



**Gerd Billen**

**Staatssekretär**

Vorstand des Bauherren-Schutzbundes  
(BSB)  
Herrn Wendelin Monz  
Brückenstraße 6  
10179 Berlin

HAUSANSCHRIFT Mohrenstraße 37, 10117 Berlin  
POSTANSCHRIFT 11015 Berlin

TEL +49 (30) 18580 - 8020  
FAX +49 (30) 18580 - 8025

DATUM Berlin, 8. April 2020

Vorsitzender des Vereins Deutscher  
Wohnungseigentümer (VDWE)  
Herrn Lothar Blaschke  
Irmastraße 16  
12683 Berlin

Präsident des Verbandes  
Wohnungseigentum (VWE)  
Herrn Manfred Jost  
Winkler Straße 15  
14193 Berlin

Vorstand des Vereins Wohnen im  
Eigentum (WiE)  
Frau Gabriele Heinrich  
Thomas-Mann-Straße 5  
53111 Bonn

### **Jeweils per E-Mail**

Sehr geehrte Frau Heinrich,  
sehr geehrte Herren,

für Ihr Schreiben vom 23. März 2020, in dem Sie sich kritisch zu den Vorschlägen zur  
Änderung des Wohnungseigentumsrechts äußern, danke ich Ihnen.

Bevor ich auf einige der von Ihnen angesprochenen Punkte näher eingehe, möchte ich  
darauf hinweisen, dass die Vorschläge zur Reform des Wohnungseigentumsrechts vor allem  
darauf ausgerichtet sind, die Wohnungseigentümergeinschaften in die Lage zu versetzen,  
die Anlagen entsprechend den aktuellen gesellschaftlichen Anforderungen zu gestalten.  
Wenn bestimmte bauliche Maßnahmen sowohl im aner kennenswerten Interesse einzelner

Eigentümer als auch im Interesse der gesamten Gemeinschaft nicht einfacher als nach dem geltenden Recht in Angriff genommen werden können, wird das Wohnungseigentumsrecht den aktuellen Bedürfnissen unzureichend gerecht. Um die Wohnungseigentumsgemeinschaften für die Lösung ihrer aktuellen Probleme zu wappnen, bedarf es zudem einer effizienteren Verwaltung und gleichermaßen der Kontrolle der Verwaltung durch die Wohnungseigentümer. Diesen Ansprüchen werden die Änderungsvorschläge gerecht.

Lassen Sie mich auf einige konkrete Punkte der Reform eingehen:

Ihre Kritik an den Neuregelungen zur Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft halte ich nicht für gerechtfertigt. Insbesondere vermag ich aus dem Umstand, dass der Bauträger in der Anfangsphase in der Lage ist, für die Gemeinschaft Rechtshandlungen durchzuführen und z. B. notwendige Versorgungsverträge zu schließen, keine zusätzliche Gefahr für die Gemeinschaft zu erkennen. Den Bauträger trifft aufgrund der Erwerbsverträge die Pflicht, Verträge nur im Interesse der Erwerber zu schließen. Beschlüsse des Bauträgers sind durch neue Beschlüsse der Wohnungseigentümer jederzeit korrigierbar.

Auch ist die beabsichtigte Neuordnung der Verwaltung keineswegs mit einer Reduzierung der Rechte der Wohnungseigentümer verbunden. Auch künftig werden alle wichtigen Entscheidungen durch die Wohnungseigentümer getroffen. Der Verwalter muss sich immer an die Beschlüsse der Wohnungseigentümer halten und darf nichts tun, was dagegen verstößt. Der Verwalter soll ohne Beschluss der Wohnungseigentümer lediglich die laufenden Aufgaben der Verwaltung erfüllen, die für die Wohnungseigentümer nur geringe Bedeutung haben. Dieser Aspekt wurde im kürzlich beschlossenen Regierungsentwurf auch aufgrund Ihrer Kritik klarer gefasst. Selbständig muss der Verwalter außerdem tätig werden können, soweit eine Befassung der Versammlung der Wohnungseigentümer aufgrund der einzuhaltenden Fristen nicht möglich ist, jedoch eine rasche Entscheidung verlangt wird, um einen Nachteil für die Gemeinschaft zu verhindern. Die Eigentümer können sich jederzeit darüber informieren, ob der Verwalter ordnungsgemäß arbeitet. Im Gesetz wird das Recht des Wohnungseigentümers verankert, Verwaltungsunterlagen einzusehen. Das erfasst insbesondere auch die Kontoauszüge, Rechnungen und Belege. Wie Sie wissen, wird auch die Möglichkeit erleichtert, sich von einem Verwalter zu trennen.

Es trifft zu, dass Baumaßnahmen am Gemeinschaftseigentum künftig mit der Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer, die in der Versammlung anwesend sind oder sich vertreten lassen, beschlossen werden können sollen. Allerdings dürfen keine Baumaßnahmen beschlossen werden, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einzelne Wohnungseigentümer unbillig benachteiligen würden. Die Gefahr der Verdrängung,

die Sie sehen, wird dadurch eingedämmt, dass Baumaßnahmen, die die Mehrheit der Wohnungseigentümer beschließen, nur diejenigen Wohnungseigentümer bezahlen sollen, die für sie gestimmt haben. Eine Ausnahme gilt nur dann, wenn es um eine Reparatur des Gemeinschaftseigentums geht oder um eine Nachrüstung, die einer zeitgemäßen Anpassung des Zustands der Wohnanlage dient oder die sich kostenmäßig amortisiert. Aber auch hier gilt, dass keine Baumaßnahmen beschlossen werden dürfen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einzelne Wohnungseigentümer unbillig benachteiligen würden. Das sind insgesamt interessengerechte Vorgaben, die helfen sollen, den zum Teil vernachlässigten baulichen Zustand der Anlagen zu überwinden.

Ihre Kritik an der Abschaffung der Beschlusssammlung hat uns übrigens dazu veranlasst, dass die Beschlusssammlung nach dem Regierungsentwurf beibehalten und verbessert ausgestaltet wurde.

Zu den von Ihnen vermissten Direktansprüchen der Wohnungseigentümer gegen den Verwalter bei Pflichtverletzungen möchte ich Folgendes sagen:

Nach dem Entwurf besteht der Anspruch auf Beschlussausführung nur gegenüber der rechtsfähigen Gemeinschaft; der Verwalter ist wiederum gegenüber der rechtsfähigen Gemeinschaft verpflichtet. Hierbei handelt es sich um eine systematisch zwingende Folge der Grundentscheidung, dass die rechtsfähige Gemeinschaft Trägerin der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ist. Der Vorteil für den Wohnungseigentümer liegt auf der Hand: er kann sich an die Gemeinschaft halten, die – im Unterschied zum Verwalter – nicht dem Risiko der Zahlungsunfähigkeit unterliegt. Die Gemeinschaft hat im Falle von Pflichtverletzungen des Verwalters wiederum einen Rückgriffsanspruch gegen den Verwalter. **In der Gesamtschau ist das neue Recht also für den Wohnungseigentümer nicht von Nachteil, sondern sogar von Vorteil. Denn Schäden, die ein Verwalter verursacht, werden solidarisch von allen Wohnungseigentümern getragen, wenn vom Verwalter nichts zu holen ist.** Das ist gerecht, denn es liegt oft allein am Zufall, welcher Wohnungseigentümer einen Schaden erleidet.

Abschließend möchte ich darauf hinweisen, dass die Vorschläge zur Änderung des Wohnungseigentumsrechts nichts an der Rechtslage im Hinblick auf Ansprüche der Wohnungseigentümer ändern, die sich im Falle des „Steckenbleibens“ eines Rohbaus ergeben. Die in diesem Zusammenhang auftretenden Probleme sind nicht mit den Mitteln des Wohnungseigentumsrechts zu lösen. Wie Sie wissen, arbeitet das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz an einem Gesetzentwurf, der die Rechtsposition des Bestellers für den Fall des steckengebliebenen Baus verbessern soll.

Mit freundlichen Grüßen

