wohnen
im eigentum
die wohneigentümer e.V.

Stand: 02.10.20

WiE-Presseecho zur WEGesetz-Reform

TAGESSPIEGEL

Frankfurter Allgemeine

Süddeutsche Zeitung

Deutschlandfunk

Badische Zeitung

WESER KURIER

RHEINISCHE POST

Neue Westfälische

BR24

Gießener Allgemeine

Handelsblatt

General-Anzeiger

IMMOBILIEN ZEITUNG
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

… und weitere

wohnen
im eigentum
die wohneigentümer e.V.

WiE-Presseecho zur WEGesetz-Reform

Liebe Mitglieder,

es war WiE ein wichtiges Anliegen, möglichst viele WohnungseigentümerInnen über die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes zu informieren, über den jeweiligen Stand des Gesetzgebungsverfahrens als auch über die neue Ausrichtung und die wesentlichen Inhalte des Gesetzentwurfes. Mit diesem Ziel haben wir unsere Medien- und Pressearbeit intensiviert. Das Ergebnis zeigt, dass es sich gelohnt hat. Dank unserer Aktivitäten und auch Ihrer Unterstützung - denn nicht wenige WohnungseigentümerInnen haben ihrerseits ihre Lokalredaktionen angeschrieben oder angerufen - wurde in vielen Tageszeitungen, im Radio etc. über die Reform berichtet. Fast immer wurde WiE dabei zitiert.
In dem vorliegenden Pressespiegel haben wir Ihnen die uns bekannten Artikel und Beiträge zur Gesetzreform, die seit unserer „Auftaktveranstaltung“ (einer Podiumsdiskussion) Ende September 2019 in Berlin erschienen sind und in denen WiE zitiert wurde, zusammengestellt. Teilweise finden Sie weiterführende Links am Ende der Ausschnitte zu den vollständigen Artikeln.

Sonstige Veröffentlichungen über WiE und zu anderen Themen finden Sie auch auf unserer Website.

Handelsblatt

26.09.2020

Wohnungseigentumsgesetz

Mehr Klimaschutz, weniger Ärger – Was die neuen Regeln für Wohnungsbesitzer bedeuten

Wohnungseigentümer sollen künftig mehr Rechte bekommen – etwa wenn sie barrierefrei umbauen wollen oder eine Lademöglichkeit für ihr E-Auto brauchen.

„(…) Auch beim Verband Wohnen im Eigentum (WiE) sieht man in dieser Frage Probleme: Wer eine Maßnahme ablehnt – etwa den Einbau eines Aufzugs –, die dann doch beschlossen wird, dürfe den Aufzug nicht nutzen, wenn er nicht dafür bezahlt hat, erklärt Gabriele Heinrich vom WiE. „Wir halten es für schwierig, dass bei einer Abstimmung zunächst unklar ist, wie viele dafür stimmen werden und auf wie viele Eigentümer die Kosten dadurch verteilt werden“, sagt sie. Umgehen ließe sich das durch eine Probeabstimmung oder eine Abstimmung unter Vorbehalt, sodass der Beschluss direkt wieder aufgehoben wird, wenn das Ergebnis überrascht. Optimal sei das aber nicht. (…) „Wir sind erleichtert, dass auf den letzten Metern die Rechte der Wohnungseigentümer noch gestärkt wurden. Alles Weitere wird die

Zukunft zeigen“, zieht WiE-Expertin Heinrich Fazit. „Jetzt müssen die Wohnungseigentümergemeinschaften aber auch ihre Rechte ausüben.“ Sie verweist darauf, dass die Teilnahme an der Eigentümerversammlung von großer Bedeutung sei, weil diese durch die Reform des Gesetzes immer beschlussfähig sei.“

Vollständiger Artikel

WELT AM SONNTAG

Trügerische
IDYLLE

In Eigentümergemeinschaften reicht bald eine Zweidrittelmehrheit, um wichtige Entscheidungen zu treffen. Das hat auch für die finanzielle Folgen, die nicht zustimmen

20.09.2020

„(…) „Das Problem gab es in der Vergangenheit immer wieder, dass die älteren Miteigentümer nicht mitziehen – entweder weil sie das Geld nicht hatten oder weil sie den Sinn der Baumaßnahme nicht einsahen“, sagt Gabriele Heinrich, Vorstand des Verbraucherschutzverbands Wohnen im Eigentum (WiE). Sie sieht in der Unübersichtlichkeit bei den Vorschriften zu den baulichen Maßnahmen und den Kosten, inklusive Folgekosten einen Nachteil des neuen WEG. Es gebe in dem Gesetz keine Vorschriften, wie zu verfahren ist, wenn Miteigentümer sich die Baumaßnahme nicht leisten können. In letzter Konsequenz müssten sie ihre Wohnung verkaufen, um die Sanierung bezahlen zu können, sagt Heinrich. Auch sei nicht geklärt, wie es zu berechnen sei, wenn Eigentümer sich später an einer Baumaßnahme beteiligen wollten – etwa für die Mitbenutzung eines nachträglich eingebauten Fahrstuhls. „So entstehen keine runden Konzepte für umfassenden Sanierungen“, sagt sie. (…)
Auch die WiE-Chefin sieht positive Seiten am neuen Gesetz. „Der Verwalter darf künftig ohne Beschluss nur noch Maßnahmen untergeordneter Bedeutung treffen, die nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen.“ Zudem könne ein Verwalter ohne Grund schnell abberufen werden. Und ein Sachkundenachweis sei ebenfalls bald Pflicht. Wie der aussehen soll, stehe aber auch nicht im neuen WEG. „Es wäre wohl besser gewesen, die große Koalition hätte sich noch ein bisschen mehr Zeit gelassen, um die vielen offenen Fragen zu klären, bevor sie das Gesetz verabschiedet“, sagt Heinrich.“

IMMOBILIEN ZEITUNG
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

WEG-Reform könnte sich doch noch verzögern

Politik | 18.09.2020

Vermittlungsausschuss unwahrscheinlich
„(…) Damit kann es nach Einschätzung des Verbands Wohnen im Eigentum nicht – wie zuletzt erwartet – im November, sondern frühestens zum 1. Dezember in Kraft treten, ggf. auch erst Anfang 2020. Sollte der Bundesrat noch den Vermittlungsausschuss anrufen, könnte das das Gesetzgebungsverfahren weiter verzögern. Das hält der Verband aber für unwahrscheinlich. Der Bundestag hätte aber auch dann das letzte Wort, da es sich um ein nicht zustimmungspflichtiges Gesetz handelt. (…)“

Vollständiger Artikel

RHEINISCHE POST

Was sich für Millionen Wohnungseigentümer ändern soll

19. September 2020

„(…) In all den Jahren wurde das WEG zwar mehrfach angepasst, aber nie grundlegend überholt. Die Reform gilt daher als überfällig. Dem Verband Wohnen im Eigentum (WiE) zufolge betreffen die Änderungen die Eigentümer von rund zehn Millionen Wohnungen in Deutschland. (…) Der Verband WiE verweist darauf, dass sich viele Auswirkungen des komplexen Regelwerkes erst in der Praxis bewerten ließen. Die Reform bringe den Eigentümern „mehr Spielraum, ihr Gemeinschaftseigentum zu verwalten, allerdings auch mehr Verantwortung“. Die ursprüngliche Fassung der Gesetzesreform war vor allem wegen der Kontrolle der Wohnungsverwalter, die die Eigentümer einsetzen können, scharf kritisiert worden. So hatte etwa WiE befürchtet, dass die Befugnisse der Verwalter zulasten der Eigentümer aufgewertet würden – und diese womöglich über die Köpfe der Wohnungseigentümer hinweg handeln könnten.“

Vollständiger Artikel

TAGESSPIEGEL

19.September 2020 und 2.10.20

Wohnungseigentumsgesetz: Wer zahlt schafft an

Seit fast 70 Jahren gilt das Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Jetzt wird es reformiert. Millionen von Eigentümern bekommen eine neue Geschäftsgrundlage von *Reinhart Bünger*

HAUS & GARTEN

NR. 24 306

Wer zahlt schafft an

WEG-Reform vor dem Abschluss: Für Wohnungseigentümer sollen noch in diesem Jahr neue Regeln gelten

Von Reinhart Bünger

Ob neue Fenster, der Bau von Ladesäulen in der Tiefgarage oder gar umfassende Sanierungen am ganzen Haus: Die Frage, welche Rechte und Pflichten sich aus gemeinschaftlichem Eigentum ergeben, stellt Wohnungseigentümer regelmäßig vor Herausforderungen oder sorgt sogar für Streit. Eine grundlegende Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) gibt nun neue Spielregeln vor – auch für die häufig eingesetzten Verwalter, deren Befugnisse zeitweise heftig umstritten waren. Die Koalition überarbeitete den Entwurf der Reform und nahm die zunächst vorgesehene starke Stellung des Verwalters zuungunsten der Eigentümer wieder zurück *(der Tagesspiegel berichtete)*. Es ist dies ein Erfolg des Verbandes „Wohnen im Eigentum (WiE)", der lauter noch als „Haus & Grund" Alarm geschlagen hatte.

„ …. Es ist dies ein Erfolg des Verbandes „Wohnen im Eigentum (WiE)", der lauter noch als „Haus & Grund" Alarm geschlagen hatte."

NÜRNBERGER BLATT Überregional Unabhängig Unparteiisch

18. September 2020 / AFP

Bundestag stimmt neuen Regeln für Wohnungseigentümer zu

„Der Verband Wohnen im Eigentum (WiE) hatte vor einer unverhältnismäßigen Stärkung der Verwalter zulasten der Eigentümer gewarnt. Nachdem Union und SPD am Montag ergangener Woche eine Einigung auf einen Kompromiss verkündet hatten, erklärte der Verband

zuletzt aber, die Machtverhältnisse seien „ausgewogen“.“

Badische Zeitung

17. September 2020

Gesetzesreform

Das ändert sich beim Wohneigentumsgesetz

„Der Qualifikation des Verwalters kommt in Zukunft eine größere Bedeutung zu, da er (oder sie) die Eigentümergemeinschaft gegenüber Außenstehenden gerichtlich und außergerichtlich vertritt. Verwalter dürfen ohne Eigentümerbeschluss Verträge abschließen – mit zwei Ausnahmen: Sie dürfen keine Grundstückskäufe tätigen und keinen Kredit aufnehmen.
Der Eigentümerverband Wohnen im Eigentum kritisiert diese Ausweitung der Verwalterbefugnisse – ist ansonsten aber weitgehend zufrieden mit der Reform. "Die Machtverhältnisse im Wohneigentum bleiben ausgewogen", sagt die Vorsitzende Gabriele Heinrich. Haus-und-Grund-Präsident Kai Warnecke bestätigt: "Die Wohnungseigentümer bestimmen auch in Zukunft in den wesentlichen Angelegenheiten selbst über ihr Eigentum und nicht der Verwalter. Es war richtig, dass die Große Koalition den Entwurf der Justizministerin nicht einfach verabschiedet, sondern den Sommer genutzt hat, um die Position der Eigentümer an wesentlichen Stellen zu verbessern."
Vollständiger Artikel

---

stern

17.09.2020

In Eigentümergemeinschaften soll es künftig "weniger Zoff und mehr Klimaschutz" geben

„Der Verband Wohnen im Eigentum (WiE), der eine Stärkung der Verwalter zulasten der Eigentümer befürchtet hatte, begrüßte nun, dass es Union und SPD über die Sommerpause hinweg gelungen sei, den Gesetzentwurf noch entscheidend zu verändern. "So bleiben die Machtverhältnisse im Wohnungseigentum ausgewogen", erklärte WiE-Vorstand Gabriele Heinrich. (…) Zwar müssten sich Eigentümer mit dem Wermutstropfen abfinden, dass Verwalter künftig "alle möglichen Verträge - bis auf Grundstücks- und Kreditgeschäfte - mit Wirkung für die Wohnungseigentümergemeinschaft abschließen" könnten. Deutlich eingeschränkt worden gegenüber der ursprünglichen Fassung sei jedoch "der Spielraum für Verwalter, Entscheidungen ohne Eigentümerbeschluss zu treffen". Vollständiger Artikel

TAGESSPIEGEL

29.08.2020

Reformversuch mit erheblicher Schieflage

Der Entwurf des neuen WEG-Gesetzes benachteiligt die Eigentümer und ist ein Paradebeispiel für Lobbyismus. Ein Gastbeitrag VON GABRIELE HEINRICH

„Der Verbraucherschutzverband Wohnen im Eigentum (WiE) ist von Wohnungseigentümern und Journalisten immer wieder gefragt worden, wer „hinter“ dem Entwurf des neuen Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) steht, den das Bundesjustizministerium (BMJV) vorgelegt hat. Vermutet werden die Verwalterverbände beziehungsweise die Immobilienwirtschaft, da sie – aus Sicht vieler Wohnungseigentümer – am ehesten als die Profiteure angesehen werden. Wohnungseigentümer sehen sich dagegen mit ihren Problemen am wenigsten wahrgenommen und berücksichtigt. Diese interessante Fragestellung hat WiE zu Recherchen und diesem Kommentar veranlasst. …. “ - hier zum Vollständiger Artikel

---

Deutschlandfunk

08.09.2020

Wohnungseigentümergesetz

Verhaltene Freude über geplante Gesetzesnovelle

Modernisierungen an Wohneigentum hinken oft hinterher, weil die Eigentümer sich nicht einigen können. Eine Gesetzesreform soll Beschlüsse nun erleichtern. Gabriele Heinrich von „Wohnen im Eigentum“ ist nur zum Teil überzeugt. „Die Eigentümer kommen mit einem blauen Auge davon“, sagte sie im Dlf.

Gabriele Heinrich im Gespräch mit Jessica Sturmberg

Das Interview in voller Länge lesen

Audiodatei

IMMOBILIEN ZEITUNG
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

27.08.2020

WEG-Reform geht auf die Zielgerade

„Nach der Sommerpause soll es mit der umfassenden Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) auf die Zielgerade gehen. Ursprünglich hatte diese bereits im Juni dieses Jahres abgeschlossen sein sollen. Eine darin vorgesehene Stärkung der Verwalterbefugnisse rief aber Eigentümerverbände auf den Plan. Die angedachte Änderung sollte es Verwaltern ermöglichen, verbindlich Verträge für eine Eigentümergemeinschaft abzuschließen, ohne von dieser dazu bevollmächtigt worden zu sein. Voraussetzung dafür ist nach dem Gesetzentwurf, dass objektiv gesehen keine Entscheidung der Wohnungseigentümer erforderlich ist. **Wohnen im Eigentum** sammelte tausende Unterschriften für eine Online-Petition gegen diese Regelung. (…).“ Lars Wiederhold

---

Süddeutsche Zeitung

Aufstand der Eigentümer

21.08.2020

„Der Vorschlag zur Senkung dieser Quoren ist hoch umstritten. Das einfache Mehrheitsprinzip provoziere Streit, weil womöglich viele für eine Maßnahme bezahlen müssten, die sie nicht wollten, sagt Gabriele Heinrich, Vorständin des Vereins Wohnen im Eigentum. "Eine zusätzliche Gefahr: Auf diese Weise werden Luxussanierungen Tür und Tor geöffnet." Ebenfalls problematisch: Bei bestimmten Vorhaben müssen dem Gesetzentwurf zufolge nur diejenigen Eigentümer zahlen, die dafür stimmen.“ (…)
„Heinrich hielte es für sinnvoll, wenn das WEG-Gesetz Eigentümergemeinschaften dazu verpflichten würde, eine Instandhaltungsplanung nebst Finanzierungskonzept zu machen. "Das würde besser gegen den Sanierungsstau helfen, als die Quoren zu ändern." (…)
„Neben den Abstimmungsregeln in der Eigentümerversammlung geht es dabei vor allem um die Rolle des Verwalters. Dieser soll nach dem Gesetzentwurf deutlich mehr Befugnisse erhalten. Er würde so zum "Geschäftsführer" der Wohnungseigentümergemeinschaft aufsteigen, kritisiert Heinrich.“ (…)
Dem Entwurf zufolge darf der Verwalter künftig in Eigenregie Verträge mit Handwerkern, Dienstleistern und Kreditgebern abschließen. "Derartig weitreichende Befugnisse darf er nicht erhalten", fordert Heinrich. "Das würde Korruption und Missbrauch in dieser Stellung fördern." Die ursprünglich geplante Novelle würde dem Verwalter nicht nur im sogenannten Außenverhältnis, sondern auch innerhalb der Eigentümergemeinschaft mehr Macht zugestehen: Auch das lehnt der Verband Wohnen im Eigentum, einer der schärfsten Kritiker des Entwurfs, strikt ab. "Der Verwalter sollte nur über kleinere Instandhaltungsmaßnahmen wie die Eichung der Messgeräte oder den Austausch defekter Klingelschilder oder Notmaßnahmen entscheiden können - so wie bisher auch."

Deutschlandfunk

Sendung vom 20.08.2020

Pflichten des Immobilienbeirates [AUDIO]

Die Aufgaben eines Immobilienverwalters [AUDIO]

Marktplatz, Wohneigentum in der Hausgemeinschaft, komplette Sendung 20.8.2020 [AUDIO]

Die Radiosendung können Sie sich online anhören. Zur Sendung gelangen Sie hier.

7.7.2020

Berliner Zeitung

BERLINER KURIER

Kaufen

Eigentumswohnungen: Die umstrittene Reform

„ (…) So wie Hellwig sind auch die Verbände der Wohnungseigentümer alarmiert. Der Gesetzentwurf werde „in keiner Weise den Anforderungen gerecht, die aus Eigentümer- und Verbrauchersicht an eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes zu stellen sind“, urteilt der Verbraucherschutzverband Wohnen im Eigentum.“ (…)
Der Verband Wohnen im Eigentum (WiE) sieht es positiv, dass es mit der Reform noch dauert. „Für die Eigentümer von rund 10 Millionen Wohnungen bundesweit ist das eine gute Nachricht“, sagt WiE-Chefin Gabriele Heinrich. „Wäre der Gesetzentwurf der Bundesregierung jetzt durchgekommen, hätte die an sich dringend nötige Reform mehr neue Probleme geschaffen als alte gelöst!“ Heinrich: „Wir setzen darauf, dass SPD und CDU/CSU die Chance nutzen werden, über parteipolitische Grenzen hinweg verbraucherorientierte Verbesserungen zu entwickeln, die das Wohnungseigentum bezahlbar halten und seine Attraktivität für breite Kreise der Gesellschaft steigern.“ (…)

Vollständiger Artikel

Frankfurter Allgemeine

NEUE ROLLE FÜR VERWALTER

Was Wohnungseigentümer jetzt wissen müssen

VON BIRGIT OCHS - AKTUALISIERT AM 30.06.2020 - 13:38

„(…) Kritiker wie der Verband Wohnen im Eigentum, aber auch die FDP sprechen ausdrücklich von einer Entmachtung der Eigentümer, auch wenn diese den Verwalter künftig ohne Grund abberufen können. (…) “

Vollständiger Artikel (nur für Abonnenten)

BR24 24.06.2020

Alle Macht dem Hausverwalter? Neuregelung sorgt für Ärger

„(…) Aus Sicht von Gabriele Heinrich vom Verband Wohnen im Eigentum e.V. würde damit "unwirtschaftliches Handeln, Vetternwirtschaft bis hin zur Korruption befördert. (…)
Für "report München" haben die Interessensverbände "Wohnen im Eigentum" und der "Verein deutscher Wohnungseigentümer" ihre Mitglieder befragt. Mehr als 800 haben geantwortet. (…)“

Artikel und Audio-Beitrag

ARD

Sendung „Report München“

Gesetzesänderung gegen Wohnungseigentümer: Alle Macht den Hausverwaltern?
23.06.2020 · report MÜNCHEN · Das Erste

TV-Beitrag ansehen

TAGESSPIEGEL

Wohnungseigentum

Gesetzesnovelle wird verschoben

22.06.2020

„(…) Der Verbraucherschutzverband Wohnen im Eigentum (WiE) zeigte sich in einer ersten Stellungnahme erfreut, dass die Koalition Schritte in die richtige Richtung unternimmt. „Blieben sie allerdings in diesem Umfang, dann wären es nur Häppchen“, sagte Vorstand Gabriele Heinrich auf Anfrage: „Wesentliche Verbraucherforderungen, um die vielen festgestellten wesentlichen Risiken aus der Welt zu schaffen, würden damit nicht beseitigt. Zum Beispiel sind bei der Außenvertretung Darlehen nur ein Anwendungsfall, in dem Verwaltern den Eigentümergemeinschaften (WEG) Schäden zufügen können. Dauerschuldverhältnisse (langfristige Verträge) oder bedeutende Aufträge an die Bauwirtschaft könnten Verwalter immer noch ohne Wissen der Wohnungseigentümergemeinschaft vergeben. Wenn Verwalter künftig ohne Beschluss nur Geschäfte von untergeordneter Bedeutung tätigen dürfen, würde das nichts an ihrer Macht ändern, Verträge jeden Umfangs mit Wirkung für die WEG abzuschließen. Die Wohnungseigentümer würden immer erst zahlen müssen.“ (…)
"Bezüglich der baulichen Veränderungen", so Heinrich weiter, "dachten wir, dass es ein Ergebnis der Anhörung war, dass die gesamten Paragraphen 20 und 21 überarbeitet werden müssen. Denn beide Paragraphen sind noch nicht vollständig durchdekliniert, bringen viele Unklarheiten sowie Risiken und können gerade für Sanierungen kontraproduktiv sein. Diese Probleme und Risiken sind mit der Streichung eines Unterpunktes nicht repariert. Und wo bleiben die Kontroll- und Eingriffsrechte der Wohnungseigentümer?" (…)“
Vollständiger Artikel

Gießener Allgemeine

22.06.2020

Zu viel Macht für Verwalter?

„(…) Besonders hier entzündet sich Kritik, die der Verbraucherschutzverband Wohnen im Eigentum (WiE) mit Sitz in Bonn formuliert: "Das Wohnungseigentumsgesetz soll radikal umgestaltet werden, mit hohen neuen Risiken für die Wohnungseigentümer", fürchtet WiE-Vorstand Gabriele Heinrich. Sie bemängelt vor allem, dass Verwalter von Wohnungseigentumsanlagen zu "Geschäftsführern" der Wohnungseigentümergemeinschaften aufsteigen sollen. "Angemessene und leicht praktikable Eingriffs- und Kontrollrechte der Eigentümer fehlen. Diese Konstruktion ist umso fragwürdiger, da die Verwalter fremdes Geld und fremdes Vermögen verwalten. Zudem passt diese hohe Verantwortung nicht zu einem Berufsstand, in dem bei Weitem nicht nur Profis unterwegs sind", kritisiert der Verband. (…)
WiE fordert daher: "Externe Verwalter dürfen keine Vertretungsmacht bekommen, Aufträge und Verträge für die Eigentümer verbindlich abzuschließen, ohne von diesen dazu

bevollmächtigt zu sein." WiE fordert, die entsprechende Regelung zu streichen, mindestens aber deutlich einzuschränken.
Zudem brauche es klarere Regeln, dass ein Verwalter ohne Eigentümerbeschluss nur in dringenden und geringfügigen Fällen handeln darf. "Die Wohnungseigentümer müssen befugt werden, den Handlungsspielraum der Verwalter zu erweitern - aber sie dürfen nicht in die Not gebracht werden, einen von Gesetz wegen viel zu starken Verwalter einschränken zu müssen. (…)"
Vollständiger Artikel

Deutschlandfunk

17.06.2020

Audio-Beitrag „Eigentümer 2. Klasse? - Wohnungseigentumsgesetz wird überarbeitet“

Beitrag anhören

Computer Bild

Abstimmung verschoben

Elektroautos: Anspruch auf private Ladestelle wird erst später geklärt

16.06.2020

„(…) Schuld daran ist vor allem der massive Widerstand mehrerer Eigentümer-Verbände, unter anderem Haus & Grund und Wohnen im Eigentum (WiE). Laut der verärgerten Interessensgruppen sind viele Fragen noch nicht hinreichend geklärt, etwa die Verteilung der Bau- und Nutzungskosten. Laut WiE dürfe so ein Gesetz nicht im "Hau-Ruck-Verfahren" durchgepeitscht werden. (…)“
Vollständiger Artikel

---

golem.de
IT-NEWS FÜR PROFIS

15.06.2020

Anspruch auf private Ladestelle verzögert sich

„(…) In einer Anhörung im Bundestag gab es Ende Mai teils scharfe Kritik an dem Gesetzentwurf, die in erster Linie jedoch nicht den Anspruch auf private Lademöglichkeiten betraf. So

warnte der Verband Wohnen im Eigentum (WiE) davor, das Gesetz im Hau-Ruck-Verfahren zu verabschieden. Das Ziel, die Wohneigentümergemeinschaften zu stärken und für die Zukunft zu rüsten, werde nicht erreicht, sagte eine Verbandsvertreterin nach Angaben des Bundestags. Mehrere Eigentümer-Verbände warnten in einer gemeinsamen Stellungnahme (PDF) davor, die Stellung des Verwalters zu Lasten der Eigentümer zu stärken.“
Vollständiger Artikel

---

nd Neues Deutschland, 10.06.2020

Ersetzt ein Sachkundenachweis für Verwalter die Kontrollinstanzen?

„(…) Der Gesetzentwurf muss nachgebessert werden, so der Verbraucherschutzverband Wohnen im Eigentum (WiE). Die zu weitreichenden und in einer schwammigen Generalklausel formulierten neuen Rechte der Verwalter gilt es zurückzudrehen, die Kontrollmöglichkeiten für die Eigentümer beizubehalten und zu erweitern. Die neue Stellung einer Berufsgruppe mit äußerst durchwachsener Qualifikation ist die Achillesferse des Gesetzentwurfs und mit dem Nachschieben eines Sachkundenachweises jedenfalls nicht zu heilen. (…) “
Vollständiger Artikel

---

immobilien vermieten & verwalten

Senkt das neue WEG die Investitionshürden?

04.06.2020 „(…) Der Verbraucherschutzverein Wohnen im Eigentum (WiE), der den Reformentwurf bereits scharf kritisiert hat, weil die geplante Novelle Verwaltern zu viel Gestaltungsmacht gebe und die Risiken der Eigentümer erhöhe, glaubt nicht daran, dass der Entwurf des Gesetzes die energetische Sanierung von Wohnanlagen fördern werde. Investitionshürden würden nicht abgebaut. Dazu müsste das Gesetz nach Einschätzung von WiE die Erhaltungsplanung des Verwalters vorschreiben und die Pflicht zur Bildung einer Erhaltungsrücklage durch die Eigentümer in angemessener Höhe einführen. Die Pflicht zur Erhaltungsplanung begründet WiE so: Der erste Schritt hin zu einer planvollen, dauerhaften Strategie für die Gebäudeerhaltung und die energetische Sanierung wäre die Einführung einer verbindlichen Erhaltungsplanung, die in sehr vielen Wohnungseigentümergemeinschaften fehle. Durchgeführt würden nur Reparaturen oder es werde „gefrickelt“. Wenn dann größere

Maßnahmen erforderlich werden, fehlten die Rücklagen und nicht wenige Eigentümer fühlten sich finanziell überfordert und „überrumpelt“ (…). Vollständiger Artikel

---

Deutscher Bundestag, Parlamentsnachrichten, 28.05.2020

Kritik an Wohnungseigentumsgesetz

(Artikel über die öffentliche Anhörung zum Gesetzentwurf im Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz im Bundestag)

„(…) Gabriele Heinrich, Vorständin des Verbands Wohnen im Eigentum, sagte, der Entwurf dürfe nicht im Hau-Ruck-Verfahren verabschiedet werden. Das Ziel, die Wohnungseigentümergemeinschaft zu stärken und für die Zukunft zu rüsten, werde nicht erreicht. Bei einem genauen Blick in den Gesetzentwurf mit Analyse der Auswirkungen und Folgen werde deutlich, dass die konkreten gesetzlichen Maßnahmen nicht nur mit einer Vielzahl neuer hoher Risiken und teilweise unkalkulierbaren Gefahren für die Wohnungseigentümer verbunden seien. Er führe weder zu mehr Rechtssicherheit, noch zu mehr Modernisierungen, Klimaschutz, Verbraucherschutz und auch nicht zu mehr Effizienz in der Wohneigentumsverwaltung. Heinrich warnte davor, dass Wohnen in Eigentumswohnungen für Selbstnutzer und für Mieter teurer werde und dass Verfahren eingeführt werden, die es Investoren oder Mehrheitseigentümern erleichtern würden, Ankaufstrategien und Luxussanierungsstrategien zu entwickeln, mit denen wehrlose und finanzschwache Eigentümer aus ihren Wohnungen gedrängt werden. (…)“

Vollständiger Artikel

BRAUNSCHWEIGER ZEITUNG 23.05.2020

Werden Wohnungseigentümer entmachtet?

Durch eine aktuelle Gesetzesreform sollen Verwalter mehr Rechte bekommen. Eigenheim-Besitzer sind alarmiert. Zum Artikel (nur für Abonnenten)

IMMOBILIEN ZEITUNG
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Viele Stimmen gegen höhere Verwaltermacht

15.05.2020 **„Der Verband Wohnen im Eigentum hat mehr als 8.000 Unterschriften für eine Online-Petition gesammelt, die sich u.a. gegen eine Stärkung der Verwalterrrechte im Rahmen der WEG-Reform richtet.**

Die Antragsteller wenden sich mit ihrer Petition an den Bundestag und den Bundesrat und

sprechen sich gegen bestimmte geplante Änderungen im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aus. Diese sollen es Verwaltern künftig erlauben, verbindlich Verträge für eine Eigentümergemeinschaft abzuschließen, ohne von dieser bevollmächtigt worden zu sein. Voraussetzung dafür ist nach dem Gesetzentwurf, dass objektiv gesehen keine Entscheidung der Wohnungseigentümer erforderlich ist. Wohnen im Eigentum will solche Rechte aber nur in Notfällen und dringlichen Situationen vorsehen.

Lieber den Verwaltungsbeirat stärken

Die Rechte der einzelnen Eigentümer sollten dem Verband zufolge dagegen beibehalten oder sogar erweitert werden. Auch eine Stärkung des Verwaltungsbeirats fordert die Petition."

Vollständiger Artikel

TAGESSPIEGEL

Die Eile beim Durchpeitschen des Gesetzentwurfes macht misstrauisch

15.05.2020

„Verwalter bekommen mehr Macht - zu Lasten der Eigentümer. Als verlängerter Arm der Regierung sollen so Klimaschutzziele durchgesetzt werden. Ein Kommentar. Von Reinhart Bünger

„(…) Die große Verantwortung passt nicht zu einem Berufsstand, in dem bei weitem nicht nur Profis unterwegs sind, warnt zurecht der Eigentümerverband „Wohnen im Eigentum". Wohnungseigentümer und Selbstnutzer machen immer wieder Bekanntschaft mit Verwaltern, die nicht durch Kompetenz oder Engagement glänzen. (…)"

Vollständiger Artikel

Neue Westfälische

Gesetzesentwurf

Neue Risiken für Besitzer von Eigentumswohnungen

11.05.2020

„(…) Vor allem die künftige Rolle des Verwalters, der mehr Rechte erhalten soll, löst Kritik aus. Werde der Entwurf zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes so umgesetzt, würden die Machtverhältnisse in Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG) zugunsten der Verwalter, Bauträger und Auftragnehmer verschoben, warnt Gabriele Heinrich, Vorstand des Bonner Vereins Wohnen im Eigentum. Sie befürchtet, dass die neuen Strukturen Mauscheleien, Vetternwirtschaft und Korruption befördern. Denn die Verwalter sollen unbeschränkte Vertretungsmacht nach außen erhalten und selbst ohne Beschluss der Eigentümer Aufträge an Handwerker vergeben oder Verträge mit Versicherungen oder Wartungsdiensten abschließen. Die Verwaltung könne künftig quasi wie ein Geschäftsführer einer GmbH auch hohe Kredite aufnehmen, fürchtet die Verbraucherschützerin. Die Verträge wären für die WEG bindend, und die Wohnungseigentümer müssten den Zahlungspflichten nachkommen. „Da geht es auch um hohe Kredite." Die Wohnungsbesitzer könnten die Verwalter nur noch als

Eigentümergemeinschaft auf Schadensersatz verklagen. „Wir erwarten gerade für die nicht professionellen Eigentümer neue Haftungsrisiken", warnt Heinrich. Denn mit der Reform solle der Verband WEG als „ein Rechtskonstrukt" die gesamte Verantwortung und Haftung für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums übernehmen und auch für Schäden aufkommen, die durch nicht ordnungsmäßige Verwaltung oder Pflichtverletzungen der Verwalter entstanden seien. Wohnungsbesitzer sollen demnach nicht mehr direkt gegen Verwalter, Miteigentümer oder Handwerker vorgehen können. (…)“Vollständiger Artikel

---

TAGESSPIEGEL
RERUM COGNOSCERE CAUSAS

Verwalter als Geschäftsführer

11.05.2020

„Vier Verbraucherverbände – der Bauherren-Schutzbund (BSB), der Verband Wohneigentum (VWE), der Verband der deutschen Wohnungseigentümer (VDWE) und Wohnen im Eigentum (WiE) – hatten im Vorfeld der Sitzung an die Politiker im Bundestag und Bundesrat appelliert nachzubessern. Sie warnten vor neuen Risiken. „Der Gesetzentwurf entspricht nicht den Anforderungen, die aus Eigentümer- und Verbrauchersicht an eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes zu stellen sind“, sagte Manfred Jost, Präsident des Verbandes Wohneigentum. Die Bewertung der Verbände: Wichtige strukturelle Missstände bleiben ungelöst.

Gabriele Heinrich, Vorstand von Wohnen im Eigentum, wies auf eine vermeintliche Fehlkonstruktion hin: „Es werden Rechte der Eigentümer beschnitten und die Verwalterrechte im Sinne des anvisierten Systemwechsels ausgeweitet. Damit geraten die Machtverhältnisse in Wohnungseigentümergemeinschaften (WEGs) in eine deutliche Schieflage – zugunsten der Bauträger, der Verwalter, der Auftragnehmer und Dienstleister von WEGs.“ Der Rechtsschutz für Auftragnehmer von WEGs werde höher bewertet als der Rechtsschutz für die Wohnungseigentümer.“

WESER KURIER

06.05.2020

Weniger Rechte für Wohnungseigentümer

06.05. 2020 „Bei dem Gesetzentwurf überträgt das Bundesjustizministerium Unternehmerrecht auf die Wohnungseigentümer, ohne jedoch die entsprechenden Strukturen zu schaffen“, sagt Gabriele Heinrich, Vorständin des Verbands Wohnen im Eigentum (WiE). Für den Beschluss zu baulichen Veränderungen am Gemeinschaftseigentum des Hauses soll künftig auch eine einfache Mehrheit reichen. Derzeit braucht es Konsens. (…)

Heinrich sieht die Machtverhältnisse bei den Wohnungseigentümergemeinschaften (WEGs) in eine deutliche Schieflage geraten – zugunsten der Bauträger, der Verwalter, der Auftragnehmer und Dienstleister von WEGs. Sowohl ihr Verband befürchtet das als auch der Bauherren-Schutzbund (BSB), der Verband Wohneigentum (VWE) sowie der Verband der deutschen Wohnungseigentümer (VDWE). Sie alle fordern, dass die Befugnisse der Hausverwalter nicht erweitert werden. Heinrich stellt klar, dass viele Hausverwaltungen hervorragende Arbeit machen. Es gebe aber so einige schwarze Schafe. (…)
WiE-Vorständin Heinrich rechnet in Zukunft mit mehr gerichtlichen Auseinandersetzungen mit zusätzlichen Kosten für die Eigentümer: „Wenn die ihre Wohnung vermietet haben, kann das auch zu steigenden Mieten führen, weil sie ihre Kosten auf die Miete draufschlagen.“ Heinrich befürchtet, dass die Politiker momentan wegen Corona keine Zeit haben, um sich ausführlich mit dem Gesetz zu befassen und es Bundestag und Bundesrat ohne Änderungen passiert.“
Vollständiger Artikel

General-Anzeiger
Partner von RP ONLINE

05.05.2020 Wohnungseigentümer kritisieren neues Gesetz

„(…) „Die Rechtssicherheit für die Wohnungseigner bleibt dabei aber auf der Strecke. Sie werden im Stich gelassen“, klagt Gabriele Heinrich, Chefin des Vereins Wohnen im Eigentum. Zudem kritisiert sie, dass ein Individualanspruch von Eigentümern gegen Verwalter gekippt werde. Ansprüche soll nur die Gemeinschaft durchsetzen können. Überdies soll der Verwalter Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung treffen können, „über die eine Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer nicht geboten ist“. Welche, sagt der Entwurf nicht. Heinrichs Vorwurf: „Das ist unklar und schafft neue Rechtsunsicherheit.“ (…)
Heinrich und ihre Mitstreiter haben die aktuelle Reform mit angestoßen, um Lücken in den Gesetzestexten zu schließen und mehr Flexibilität und Orientierung für Wohnungseigentümer zu schaffen. Jetzt könnten die Eigentümer Opfer einer übereilten politischen Lösung werden. Ihre Forderung: eine Verschiebung des Gesetzesvorhabens in den Herbst. „Dann wäre mehr Zeit für die Beratung gewonnen, und man könnte einige hochriskante Regelungen im Entwurf noch ändern“, hofft Heinrich.“ Vollständiger Artikel

wohnen im eigentum
die wohneigentümer e.V.

immobilien vermieten & verwalten

Senkt das neue WEG die Hürden für die energetische Sanierung?

„Der Verbraucherschutzverein Wohnen im Eigentum (WiE), der den Reformentwurf bereits scharf kritisiert hat, weil die geplante Novelle Verwaltern zu viel Gestaltungsmacht gebe und die Risiken der Eigentümer erhöhe, glaubt nicht daran, dass der Entwurf des Gesetzes die energetische Sanierung von Wohnanlagen fördern werde. Investitionshürden würden nicht abgebaut. Dazu müsste das Gesetz nach Einschätzung von WiE die Erhaltungsplanung des Verwalters vorschreiben und die Pflicht zur Bildung einer Erhaltungsrücklage durch die Eigentümer in angemessener Höhe einführen. (…)
Notwendig sei eine Pflicht des Verwalters zur regelmäßigen Begehung der Anlage und zur Aufstellung eines längerfristigen Erhaltungs- und Finanzierungsplans, der von der WEG zu beschließen sei. (...).“Vollständiger Artikel

---

DIE RHEINPFALZ

Wohneigentümer befürchten Entmachtung

Millionen Besitzer von Eigentumswohnungen könnten bald mit einer völlig neuen Rechtslage konfrontiert sein. Weitgehend unbemerkt von der Öffentlichkeit hat der Bund ein Gesetz auf den Weg gebracht, das Verbände als Entmachtung der Eigentümer kritisieren. Erheblich gestärkt wird die Position von Verwaltern.

Verwalteraufgaben: Der Verwalter einer Anlage soll künftig zuständig sein „für diejenigen Maßnahmen, die eine Entscheidung durch die Wohnungseigentümer aus objektiver Sicht nicht erfordern“, wie es im Gesetzesentwurf heißt. Außerdem soll er in „eilbedürftigen“ Angelegenheiten entscheiden können. Dadurch erhält der Verwalter dem Deutschen Anwaltverein zufolge „eher die Stellung eines GmbH-Geschäftsführers“.

Entmachtung: Gleich vier Verbände sehen darin „starke Eingriffe in die Eigentümerrechte und die Eigentumsgarantie“. Sie warnen vor einer „Entmachtung der Wohnungseigentümer“. Gewerblich tätige externe Verwalter dürften Maßnahmen „bis hin zu Reparaturen, Dienst- und Versorgungsverträgen selbstständig in Auftrag geben“. Die gemeinsame Position unterzeichnet haben der Verein Wohnen im Eigentum (WiE), der Verband Wohneigentümer, der Verein Deutscher Wohnungseigentümer sowie der Bauherren-Schutzbund.

Wird Wohneigentum durch die Gesetzesreform zur Risikoanlage? Der Deutsche Richterbund befürchtet das.

Haftung: Der WiE bemängelt, dass von Verwaltern abgeschlossene Verträge für die Eigentümergemeinschaft auch dann bindend würden, „wenn Verwalter eigenmächtig und im Sinne ihres eigenen Wirtschaftsinteresses handeln“. Der Deutsche Richterbund erkennt ebenfalls Missbrauchsmöglichkeiten bei der Vergabe von Aufträgen, für die jeder Eigentümer nach der Höhe seines Miteigentumsanteils hafte. Bei „unbedachten Verwaltern“ könne sich das Wohneigentum als „Risikoanlage“ erweisen. Die Bundesregierung schätzt, dass für 90 Prozent der Eigentumswohnungen gewerbliche Verwalter tätig sind.

Einfachere Beschlüsse: Das neue Mehrheitsprinzip, nach dem die einfache Mehrheit für Beschlüsse ausreichend ist, begründet die Bundesregierung damit, dass Wohneigentumsanlagen „häufig einen erhöhten Sanierungsaufwand“ verglichen mit anderen Wohnanlagen aufweisen würden. Die bislang erforderliche Einstimmigkeit oder Drei-Viertel-Zustimmung für gültige Beschlüsse erlaube es nicht, den baulichen Zustand „an die sich stetig ändernden Gebrauchsbedürfnisse anzupassen“. Die Regierung spricht von einem „Versteinern“ der Anlagen, dem sie mit dem neuen Gesetz entgegenwirken wolle. Die Kosten für beschlossene energetische Sanierungen sowie für Maßnahmen, die das Gemeinschaftseigentum der Anlage in einen „zeitgemäßen Zustand“ versetzen, sollen aber weiterhin von allen Eigentümern getragen werden müssen.

Einschränkungen: Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage „grundlegend umgestalten“, darf die einfache Eigentümer-Mehrheit aber nicht beschließen. Dies gilt auch für Maßnahmen, die einen Eigentümer „unbillig“ beeinträchtigen würden, so der Entwurf. In der Beziehung zum Verwalter soll die Eigentümer-Gemeinschaft das Recht haben, dessen Rechte und Pflichten einzuschränken oder zu erweitern. Es soll auch leichter möglich werden als bisher, einen Verwalter abzuberufen.

Eigentümerversammlung: Sie soll künftig unabhängig davon beschlussfähig sein, wie viele Eigentümer oder Miteigentumsanteile vertreten sind. Damit will der Gesetzgeber „überflüssige und ärgerliche Teilnahmen“ an Versammlungen vermeiden, die sich als nicht beschlussfähig herausstellen. Außerdem soll eine Online-Teilnahme möglich werden.

24.04.2020

Sächsische Zeitung

Weniger Rechte für Eigentümer

17.04.2020

Das Gesetz zum Wohneigentum steht vor einer längst überfälligen Reform. Gestärkt werden vor allem die Verwalter.

Rechtsabteilung des Lobbyistenverbandes.

Dem Verein Wohnen im Eigentum missfällt an der neuen Verwalterkonstruktion, dass die WEG künftig die Verantwortung und Haftung für die Verwaltung des gemeinsamen Eigentums übernehmen soll, wenn Schäden durch eine nicht ordnungsgemäße Verwaltung beziehungsweise aufgrund von Pflichtverletzungen der Verwalter verursacht wurden.

Zu weiteren Kernpunkten der WEG-Reform gehören die Förderung der Elektromobilität sowie die Beseitigung von Schwachstellen in dem jahrzehntealten und daher in weiten Teilen veralteten Gesetz, das im März 1951 in Kraft trat. Jeder Eigentümer soll nun grundsätzlich einen Anspruch auf den Einbau einer Ladestation haben und die Kosten dafür selber tragen. Zudem sollen Mieter darauf pochen können, dass der Vermieter den Einbau einer Lademöglichkeit für ein Elektrofahrzeug, den barrierereduzierenden Aus- und Umbau sowie Maßnahmen des Einbruchsschutzes auf ihre Kosten gestattet. Laut dem Verband, Wohnen im Eigentum, sind Eigentümer und Mieter von zehn Millionen Eigentumswohnungen von den Gesetzesänderungen betroffen – fast ein Viertel aller Wohnungen in Deutschland.

Die Beschlussfähigkeit von Wohnungseigentümerversammlungen soll erleichtert werden. Wurde in der Einladung zur Wohnungseigentümerversammlung darauf hingewiesen, so sollen die Versammlungen künftig unabhängig von der Anzahl der anwesenden Eigentümer beziehungsweise Vertreter beschlussfähig sein. Damit soll unnötiger Aufwand durch das Wiedereinberufen von Eigentümerversammlungen vermieden werden. Bislang musste die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten sein. Die neue Regelung zum Beschlussquorum kann aber dazu führen, dass eine nur kleine Mehrheit von Eigentümern einen Beschluss herbeiführen und fassen kann, der sowohl inhaltlich als auch auf der Kostenseite große Auswirkungen für alle Eigentümer haben kann.

Streitereien sind programmiert

Norbert Deul, Initiator der Schutzgemeinschaft Hausgeld-Vergleich e. V. äußert sich empört. Es handele sich um einen massiven Angriff auf die Rechte von Wohnungseigentümern. Deul – und wohl nicht nur ihn – irritiert, dass zukünftig Kostenverteilungen der Wohnnebenkosten nach Beschluss der Mehrheit unabhängig von der Größe der Wohnung möglich werden sollen. Bisherige Einzeleigentümer-Rechte hätten keine Aufnahme in das Gesetz gefunden. Weil „nur noch ein kleiner Teil der Jahresabrechnung des Verwalters gerichtlich auf Korrektheit überprüft werden kann" seien „unerlaubten Geldentnahmen Tür und Tor geöffnet", befürchtet Deul.

In der Diskussion über die Gesetzreform weist das Internetportal immoverkauf24 darauf hin, dass der Rechtsschutz der Eigentümer verbessert werden soll. Bisher können Mehrheitsbeschlüsse von unterlegenen Eigentümern angefochten werden, allerdings bleiben Beschlüsse derzeit so lange wirksam, bis das Gericht sie für ungültig erklärt. Der Verwalter muss also auch dann einen Beschluss umsetzen, wenn dieser angefochten wird. Erweist sich die Anfechtung als begründet, muss der Zustand wie vor der Umsetzung der Maßnahmen auf Kosten der Eigentümer wiederhergestellt werden. Um diese Situation zu vermeiden, soll das Gericht bei Anfechtungsklagen künftig angefochtene Beschlüsse im Zuge einer einstweiligen Anordnung außer Vollzug setzen können.

Auf der anderen Seite können Mehrheitseigentümer in ihren Rechten beschränkt werden, wenn – wie geplant – eine Abberufung des Verwalters innerhalb einer Mindestfrist nicht ohne wichtigen Grund möglich sein soll.

Der Deutsche Anwaltverein meint: „Die Wohnungseigentümer werden in weiten Bereichen ein Wohnungseigentum vorfinden, das sich von dem, was sie bisher hatten, deutlich unterscheidet. Der Einzelne wird stark geschwächt, mit Leichtigkeit überstimmt, und muss daher viel mehr aufpassen. Ob eine dahin gehende gesetzliche Änderung bei den Eigentümern, als die am meisten betroffenen Personen, auf Verständnis oder sogar Zustimmung stoßen wird, kann kaum angenommen werden. Der damit verbundene individuelle Rechtsverlust und das deutliche gestiegene finanzielle Risiko werden kaum erklärbar sein."

Kritisch sieht Haus & Grund die stellenweise eingeschränkte Praktikabilität: „Es bleibt nach wie vor bei der unbefriedigenden Situation, dass der Mieter im Rahmen des Mietrechts Ansprüche stellen kann, die der Vermieter in der WEG nicht durchsetzen kann oder vermietende Eigentümer durch die WEG verlangte Maßnahmen gegenüber dem Mieter nicht erzwingen können", so Julia Wagner aus der Rechtsabteilung. Es sei nicht nachvollziehbar, warum auf Bürger und Gerichte Kosten für langwierige Streitereien zukämen, obgleich eine klare gesetzliche Regelung geschaffen werden könnte. „Der Entwurf aus dem Bundesjustizministerium sieht für die vielen Wohnungseigentümer eine klare Verbesserung vor", so der Immobilienverband IVD. Auf Verwalter komme dadurch größere Verantwortung zu. Daher brauche es einen gesetzlichen Sachkundenachweis.

03.04.2020

Frankfurter Allgemeine

Machtverlust der Eigentümergemeinschaft

„(…) Es gibt noch mehr Tücken. Nicht ohne Grund schlagen Verbraucherschützer wie der Verband Wohnen im Eigentum Alarm, denn nach Lage der Dinge dürften ausgerechnet nichtprofessionelle Eigentümer und Selbstnutzer das Nachsehen haben. Im Bestreben, langwierige Diskussionen um Maßnahmen und Reibung aller Art zu minimieren, will die Koalition das System gehörig umkrempeln. Bisher ist es so: Die Eigentümer entscheiden, der Verwalter setzt um. Mit dieser klaren Regelung macht der Entwurf Schluss. (…) "

Vollständiger Artikel

DER TAGESSPIEGEL

Systemwechsel

01.04.2020

„(…) Die Verbraucherverbände „Wohnen im Eigentum“, „Bauherren-Schutzbund“, „Verein Deutscher Wohnungseigentümer“ und der „Verbandes Wohneigentum“ kritisierten in einem offenen Brief das Gesetzesvorhaben (der Tagesspiegel berichtete vor einer Woche): „Der Entwurf sieht starke Eingriffe in die Eigentümerrechte und die Eigentumsgarantie vor. (). Wir Verbraucherverbände lehnen hier insbesondere den Systemwechsel bei der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums in Kombination mit der Stärkung der Verwalterstellung ab sowie die Stärkung der Stellung des Bauträgers oder Aufteilers bei der Entstehung von Wohnungseigentum.“

Vollständiger Artikel

Frankfurter Allgemeine

25.03.2020

WEG-REFORM

Mehr Macht für den Wohnungsverwalter

„(…) Die Verbraucherschützer schlagen Alarm. Grund ist der vom Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz vorgelegte und am Montag dieser Woche vom Bundeskabinett beschlossene Referentenentwurf zur Förderung der Elektromobilität und Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes. Wird dieser, so wie geplant, umgesetzt, drohe die „Teilentmachtung“ der Wohnungseigentümer, warnt Gabriele Heinrich. „Wir erwarten gerade für die nichtprofessionellen Eigentümer finanzielle Mehrbelastungen und neue Haftungsrisiken“, sagt die Vorständin des Vereins Wohnen im Eigentum. (…)

„Aus Sicht des Vereins Wohnen im Eigentum gehen einige Änderungen in die falsche Richtung. Man habe gehofft, dass das Gesetz die Rechte der Eigentümer stärken würde, sagt Heinrich. Dies sieht sie aus verschiedenen Gründen nicht erfüllt. (…)

„Das geht gar nicht, das öffnet dem Missbrauch Tür und Tor“, warnt Heinrich, und erinnert daran, dass der Beruf des Verwalters nur einer geringen Qualifikation bedarf. Die Eigentümer erführen vielleicht erst auf der nächsten Versammlung von entsprechenden Maßnahmen, wenn überhaupt, weil Aufträge versteckt in der Jahresabrechnung auftauchen könnten. Kritik übt sie auch daran, dass künftig der Verband für alle auftretenden Schäden haftet, einschließlich der Verwaltertätigkeit. Erst im zweiten Schritt können Eigentümer die Verwaltung auf Schadenersatz verklagen. „Da entsteht eine Schieflage, so kann man mit Privatvermögen nicht umgehen.“

Vollständiger Artikel

DER TAGESSPIEGEL

23.03.20 Verwalter mit mehr Rechten und weniger Pflichten

„(…) Dem Verein „Wohnen im Eigentum“ missfällt an der neuen Verwalterkonstruktion, dass die WEG künftig die Verantwortung und Haftung für die Verwaltung des gemeinsamen Eigentums übernehmen soll, wenn Schäden durch eine nicht ordnungsgemäße Verwaltung bzw. aufgrund von Pflichtverletzungen der Verwalter verursacht wurden. (…)“

Vollständiger Artikel

---

immobilien vermieten & verwalten

Entwurf für ein neues Wohnungseigentumsgesetz

Die Regierung möchte Verwalternmehr Befugnisse geben

03.03.2020

„(…) Nach einer ersten Einschätzung erklärte Gabriele Heinrich, Vorstand Wohnen im Eigentum: „Positiv bewerten wir unter anderem, dass Vereinfachungen bei der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums wichtige Baumaßnahmen erleichtern. Der Entwurf enthält aber auch sehr risikobehaftete Regelungen, die zulasten der Wohnungseigentümer und des Verbraucherschutzes gehen. Insbesondere die geplante Stärkung der Position des Verwalters wird von WiE äußerst kritisch gesehen. (…) “
Vollständiger Artikel

Deutschlandfunk

02.03.2020

Wirtschaft und Gesellschaft – „Weniger Rechte für Eigentümer“

Beitrag anhören

Handelsblatt

Für Millionen Wohnungseigentümer ändern sich Rechte und Pflichten 23.01.2020

„(...) Faust-Füllenbach fürchtet, dass es zu erheblichen Nachteilen für die Wohnungseigentümer führt, wenn der Verwalter viele Entscheidungen ohne deren Beschluss trifft. Verschärfend hinzu kommt, dass die Verwaltung unbeschränkte Vertretungsbefugnisse erhalten soll, das heißt, sie darf nach außen unbeschränkt für die Wohnungseigentümergemeinschaft handeln. „Rein theoretisch darf sie Modernisierungen in Auftrag geben oder sogar Gemeinschaftsflächen veräußern“, sagt die Juristin. Zwar kann die Gemeinschaft laut dem Referentenentwurf die Befugnisse einschränken. Das würde aber nur das Verhältnis zwischen den Wohnungseigentümern und dem Verwalter regeln, sagt Faust-Füllenbach. Die Folge: Wenn der Verwalter trotzdem Verträge eingeht, sei er dann zwar schadensersatzpflichtig. Der Schaden liege zunächst aber bei der Wohnungseigentümergemeinschaft (…)“ Vollständiger Artikel

---

DER TAGESSPIEGEL 19.01.2020

Neues Gesetz zum Wohnungseigentum Grund zur Klage

„(…) Nach einer ersten Einschätzung sagte Gabriele Heinrich, Vorstand „Wohnen im Eigentum“ (WiE): „Positiv bewerten wir unter anderem, dass Vereinfachungen bei der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums wichtige Baumaßnahmen erleichtern. Der Entwurf enthält aber auch sehr risikobehaftete Regelungen, die zulasten der Wohnungseigentümer und des Verbraucherschutzes gehen. Insbesondere die geplante Stärkung der Position des Verwalters wird von WiE äußerst kritisch gesehen.“ (…)
Heinrich stört sich für ihre Klientel vor allem an der neuen starken Rolle, die den Verwaltern zugeschrieben wird. „Wenn denn der Verwalter gestärkt werden soll, dann muss es auch ein starkes Kontrollgremium durch einen gestärkten Verwaltungsbeirat geben. Doch das Gegenteil ist vorgesehen: Anders als im aktuellen Gesetz soll es keine zwingende Prüfung von Belegen und Kostenvoranschlägen durch den Verwaltungsbeirat mehr geben“, sagt Heinrich. Die Begründung, diese Prüfung sei „nicht relevant“ und würde andere Eigentümer von einer Mitarbeit in einem Verwaltungsbeirat abschrecken, sei nicht nachvollziehbar. „Ich verstehe nicht, inwieweit eine Prüfung von Rechnungen und Kostenvoranschlägen durch Eigentümer nicht relevant sein soll“, wundert sich die Interessenvertreterin: „Um Unregelmäßigkeiten aufzuklären und im schlimmsten Fall Veruntreuungen, müssen doch Belege geprüft werden. Blindes Vertrauen kann ja nicht vorgegeben werden, wenn fremde Gelder von externen Dienstleistern verwaltet werden.“ (…)

„Dem Missbrauch seien Tür und Tor geöffnet, wenn der Verwalter darüber hinaus eine unbeschränkte Außenvollmacht erhalte, die Eigentümer für die Folgen seines Handelns aber zahlen und haften müssen, empört sich Heinrich: „Das heißt: Die vom Verwalter abgeschlossenen Verträge sind auch ohne Beschluss für die WEG bindend. Den Wohnungseigentümern bleibt im Schadens- und Streitfall dann nur die Schadensersatzklage mit ungewissem Ausgang.“ WiE sei unzufrieden mit der Stellung des Verwalters. „Eine Generalklausel mit unbestimmten Rechtsbegriffen lehnen wir ab“, sagte Heinrich: „Zwar können Wohnungseigentümer die Rechte des Verwalters laut Gesetzentwurf einschränken, doch es müsste andersherum sein: dass nämlich die Rechte des Verwalters erweitert werden können. (…)“
Vollständiger Artikel

General-Anzeiger

14.12.2019

Wunsch nach mehr Kontrolle

Bonner Verbraucherschutzverband präsentiert Umfrageergebnisse zur geplanten Reform des Wohnungseigentumsgesetzes

VON AXEL VOGEL

Es gibt rund zehn Millionen Eigentumswohnungen in Deutschland. Und für deren Eigentümer ist rechtlich das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) das Maß vieler Dinge. Doch zunehmend problematisch wird: Die letzte Novellierung des Gesetzes erfolgte 2007. Für Experten besteht daher erheblicher Reformbedarf. Seit Ende August liegen nun entsprechende Vorschläge einer Bund-Länder-Arbeitsgruppe (AG) auf dem Tisch. Doch für Gabriele Heinrich, Vorstandsmitglied des Verbraucherschutzverbands Wohnen im Eigentum (WiE) hat die ganze Reformdiskussion einen großen Makel: „Die Wohnungseigentümer wurden bislang überhaupt nicht gefragt, wo sie dringenden Reformbedarf sehen.“ Daher habe ihre Verbraucherschutzorganisation im Frühjahr eine Umfrage gestartet. Das Ergebnis der Umfrage mit ihren 31 Fragen, an der sich rund 3500 Wohnungseigentümer beteiligt haben, liegt nun vor: 82 Prozent halten eine Reform des Gesetzes für erforderlich, aber die Teilnehmer lehnen eine Reform über ihre Köpfe hinweg ab.

81 Prozent der befragten Wohnungseigentümer wünschen sich, dass der Beirat als Kontrollorgan der Verwaltung festgeschrieben wird FOTO: GETTY IMAGES/FILMFOTO

Vor allem spiegelt sich in den Umfrageergebnissen ein zentraler Punkt wider: Das Thema Kontrolle spielt für Wohnungsinhaber eine große Rolle. So wollen 94 Prozent der Befragten keinen größeren Handlungsrahmen für Verwalter. In eine andere Richtung weisen allerdings die Reformvorschläge der Bund-Länder AG, auf deren Grundlage laut Bundesjustizministerium „derzeit hausintern ein Referentenentwurf erarbeitet wird“: „Die Stellung der Verwalter soll gestärkt werden“, fasst die Bonner Expertin Gabriele Heinrich eine Kernaussage der Reformvorschläge zusammen. Die Berufsgruppe soll mehr Entscheidungsbefugnisse im Innenverhältnis zu den Eigentümern erhalten und grundsätzlich unbeschränkte Vertretungsmacht im Außenverhältnis gegenüber Dritten, etwa Handwerkern bekommen. „Die Eigentümergemeinschaften wären dann an die Verträge, die der Verwalter in ihrem Namen abschließt gebunden. Egal ob dieser dafür von der Eigentümergemeinschaft bevollmächtigt worden ist oder nicht“, gibt Heinrich zu bedenken.

Weiterhin möchten sich laut Umfrage 95 Prozent der Befragten auch von unqualifizierten Verwaltern einfacher trennen können, als bislang. Immerhin 89 Prozent der Befragten plädierten für eine gesetzliche Pflicht der Verwalter zur Korrektur der Jahresabrechnung, und zwar innerhalb einer festgelegten Frist von zwei bis drei Monaten. „Eine Stärkung der Verwalter, wie die Bund-Länder-AG sie vorsieht, ist daher nicht nur riskant, sondern geht ganz klar am Willen der Wohnungseigentümer vorbei“, sagt Gabriele Heinrich. Dazu passt: 93 Prozent der Wohnungseigentümer hatten für ein Auskunftsrecht für Wohnungseigentümer außerhalb der Eigentümerversammlung gestimmt, 85 Prozent wollen ein solches auch gegenüber Banken und Versicherungen durchsetzen.

Darüber hinaus votierten 81 Prozent der Befragten dafür, den Beirat als Kontrollorgan der Verwaltung festzuschreiben. „Eine solche Stärkung ist jedoch nicht in Planung“, kritisiert Gabriele Heinrich. Dafür soll gemäß der Reformvorschläge in einer Art Systemwechsel die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer selbst Träger der gesamten Verwaltung werden, was laut WiE vor allem haftungsrechtliche Folgen für die Wohnungseigentümer haben würde. Zudem zielen die Reformvorschläge der Bund-Länder AG darauf ab, die Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung zu stärken. Ein Umfrageergebnis deckt sich allerdings weitgehend mit der Forderung vieler Experten in der Reformdebatte: 91 Prozent der Befragten wollen nämlich nicht gezwungen sein, vor ein Gericht zu ziehen. Eine Harmonisierung des Gesetzes zur Vermeidung von Rechtsstreitigkeiten ist eine zentrale Forderung in der Debatte. Schließlich sieht die Realität so aus: „Damals entstand das WEG, um nach dem Krieg Menschen schnell zu Wohneigentum zu verhelfen“, bringt es Martina Schinke, Vorsitzende des Landesverbandes West beim Bundesfachverband der Immobilienverwalter (BVI), auf den Punkt: „Heute sind die Anforderungen völlig andere.“ Beispielsweise komme es im Dreiecksverhältnis zwischen Mieter, vermietendem Wohnungseigentümer und der Wohnungseigentümergemeinschaft „immer wieder zu Spannungen“, bekräftigt Jutta Hartmann, Sprecherin des Deutschen Mieterbundes in Berlin: „Strittige Themen sind dabei häufig die Umlage der Betriebskosten, aber auch die Gebrauchsrechte des Mieters.“

So könne dem Mieter etwa die Hundehaltung mietvertraglich erlaubt sein, die Wohnungseigentümergemeinschaft habe jedoch einen Beschluss gefasst, wonach die Hundehaltung verboten ist, so Hartmann weiter. „Der Mieterbund führt jedes Jahr rund 1,2 Millionen Rechtsberatungen durch, wovon zigtausende auch auf die seit langer Zeit bestehende Problematik zwischen Eigentümergemeinschaft und Mietrecht sowie auf die fehlende Aktualität des Gesetzes zurückzuführen sind.“ Darum müsse ein reformiertes Gesetz die gesellschaftspolitischen Herausforderungen aufnehmen, etwa die gestiegenen Anforderungen an die Modernisierung von Wohnungseigentumsanlagen wie die Schaffung von Barrierefreiheit und die Bereitstellung von Lademöglichkeiten für Elektroautos.

In der Tat schlägt besagte Bund-Länder AG vor, Sanierungen und Modernisierungen sowie die Schaffung von Lademöglichkeiten für Elektroautos zu vereinfachen. Trotzdem glaubt man bei Heinrichs Verband nicht an den ultimativen Befreiungsschlag: „Die vorgeschlagenen Änderungen werden Wohnungseigentum nicht attraktiver machen.“ Genau das sei aber das erklärte Ziel der Reformvorschläge. Daher befürchtet sie, dass weiterhin vieles den Gerichten zur Klärung überlassen bleibt: „Das kann nicht Ziel dieses Gesetzgebungsverfahrens sein.“

Beim Immobilienverband IVD West sieht man die Reformvorschläge positiver, etwa die geplante Aufwertung der Verwalterrolle: „Dies erleichtert unter anderem die Entscheidungswege der tagtäglich anfallenden laufenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten“, sagt Vizevorsitzender Peter Wallisch. Da die Reformvorschläge insgesamt eine deutliche Kompetenzerweiterung des Verwalters nach sich ziehen könnten, würde nun auch erneut über die Einführung eines Sach- und Fachkundenachweises diskutiert. „Dies begrüßen wir ganz besonders“, führt er aus.

Auch nach Einschätzung von Martin Kaßler, Geschäftsführer des Verbandes der Immobilienverwalter Deutschland, greifen das Reformpapier ein eReihe offener Punkte und Fragestellungen auf: „Er enthält viele verbraucherschutzfreundliche Tendenzen und zeigt auf, wie wichtige klimapolitische und gesellschaftliche Herausforderungen praxisorientiert gehandhabt werden können.“ Es bleibt laut Kaßler aber abzuwarten, ob sich die Ausgewogenheit der Reformvorschläge auch im Referentenentwurf wiederfinden werden.

DER TAGESSPIEGEL 18.11.2019

Allmächtige Verwalter sind ein "No Go"

„(…) Zum Vorhaben, das nicht nur mit Blick auf die Entwicklung einer Infrastruktur für Elektromobilität elementare Bedeutung hat, mehren sich die kritischen Stimmen. Eine Umfrage des Verbraucherschutzverbandes Wohnen im Eigentum (WiE) zeigt, dass 94 Prozent der befragten Eigentümer einen erweiterten Entscheidungs- und Handlungsrahmen für Verwalter ablehnen. Die Verwalterstärkung ist aus ihrer Sicht ein „No-Go“. 95 Prozent möchten sich einfacher von unqualifizierten Verwaltungen trennen können.
An der Umfrage, die dem Tagesspiegel exklusiv vorliegt, nahmen 3500 Wohnungseigentümer teil. (…)
„Wohnen im Eigentum“ fordert anlässlich der Erarbeitung eines Referentenentwurfes vor diesem Hintergrund eine Konkretisierung der Befugnisse und Aufgaben der Verwalter. Unklare und missverständliche Regelungen seien auszuräumen und erleichterte Kontrollmöglichkeiten zu schaffen. (…)
„Gabriele Heinrich, Vorstand von „Wohnen im Eigentum“, sagte zur Umfrage: „Noch bevor der Referentenentwurf für das neue Gesetz steht, werfen wir nach den Expertenmeinungen die Stimmen derjenigen in den Ring, die mit dem neuen Gesetz werden leben und wirtschaften müssen – in der großen Hoffnung, dass der Gesetzgeber sie hört.“
Vollständiger Artikel

Süddeutsche Zeitung

08.10.2019

Wohneigentum steht zur Debatte

„Wie soll das Wohnungseigentum in Zukunft organisiert und verwaltet werden? Um über aktuelle Vorschläge des Bundesjustizministeriums zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes zu informieren, lädt der Verbraucherschutzverband "Wohnen im Eigentum" zu einer Podiumsdiskussion. Sie findet an diesem Mittwoch, 9. Oktober, von 19 Uhr an im Salesianum, St.-Wolfgangs-Platz 11, statt. Der Eintritt ist frei. Da die Plätze jedoch begrenzt sind, wird um eine Anmeldung unter der Internetadresse www.wohnen-im-eigentum.de/muenchen gebeten.“

DER TAGESSPIEGEL 28.09.2019

Verwalter mit grundsätzlich unbeschränkter Vertretungsmacht

„(…) Eine Diskussion in der Humboldt-Universität zu Berlin zeigte in dieser Woche, dass das geplante neue WEG-Recht ein Gesetzespaket mit erheblichem Sprengstoff ist. (…) Es blieb Gabriele Heinrich, Vorstand der Interessenvertretung „Wohnen im Eigentum (WiE)“, vorbehalten, in Berlin auf den geplanten grundlegenden Systemwechsel hinzuweisen. Dieser besteht darin, dass die Wohnungseigentümergemeinschaft alleinige Trägerin der Verwaltung werden soll. Sie soll also zum vollrechtsfähigen Verband umgestaltet werden. Und der Verwalter soll zum Geschäftsführer aufsteigen. Eine Position, wie es sie in GmbHs gibt. (…) Heinrich forderte abschließend, dass die Regelungen im Gesetz so ausgestaltet werden sollten, dass sie den Wohnungseigentümern einen Orientierungsrahmen geben. Im Abschlussbericht fehle es an Verbraucherorientierung und an einer Stärkung des Willensbildungsprozesses der Eigentümer, wenn die Eigentümerversammlung als oberstes Beschlussorgan ernst genommen werden solle und die Beschlüsse trotz herabgesetzter Beschlussquoren demokratisch gefasst werden sollten. (…)“

Vollständiger Artikel (Bericht über die WiE-Podiumsdiskussion „WEGesetz-Reform: Jetzt geht es um den richtigen Weg!“), sowie Online-Artikel vom 02.10.2019

Impressum

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

Tel: 0228 / 30 41 26 70, Fax: 0228 / 72 15 87 3
E-Mail: info@wohnen-im-eigentum.de
Internet: wohnen-im-eigentum.de

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

Vertretungsberechtigt:
Gabriele Heinrich (Vorstand)

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

Urheberrecht / Haftungsausschluss

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

Stand: 2020

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 durch Rechtsanwälte und Architekten sowie weiteren Beratungsdienstleistungen rund um die Themen Bauen + Kaufen, Wohnungseigentum, Modernisierung und Vermietung.
Weitere Informationen: wohnen-im-eigentum.de