



**wohnen
im eigentum**

die wohneigentümer e.V.

Reform des Wohnungseigentumsgesetzes 2020:

Spurwechsel mit riskanter Weichenstellung

**Bericht über ein rein juristisch geprägtes Gesetzgebungsverfahren,
das die Wohnungseigentümer nun ins Ungewisse schickt**



Kurz gesagt ...

Gravierende Änderungen betreffen seit dem 01.12.2020 die Eigentümer von **rund 10 Millionen Wohnungen deutschlandweit**. Mit der umfassenden Reform des Wohnungseigentumsgesetzes erhält die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) die gesamte Verantwortung für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums. Neu definiert wurden die Position der einzelnen Wohnungseigentümer gegenüber der WEG, die Verwalterstellung und die Stellung des Beirats. Die **eindeutige Rollenverteilung schafft Rechtsklarheit**. Aber ob und wie die Eigentümer als rechts-unkundige Verbraucher in der Praxis das Heft des Handelns in der Hand behalten können, ist unklar. Auch die neuen **Erleichterungen fürs Durchsetzen baulicher Maßnahmen** werfen Fragen auf. Baulicher Wildwuchs und Kostenchaos könnten der Preis dafür sein, dass Wohnungseigentumsanlagen nicht länger „versteinern“.

Der Verbraucherverband Wohnen im Eigentum (WiE), der die dringend notwendige Reform über viele Jahre hinweg vorangetrieben hat, konnte durch **intensive Lobby-, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit** die parlamentarische Debatte zum Gesetz beeinflussen: In „letzter Sekunde“ wurden noch wichtige Korrekturen eingefügt, damit die Machtverhältnisse in den Wohnungseigentumsanlagen ausgewogen bleiben. Dennoch sieht WiE **das Ergebnis mit gemischten Gefühlen**: Kommt nun eine Flut von Gerichtsverfahren auf die WEGs zu, um offene Verfahrensfragen, neue Zuständigkeiten und Ansprüche zu klären? Mit solchen Fragen hat sich das Bundesjustizministerium (BMJV), das die Gesetzesvorlage geliefert hat, nicht befasst. Die Vorgehensweise zum Gesetz war rein juristisch-akademisch, aus der Sicht der Wohnungseigentümer nicht praxis- und problembezogen. Mehr Rechtsklarheit im System schafft neue Unsicherheit in der Praxis.

In diesem Bericht blickt WiE zurück auf ein **Gesetzgebungsverfahren „aus dem Elfenbeinturm“**, das unter direkter Einbeziehung der Wohnungseigentümer hätte besser laufen können. WiE hätte sich gewünscht, dass das neue Gesetz nicht nur ein neues „rundes“ System einführt, sondern auch die Gebrauchsanweisung für die Wohnungseigentümer dazu. Zudem hätte die Reform noch viele weitere drängende Praxisprobleme lösen müssen, so etwa bei Jahresabrechnungen, Erhaltungsplanung und der Digitalisierung der WEGs. Auch fehlen weiterhin nötige Sonderregelungen für Kleinst- und kleine WEGs sowie große mit Untergemeinschaften.

Doch wie heißt es so schön: **Nach der Reform ist vor der Reform** – und so bleibt zu hoffen, dass die nächsten Änderungen im Wohnungseigentumsgesetz ihren Ausgangspunkt bei den Problemen der Eigentümer und nicht der Juristen nehmen. Doch bis dahin ist es jetzt wieder ein weiter Weg.

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 kostenfreier Telefonberatung durch Rechtsanwälte und Architekten, kostenlosen Online-Vorträgen sowie weiteren Beratungsdienstleistungen rund um die Themen Eigentumswohnung, Bauen und Modernisieren. Weitere Informationen: <https://www.wohnen-im-eigentum.de>

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

Autorinnen: Sabine Feuersänger, Gabriele Heinrich

Vertretungsberechtigt:
Gabriele Heinrich, Vorstand

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

Titelfoto: [iStock.com/Horst Gerlach](https://www.istock.com/Horst_Gerlach)

Weitere Fotos in den WiE-Collagen: [iStock.com/BulatSilvia](https://www.istock.com/BulatSilvia) (Seite 5), [iStock.com/MikelnLondon](https://www.istock.com/MikelnLondon) (Seite 7),
[iStock.com/vm](https://www.istock.com/vm) (Seite 7), [iStock.com/Rebius](https://www.istock.com/Rebius) (Seite 8), Wohnen im Eigentum (Seite 9),
[iStock.com/PaulRumble](https://www.istock.com/PaulRumble) (Seite 10), [iStock.com/Ljupco](https://www.istock.com/Ljupco) (Seite 14)

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.

Inhaltsübersicht

1. Der Weg zum Gesetzentwurf: Gravierende Änderungen vom grünen Tisch	4
2. Aktivitäten des Verbraucherverbands WiE: Transparenz schaffen und Aufrütteln	7
3. Die parlamentarische Debatte: Wichtige Korrekturen für ausgewogene Machtverhältnisse	10
4. Das Reform-Ergebnis: Viele neue Spielregeln im deutschen Wohnungseigentum.....	11
5. Ausblick: Zu Risiken und Nebenwirkungen fragen Sie – ja wen denn?	13

1. Der Weg zum Gesetzentwurf: Gravierende Änderungen vom grünen Tisch

Ausgangspunkt: Strukturelle Probleme – Eigentumswohnungen als Massenphänomen und das veraltete Gesetz von 1951

Für die große Gruppe der Wohnungseigentümer, der ca. 10 Millionen und damit **nahezu 25 % aller Wohnungen in Deutschland** gehören, ist das Wohnungseigentumsgesetz (WEGesetz) sehr wichtig. Es gibt den Rechtsrahmen für ihr Eigentum vor, ist Rüst- und Werkzeug für die Organisation der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums. Allerdings stammt dieses Gesetz aus dem Jahr 1951. Bei der Verabschiedung ging der Gesetzgeber von überschaubaren Wohnungseigentumsanlagen mit mehrheitlich dort wohnenden Selbstnutzern aus, unter ihnen solche, die gute Verwaltungs-, Bau- oder Rechtskenntnisse haben – Ingenieure, Anwälte, Kaufleute, Techniker. Doch seit der Nachkriegszeit haben sich die Größen und Strukturen von Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) stark ausdifferenziert.

Es gibt heute Eigentumsanlagen mit zwei Wohneinheiten bis hin zu solchen mit über tausend Wohnungen (die größte bekannte WEG hat 1.920 Wohnungen). Zudem hat der „Umwandlungsmarkt“ zu erheblichen Veränderungen im Wohnungseigentum geführt, weil große, häufig unsanierte Mietwohnungsbestände im Rahmen der Einzelprivatisierung an Mieter und im gesamten Bundesgebiet verstreut wohnende Kleinanleger verkauft worden sind. Im Ausland lebende Wohnungseigentümer, die weder das Wohnungseigentumsgesetz noch das deutsche Mietrecht auch nur ansatzweise kennen, kommen hinzu. Die Finanz- und Interessenlage der Eigentümer ist daher heute höchst unterschiedlich.

Großer Reformbedarf

Für unzählige Konflikte, die in der Praxis bestehen, lieferte das veraltete WEGesetz – auch nach einer ersten größeren Reform 2007 – keine oder unzureichende Lösungen. Der Verbraucherschutzverband Wohnen im Eigentum (WiE) forderte somit über Jahre hinweg eine große, verbrauchergerechte WEGesetz-Reform.

Koalitionsvertrag 2017: E-Mobilität und Klimaschutz als Reformanstoß

Diese Anstrengungen schlugen sich nieder, als die Bundesregierung in ihrem **Koalitionsvertrag 2017** eine Novelle des WEGesetzes vereinbarte. In einer Zeit, in der bezahlbares Wohnen, E-Mobilität und Klimaschutz auf der politischen Agenda nach vorn gerückt waren, brachte das Bundesjustizministerium einen ersten Gesetzentwurf mit Regelungen für Barrierefreiheit und E-Mobilität ein, das Bayerische Justizministerium legte einen Diskussionsentwurf mit weitergehenden Änderungen vor. Nach einem Verbändegespräch hierzu im Juli 2018 wurde eine **Bund-Länder-Arbeitsgruppe** für eine weitere Ausarbeitung von Eckpunkten für eine umfassende Reform eingerichtet.

Diese AG arbeitete fast ein Jahr lang im „stillen Kämmerlein“, und so ging mit den **im August 2019 veröffentlichten Vorschlägen** aus Sicht der Verbraucherschützer ein böses Erwachen einher: Nicht die Eigentümerinteressen und deren Praxisprobleme waren als Maßstab genommen worden, sondern die Verwaltungseffizienz. Kern der Vorschläge war ein Systemwechsel in der Verwaltung des

Gemeinschaftseigentums. Diese sollte der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG), also dem abstrakten Verband, übertragen werden, um klare Rechtsverhältnisse zu schaffen. Verbunden mit einer Stärkung der Position der Verwalter und einer weitgehenden Abschaffung von Hürden für bauliche Veränderungen kündigten sich aus Eigentümersicht **risikobehaftete Neuregelungen** an.

Dienstleister oder Geschäftsführer?
Vereinfachung der WEG-Verwaltung muss ohne Stärkung der Verwalter/innen möglich sein!

Im Rahmen der Reform des WEGesetzes wird auch die Stellung der Verwalter diskutiert. WiE hat Vorschläge entwickelt, die das Fundament des Wohnungseigentums nicht ankratzen.

Lesen Sie das neue WiE-Positionspapier!



Referentenentwurf 2020: Sichtweise der Wohnungseigentümer fehlte

Der Referentenentwurf für ein Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEModG) des Bundesjustizministeriums, veröffentlicht im Januar 2020, übernahm die wesentlichen Vorschläge der Bund-Länder-AG, ging noch darüber hinaus und präsentierte ein **klares, auf eine effiziente Verwaltung mit einem starken Verwalter ausgerichtetes System**. Bedenken und Prüfbitten der Bund-Länder-AG, die Eigentümerrechte zu wahren, spiegelten sich nicht. Anregungen aus der Praxis, die von WiE und anderen beigesteuert worden waren, ignorierte der Entwurf weitgehend.

Zum Referentenentwurf wurden **Stellungnahmen von Verbänden** eingeholt, die eingeführten formalen Beteiligungsverfahren hin zu einem Gesetzentwurf also eingehalten. (WiE legte als einziger Verbraucherverband eine umfassende Kritik des gesamten Reformwerks vor: 88 Seiten mit 16 zentralen Änderungsforderungen und unzähligen Detailvorschlägen.) Aber eine breite, öffentliche **Diskussion mit den Betroffenen, den Eigentümern, wurde gescheut**. Die Vorgehensweise zum Gesetz war rein juristisch-akademisch und nicht problembezogen an der Praxis orientiert. Auch die von Verbänden wie dem Deutschen Richterbund oder dem Deutschen Anwalt-Verein geforderte breitere **wissenschaftliche Diskussion wurde abgelehnt**. Zu groß war wohl die (berechtigte) Befürchtung, dass das neue gesetzliche Konzept, das im Bundesjustizministerium entwickelt worden war, noch geändert würde.

Gesetzentwurf bleibt der Linie beharrlich treu

Bereits am 23.03.2020 beschloss die Bundesregierung den nur unwesentlich veränderten Entwurf für ein Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) – mit der Absicht, ihn **schnellstmöglich** dem Bundestag zur weiteren Beratung zuzuleiten. Als „glasklare“ Konstruktion wurde der Gesetzentwurf dann auch von sechs Juraprofessoren aus dem im Folgenden beschriebenen **Juristen-Verwalter-Netzwerk** in einem Unterstützerbrief vom April 2020 ans BMJV gelobt. Die neue Rechtskonstruktion sei „ungeeignet, in Tageszeitungen diskutiert zu werden. Wir wünschen dem Entwurf, dass er (...) möglichst bald im Bundesgesetzblatt zu lesen ist.“

„Reformversuch mit erheblicher Schiefelage“ aus dem Juristen-Verwalter-Netzwerk

Der Hintergrund zum **Vorgehen des Bundesjustizministeriums** kann nur vermutet werden – WiE-Vorstand Gabriele Heinrich hat es später in einem Kommentar für den Berliner Tagesspiegel wie folgt recherchiert und argumentiert: Da die Fortbildung der Verwalter in Rechtsfragen überwiegend von Fachjuristen durchgeführt wird, haben sich über die Jahrzehnte enge Kontakte und Netzwerke zwischen Verwalterverbänden und Fachjuristen (Professoren, Richter) etabliert, die auch politische Fachgespräche durchführen und eigene, teilweise sehr konkrete Vorschläge zur WEG-Reform zur Diskussion stellten. Aus diesem verwalternahen Kreis war auch ein Spezialist ins BMJV abgeordnet, um an der Erstellung des Gesetzentwurfs mitzuarbeiten. **Ein Netzwerk einflussreicher Juristen, die sich der Probleme der Wohnungseigentümer annehmen, gab und gibt es hingegen nicht** – und Eigentümerverbände wie WiE können hierzu kein Gegengewicht bilden, da sie durch ihre Mitglieder privat finanziert werden.

Vier Thesen hat Heinrich daraus abgeleitet:

- Erstens: Die beschriebenen Experten haben eine undifferenzierte, stark vereinfachte und **aus dem Verwalter-Blickwinkel geprägte Sicht auf die Wohnungseigentümer** entwickelt. Danach gilt die Mehrheit der Eigentümer als desinteressiert an der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums. Nicht passive, einzelne Wohnungseigentümer gelten gerne und häufig als Querulanten, die den Verwaltern die Arbeit erschweren und die Gerichte mit ihren Beschlussanfechtungen überlasten. Dem Amt des Verwaltungsbeirats wird – weil mit Nicht-Fachleuten besetzt – keine große Bedeutung beigemessen. Dies wollen die Experten auch nicht geändert wissen.
- Zweitens: **Für die Eigentümer wichtige Themen standen in diesen Kreisen nicht zur Diskussion**, etwa Kontroll- und Eingriffsrechte der Wohnungseigentümer oder Konzepte für die Aufwertung des Beirats zum Kontrollorgan oder Aufsichtsrat. Auch nicht erörtert wurden die Tauglichkeit der Eigentümerversammlung als Steuerungs- und Kontrollorgan oder Eingriffe in die Eigentümerrechte generell. Konzepte zur Verwalterstärkung wurden dagegen diskutiert.
- Drittens: **Die beschriebene Haltung fand sich im Entwurf des WEModG wieder**, ersichtlich in der Übertragung von Unternehmensrecht ins WEG, ohne die praktische Umsetzbarkeit und die Folgen für die Wohnungseigentümer näher zu beachten, um deren Eigentum es geht.
- Viertens: Das neue Rechtskonzept schuf eine **eklatante Schiefelage**, denn als Ausgleich für die Verwalterstärkung **fehlte ein praxistaugliches Steuerungs- und Kontrollkonzept für die Wohnungseigentümer** – mangels juristischer Konzeptideen oder zum Schutz der Verwalter vor den Eigentümern? Letzteres kann vermutet werden, da den Eigentümern keine direkten Ansprüche gegen Verwalter mehr zugestanden werden.

Führungsanspruch der Juristen ohne Teilhabe der Betroffenen

Aus dem beschriebenen Verfahren wird ein Führungsanspruch der Juristen deutlich, sogar ein Elitedenken, das nicht den heutigen gesellschaftlichen Erwartungen an eine Teilhabe der Betroffenen an Gesetzgebungsverfahren entspricht. Der Gesetzgeber ist auf wissenschaftliche Beratung angewiesen, keine Frage. Diese darf aber nicht massiv getragen werden von einseitig ausgerichteten Experten, die eine **durch die Verwalterbrille gefilterte Sicht auf die Wohnungseigentümer** haben. Vorstellungen und Vorschläge aus Eigentümer- und Praxissicht, die von den Verbraucherverbänden zur Behebung der Defizite im WEG eingebracht wurden, fanden eine viel zu geringe Berücksichtigung. Zudem fehlten für eine derart umwälzende Reform belastbare empirische und sozialwissenschaftliche Erkenntnisse.

2. Aktivitäten des Verbraucherverbands WiE: Transparenz schaffen und Aufrütteln

Keine Reform über die Köpfe der Eigentümer hinweg!

Bereits im Frühjahr 2019, während die Bund-Länder-AG ihr Konzept erarbeitete, wendete sich WiE mit einer bundesweiten **Umfrage „Wie bekommen wir den Tanker WEG wieder flott?“** an die Wohnungseigentümer selbst, um ihnen eine Stimme zu verleihen. Mit der Teilnahme erklären die Eigentümer, was ihnen wichtig ist. Sie zeigen zudem, wie interessiert sie an dem Gesetzgebungsverfahren waren und dass sie eine Reform über ihre Köpfe hinweg ablehnen. Rund 3.500 Umfrageteilnehmer lieferten ein deutliches Stimmungsbild. Sie sahen die Vorschläge für eine Verwalterstärkung als ein „No-go“ an und forderten für die Eigentümer bessere Mitbestimmungs- und Kontrollrechte. Die Marschrichtung für alle weiteren WiE-Aktivitäten war hiermit vorgegeben.



Bundesweite WiE-Umfrage
Reform des Wohnungseigentumsgesetzes

Sie als Wohnungseigentümer/in sind gefragt:
Wie bekommen wir den Tanker "WEG" wieder flott?

Hier klicken und jetzt mitmachen!

Entsprechend eindeutig nahm WiE Stellung in **zwei Positionspapieren**:

- „Dienstleister oder Geschäftsführer? Vereinfachung der WEG-Verwaltung muss ohne Stärkung der Verwalter/innen möglich sein!“ und
- „Die Wohnungseigentümer wollen das „Sagen“ behalten“.

Darin wurden der im Abschlussbericht der Bund-Länder-AG angedachte Systemwechsel in der WEG-Verwaltung kritisch analysiert und Forderungen für das Gesetzgebungsverfahren abgeleitet.



Systemwechsel WEG-Verwaltung?
Die Wohnungseigentümer/innen wollen das „Sagen“ behalten

WiE-Stellungnahme zu Vorschlägen der Bund-Länder-AG zur Reform des WEGesetzes
(Kapitel VI und XI des Abschlussberichts)

Mehr erfahren Sie hier!

Im nächsten Schritt – der Bericht der Bund-Länder-AG war bereits veröffentlicht – brachte WiE Forderungen zur Reform ins Positionspapier „Bezahlbares Wohnen“ ein, veröffentlicht Anfang November 2019 vom **Verbraucherzentrale Bundesverband** und zwölf Verbraucherverbänden, darunter WiE. Auch dieser **Schulterschluss** sollte ein deutliches Zeichen an den Gesetzgeber sein, das neue WEGesetz verbrauchergerechter zu gestalten.

Natürlich gab es bereits in dieser Phase viele **Kontaktaufnahmen und Gespräche** im Hintergrund – genannt seien hier ein kritisches Schreiben an Staatssekretär Billen im BMJV, ein darauffolgendes Gespräch im Bundesjustizministerium, verschiedene Schreiben an mehrere Justizministerien der Bundesländer sowie Verständigungen mit den Verbänden Haus & Grund und Bauherren-Schutzbund über gemeinsame Positionen.

Mit der Übergabe der Ergebnisse der oben genannten Umfrage an Bundesabgeordnete startete WiE Anfang 2020 seine Offensive, die Parteien und vor allem die Politiker im **Bundestags-Rechtsausschuss** bereits jetzt zu überzeugen, das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz noch im Sinne der Wohnungseigentümer zu verändern.

Immer wieder wurde WiE auf das Thema Sachkundenachweis für Verwalter angesprochen und nach einer Quantifizierung der Schäden gefragt, die Wohnungseigentümer aufgrund unqualifizierter Verwaltungstätigkeiten erleiden. Als Antwort legte WiE die Neuauswertung einer **Umfrage zu Verwalterschäden** vor.

Wichtig war WiE auch der **Blick über den Tellerrand**: Die Unterschiede zwischen dem niederländischen und dem deutschen Wohnungseigentumsgesetz konnten in einem Treffen im Februar 2020 mit dem **niederländischen Wohnungseigentümer-Verband VvE Belang** diskutiert werden. Der Leiter des Teams Wohnen der Arbeiterkammer Wien unterrichtete WiE über seine **Kritik am System in Österreich**, das hinsichtlich starker Verwalter eine Blaupause für den Referentenentwurf gewesen zu sein scheint.

WiE initiierte einen **Offenen Brief an die Bundesjustizministerin Christine Lambrecht** – jetzt in Koalition mit dem Bauherren-Schutzbund, dem Verband Wohnungseigentum und dem Verein Deutscher Wohnungseigentümer. Darin wurde auf die Gefahren und negativen Folgen der im Referentenentwurf anvisierten Neuregelungen hingewiesen. Unser Appell an die Ministerin, den Referentenentwurf noch einmal grundlegend überarbeiten zu lassen, blieb jedoch ungehört.

Gesetzentwurf WEMoG verlangte nach massiver Gegenwehr

Reform WEGesetz
Wie das Bundesjustizministerium (BMJV) Sie als Wohnungseigentümer sieht

Selbstorganisationsrecht? Brauchen Sie nicht.
Entscheidungsmacht? Liegt besser beim Verwalter.
Zahlungspflicht? Muss natürlich bei Ihnen bleiben.
... und schon geht es aufwärts in den WEGs!?

So nicht, sagt WiE!



Mit Bekanntwerden des Gesetzentwurfs aus dem Bundesjustizministerium legte WiE erneut den Fokus darauf, **die Eigentümer und die Öffentlichkeit zu informieren und zu aktivieren**. Es gab zahlreiche Presse-Interviews und **Presseberichte**. WiE hat die Folgen der geplanten Reform in einem Falblatt erklärt, Poster zum Aushängen in den WEGs sowie Musterbriefe an Bundestagspolitiker und die Presse zur Verfügung gestellt.

Eine Petition zur Sammlung von **Unterschriften gegen den Reformansatz** wurde in nur 5 Wochen von 8.230 Wohnungseigentümern unterzeichnet – inmitten der gerade aufbrechenden Corona-Krise, in der das Wohnungseigentumsgesetz in den öffentlich-rechtlichen Medien nicht vorkam, die große Mehrheit der Wohnungseigentümer von der Reform noch gar nichts wusste und die Menschen mit anderen Sorgen belastet waren. Weit über 2.000 Kommentare der Betroffenen zum Gesetzentwurf gaben jedoch ein sehr gutes Stimmungsbild davon, wie jene Eigentümer dazu standen, die von den geplanten Änderungen erfahren hatten.



Das strategische Konzept hinter den WiE-Aktionen

Neben der Kritik, dass es mit diesem Gesetz zu einer Machtverschiebung zu Ungunsten der Eigentümer kommen würde (und weiterer Kritikpunkte) beanstandete WiE – als einziger Verband – auch das Vorgehen, also das Gesetzgebungsverfahren an sich. So hat WiE gegengesteuert:

1. **Transparenz** für die Wohnungseigentümer schaffen durch

- allgemeinverständliche Informationen über die schwierigen neuen Gesetzesregelungen und „Übersetzung“ des komplizierten neuen Verwaltungssystems für Nicht-Juristen,
- Aufklärung über die (möglichen) Folgewirkungen wichtiger Regelungen und Visualisierung zur erleichterten Verständlichkeit,
- Informationen über die Termine und Fristen beim Gesetzgebungsverfahren,
- Verbreitung der Informationen über den Kreis der Mitglieder hinaus, um möglichst viele Betroffene (Wohnungseigentümer) zu erreichen.

2. **Partizipation** herstellen im Rahmen der Vereinsmöglichkeiten durch

- Befragung der Wohnungseigentümer in 2018 über ihre Erwartungen an eine Gesetzesreform,
- Online-Petition 2020 zu grundlegenden Forderungen der Eigentümer,
- Motivierung der Eigentümer zur eigenen Meinungsbildung und dazu, auch andere Wohnungseigentümer in der eigenen Wohnanlage zu informieren.

3. **Politikberatung** zu leisten durch

- Übermittlung von Befragungsergebnissen und Studien an wichtige Politiker,
- Verfassen fachlich fundierter ausführlicher und detaillierter Stellungnahmen (insgesamt 4) für das Gesetzgebungsverfahren und
- Gespräche mit wichtigen Politikern.

4. **Politischen Druck** aufzubauen durch

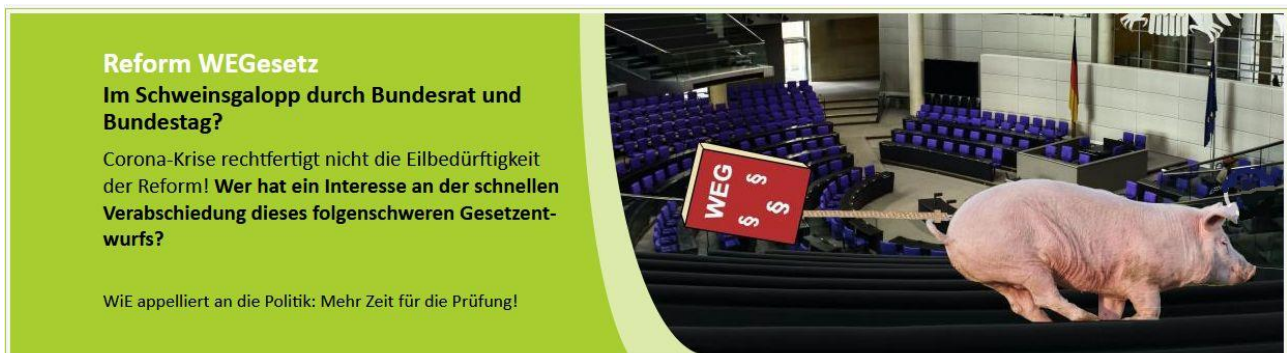
- Presse- und Öffentlichkeitsarbeit: Herausgabe von Pressemitteilungen, gezielte Ansprachen,
- Motivierung und Aktivierung der Wohnungseigentümer, Politiker anzuschreiben sowie Medien per Leserbrief etc. aufzufordern, über das Gesetzgebungsverfahren zu berichten,
- gemeinsame Stellungnahmen mit anderen Verbänden,
- Verweis auf gleichlautende Kritik anderer Organisationen (BGH, Dt. Richterbund etc.).

3. Die parlamentarische Debatte: Wichtige Korrekturen in Richtung ausgewogener Machtverhältnisse

Im „Schweinsgalopp“ durchs Parlament?

Am 06.05.2020 wurde der Entwurf des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) in den Deutschen **Bundestag** eingebracht und zur Beratung an dessen Rechtsausschuss überwiesen. Zwar meldeten in der Eröffnungsdebatte mehrere Redner Verbesserungsbedarf an, doch schien die Zustimmung zum Gesetzentwurf insbesondere bei CDU/CSU, SPD und Bündnis 90/Die Grünen zu überwiegen.

Der Deutsche **Bundesrat** verhandelte am 15.05.2020 über das WEMoG, also nach der 1. Lesung im Bundestag! Diese Vorgehensweise ist nach dem Grundgesetz nur für „ausnahmsweise besonders eilbedürftige Gesetze“ vorgesehen. Aber weder die Corona-Krise noch die Förderung der E-Mobilität rechtfertigten dieses Vorgehen. Sollte hier ein Gesetz, das eine radikale Umgestaltung des Wohnungseigentumsgesetzes mit hohen Risiken für die Eigentümer vorsah, unter Ausschluss der Öffentlichkeit – unbeachtet von den öffentlich-rechtlichen Medien – schnell durch die Parlamente geschoben werden? WiE reagierte mit der vielbeachteten Pressemeldung „WEGesetz: Im Schweinsgalopp durch Bundesrat und Bundestag?“



An dieser Stelle setzte dann ein Umdenken in der Politik ein. Der Rechtsausschuss beschloss eine **Öffentliche Anhörung zur Reform** am 27.05.2020, zu der auch WiE-Vorstand Gabriele Heinrich als Sachverständige eingeladen wurde. WiE legte seine noch einmal aktualisierte Stellungnahme vor. Nicht nur WiE, sondern auch andere Experten haben bei der Anhörung Kritik am Gesetzentwurf geübt. Auch kamen Stellungnahmen des Deutschen Richterbunds, des Deutschen Anwaltvereins und des Bundesgerichtshofs mit teils deutlichen Hinweisen auf Defizite noch einmal auf den Tisch.

Dann reagierten auch die Regierungsparteien. Statt die Reform wie geplant noch vor der parlamentarischen Sommerpause zu verabschieden, kündigten SPD und CDU/CSU am 19.06.2020 in Pressemitteilungen **Änderungen am Gesetzentwurf im Sinne der Eigentümer** an. Seitens der Politik wurde vereinbart, über den Sommer Stillschweigen zu den Verhandlungen zu bewahren.

Das schnelle Ende des Gesetzgebungsverfahrens: Ende gut – aber nicht alles gut

Dass sich die Bundestagsfraktionen von SPD und CDU/CSU noch während der Sommerpause tatsächlich auf wichtige Änderungen am Reformentwurf geeinigt hatten, hat WiE Anfang September

überrascht und auch erfreut. Einige wichtige Eigentümer-Forderungen (leider nicht alle) wurden damit erfüllt.

Deutlich eingeschränkt wurde „in letzter Sekunde“ der Spielraum für Verwalter, Entscheidungen ohne Eigentümerbeschluss zu treffen. Zudem wurde der Verwaltungsbeirat nun doch noch ausdrücklich mit der Aufgabe der **Verwalterkontrolle** betraut. Ergänzt wurde, dass die WEGs Verwalter, mit denen sie nicht zufrieden sind, jederzeit abberufen können. Deren vertragliche Ansprüche auf Bezahlung erlöschen spätestens 6 Monate darauf – auch ist das eine noch nachverhandelte, besonders wichtige Verbesserung aus Eigentümersicht. Statt einer Stärkung der Verwalter wird es nun also klarere Rechte für die Wohnungseigentümer geben. Dadurch **gerieten die Machtverhältnisse im Wohnungseigentum zugunsten der Eigentümer wieder mehr ins Lot.**

3. Das Reform-Ergebnis: Viele neue Spielregeln im deutschen Wohnungseigentum

Das Verhandlungsergebnis und damit **das neue Wohnungseigentumsgesetz** wurde am 17.09.2020 im Bundestag verabschiedet. Der Bundesrat hat es am 10.10.2020 gebilligt. Nach Verkündung im Bundesgesetzblatt trat das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz **am 01.12.2020 in Kraft.**

Die **Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)** ist nun Träger der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums. **Verwalter** sind im Außenverhältnis zu Vertretern der WEG aufgestiegen. Das heißt, sie können jetzt alle möglichen Verträge – bis auf Grundstücks- und Kreditgeschäfte – mit Wirkung für die WEG abschließen. Das neue System zeichnet sich durch eine klarere Struktur aus, ergänzt um neue **Steuerungs- und Kontrollrechte für die Eigentümer.**

Die Neuregelungen für bauliche Veränderungen führen dazu, dass die WEGs bestimmte Bauwünsche der einzelnen Eigentümer auf deren Kosten zulassen muss – für **Barrierefreiheit, E-Mobilität, Einbruchschutz und schnelles Internet.** Nur noch die einfache Mehrheit reicht jetzt aus, um alle möglichen **Modernisierungen und energetischen Sanierungen** zu beschließen. Allerdings wird das zu einer Fülle komplizierter Kosten-, Folgekosten- und Nutzungsregelungen in den WEGs führen. Die Chance, weitere Praxisprobleme im Wohnungseigentum zu lösen, wurde jedoch vertan:

- **Jahresabrechnungen** werden fehlerbehaftet und unübersichtlich bleiben. Forderungen nach konkreten Regeln im Gesetz oder besser noch eine Musterjahresabrechnung im Rahmen einer Verordnung wurden nicht oder nur ungenügend umgesetzt.
- Nicht eingeführt wurde die Pflicht zu einer mittel- und langfristigen **Erhaltungsplanung nebst Finanzierungsplan**, obwohl diese für den Werterhalt der Wohnungseigentumsanlagen sowie eine sozialverträgliche Planung der Finanzierung von Baumaßnahmen äußerst sinnvoll und notwendig wäre.
- Die **Digitalisierung** der WEGs wird wenig vorangetrieben. Wie Datenschutz und Eigentümerinteressen zu vernetzen sind, bleibt damit weiterhin offen.
- Nötige Sonderregelungen für **Kleinst- und kleine WEGs** oder große mit **Untergemeinschaften** fehlen.
- **Direktansprüche der einzelnen Wohnungseigentümer** gegen Miteigentümer oder den Verwalter sind gestrichen, weil sie nicht in das neue Rechtssystem passen.
- Die **Selbstverwaltung** ist nicht vereinfacht, sondern **eher erschwert worden.**

Die wichtigsten Änderungen im neuen WEGesetz im Überblick

1. Alle Arten von **Stellplätzen** – in Garagen oder auf dem Hof – können zu Sondereigentum erklärt werden. **Terrassen und Gartenanteile** dürfen künftig mit den entsprechenden Wohnungen ins Sondereigentum übergehen (§ 3 WEGesetz).
2. Die WEG entsteht mit Anlegen der Wohnungsgrundbücher als **Ein-Personen-Gemeinschaft**. Vom Aufteiler/Bauträger beschlossene Verträge gelten somit später für alle Eigentümer. Immerhin finden die Verbraucherschutzvorschriften im AGB-Recht Anwendung (§ 9a WEGesetz).
3. **Verwalter vertreten die WEGs ohne Wenn und Aber** gegenüber allen Geschäftspartnern (Ausnahme: Grundstücks- und Kreditgeschäfte). Der **Vorsitzende des Verwaltungsbeirats** vertritt die WEG gegenüber dem Verwalter, z.B. bei Klagen gegen diesen (§ 9b WEGesetz).
4. Es gibt mehr Spielraum, **Kosten** per Beschluss anders als nach Miteigentumsanteilen zu verteilen (§ 16 WEGesetz).
5. Jede Wohnungseigentümer/in bekommt ein gesetzliches Recht auf **Einsicht in die Verwaltungsunterlagen** (§ 18 Abs. 4 WEGesetz).
6. Nach einer längeren Übergangsfrist kann jede Eigentümer/in in WEGs mit mehr als 8 Sondereigentumseinheiten die **Bestellung eines IHK-zertifizierten Verwalters** verlangen. Die Zertifizierungsdetails wird eine Rechtsverordnung klären (§ 19 Abs. 6 und 26a WEGesetz).
7. Über alle **baulichen Veränderungen des Gemeinschaftseigentums** entscheidet die einfache Mehrheit in der Eigentümerversammlung. Durch diese erhebliche Erleichterung soll Modernisierungstaus entgegengewirkt werden (§ 20 Abs. 1 WEGesetz).
8. Jede Wohnungseigentümer/in kann auf ihre Kosten sogar bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentums verlangen, die der **Barrierefreiheit, der E-Mobilität, dem Einbruchschutz oder dem Zugang zu schnellem Internet** dienen (§ 20 Abs. 2 WEGesetz).
9. Bei den übrigen baulichen Veränderungen werden die Kosten prinzipiell auf die Eigentümer verteilt, die der Maßnahme zustimmen – mit 2 Ausnahmen. **Kosten werden auf alle Eigentümer verteilt**, wenn sich die Maßnahme (in der Regel binnen 10 Jahren) amortisiert oder wenn die Eigentümerversammlung eine Maßnahme zu nicht unverhältnismäßig hohen Kosten mit einer Mehrheit beschließt von mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile (§ 21 WEGesetz).
10. Die **Eigentümerversammlung** wird künftig immer beschlussfähig sein, daher wurde die Ladefrist von 2 auf 3 Wochen angehoben. Vollmachten bedürfen der Textform. Die ETV kann beschließen, Online-Zuschaltungen von Eigentümern zu gestatten sowie eine genau bestimmte Sache (z.B. Entscheidung zwischen 3 einzuholenden Angeboten) in einem **Umlaufbeschluss** mehrheitlich zu bestimmen. Die Beschlussammlung bleibt erhalten (§§ 23, 24, 25 WEGesetz).
11. Verwalter können **jederzeit abberufen** werden – auch ohne wichtigen Grund. **Verwalterverträge** enden spätestens 6 Monate nach der Abberufung (§ 26 Abs. 3 WEGesetz).
12. Verwalter können künftig ohne Beschluss der Eigentümerversammlung **Maßnahmen von untergeordneter Bedeutung** treffen, die nicht zu erheblichen Verpflichtungen der WEG führen. Die WEGs können alle Rechte und Pflichten der Verwalter durch Beschluss einschränken oder erweitern – ein wichtiges neues **Gestaltungsrecht** (§ 27 WEGesetz).
13. Der Beschluss über **Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung** wird auf die Zahlungspflichten reduziert, um die Zahl der Anfechtungen zu verringern. Zudem müssen Verwalter der WEG einen **Vermögensbericht** vorlegen (§ 28 WEGesetz).
14. Der **Verwaltungsbeirat** kann beliebig viele Mitglieder haben. Sind diese ehrenamtlich tätig, haften sie nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Zudem bekommt der Verwaltungsbeirat die Aufgabe zugewiesen, den Verwalter zu **überwachen** (§ 29 WEGesetz).

Fazit: Die WEGesetz-Reform – arbeitsintensiv und herausfordernd

Die WiE-Strategie hat gewirkt, **der enorme Aufwand hat sich gelohnt**: Der Gesetzentwurf wurde zugunsten der Rechte der Wohnungseigentümer noch deutlich nachgebessert. Doch insgesamt fehlte es diesem Reformprozess an Transparenz, also an Information und Aufklärung der betroffenen Zielgruppen über Vor- und Nachteile, Risiken und zukünftige Vorgehensweisen. Damit fehlt jetzt auch der Rückhalt für die gravierenden Änderungen bei vielen Wohnungseigentümern, obwohl sie diejenigen sind, die die Reform umsetzen müssen und sollen.

Gerade das Wohnungseigentumsgesetz hätte sich für ein **partizipatives Gesetzgebungsverfahren** angeboten, da die Zielgruppen überschaubar sind: in allererster Linie die Wohnungseigentümer und Verwalter, in zweiter Reihe zudem Mieter, Rechtsanwender und Auftragnehmer. Sich mit der Praxis in den WEGs auseinanderzusetzen und daraus den Reformbedarf für das WEGesetz abzuleiten, war aber nie ein Anliegen des BMJV. Die eingeführten formalen Beteiligungsverfahren hin zu einem Gesetzentwurf wurden zwar eingehalten – es wurden Stellungnahmen von Verbänden eingeholt, auch von WiE –, aber eine breite, öffentliche Diskussion wurde gescheut. Um interessierte Wohnungseigentümer zu erreichen, wären andere Vorgehensweisen erforderlich gewesen, etwa empirische Forschung mit Umfragen und Interviews u.a. Sämtliche Ansätze, die von Wohnen im Eigentum (WiE) und anderen beigesteuert worden sind, wurden ignoriert.

Wie Demokratie (besser) funktioniert

Eine Reform hinter verschlossenen Türen fördert **Skepsis, Ohnmachtsgefühle und Politikverdrossenheit**. WiE hat dagegen gearbeitet, eine breite und umfangreiche Öffentlichkeitsarbeit geleistet, um Wohnungseigentümer über das Gesetzgebungsverfahren zu informieren, ihnen die Regelungen zu erklären und sie über die zu erwartenden Folgewirkungen aufzuklären – siehe auch Dokumentation unter <http://www.wohnungseigentumsgesetz.org>. WiE hat dies als seine **Verpflichtung als Verbraucherverband** angesehen (und dafür viel Zuspruch, Unterstützung und auch Dankesbriefe von Wohnungseigentümern erhalten). Die Politik, der Bundestag – konkret die SPD und dann auch die CDU/CSU – haben bewiesen, dass sie ihre **Rolle als Gesetzgeber ernst nehmen** und haben nachgebessert, auch wenn sie das Ruder nicht mehr versetzen konnten oder wollten.

4. Ausblick: Zu Risiken und Nebenwirkungen fragen Sie – ja wen denn?

Viele Auswirkungen des neuen Gesetzes werden sich erst in der Praxis bewerten lassen. **WEGesetz 2020 - Top oder Flop?** Das wird sich letztendlich erst in Zukunft zeigen. Die Wohnungseigentümer sind aber nun gefordert, **sofort mit der neuen Situation zurechtzukommen**. Sie sind mit einer Vielzahl offener Fragen konfrontiert. Da sie für den Systemwechsel und die anderen wichtigen Änderungen wohl keine „Gebrauchsanweisung“ erhalten, müssen sie selbst für die „Installation und Probeläufe“ in den WEGs Sorge tragen und die Kosten übernehmen. Wären hier nicht Hilfestellungen seitens des Bundesjustizministeriums, das für die gravierenden Änderungen verantwortlich ist, zu erwarten?

Die vom Gesetzgeber mit der Reform bezweckte **Rechtssicherheit und Rechtsklarheit ist (noch) nicht gegeben**. Mit Fragen der Umsetzung aus der Eigentümersicht hat sich das Bundesjustizministerium nicht befasst. Auch das passt dazu, dass das Gesetzgebungsverfahren geprägt von juristisch-akademischem Denken war und weitgehend ohne Einbeziehung der Betroffenen ablief.

Ein Systemwechsel ohne Gebrauchsanweisung – wer übernimmt die Kosten?

Unklar sind die **Auswirkungen des Systemwechsels** hin zum rechtsfähigen, abstrakten Verband WEG als dem Träger der Verwaltung. Bekommt der Verband mehr Verantwortung, müssen sich die Wohnungseigentümer fragen, wie sie das Sagen behalten – damit die Geschicke der WEGs nicht doch noch stärker als bisher von externen Dienstleistern gelenkt werden.

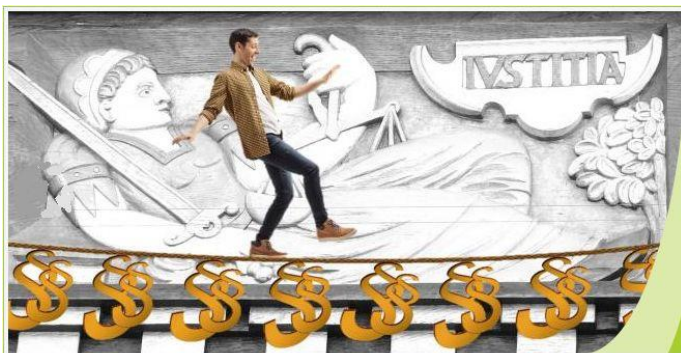
Unklar sind viele **formale Abläufe und Verfahrenswege**, gerade auch im Zusammenhang mit Forderungen an Verwalter, mit den neuen „Baurechten“ für die einzelnen Wohnungseigentümer und mit der Durchsetzung von Schadensersatzansprüchen gegen „Schädiger“ – seien es Verwalter, Mit-eigentümer oder andere. Zu befürchten ist, dass Schäden – mangels Vorgehen, z.B. gegen Verwalter – einfach „sozialisiert“, also von der Eigentümergemeinschaft bezahlt werden.

Fragen über Fragen werden gerade an WiE herangetragen – Beispiele:

- Müssen jetzt ganz viele außerordentliche Eigentümerversammlungen abgehalten werden, damit die Eigentümer ihre Wünsche an die WEG anmelden können?
- Wie muss und darf der Verwaltungsbeirat den Verwalter überwachen?
- Wann und wie weit dürfen Verwaltungsbeiratsvorsitzende ohne WEG-Beschluss gegenüber Verwaltern vorgehen?

Wer beantwortet den Eigentümern all diese Fragen? Verwalter haben keinen Wissensvorsprung, müssen selbst erst sehen, wie sie die Neuregelungen verstehen. Auch werden sie, gerade wenn es gegen sie geht, nicht im Interesse der Eigentümer beraten. Öffentliche Stellen leisten keine kostenfreie Rechtsberatung. Rechtsanwälte für eine regelmäßige, generelle Unterstützung zu engagieren, ist auf Dauer zu teuer.

Die Aufklärung allein den Eigentümerverbänden zu überlassen – WiE übernimmt diese Aufgabe sowieso schon seit langem – bedeutet, **Verantwortung abzuweisen**, die das Bundesjustizministerium als Initiator des Systemwechsels übernehmen müsste. Momentan bleibt den Eigentümern nur übrig, sich selbst – mithilfe ihrer Verbände – in die neuen komplizierten rechtlichen Zusammenhänge einzuarbeiten und Lehrgeld zu zahlen, wollen sie das bereits erwähnte Heft des Handelns nicht aus der Hand geben.



WiE macht Sie fit im neuen Wohnungseigentumsgesetz!

Erste-Hilfe-Maßnahmen für Ihren Überblick:
Online-Vorträge, Videomitschnitte, Infoblätter ...

Umfassendes WiE-Programm 2021:
Ratgeber, Themenpakete, Veranstaltungen ...

Alles zur Unterstützung rund ums neue WEGesetz!

In den nächsten Monaten steht für WiE somit ganz klar im Vordergrund, die Wohnungseigentümer und Vereinsmitglieder **über das neue Gesetz aufzuklären**, Beratungs- und Handlungsempfehlungen zu entwickeln, Checklisten und Vertragsmuster zu erarbeiten und alles dafür zu tun, dass die Eigentümer ihre (neuen) Gestaltungsrechte auch wahrnehmen können.