine **Rechtsstellung ähnlich einem Geschäftsführer einer GmbH** (s. Zitat S. 33). Diese Gleichstellung ist für eine WEG nicht nur vom System her unpassend, sondern ebenfalls risikobehaftet:
 - Eine WEG ist kein Unternehmen, sondern hier wird **Privateigentum von Privatpersonen (Verbrauchern) verwaltet**, dass diese meist zur Selbstnutzung oder zur Altersvorsorge erworben haben.
 - **GmbH-Geschäftsführer und WEG-Geschäftsführer sind nicht gleichzusetzen**. Der GmbH-Geschäftsführer arbeitet in der Regel nur für eine GmbH. Er ist für den Geschäftserfolg verantwortlich und identifiziert sich in der Regel mit „seinem“ Unternehmen.

³⁰ Abschlussbericht der Bund-Länder AG, Seite 32. Dies war eine ganz bewusste Entscheidung des Gesetzgebers: „nicht umgesetzt worden ist auch die Anregung, jedenfalls die Stellung des Verwalters als Organ der Gemeinschaft auszugestalten, anstatt die bisherige Rechtslage mit einem geringen eigenverantwortlichen Handlungsrahmen des Verwalters fortzuschreiben“ – BGH-Urteil vom 8.6.2018, Az.: V ZR 125/17, Seite 14

³¹ Abschlussbericht der Bund-Länder-AG, Seite 32

WEG-Verwalter verwalten viele, 10, 100 oder gar mehr WEGs unterschiedlichster Größe. Sie werden sich nicht mit all den WEGs identifizieren (können), ihre Interessenslage ist eine andere.

3. Verursacht der Geschäftsführer einer GmbH einen Schaden, haftet die GmbH in der vorgegebenen, beschränkten Höhe. Kann sie dann den Schaden, z.B. wegen Insolvenz des Geschäftsführers, nicht erfolgreich gegenüber diesem geltend machen, muss die GmbH die Schadenskosten nur in Höhe ihrer Beschränkung übernehmen. Verursacht ein WEG-Verwalter einen Schaden für die WEG, **haftet die WEG vollumfänglich**. Ist der Schaden bei dem Verwalter, z.B. wegen Insolvenz oder mangelnder Versicherungsdeckung, nicht zu liquidieren, muss die WEG die Schadenskosten in gesamter Höhe tragen. Hinzu kommt: Neben der Haftung des Verbandes mit dem gemeinschaftlichen Geldvermögen haften die einzelnen Wohnungseigentümer. Dies gilt zwar nur in Höhe ihrer Miteigentumsanteile, aber im Falle einer Zahlungsunfähigkeit einiger Miteigentümer droht den noch zahlungsfähigen Eigentümern die Nachschusspflicht – eine hochriskante Situation für Eigentümer.
4. Eine Absicherung der Wohnungseigentümer im Fall eines solchen Systemwechsels wird nicht vorgesehen, lediglich eine neue Pflichtversicherung für Sachschäden vorgeschlagen. (Wer wird hierfür die Gesetzesinitiative starten – und wann, in der nächsten Legislaturperiode?³²) Eine „übliche“ Haftpflichtversicherung für Sachschäden wäre ohnehin nicht ausreichend.
5. Die Argumentation, viele WEGs würden bereits heute ihrerseits die Außenvertretungsmacht der Verwalter erweitern, suggeriert, dass dies auf Initiative der WEG geschieht. Das entspricht nicht der Praxis. Vielmehr ist die Erweiterung der Außenvertretungsmacht der Verwalter häufig in Muster-Verwalterverträgen der Verwalterverbände vorgegeben und wird von nicht wenigen WEGs ohne Fachwissen einfach akzeptiert und unterschrieben. Außerdem handelt es sich in der Regel um die Einräumung einer Vertretungsmacht für den Abschluss von Verträgen, bei denen es um kleinere Beträge, sogenanntes „Spielgeld“, geht. Dies ist mit einer unbeschränkten Vertretungsmacht nach außen und einer weitreichenden Generalklausel im Innenverhältnis nicht gleichzusetzen.

4.2.4 WiE--Vorschläge zur Reform des WEGesetzes

Statt einer unbeschränkten Vertretungsmacht im Außenverhältnis ist es sachgerecht und weit weniger riskant, wenn gesetzlich definiert wird, wie und in welchem Umfang die WEGs die **Vertretungsmacht der Verwalter für kleinere Maßnahmen erweitern können**. Dafür ist Rechtsklarheit und Rechtssicherheit zu schaffen.

Hierzu könnte u.a. § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 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.“

³² Sinnvoll könnte nur eine Pflichtversicherung mit einer gesicherten Schadensübernahme sein ähnlich einer Kfz-Haftpflichtversicherung.

Da eine Erweiterung der Vertretungsmacht jederzeit möglich ist, könnte dieser Betrag in einer großen Eigentümergemeinschaft per Beschluss erhöht und auch wieder auf diesen Betrag abgesenkt werden, so dass der Größe und den Bedürfnissen der jeweiligen WEG Rechnung getragen werden kann.

5. Verwaltungsbeirat als Kontrollorgan etablieren. Kontrolle ist alternativlos

5.1 Derzeitige Gesetzeslage (WEGesetz)

In § 29 ist geregelt, dass

- die Wohnungseigentümer drei Verwaltungsbeiratsmitglieder wählen können,
- der Beirat den Wirtschaftsplan, die Jahresabrechnung sowie weitere Rechnungslegungen prüfen und mit einer Stellungnahme versehen soll, bevor die Eigentümerversammlung darüber beschließt,
- der Beirat den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben unterstützt.

5.2 Problematik der derzeitigen Gesetzeslage

Obwohl der Verwaltungsbeirat immens wichtige Aufgaben und viel Verantwortung hat für die Sicherung des Vermögens der WEG, für den Werterhalt der Wohnanlage und für die Kommunikation in der WEG, also für die Organisation des Willensbildungsprozesses unter den Wohnungseigentümern, für die Konsensherstellung bei (Zukunfts-)Entscheidungen sowie als Bindeglied zwischen Eigentümern und Verwaltung, sind seine Rolle und seine Aufgaben in § 29 nur unspezifisch geregelt. Hier sind Konkretisierungen und Festlegungen erforderlich, damit die Verwaltungsbeiratsmitglieder und ihre Miteigentümer erfahren, welche Aufgaben der Beirat hat, und sich die Wohnungseigentümer auf die Erledigung verlassen können.

5.3 Vorschläge der Bund-Länder-AG

Die Anzahl der Beiratsmitglieder soll variabel vorgegeben werden, mindestens 2. Die Amtszeit soll auf 4 Jahre festgelegt werden mit der Möglichkeit der Wiederbestellung. Die Haftung des ehrenamtlichen Beirates soll auf Vorsatz und grober Fahrlässigkeit (§ 31 a BGB) beschränkt werden. Ggf. soll die Übertragung rechtsgeschäftlicher Kompetenzen geregelt und zugelassen werden, wenn auch die Verwalterkompetenzen erweitert werden.

Die verpflichtende Einrichtung eines Beirates, auch für große WEGs, ist nicht vorgesehen. Es sollen auch keine Konkretisierungen der Verwaltungsbeiratsaufgaben ins Gesetz aufgenommen werden, da hieraus Handlungspflichten für den – ehrenamtlich tätigen – Beirat abgeleitet werden könnten.

WiE-Kritik an den Vorschlägen der Bund-Länder-AG

Welche Zielsetzung die Bund-Länder-AG mit ihren Vorschlägen zur Ausgestaltung des Verwaltungsbeirates verfolgt, wird nicht deutlich. Zwar heißt es, dass die Tätigkeit des Beirates

„attraktiver auszugestalten“³³ ist – mit Haftungsbeschränkung und bewusst keiner Konkretisierung der Beiratsaufgaben, denn daraus könnten sich Haftungspflichten einhergehen, die dann einer Attraktivitätssteigerung des Amtes zuwiderliefen. Doch ist diese Betrachtung eindimensional, denn diese wenigen Änderungen werden der Bedeutung des Verwaltungsbeirats nicht gerecht, der das einziges institutionalisierte Kontrollgremium der Verwaltung ist. Die Frage der Haftung des Beirates ist ein Problem, das auch WiE erkennt. Ehrenamtlichen Nicht-Fachleuten kann die volle Haftung nicht auferlegt werden. Deshalb empfiehlt WiE auch Haftungsausschlüsse und eine Haftpflichtversicherung. Im Spannungsverhältnis dazu steht allerdings, dass sich Wohnungseigentümer auf die Tätigkeiten des Beirates verlassen können müssen. Den Beiräten muss die Verantwortung ihres Tuns oder Nicht-Handelns aus dem Gesetz klar und deutlich werden. Die Miteigentümer müssen wissen, welche Aufgaben der Beirat wahrzunehmen hat und wie weit sein Engagement geht bzw. gehen kann. Sie müssen sich auf den Beirat verlassen können. Nach einer konkreten Gesetzesregelungen ist auch erwartbar, dass die Rechtsprechung gleiche oder ähnliche Maßstäbe für die Beurteilung der Informations- und Prüfpflichten des Beirates ansetzt. Derzeit erscheint sie unberechenbar.³⁴

5.4 WiE-Vorschläge zur Reform des WEGesetzes

WiE ist der Auffassung, dass die Bedeutung des Amtes sich im WEGesetz widerspiegeln muss. Die Attraktivität des „Beiratsamts“ kann durch folgende Maßnahmen erhalten bleiben bzw. gefördert werden:³⁵

- Änderung der allgemeinen Aufgabenstellung (§ 29 Abs. 3) in „Der Verwaltungsbeirat unterstützt die Wohnungseigentümer bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums.“,
- Konkretisierung der Tätigkeiten des Verwaltungsbeirats durch Einführung eines Aufgabenkatalogs,
- Bestätigung eines jederzeitigen Einsichts- und Auskunftsrechts gegenüber der Verwaltung,
- Festlegung eines jederzeitigen Auskunftsrechts gegenüber Vertragspartnern der WEG,
- Vetorecht im Hinblick auf die Entlastung des Verwalters,
- Verpflichtung der WEG zum Abschluss einer Vermögensschadensversicherung für

³³ Abschlussbericht der Bund-Länder-AG, Seite 67

³⁴ Siehe WiE-Ausarbeitung „Widersprüchliche Rechtsprechung über Prüfungs- und Kontrollpflichten des Verwaltungsbeirates“ vom 7.12.2018. Ein Fall: Ein Beirat war von seiner WEG auf Schadensersatz verklagt worden, weil der Verwalter 84.000 Euro veruntreut hatte, obwohl es einen kontrollierenden Beirat gab. Im Urteil des LG Kölns vom 13.9.2018 (Az. 29 S 12/18) heißt es: „Der Verwaltungsbeirat hat nach § 29 WEG den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben zu unterstützen. Trotz dieser Unterstützungspflicht hat der Verwaltungsbeirat nicht die allgemeine Pflicht, den Verwalter bei dessen laufenden Tätigkeiten zu überwachen. (...) Zwar ist unstreitig, dass der Beklagte anlässlich seiner Prüfung festgestellt hatte, dass beleglose(!) Buchungen auf ein sog. Treuhandkonto erfolgten und er wegen dieser Buchungen auch bei dem Verwalter nachfragte, jedoch musste der Beklagte, die Erläuterung des Verwalters, dass diese Buchungen erforderlich seien, um Geld vom Girokonto auf das Spargbuch zu transferieren, nicht anzweifeln und den Eingang (!) der Zahlungen auf dem Sparkonto der Klägerin nicht überprüfen.“ Urteil des Amtsgerichts Königswinter vom 8.12.2017 (Az.: 31 C 27/16). Das Amtsgericht Königswinter hatte vorher bereits die Prüfpflichten des Beirates sehr „kreativ“ ausgelegt. Die Klagen wurden abgewiesen.

³⁵ Siehe WiE Stellungnahme zu Diskussionsentwürfen des BMJV und Bay. Justizministeriums für eine Reform des WEGesetzes vom 10.9.2018, Seite 22ff unter www.wohnungseigentumsgesetz.org

den Beirat,

- gesetzliche Festlegung eines Aufwendungsersatzanspruches für den Beirat.

In größeren WEGs (ab 20 WE) muss eine Soll-Beiratspflicht eingeführt werden. Dies entspricht der Bedeutung des Amtes. Gibt es in einer WEG zu wenige oder gar keine Beiratskandidaten, dann sollte es möglich sein, dass

- Nicht-Miteigentümer in den Beirat gewählt werden können (z.B. Familienangehörige) und/oder
- Miteigentümer (mindestens 2) eine externe Überprüfung der Jahresabrechnung verlangen dürfen (durch entsprechend fachkundige Buchhalter, Sachverständige, Verbände) auf Kosten der WEG.

II. Systemwechsel bringt neue Probleme: WEG haftet für Verwalterfehler – Eigentümer zahlen die Zeche

Im Folgenden wird das Zusammenwirken der verschiedenen Akteure nach derzeitiger Rechtslage und nach den Vorschlägen der Bund-Länder-AG mit seinen Folgen für verschiedene Situationen vorgestellt und hinterfragt. Der Abschlussbericht lässt vermuten, dass das Zusammenspiel der Akteure im Wohnungseigentum und das Haftungssystem noch nicht ausreichend durchdacht wurden.

1. Problemfall: Schaden am Sondereigentum durch Schäden am Gemeinschaftseigentum

Um die Folgen/Konsequenzen des von der AG angedachten Systemwechsels aufzuzeigen, werden hier verschiedene Haftungsfälle am Beispiel einer notwendigen Instandsetzungsmaßnahme nach jetziger Gesetzeslage und nach der von der AG vorgeschlagenen Gesetzesänderung gegenübergestellt³⁶:

Fallbeispiel: Durch Feuchteschaden am Gemeinschaftseigentum (undichtes Dach) entsteht ein Feuchteschaden im Sondereigentum (Wasserfleck an der Wohnzimmerdecke). Frage: Wer haftet?

Möglicher Haftungsfall	Derzeitige Rechtslage	Vorschlag der Bund-Länder-AG	WiE-Kritik: Problem
1. Schadensmeldung von Eigentümer an	Einberufungspflicht des Verwalters,	Haftung des Verbandes WEG WEG kann vom	Die Pflichten des Verwalters, der einzelnen Eigentümer und

³⁶ Interessant ist die BGH-Entscheidung vom 8.6.2018, Az. V ZR 125/17, in welcher der BGH die Haftungsfolgen des von der AG vorgeschlagenen neuen Systems „gesamte Verwaltung durch den Verband“ „vorhersah“, mit dem jetzigen Recht vergleicht und eine Folgenabschätzung vornimmt.



Verwalter. Einberufung einer Eigentümersammlung unterbleibt oder wird verzögert.	bei Nichtdurchführung oder Verzögerung haftet der Verwalter	Verwalter Schadensersatz verlangen.	Handwerker werden, zumindest bzgl. der Haftung, zu eigenen Pflichten des Verbandes WEG.
2. Unterbleibende Beschlussfassung der Eigentümer über Instandsetzungsmaßnahmen.	Haftung der einzelnen Eigentümer , die mit „Nein“ gestimmt oder sich enthalten oder an der Versammlung nicht teilgenommen haben, ohne eine Weisung auf Zustimmung erteilt zu haben, wenn vorher ein entsprechender Verwalterhinweis auf die Dringlichkeit erfolgt ist. Verwalterhaftung , wenn kein Hinweis auf Dringlichkeit oder keine Dokumentation des Abstimmungsverhaltens erfolgt ist	Haftung des Verbandes WEG. WEG kann die Verantwortlichen des nicht gefassten Beschlusses („Nein“-Stimmen, Enthaltungen, Nichtteilnehmer) in Regress nehmen.	Unbeschränkte Haftung des Verbandes bei Pflichtverletzungen einzelner oder mehrerer Miteigentümer, Verwalter und Handwerker in Form einer „Garantiehftung“ . Weitere kritische Anmerkungen s.u.
3. Nichtdurchführung eines Instandsetzungsbeschlusses durch den Verwalter	Verwalterhaftung , da Durchführungspflicht des § 27 Abs. 1 Ziff. 1 verletzt ist	Haftung des Verbandes WEG. WEG kann vom Verwalter Schadensersatz verlangen.	
4. Fehler und Schäden bei Durchführung der Maßnahme durch den Handwerker	Handwerkerhaftung , da Handwerker nicht Erfüllungsgehilfe des Verbandes ist	Haftung des Verbandes WEG. WEG kann die Handwerker in Regress nehmen.	
Fortsetzung der Anmerkungen in Spalte 4: Es ist fraglich, unter welchen Voraussetzungen und wie der Verband seinerseits, nach einer Inanspruchnahme durch die Geschädigten, bei den eigentlichen Verursachern <u>Regress</u> nehmen kann:			

Die erforderliche Beschlussfassung beinhaltet eine Ermessensentscheidung der Eigentümer und kann – aus verschiedenen Gründen, z.B. weil die Regressnahme Kostenrisiken auslöst, welche die WEG nicht tragen will – zugunsten des Verursachers ausfallen³⁷. Mehrheitseigentümer (z.B. Aufteiler) können Regressansprüche, z.B. gegen den von ihnen eingesetzten Erstverwalter, verhindern. Eine Anfechtung des Beschlusses wäre wiederum zeit- und kostenaufwendig und das zu erwartende Gerichtsurteil auf Grund der Ermessens„freiheit“ der WEG unkalkulierbar.

Eine Pflicht zur Inregressnahme besteht nur in Ausnahmefällen und ist einer gerichtlichen Überprüfung weitgehend entzogen. Die Folge: Wird eine Inregressnahme abgelehnt, müssen alle Eigentümer die Kosten der Schadensbeseitigung im Innenverhältnis nach ihrem Miteigentumsanteil tragen.

In allen hier aufgezeigten „Pflichtverletzungs“-Fällen würde eine Haftung des Verbands bestehen, wenn dieser Träger der gesamten Verwaltung ist. Will eine Mehrheit der Eigentümer die Verursacher des Schadens nicht in Regress nehmen, müssen alle Eigentümer, auch die überstimmten, die Schadensbeseitigung mitfinanzieren - letztendlich auch die Geschädigten und diejenigen Wohnungseigentümer, die für die Inregressnahme der Schadensverursacher gestimmt haben.

Zudem wird im Falle einer Schadensbeseitigung durch den Verband das Verwaltungsvermögen um den zur Instandsetzung erforderlichen Betrag geschmälert. In Folge der neuen Haftungsrisiken müsste der Beitrag der Wohnungseigentümer zur Instandhaltungs- oder Liquiditätsrücklage erhöht werden. Ansonsten kann die neue Haftungslage zu Liquiditätsengpässen und Rücklagenverlusten führen.

2. Problemfall: Verwalter überschreitet seine Kompetenzen im Innen-/Außenverhältnis

Verwalter ...	Derzeitiger Rechtslage	Vorschläge der Bund-Länder-AG	Problem
1. führt eine Maßnahme ohne Beschluss der Eigentümerversammlung durch (keine Notmaßnahme oder Maßnahme laufender Verwaltung)	Pflichtwidriges Handeln des Verwalters, Anspruch der Einzelnen auf Ersatz ihres Schadens von Verwaltern ³⁸	Pflichtwidrig nur, wenn ein Beschluss über die Maßnahme „erforderlich oder geboten“ wäre und eine Eigentümerversammlung hätte einberufen werden müssen. Hier liegt ein Ermessensspielraum für den Verwalter vor.	Unbeschränkte Haftung des Verbands aufgrund einer „Garantiehafteung“ für Pflichtverletzungen des Verwalters. In beiden Fällen kann gegen die Maßnahme/den

³⁷ Hügel/Elzer, Wohnungseigentumsgesetz, 2. Auflage, § 21, RN 53

³⁸ Hügel/Elzer, Wohnungseigentumsgesetz, München 2018, 2. Auflage, § 26, RN 201



		<u>WEG muss die Maßnahme finanzieren.</u> <u>Der Verband WEG kann Verwalter höchstens in Regress nehmen.</u>	Vertrag nicht mehr vorgegangen werden. Mangels Beschluss ist keine Anfechtung möglich. Der Vertrag ist wegen unbeschränkter Vertretungsmacht nach außen wirksam.
2. schließt einen Vertrag für den Verband ab, zu dessen Abschluss er nicht berechtigt ist bzw. in der EV keine Zustimmung bekommen hat.	<u>Der Vertrag ist für den Verband nicht bindend (bis auf Ausnahmefälle der Anscheins-/Duldungsvollmacht).</u> <u>Verwalter hat den Schaden für den nicht eingehaltenen Vertrag zu tragen.</u>	<u>Verband WEG ist verpflichtet, den Vertrag einzuhalten.</u> WEG <u>kann Regress</u> beim Verwalter nehmen	

Fortsetzung Spalte 4:

Eine WEG kann idR nicht schnell handeln, um die Durchführung bereits in Auftrag gegebener Maßnahmen zu stoppen. Zum einen werden die Wohnungseigentümer viel zu spät davon erfahren, zum anderen müsste dann die Eigentümerversammlung einberufen werden, zunächst vom Verwalter, im Fall einer Weigerung müsste Klage eingereicht werden. Der Zeitverzug ist bei dieser gesetzlich vorgegebenen Vorgehensweise zu groß.

Die dann erforderliche **Beschlussfassung zur Schadensersatzklage beinhaltet eine Ermessensentscheidung** der Eigentümer und kann – aus welchen Gründen auch immer – zugunsten des Verwalters ausfallen. Mehrheitseigentümer (z.B. Aufteiler) können auch hier Regressansprüche, z.B. gegen den von ihnen eingesetzten Erstverwalter, verhindern. Die gerichtliche Anfechtung eines solchen Beschlusses birgt aufgrund des Ermessensspielraums des Verbandes und des Verwalters (**doppelte Ermessensprüfung**) hohe Risiken. Stimmt das Gericht der Klage zu, muss in einem zweiten Schritt die WEG den Verwalter verklagen, der ggf. auch Berufung einlegen kann.

Eine **Pflicht zur Ingressnahme** besteht nur in Ausnahmefällen und ist einer gerichtlichen Überprüfung weitgehend entzogen.

Die Durchsetzung von Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter ist hier erheblich erschwert, einzelnen aktiven Wohnungseigentümern werden **unzumutbare Hürden** auferlegt.

Auch bei diesen „Pflichtverletzungsfällen“ verlieren einzelne Eigentümer ihre eigenen Rechte gegenüber den Verwaltern und müssen im Falle einer nicht erfolgten oder erfolglosen Schadensersatzklage mithafteten. Die im Gegensatz zur heutige Rechtssituation noch größeren Ermessensspielräume (doppelte Ermessensentscheidungen) erhöhen das Risiko, Gerichtsverfahren für Schadensersatz zu verlieren.

3. Schlussfolgerung und Forderungen

Grundsätzlich ist abzuwägen, welche Regelung eher im Interesse der Wohnungseigentümer ist: Das reduzierte Haftungsausfall-Risiko für geschädigte Wohnungseigentümer bei einer Garantiehaftung des Verbandes oder die derzeitige Haftungsregelung. Die Bund-Länder-AG argumentiert: Die „zufällige persönliche Zusammensetzung der Gemeinschaft rechtfertigt es, das Ausfallrisiko zu sozialisieren.“ (S. 37) WiE kommt zu einer anderen Einschätzung: Da bei einer Garantiehaftung jede/r Eigentümer/in bei jedem Pflichtverletzungsfall, verursacht durch Miteigentümer oder Verwalter bzw. Handwerker, die Haftung erst einmal mit übernehmen, also ggf. die Kosten mittragen muss, ist die Garantiehaftung in der Summe für alle Wohnungseigentümer ein mindestens ebenso großes, wenn nicht das größere Risiko. WiE fordert daher, dass die bisherigen Rechte der einzelnen Eigentümer gegen Schadensverursacher direkt vorzugehen, erhalten bleiben müssen, siehe unten.

Der Bundesgerichtshof (BGH) prognostizierte bereits 2018, dass eine so geplante Änderung im Ergebnis zu „einer Vermehrung von Rechtsstreitigkeiten ohne erkennbaren Nutzen“ führen wird. „Ob eine derart weitreichende Umgestaltung der Wohnungseigentümergeinschaft erfolgen soll, hat der Gesetzgeber zu entscheiden.“³⁹.

Sollte es trotz aller Bedenken zu diesem Systemwechsel kommen - WiE hält es weiterhin für eine risikobehaftete, wenig bis nicht im Interesse der Wohnungseigentümer liegende Systemänderung -, dann müssen mindestens folgende Korrekturen alternativ oder kumulativ ins Gesetz aufgenommen werden:

a) Regressverpflichtung

Der Verband wird verpflichtet, bei solventen Schadensverursachern (z.B. Miteigentümer, Verwalter, Handwerker) Regress zu nehmen. Eine solche Regressverpflichtung könnte als Maßnahme der ordnungsgemäßen Verwaltung im Rahmen von § 21 Abs. 5 Ziff. 7 WEGesetz eingeführt werden.

b) Actio pro Verband

Einzelne Wohnungseigentümer erhalten das Recht, die Schadensverursacher auf Schadensersatzleistung an den Verband zu verklagen, ohne den Umweg einer vorherigen Beschlussfassung durch den Verband.

c) Erhalt des eigenen Schadensersatz- / Kostenanteils

Einzelne Wohnungseigentümer müssen die Befugnis erhalten, ihren Anteil am Schaden/an den Kosten gegenüber dem Verursacher geltend machen zu können.

d) Abweichende Kostenregelung

Im Fall, dass der Verband gegen den Schädiger keinen Regress nimmt, tragen die Miteigentümer, die mit „Nein“ gestimmt oder sich enthalten oder an der Versammlung nicht teilgenommen haben, ohne eine Stimmrechtsübertragung auf Zustimmung erteilt zu haben, die Kosten der notwendigen Instandsetzungsmaßnahme alleine.

³⁹ BGH-Urteil vom 08.06.2018, Az.: V ZR 125/17, S. 19

e) Verbraucherstatus

Auch wenn rechtlich anerkannt ist, dass der Verband WEG einem Verbraucher gemäß § 13 BGB gleichzusetzen ist, ist dies gesetzlich nicht verankert. Eine solche Verankerung sollte erfolgen, um dem Verband auch in Zukunft Verbraucherrechte zuzugestehen.

Impressum

Ein Positionspapier von Wohnen im Eigentum (WiE)

Fachliche Beratung und Unterstützung: Rechtsanwalt Thomas Brandt, Köln

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:
Gabriele Heinrich (Vorstand)

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

Stand: 6.12.2019

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.

Foto Titelseite: iStock.com/vm

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