

## eRundbrief Juli 2023

Liebe Leserin, lieber Leser,

die reine Online-Eigentümerversammlung ohne Präsenzteilnahme soll nach den Plänen des Bundesjustizministeriums bald möglich sein. Der von Verwalterverbänden initiierte Referentenentwurf zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes liegt seit kurzem vor. Wohnen im Eigentum lehnt den Entwurf entschieden ab - warum, lesen Sie im Schwerpunkt dieses eRundbriefs und ausführlich in unserer Stellungnahme.

Bereits seit dem vergangenen Jahr, als die Pläne bekannt wurden, setzen wir uns dafür ein, dass die geplante Gesetzesänderung verhindert wird. Bisher vergeblich – das Bundesjustizministerium hat seine ursprünglichen Pläne, das darüber einstimmig in der Eigentümerversammlung abgestimmt werden muss, sogar noch weiter gesenkt, nämlich zu einer  $\frac{3}{4}$ -Mehrheit, und somit die Problematik verschärft. Deshalb benötigen wir dringend Ihre tatkräftige Unterstützung. Melden Sie sich zu Wort und schreiben Sie das Bundesjustizministerium und wichtige Politiker mit unserem Musterbrief an. Wenn das Ministerium Sie schon nicht fragt, dann melden Sie sich ungefragt mit einem klaren „So nicht!“.

Näheres zu der Protestaktion lesen Sie weiter unten. Wir zählen auf Sie!

Ihre Gabriele Heinrich  
& das Team von Wohnen im Eigentum

## WiE-Jubiläums-Tagung: Jetzt noch anmelden!



20 Jahre Wohnen im Eigentum - Zeit für einen Blick in die Glaskugel. Noch bis 31.07. können Sie sich zu unserer **großen Jubiläumstagung am Samstag, 09.09.2023, im Arbeitnehmer-Zentrum in Bonn-Königswinter anmelden**. Gemeinsam mit Ihnen möchten wir eine Bestandsaufnahme vornehmen und die Zukunft des Wohnungseigentums ausloten. Neben interessanten Vorträgen zum Wohnungseigentumsrecht, zur Kommunikation in WEGs und zur Energiewende in WEGs (Themen werden hier sein die Heizungsumstellung und der Einsatz von Photovoltaik...) erwartet Sie eine Podiumsdiskussion mit folgenden Bundestagsabgeordneten:

- Elisabeth Winkelmeier-Becker, CDU/CSU-Fraktion (Vorsitzende des Rechtsausschusses)
- Katrin Uhlig, Bündnis 90/Die Grünen (Mitglied im Ausschuss für Klimaschutz und

Energie)

- Dr. Thorsten Lieb, FDP-Fraktion (Stellvertretender Vorsitzender des Rechtsausschusses)
- Sebastian Hartmann, SPD-Fraktion (innenpolitischer Sprecher)

Da eine Änderung im Wohnungseigentumsgesetz vom Bundesjustizministerium geplant ist, wird es interessant sein, die Haltung der Bundestagsabgeordneten dazu zu hören und mit Ihnen darüber zu diskutieren.

Nutzen Sie darüber hinaus die Gelegenheit, an diesem Tag andere Wohnungseigentümer\*innen und Beiräte sowie das Team, Berater\*innen und den Aufsichtsrat von WiE kennenzulernen und Erfahrungen auszutauschen. *Verbinden Sie als Mitglied gerne die Tagung mit der **WiE-Mitgliederversammlung 2023**, die am 10.09.2023, ebenfalls in Königswinter, stattfinden wird und zu der Sie sich rechtzeitig anmelden werden können.*

Weitere Informationen und Anmeldung

### Schwerpunktthema

## Streitpunkt reine Online-Eigentümerversammlung: Keine Wohnungseigentümer\*innen ausgrenzen!

Eigentümerversammlungen sind das Herzstück einer Wohnungseigentümergeinschaft. Dort werden wichtige Entscheidungen, die zum Teil auch große finanzielle Investitionen bedeuten, diskutiert und beschlossen. Auch wenn es manchmal schwierig zugeht oder langwierige Diskussionen laufen, ist die Versammlung Ihr Forum, Ihr Ort der Begegnung und der Diskussion, ein Ort des Kennenlernens.



Wie bereits berichtet, plant das Bundesjustizministerium (BMJ), dass künftig reine Online-Eigentümerversammlungen bereits mit einer 3/4-Mehrheit beschlossen werden könnten. Dies sieht ein

[Referentenentwurf](#) des BMJ vor, der seit kurzem vorliegt.

**Wohnen im Eigentum** hat Anfang Juli nach eingehender Prüfung eine

**Stellungnahme zu dem Entwurf abgegeben und spricht sich darin klar gegen die geplante Änderung des**

**Wohnungseigentumsgesetzes aus**, da sie keine substanziellen Verbesserungen bringt. Im Gegenteil: Sie ignoriert die Interessen aller Wohnungseigentümer\*innen, grenzt bestimmte Wohnungseigentümer\*innen aus und kann Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) spalten, anstatt die Gemeinschaft zu stärken und den Zusammenhalt in WEGs zu fördern.

**Unsere wichtigsten Gegenargumente können Sie [hier nachlesen](#).** Mit der Kritik stehen wir übrigens nicht alleine da: Der Verbraucherzentrale Bundesverband, der VdK und auch der Deutsche Anwaltverein haben sich ebenfalls gegen die reine Online-Eigentümerversammlung ausgesprochen, außerdem die Bundesarbeitsgemeinschaft der Seniorenorganisationen und eine Reihe bekannter Juristen.

Wir sagen: Bereits jetzt gibt es die Möglichkeit, hybride Versammlungen durchzuführen, sich also online dazuzuschalten - wenn diese Art der Durchführung zuvor mit Mehrheit beschlossen wurde. Warum also dieses Vorgehen des BMJ? Die reine Online-Eigentümerversammlung ist weder notwendig noch wird sie nachvollziehbar begründet. Der Verdacht, dass mit der Gesetzesänderung einseitig die Interessen der Verwaltungen gestärkt werden sollen, liegt nahe.



## WiE-Themenseite informiert über Unterschiede der Versammlungsformen

Wo genau liegen eigentlich die Unterschiede zwischen einer Präsenz-, einer hybriden und einer reinen Online-Eigentümerversammlung? Da es bei der Unterscheidung immer wieder zu Unklarheiten kommt bzw. uns hierzu Rückfragen erreichen, **finden Sie jetzt eine tabellarische Übersicht der verschiedenen Versammlungsformen mit ihren Merkmalen sowie den Vor- und Nachteilen auf unserer neuen Themenseite ["Streitpunkt: Reine Online-Eigentümerversammlung"](#)**. Hier haben wir für Sie außerdem alle wichtigen Informationen und Pressemitteilungen rund um die geplante Gesetzesänderung gebündelt. Schauen Sie mal rein und teilen Sie die Seite gerne mit Miteigentümer\*innen und Interessierten!

[Zur Themenseite](#)

### WEG: Gleichstellung mit Aktionärsversammlungen fehl am Platz

Das BMJ sieht als Vorbild für die Neuregelung die Aktionärs- oder Gesellschafterversammlungen, wo virtuelle Versammlungen zulässig sind. Das Wohnungseigentum und die Herausforderungen in einer Eigentümerversammlung unterscheiden sich jedoch grundlegend von diesen. WiE stellt die Notwendigkeit dieser Gesetzesänderung in Frage und fordert die Streichung dieser Regelung aus dem Entwurf. [Zur Pressemitteilung](#)

### Wohnungseigentumsgesetz: BMJ stärkt Verwalterinteressen

WiE führt eine Vielzahl an gewichtigen Argumenten gegen die geplante Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes an und stellt nach ausführlicher Prüfung fest, dass hier in erster Linie Interessen der Verwalterverbände umgesetzt werden. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer\*innen wird damit nicht gestärkt, im Gegenteil gespalten. Die Privilegierung der Steckersolargeräte - die einzige geplante Regelung zur Förderung der Energiewende in diesem Gesetz - zeigt nur, dass das BMJ kein Konzept für die Energie- und Wärmewende in den WEGs hat und dafür auch nicht mit dem BMWK zusammenarbeitet. [Zur Pressemitteilung](#)

## Aktion: Unterstützen Sie uns mit Ihrem Protestschreiben!

Wir benötigen Ihre Unterstützung: Teilen Sie dem Bundesjustizministerium und wichtigen Politiker\*innen selbst mit, dass Sie diese Gesetzesänderung ablehnen und dass Gesetzesänderungen nicht mit dieser einseitigen Interessensausrichtung erfolgen dürfen. Nicht nur der Inhalt des Referentenentwurfes ist ein Aufreger, sondern auch das Vorgehen. Eindeutig ist der Entwurf nur auf Verlangen von Verwalterverbänden und großen Wohnungsgesellschaften verfasst worden.

>> Laden Sie sich hierfür unseren **Musterbrief** herunter und ergänzen Sie diesen gerne mit Ihren Erfahrungen. Drücken Sie dort Ihre Empörung darüber aus, dass hier ein Gesetz verabschiedet werden soll, welches ohne jegliche Beteiligung der Hauptzielgruppe dieses Gesetzes initiiert wurde, den WEGs hingegen eher schaden als nützen wird. Fragen Sie nach einer Begründung für diese Vorgehensweise.

[Musterbrief herunterladen](#)

>> **Wir freuen uns, wenn Sie uns eine Kopie Ihres Schreibens zukommen lassen, an [aktuell@wohnen-im-eigentum.de](mailto:aktuell@wohnen-im-eigentum.de).** Wir sammeln die Protestschreiben. Bereits an dieser Stelle sagen wir DANKE für Ihr Engagement!

>> Den Musterbrief finden Sie als Word- und als Pdf-Dokument auch auf der oben verlinkten Themenseite "Streitpunkt: Reine Online-Eigentümerversammlung".

### Deutscher Anwaltverein: Bedenken lassen sich nicht kompensieren

Auch der Deutsche Anwaltverein (DAV) spricht sich gegen die reine Online-Eigentümerversammlung aus. In seiner [Stellungnahme](#) zum

### vbzv: "Hybrid-Versammlungen sind eine geeignete Lösung"

Kritik an den Plänen, künftig reine Online-Eigentümerversammlungen ohne Präsenzteilnahme zu ermöglichen, kommt auch

Referentenentwurf heißt es, die aufgezeigten Bedenken lieben sich "nicht durch den mit einer reinen Online-Versammlung verbundenen ersparten Reise- und Kostenaufwand sowie dem geringeren zeitlichen Anspruch kompensieren". Die Wahrnehmung des Stimmrechtes durch den einzelnen Eigentümer, vor allem auch die Wahrnehmung des Rederechtes im Vorfeld der Abstimmung, seien "unverzichtbare Rechte und Ausdruck des in Art. 14 GG verankerten Schutzes des Eigentums".

## Facebook und Twitter: Lesen Sie Stimmen von Eigentümer\*innen

Was halten Wohnungseigentümer\*innen von der geplanten Gesetzesänderung, die reine Online-Eigentümersammlungen ohne Präsenzteilnahme ermöglichen soll? Wir setzen auf **Facebook** und **Twitter** unsere Reihe fort, in der wir Stimmen von Eigentümer\*innen veröffentlichen. Teilen Sie diese gerne mit Freunden, Bekannten und Miteigentümer\*innen! Diskutieren Sie gerne auch in dem **Diskussionsforum für Mitglieder** auf unserer Website (bitte vorher erst einloggen).

vom Verbraucherzentrale Bundesverband (vzbv). In dessen **Stellungnahme** zum Referentenentwurf heißt es: "Die Möglichkeit, online an Versammlungen teilzunehmen, ist ausdrücklich zu begrüßen. Es besteht jedoch auf der anderen Seite keine Notwendigkeit, Wohnungseigentümer:innen eine Präsenzteilnahme zu verwehren. Hybrid-Versammlungen sind aus Sicht des vzbv eine geeignete Lösung."

## Kritik: Weitere Änderungen im WEGesetz nötig

Der Referentenentwurf sieht auch vor, Steckersolargeräte in den Katalog der privilegierten Maßnahmen ins Wohnungseigentumsgesetz aufzunehmen, was WiE begrüßt (wir berichteten hierüber ausführlich in der Juni-Ausgabe unseres eRundbriefs). Allerdings ist der Energiegewinn damit zu minimal, um dafür einen eigenständigen Gesetzentwurf zu rechtfertigen. Wie fordert daher: Entweder sollte der Referentenentwurf um weitere gesetzliche Änderungen für die Durchführung der Energie- und Wärmewende in den WEGs ergänzt werden – unter anderem die Privilegierung von Photovoltaik-Anlagen auf Dächern –, oder der Entwurf ist zurückzuziehen und die Steckersolargeräte können im Solarpaket-Gesetz (siehe weiter unten) mit aufgenommen werden. Außerdem gibt es in der aktuellen Fassung des Wohnungseigentumsgesetzes eine Reihe von Problemen, die im Sinne und zum Nutzen der Wohnungseigentümer\*innen angegangen werden müssen, wenn man das Gesetz jetzt "anpackt". Näheres lesen Sie in unserer **Stellungnahme**.

„Nach meiner Erfahrung nehmen Onlineteilnehmer viel weniger aktiv an den Eigentümersammlungen teil. Eine Diskussion ist hier viel schwieriger. Die Ausgrenzung einzelner Wohnungseigentümer ist nicht akzeptabel.“

Rainer H., Wohnungseigentümer

**Wir sind die Eigentümer!**

wohnen im eigentum die wohnungseigentümer e.V.

„Ich selbst habe zwar kein Problem, an digitalen Treffen teilzunehmen, aber rein digitale Sitzungen schließen vor allem Ältere, die dieses Format nicht kennen oder keinen Internetzugang haben, aus.“

Beate R., Wohnungseigentümerin

**Wir sind die Eigentümer!**

wohnen im eigentum die wohnungseigentümer e.V.

## Verbraucher-Infos

### Baustopp wegen einstweiliger Verfügung kann teuer werden

Wenn Wohnungseigentümer\*innen mit einer einstweiligen Verfügung die Aussetzung eines Beschlusses über eine Baumaßnahme erwirken und diese später vom Gericht wieder aufgehoben wird, müssen sie der WEG den durch die Verzögerung der Maßnahme entstandenen Schaden erstatten. Das hat der Bundesgerichtshof in einem Urteil (Az. V ZR 86/22) klargestellt. Lesen Sie **wichtige Hinweise** von Wohnen im Eigentum (WiE) zu den Risiken einer einstweiligen Verfügung.

### Garten und Balkon: Infos und Tipps für die grüne Oase

Sie verbringen im Sommer auch jede freie Minute im Garten oder auf Ihrem Balkon? Wir haben für Sie Informationen und Tipps rund um die Gartengestaltung und -pflege auf einer Themenseite zusammengestellt. Hier finden Sie auch Antworten zu rechtlichen Fragen, unter anderem, was im Garten oder auf dem Balkon erlaubt ist. [>> Zur Themenseite](#)

### Solarpaket I: Lieferung von PV-Strom soll unbürokratischer werden

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz hat am 27. Juni 2023 einen [Referentenentwurf zur Steigerung des Ausbaus photovoltaischer Energieerzeugung](#) ("Solarpaket I") vorgelegt. Dieser sieht unter anderem die **Einführung der gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung** vor, mit dem für die Lieferung von Solarstrom eine bürokratiearme Alternative zum unternehmerischen Mieterstrommodell geschaffen werden soll. WiE begrüßt dies in seiner **Stellungnahme** vom 05. Juli 2023 grundsätzlich, sieht aber Widersprüche bei der rechtlichen Ausgestaltung. Unter anderem besteht die Gefahr, dass Wohnungseigentümer\*innen in ihrer Teilhabe beschränkt werden, wenn die gemeinschaftliche Gebäudeversorgung nur per Vertrag und nicht per Beschluss geregelt werden kann.

[Zur WiE-Stellungnahme](#)

### Gebäudeenergiegesetz-Novelle vorerst gestoppt

Eigentlich sollte die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) noch vor der Sommerpause beschlossen werden. Das Bundesverfassungsgericht hat das Vorhaben allerdings in einem Eilverfahren zunächst gestoppt. Der Deutsche Bundestag hatte am 15.06. in der ersten Lesung beraten, nachdem sich die Ampel-Fraktionen auf Leitplanken zur Änderung des ursprünglichen Gesetzentwurfs geeinigt hatten. Einige wichtige Fragen und Antworten zu der aktuellen Planung haben wir für Sie **zusammengestellt**. *Der Gesetzentwurf steht jetzt nach der Sommerpause am 8. September auf der Tagesordnung des Bundestages und wird einen Tag später auf unserer [Jubiläumstagung](#) brandaktuell diskutiert werden.*

## Veranstaltungen

In den folgenden Veranstaltungen sind derzeit noch Plätze frei:

#### Online-Veranstaltungen (nur für Mitglieder):

- 17.08. [Sprechstunde: Sommer in der WEG](#)
- 22.08. [Runder Tisch online: Thema folgt](#)

#### Online-Veranstaltungen (für Mitglieder und Gäste):

- 15.08. [Die virtuelle Eigentümerversammlung und mögliche Alternativen dazu](#)
- 21.08. [Die Anfechtung der Jahresabrechnung](#)
- 29.08. [Das Protokoll der Eigentümerversammlung](#)

#### Runde Tische (vor Ort):

- 24.08. [Dortmund: Erfahrungsaustausch rund ums Wohnungseigentum](#)

#### Tagung (vor Ort):

- 09.09. [WiE-Jubiläumstagung "Die Zukunft des Wohnungseigentums" in Königswinter](#)

#### Online-Schulung „Wohnungseigentumsgesetz KOMPAKT“ am 01.09.2023

Haben Sie sich schonmal intensiver mit dem neuen Wohnungseigentumsgesetz befasst und wissen Sie, wie sich die grundlegenden Änderungen durch die letzte Gesetzreform für Sie und Ihre WEG auswirken? Diese halbtägige Schulung gibt Ihnen einen Überblick über das Wichtigste an nur einem Nachmittag. **Anmeldeschluss ist Donnerstag, 24.08.2023. [Nähere Informationen und Anmeldung](#)**  
**Sie sind noch kein WiE-Mitglied? Dann treten Sie bei und profitieren Sie von einem deutlich rabattierten Preis für die Schulungen!**

Unser Veranstaltungsteam geht in die Sommerpause bis 09.08. Danach geht es wieder mit spannenden Themen weiter.

Bitte werfen Sie auch regelmäßig einen Blick in unseren [Veranstaltungskalender](#).

[Zum Veranstaltungskalender](#)

## Pressespiegel

### „Und weg ist Dein Geld“



Unter dieser Überschrift wurde in der ZEIT erstmalig in einem langen Artikel am 22. Juni 2023 ausführlich über die **Veruntreuung von WEG-Geldern** berichtet: „Wohnungseigentümer häufen oft gewaltige Summen auf Gemeinschaftskonten an. So mancher Hausverwalter zweigt sich davon etwas ab – und füllt damit die eigene Kasse.“ Am Ende heißt es: „Beim Spiel ‚Monopoly‘ wäre das eine Ereigniskarte: Ihr Rücklagenkonto ist leer.“ - Unsere Öffentlichkeitsarbeit trägt auch hier Früchte, wir berichteten im eRundbrief 05/2023 mal wieder über das Problem. Für die, die unseren Kurzratgeber **„Veruntreuung durch WEG-Verwalter\*in? Warnhinweise erkennen, gezielt handeln, Schäden minimieren“** noch nicht kennen, hier der kurze Hinweis.

## Publikationen für Wohnungseigentümer\*innen

### Besuchen Sie den WiE-Shop

**WiE-Themenpaket Verwaltungswechsel.** Endlich wieder da! Der verbraucherorientierte Gegen-Entwurf zu den Verwalter-Vertragsformularen mit Strategie-Leitfaden und Muster-Briefen, Beschlussanträgen und vielem mehr ... (PDF), Bonn 2022- 3. Auflage

**WiE-Muster-Verwaltervertrag.** Unser Gegenvorschlag zu dem, was Verwaltungen und Immobilienverbände für Sie vorbereitet haben - aktualisierte Fassung nach dem neuen WEGesetz (PDF), Bonn 2022

**Das neue Wohnungseigentumsgesetz für Wohnungseigentümer\*innen.** XY aufgelöst: Ein Verbraucherratgeber mit Fallbeispielen aus der Krimiwelt, Bonn 2021 (gedruckter Ratgeber)

**Das neue Wohnungseigentumsgesetz für Wohnungseigentümer\*innen.** XY aufgelöst: Ein Verbraucherratgeber mit Fallbeispielen aus der Krimiwelt (PDF), Bonn 2021

**WiE-Themenpaket Selbstverwaltung.** Wie Sie Ihre WEG ohne Fremdverwaltung selbst organisieren (PDF), Bonn 2021– aktualisierte Fassung

---

**Hilfe, wir sind Verwaltungsbeirat!** Praxisnaher Ratgeber mit Checklisten für Beiräte und Wohnungseigentümer/innen. 128 Seiten, Bonn 2017\*

**Der Modernisierungs-Knigge für Wohnungseigentümer.** Spielregeln für den Umgang mit Menschen und Paragraphen bei der Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung von Wohnungseigentumsanlagen, Bonn 2017 (kostenfrei als PDF-Download oder gedruckt\*)

**Das Miteinander gebacken bekommen.** Wie Sie als Wohnungseigentümer\*in die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung sicher beurteilen, Bonn 2016 (kostenfrei als PDF-Download oder gedruckt\*)

... und vieles mehr!

\*) Alle Inhalte dieser Publikationen beziehen sich noch auf die alte Rechtslage laut WEGesetz 2007. Viele Aspekte in den Ratgebern, Checklisten, Handlungsempfehlungen etc. bleiben aber interessant und praxisnah. Den Preis der verbliebenen gedruckten Restexemplare haben wir auf 3,00 Euro inkl. MwSt. und Versand gesenkt – so lange der Vorrat reicht! Dieser Preis deckt nur noch unsere Versandkosten ab.

[Zum WiE-Shop](#)

Herausgeber:

#### **Wohnen im Eigentum. Die Wohneigentümer e.V. (WiE)**

Geschäftsstelle: 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](mailto:info@wohnen-im-eigentum.de), Internet: [wohnen-im-eigentum.de](http://wohnen-im-eigentum.de)

#### **[Impressum](#)**

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

Dieser eRundbrief gehört zu den kostenfreien Vereinsleistungen von Wohnen im Eigentum für Vereinsmitglieder.