



**wohnen
im eigentum**

die wohneigentümer e.V.

WiE-Positionspapier zur Verwalterstellung

Dienstleister oder Geschäftsführer?

Vereinfachung der WEG-Verwaltung muss
ohne Stärkung der Verwalter/innen möglich sein!



In der Diskussion um die geplante Reform des Wohnungseigentumsgesetzes erwarten Verwalterverbände sowie einige Rechtsexperten eine Stärkung der Verwalter, teilweise sogar eine Erweiterung der Kompetenzen der Verwalter in Richtung von Geschäftsführern. Was gefordert wird, welche Konsequenzen diese Vorstellungen für die rechtliche Stellung der Wohnungseigentümer haben würde und wie die Stellung der Verwalter dadurch verändert würde, wird in diesem Positionspapier diskutiert und ausgelotet. Darüber hinaus stellt Wohnen im Eigentum (WiE) seine Reformvorstellungen für eine Modernisierung der Verwaltung vor.

A. Zusammenfassung	3
Dienstleister oder Geschäftsführer? Warum die Aufgaben der Verwalter/innen konkretisiert werden müssen, eine Stärkung ihrer Position aber unzulässig in die Eigentümerrechte eingreift und somit der falsche Schritt zu einer effizienten WEG-Verwaltung ist!	3
B. Ausführlicher Teil.....	7
Gute Gründe für eine Stärkung der Verwaltungstätigkeiten?	7
Generalklausel und mehr? Das wird gefordert zur Stärkung der Verwaltungstätigkeit	8
Ein „Kratzen“ an der Eigentumsgarantie?	9
Das Fundament und das Leitbild des Wohnungseigentumsgesetzes.....	9
Die Kernkompetenz der Eigentümer im WEGesetz: ihr Selbstbestimmungs- und Selbstorganisationsrecht.....	11
Der Verband WEG und seine Rolle: eine „gleichsam dienende Funktion“	11
Vertreter oder Organ? – Wie stark ist die Stellung der Verwalter im WEGesetz?	12
Aufgaben und Befugnisse der Verwalter – mit und ohne Beschluss	13
Lösungsansatz „Stärkung der Verwaltung“ gefährdet Wohnungseigentum als „echtes“ Eigentum	18
Verantwortung übernehmen heißt Konsequenzen tragen – oder?	19
Modernisierung der Verwaltung – durch Vereinfachung von Verfahrensabläufen, Konkretisierungen, Transparenz – statt einfach nur Verwalterstärkung	20
Ergebnis / Zusammenfassung.....	24

Abkürzungen:

WiE = Wohnen im Eigentum e.V.

WEGesetz = Wohnungseigentumsgesetz

WEG = Wohnungseigentümergeinschaft (Plural: WEGs)

A. Zusammenfassung

Dienstleister oder Geschäftsführer?

Warum die Aufgaben der Verwalter/innen konkretisiert werden müssen, eine Stärkung ihrer Position aber unzulässig in die Eigentümerrechte eingreift und somit der falsche Schritt zu einer effizienten WEG-Verwaltung ist!

In der Diskussion um die geplante Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEGesetz¹) drängen Verwalterverbände sowie einige ihnen nahestehende Rechtsexperten auf eine Stärkung der Verwalter², also eine Erweiterung der Kompetenzen der Verwalter in Richtung von Geschäftsführern. WiE stellt sich diesem Ansinnen entgegen, da damit nicht nur Entscheidungsrechte der Wohnungseigentümer reduziert, sondern auch ihre Risiken deutlich erhöht würden. Das Selbstbestimmungs- und Selbstorganisationsrecht der Wohnungseigentümer würde beschnitten und somit „gekratzt“ werden an der Eigentumsgarantie, nach der Wohnungseigentum „echtes Eigentum“ ist.

Begründet werden diese Vorstellungen und Forderungen nach mehr Verwalterkompetenzen damit, dass in den letzten Jahrzehnten die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums aufwendiger und komplizierter geworden ist aufgrund

- neuer gesetzlicher Vorgaben³ sowie einer uneinheitlichen Rechtsprechung, welche die Verwaltertätigkeit erschweren und aufwendiger haben werden lassen,
- eines größeren Aufwands für die Organisation des Willensbildungsprozesses in den WEGs sowie der gewachsenen Anforderungen an Beschlussanträge und Jahresabrechnungen sowie
- des passiven Verhaltens und vermeintlichen Desinteresses vieler Eigentümer an den Eigentümerversammlungen und der Wahrnehmung ihrer Rechte.

Die Forderung nach einer Erweiterung der Verwalterkompetenzen scheint die vermeintlich einfachste Lösung des Problems einer häufig „zu langsamen Manövrierfähigkeit des Tankers WEG“ zu sein. Dagegen spricht, dass nach § 20 Abs. 1 und § 21 Abs. 1 WEGesetz die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums grundsätzlich in den Händen der Wohnungseigentümer liegt. Diese haben „die Kernkompetenz“ zur Verwaltung des Gemeinschaftseigentums, also das alleinige Recht, sich selbst zu verwalten und zu organisieren. In § 21 Abs. 1 WEGesetz

¹ Zur Abgrenzung von WEG = Wohnungseigentümergeinschaft wird das Wohnungseigentumsgesetz im Folgenden als „WEGesetz“ abgekürzt.

² Den Autorinnen ist bekannt, dass das WEGesetz nur den männlichen Verwalter kennt. Diese Festlegung soll so nicht akzeptiert werden. Leider hilft es auch nicht, neutral von „der Verwaltung“ zu reden, da das Unternehmen mit der Tätigkeit „Verwaltung“ verwechselt werden kann. Daher haben wir – wenn möglich – den Plural „die Verwalter“ gewählt. Die Plural-Form bezieht sich immer zugleich auf weibliche und männliche Verwalter. Die gleiche Regelung gilt für den Wohnungseigentümer. Wir bitten um Verständnis für den weitgehenden Verzicht auf die Doppelbezeichnung „Verwalterin und Verwalter“ sowie „Wohnungseigentümerin und Wohnungseigentümer“ zugunsten einer besseren Lesbarkeit des Textes.

³ Gemeinsame Thesen des IVD und BVI zur Reform des WEG v. 10.09.2018, S. 6, siehe: <https://bvi-verwalter.de/files/upload/leistungen/lobbyarbeit/Stellungnahme%20Diskussionsentwurf%20BMJV-%202010.09.2018.pdf>

wird sogar eine Priorität für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums durch die Eigentümer angeordnet. Eine Änderung würde somit einen Systemwechsel bei dieser Eigentumsform angehen. Doch ohne dies näher zu diskutieren, nutzen die Verwaltervertreter die breite Kritik an den unspezifischen Regelungen in § 27 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 3 WEGesetz (Aufgaben und Befugnisse des Verwalters) als Einfallstor, um eine deutliche Erweiterung der Verwalter-Befugnisse zu verlangen.

§ 27 WEGesetz legt die Zuständigkeiten der Verwalter im Innenverhältnis und die Vertretungsbefugnis im Außenverhältnis fest. Kritisiert wird, dass die den Verwaltern dort zugestanden Kompetenzen, z.B. ohne Beschluss der WEG **Notmaßnahmen** durchführen zu dürfen sowie „die **laufenden** Maßnahmen der erforderlichen ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung zu treffen“, sehr unspezifisch sind, zu Missdeutungen führen und zu einer uneinheitlichen Rechtsprechung. Es ist auch gar keine Frage, dass hier nachgebessert werden muss. Allerdings wird von den Verwaltervertretern nicht nur eine Konkretisierung der missverständlichen Klauseln gefordert, sondern die Einführung einer Generalklausel, die den Verwaltern ein weitergehendes Handeln ohne Beschluss ermöglicht. Diese Generalklausel wird mit Regelungsbeispielen untersetzt. Dabei werden Vorschläge zur Diskussion gestellt oder gefordert für ein „beschlussloses“ Handeln bis zu einer gewissen Summe (8-10% des Wirtschaftsplans)⁴ und für „gesetzlich zwingende Aufgaben“⁵. Oder es werden den Verwaltern sogar eine Kompetenz zum Entscheiden und Handeln für „unterjährig anstehende Maßnahmen“ zugesprochen, wenn „im Verhältnis zu deren Bedeutung und Kosten der Aufwand einer außerordentlichen Eigentümerversammlung unangemessen ist“.⁶ Was unangemessen ist, wird nicht weiter konkretisiert.

Mit der Umsetzung solcher Vorstellungen oder Forderungen bei der WEGesetz-Reform würden Verwalter – bisher Vertreter der Wohnungseigentümer auf der Grundlage des WEGesetzes und der Beschlüsse der WEG – zu einer Art **Geschäftsführer aufsteigen. Er oder sie dürfte (zu) viele Angelegenheiten der Eigentümergemeinschaft** ohne Beschluss regeln, wahrscheinlich mit jährlicher Rechenschaftspflicht gegenüber den Eigentümern. Das heißt, diese könnten dann Entscheidungen über ihr Eigentum und auf ihre Kosten höchstens noch im Nachhinein korrigieren, oft nur noch zur Schadensbegrenzung und Schadensbehebung aktiv werden.

Würde eine solche Generalklausel nebst Regelbeispielen verankert, wäre dies **ein starker Eingriff in den Kernbereich des Wohnungseigentums**, also in die Kernkompetenzen der Wohnungseigentümer. Damit würden der Willkür Tor und Tür geöffnet werden. Sie sind daher als hochriskant abzulehnen.

Solche Generalklauseln konterkarieren auch das Prinzip der Verantwortlichkeit der Eigentümer. Mehr Eigenverantwortung unter den Eigentümern fördert der Gesetzgeber, indem er

⁴ Gemeinsame Thesen des IVD und BVI, Seite 7 (o. Fußn.3)

⁵ DDIV-Stellungnahme zu einer Reform des Wohnungseigentumsgesetzes v. 24.09.2018, S. 54, siehe: https://ddiv.de/download/a4jpk7n1umjmoacc6h9a52nc5q7/2018_09_24_Stellungnahme%20DDIV_WEG-Reform%20inkl.%20Gutachten.pdf

⁶ Jacoby, DDIV aktuell, 01/2017, P.II. 2.; III., siehe: <https://archiv.ddivaktuell.de/blog/thesen-der-ddiv-denkwerkstatt>

die existierenden Barrieren beiseite räumt und die mühsamen Umwege begradigt, damit Wohnungseigentümer ihre Rechten wahrnehmen und ihren Pflichten nachkommen können.

Anders als Geschäftsführer etwa einer GmbH haben WEG-Verwalter darüber hinaus kein Eigeninteresse, das sie zu einem wirtschaftlichen, sparsamen Umgang mit den WEG-Mitteln anreizt. Sie sind Externe, die viele WEGs gleichzeitig verwalten, ohne dass sie mit den einzelnen WEGs (wirtschaftlich o.a.) verbunden sind. Die WEGs wären auf den guten Willen der Verwalter zu sinnvollem, wirtschaftlichem Handeln angewiesen – und natürlich auch auf ihre Kompetenz hierzu, welche angesichts der Berufszulassung ohne jeden Sachkundenachweis in vielen Fällen mehr als fraglich ist.

Sollte das Selbstbestimmungsrecht der Wohnungseigentümer in dieser Form beschnitten werden, dann wird das Wohnungseigentum zu einem **Eigentum zweiter Klasse** weiterentwickelt. Verwaltet von Dienstleistern, die

- zwar eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung haben, aber
- keine berufliche Qualifikation für die verantwortungsvolle Tätigkeit nachweisen müssen,
- nicht ausreichend kontrolliert werden können,
- nicht leicht ersetzt werden können und
- nur sehr schwer zum Schadenersatz oder
- der Tragung von Prozesskosten herangezogen werden könnten.

Will der Gesetzgeber Effizienz und Wirtschaftlichkeit in der WEG-Verwaltung verbessern, ist eine Stärkung der Verwalterkompetenzen keinesfalls alternativlos. Es gibt andere, bessere Hebel hierfür.

Zum einen ermöglicht das WEGesetz es Wohnungseigentümern auch heutzutage, die Kompetenzen ihrer Verwalter bei Bedarf im Verwaltervertrag o.a. zu erweitern. Allein eine entsprechende Klarstellung, wie weit eine solche Kompetenzerweiterung erfolgen kann und wo die Grenzen liegen (wann der Kernbereich betroffen ist), fehlt im Gesetz.

WiE hat eigene Vorschläge entwickelt und fordert eine Modernisierung der Verwaltung durch Konkretisierungen, die Vereinfachung von Verfahrensabläufen, mehr Rechtssicherheit, mehr Transparenz und erleichterte Kontrollmöglichkeiten, damit das WEGesetz heutigen Anforderungen des modernen Lebens und Wohnens in einer Eigentumswohnung gerecht wird.

Die Vorschläge von WiE:

Der **Kernbereich – das Selbstbestimmungsrecht der Wohnungseigentümer** - muss konkreter definiert werden und deutlich mehr Gewicht erhalten, um besser wahrgenommen zu werden.

- Die **Verfahrensabläufe** zur Prüfung von Verwaltungsunterlagen und Unterlagen für die Eigentümerversammlung müssen in digitaler Form vorgelegt und mit Hilfe moderner Organisations- und Kommunikationsmittel vereinfacht werden.

- Der Eigentümerversammlung als oberstes Beschlussorgan der WEG ist mehr Bedeutung beizumessen. Dies ist zu erreichen durch Verlängerung der Einberufungsfrist sowie konkretere gesetzliche Vorgaben zur Vorbereitung, Planung, Durchführung und Nachbereitung – ebenfalls mit Hilfe moderner Organisations- und Kommunikationsmittel. Die Planung und Durchführung ist modernen Lebensweisen anzupassen, damit mehr Miteigentümer daran teilnehmen können. Ggf. sind spezielle gesetzliche Regelungen für große WEGs einzuführen.
- Die Einbringung von Beschlussanträgen einzelner Miteigentümer in die Eigentümerversammlung ist zu gewährleisten.
- Der sehr wichtige Willensbildungsprozess der Wohnungseigentümer darf nicht nur in der Eigentümerversammlung vorgesehen werden, sondern dem Informationsrecht der Eigentümer muss vor der Eigentümerversammlung und vor der Beschlussfassung mehr Gewicht gegeben werden. Hier muss eine Verlagerung stattfinden, die zu einer Entlastung der Eigentümerversammlung beitragen wird und dazu, die Beschlussfassung transparenter und anfechtungssicherer werden zu lassen.
- Die Befugnisse und Aufgaben der Verwalter sind zu konkretisieren, um uneindeutige, unklare und missverständliche Regelungen auszuräumen; mehr Transparenz ist vorzuschreiben.
- Es sind umwegfreie Sanktionen (d.h. ohne den Umweg, zuerst die WEG verklagen zu müssen) einzuführen bei Kompetenzüberschreitungen und Pflichtverletzungen der Verwalter. Die Kostentragung der Verwalter für selbst verursachte Prozesse muss generell gelten, nicht nur bei „grobem Verschulden“. Denn als gewerbliche Dienstleister stehen diese nicht aus „Verantwortungsgefühl“, sondern aus vertraglich Vereinbarung in der Pflicht, für das eigene Tun und Lassen die Konsequenzen zu tragen.

Solche Regelungen dienen nicht nur den Wohnungseigentümern, sondern werden auch das Vertrauen in die Kompetenz und das Engagement der Verwalter stärken und helfen, Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden. Es wird die Eigenverantwortung der Wohnungseigentümer/innen gefördert und zugleich die Verwaltung erleichtert.

B. Ausführlicher Teil

Gute Gründe für eine Stärkung der Verwaltungertätigkeiten?

Rechte der Wohnungseigentümer zur Verwaltung des Gemeinschaftseigentums sollen von diesen auf die Verwalter übertragen werden. Begründet wird dies von Seiten der Verwalterverbände, berufsständischen Vertretungen und mehreren den Verwalterverbänden nahestehenden Rechtsexperten mit folgenden Argumenten:

- In den letzten Jahrzehnten sei die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums aufwendiger und komplizierter geworden aufgrund
 - neuer gesetzlicher Vorgaben⁷ (z.B. Legionellenprüfungen, Rauchwarnmelder, Anforderungen an energetische Sanierungen, Brandschutz, Datenschutzgrundverordnung) sowie einer uneinheitlichen Rechtsprechung, welche die Verwaltungertätigkeit erschweren und aufwendiger haben werden lassen,
 - eines größeren Aufwands für die Organisation des Willensbildungsprozesses in den WEGs sowie der gewachsenen Anforderungen an Beschlussanträge und Jahresabrechnungen sowie
 - des passiven Verhaltens und vermeintlichen Desinteresses vieler Eigentümer an den Eigentümerversammlungen: „Die Eigentümer empfinden es schlicht als Belästigung, wegen jeder Kleinigkeit mit einer Versammlung und den einhergehenden Kosten, z.B. für Saalmiete, Anreise und dergleichen, belästigt zu werden. Daher entscheidet nahezu jede Gemeinschaft aus gutem Grund, dass der Verwalter in bestimmtem Rahmen eigene Entscheidungen insoweit treffen soll.“⁸
- **Häublein** argumentiert: „Das Modell des deutschen WEG kann für sich in Anspruch nehmen, die Entscheidungen über die Verwaltung ganz überwiegend in die Hände derer zu legen, die davon im Ergebnis betroffen sind. Allerdings ist die Vorstellung realitätsfern, die Wohnungseigentümer wollten und könnten die damit ihnen übertragenen Entscheidungen jeweils dann, wenn sie anstehen, selbst treffen. Im Grundsatz erwarten die Eigentümer, zumal wenn sie nicht am Ort der Wohnanlage leben, dass der Verwalter die zur (Wert-)Erhaltung der Immobilie erforderlichen Maßnahmen fachgerecht veranlasst, solange diese kein außergewöhnliches Ausmaß haben oder mit Beitragserhöhungen (Sonderumlagen) verbunden sind.“⁹
- Unter **Politikern** wird beklagt, dass die WEGs in der Umsetzung der energetischen Sanierungsziele (zu) langsam seien, so dass auch aus dieser Richtung z.T. die Forderung nach mehr Entscheidungsbefugnissen für Verwalter zu erwarten ist.

⁷ Gemeinsame Thesen des IVD und BVI, S. 6 (o. Fußnote 3)

⁸ DDIV-Stellungnahme, S. 53 (o. Fußn. 5)

⁹ Häublein, Gutachterliche Stellungnahme zu verschiedenen Änderungen des Wohnungseigentumsrecht betreffend erstellt im Auftrag des DDIV, Anlage zur Stellungnahme des DDIV, S. 47, siehe: https://ddiv.de/download/a4jpk7n1umjmoacc6h9a52nc5q7/2018_09_24_Stellungnahme%20DDIV_WEG-Reform%20inkl.%20Gutachten.pdf

Die Forderung nach einer Stärkung des Verwalters scheint die vermeintlich einfachste Lösung des Problems der „zu langsamen Manövrierfähigkeit des Tankers WEG“ zu sein.

Generalklausel und mehr? Das wird gefordert zur Stärkung der Verwaltungstätigkeit

- Die **Verwalterverbände BVI und IVD** schlagen vor, eine Generalklausel zu schaffen, die es dem Verwalter erlaubt, aus eigener Kompetenz Maßnahmen zur Instandhaltung und -setzung zu ergreifen. Die Summe, über die der Verwalter hier verfügen soll, soll auf 8 - 10 % der im Wirtschaftsplan festgesetzten Instandsetzungskosten begrenzt werden.¹⁰
- Der **Verwalterverband DDIV** argumentiert: „Es bietet sich eine gesetzliche Regelung an, die den Eigentümern die Beschlusskompetenz zur Übertragung von Entscheidungskompetenzen auf den Verwalter oder Beirat unter Vorgabe von prozentual am Vermögen der Gemeinschaft orientierten Werthöchstgrenzen durch Beschluss ermächtigt.“¹¹ „Sinnvoll wäre es zudem, den Verwalter gesetzlich oder zumindest zulässigerweise durch Vertrag zu ermächtigen, gesetzlich zwingende Aufgaben (z.B. Eichfristen wahren) auch ohne Beschluss der Eigentümer zu erfüllen. In der Praxis wollen Eigentümer diese Kosten immer wieder sparen und verweigern die Erfüllung der gesetzlichen Pflichten.“¹²
- Der **Deutsche Anwaltverein (DAV)** fordert ohne weitere Konkretisierung eine Erweiterung der Notkompetenz des Verwalters nach § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEGesetz zur Kostenminimierung.¹³
- **Jacoby** fordert eine Generalklausel in § 27 Abs. 1 WEGesetz, nach der dem Verwalter nicht nur in Notsituationen „Verwaltungsmacht“ (Entscheidungsbefugnis) zustehen müsse. Die Generalklausel soll die Entscheidungskompetenz des Verwalters begründen, „unterjährig selbst Maßnahmen zu veranlassen“, sofern die zu treffenden Verwaltungsmaßnahmen nicht die Durchführung einer außerordentlichen Eigentümersammlung rechtfertigen.¹⁴
- **Häublein** geht nicht ganz so weit, sondern hält eine Regelung in § 27 Abs. 1 WEGesetz für vorzugswürdig, „die den Wohnungseigentümern ausdrücklich die Kompetenz zuweist, darüberhinausgehende Rechte und Pflichten des Verwalters mehrheitlich zu beschließen“¹⁵.
- **Elzer** diskutiert:¹⁶ „Im Rahmen des § 27 WEG ist zu erwägen, die Rechte des Verwalters für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu erweitern, nicht nur, aber auch beim Hausgeldinkasso und bei geringfügigen Erhaltungsmaßnahmen (...), und anzuordnen, das Eigenkonten eine „no-go“ sind. (...) Aber auch § 27 Abs. 3 WEG, der

¹⁰ Gemeinsame Thesen des IVD und BVI, S. 8 (o. Fußn. 3)

¹¹ DDIV-Stellungnahme, S. 54 (o. Fußn. 5)

¹² DDIV-Stellungnahme, S. 54 (o. Fußn. 5)

¹³ DAV, Stellungnahme zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes, Sept. 2019, S. 14, siehe: <https://anwaltverein.de/de/newsroom?newscategories=3&category=36>

¹⁴ Jacoby, DDIV aktuell, 01/2017, P.II. 2.; III. (o. Fußn. 6),

¹⁵ Häublein, Stellungnahme, S. 47

¹⁶ Elzer, „Roadmap zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes“, ZRP 5/2018, S. 148f

wie ausgeführt zu den Regelungen zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu ziehen ist, muss mit dem Ziel überarbeitet werden, die Verwalterrechte zu stärken, die Rechte der Wohnungseigentümer aber zu wahren.“¹⁷

In welche Richtung die Diskussion in der Bund-Länder-AG steuert, ist noch nicht veröffentlicht.

Unstrittig ist, dass aufgrund vieler neuer Gesetze sowie der strukturellen Veränderungen im Wohnungseigentum von 1951 bis heute u.a. die Entscheidungsprozesse in den WEGs komplizierter, langwieriger und streitträchtiger geworden sind. Diese Veränderungen betreffen (und beeinträchtigen) allerdings nicht nur die Verwaltungen, sondern auch die Verwaltungsbeiräte und die Wohnungseigentümer. Alle Beteiligten müssen sich mit den (gesetzlichen) Anforderungen an das moderne Wohnen auseinandersetzen und die Diskussion darüber führen, um sich eine Meinung zu bilden und sachgerecht abstimmen zu können. Der Willensbildungsprozess darf als Teil des Entscheidungsprozesses nicht beschnitten werden, er kann aber modernisiert werden.

Ein „Kratzen“ an der Eigentumsgarantie?

Es herrscht daher Konsens, dass die Verwaltung und der Entscheidungsfindungsprozess der Wohnungseigentümer zur Verwaltungsoptimierung sowie zur Umsetzung politischer Ziele (Klimaschutz, CO₂-Reduktion) modernen Anforderungen angepasst werden müssen. Allerdings sollen diese Zielvorgaben – den „Tanker WEG“ manövrierfähiger zu bekommen – nach o.g. Vorstellungen allein mit einer Stärkung der Verwalterstellung erreicht werden auf Kosten des Selbstorganisationsrechts der Wohnungseigentümer, also durch ein „Kratzen“ an der Eigentumsgarantie, die eine grundsätzliche Selbstbestimmung über das Eigentum beinhaltet. Es fehlen Vorschläge, wie eine Modernisierung des WEGgesetzes erfolgen kann, ohne dass das Selbstorganisationsrecht der Wohnungseigentümer beschnitten und ohne dass das mit einer Kompetenzverlagerung auf die Verwalter verbundene Schadensrisiko für die Eigentümer erhöht wird.

Das Fundament und das Leitbild des Wohnungseigentumsgesetzes

Beweggrund für den Erlass des Wohnungseigentumsgesetzes im Jahr 1951 war, dass nach dem Ende des 2. Weltkrieges nicht nur Mietwohnungen und Einfamilienhäuser, sondern auch Wohnungseigentum geschaffen und gefördert werden sollte. Die durch den Krieg zerstörten Städte mussten wiederaufgebaut werden. Kapital dafür sollte gewonnen und abgesichert werden. Einem „Personenkreis, dessen Mittel zum Bau eines Eigenheims nicht

¹⁷ Anmerkung der Verfasser: Ist beides gleichzeitig möglich?

ausreichen, (soll) der Wunsch nach dem Erwerb wenigstens eines eigenheimähnlichen Teils eines größeren Hauses“ ermöglicht werden.¹⁸

Das Wohnungseigentumsgesetz beruht auf dem Fundament des Art. 14 Grundgesetz: „Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.“¹⁹ Eigentum ist im Sinne des deutschen Zivilrechts das uneingeschränkte, absolute Recht an einer Sache.²⁰ Eigentum verpflichtet und Eigentum schafft Rechte. Das eine existiert oder funktioniert nicht ohne das andere. Da Wohnungseigentum nur mit einem Anteil am Gemeinschaftseigentum und einem nicht vererbten Anteil am Grundstück zu haben ist, wurde es als eine „Art Eigenheim [auf der Etage]“ beschrieben und ergänzt um Vorgaben für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums und an die gemeinschaftliche Entscheidungsfindung.

Die Verantwortung für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums wurde den Wohnungseigentümern auferlegt – in Form der **Selbstverwaltung oder des Selbstbestimmungsrechts über die Verwaltung. Zum entscheidenden Organ wurde die Eigentümerversammlung bestimmt.**

Auf diesem Fundament und auf dem Wissen und den Erfahrungen der Nachkriegszeit²¹ wurde das Leitbild des WEGesetzes von 1951 entwickelt. Es bezieht sich auf Neubau-WEGs, kleine bis überschaubare WEG-Größen, mehrheitlich Selbstnutzer, mündige Verbraucher, überschaubare Verwaltungsaufgaben. Dieses Leitbild entspricht nicht mehr den heutigen Gegebenheiten, es wurde aber im Gesetz bisher nichts geändert. WEGs müssen heute ihr Selbstbestimmungsrecht immer noch so ausüben wie eine 20er WEG in den 50er Jahren – ohne angepasstes Werkzeug und unabhängig davon, ob es sich um eine 3er WEG oder eine WEG mit mehreren hundert Wohnungen mit überwiegend Vermietern als Eigentümern handelt, die bundesweit verstreut leben.

Heute gibt es etwa 10 Mio. Eigentumswohnungen, das sind schätzungsweise fast 25 % aller Wohnungen in Deutschland.²² Etwas mehr als 50 % der Wohnungen werden inzwischen vermietet, über 40 % selbst bewohnt. Das Wohnungseigentum hat sich zu einer Erfolgsgeschichte entwickelt, aber nicht, weil das WEGesetz so eindeutig, klar und rechtssicher das Selbstbestimmungsrecht geregelt und damit die Eigentumsgarantie ausgestaltet hat, sondern aufgrund der Wohnungsnachfrage, des allgemein niedrigen Zinsniveaus und fehlender anderer attraktiver Anlagemodelle auf dem deutschen Markt. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass Käufer und Eigentümer darauf setzen, dass sie „echtes Eigentum“ erwerben bzw.

¹⁸ BT-Drs. (Bundestags - Drucksache) 75/51, S. 1; Schneider, Wohnungseigentumsrecht für Anfänger, 2017, RN 10

¹⁹ Bezogen auf das Wohnungseigentum: „Wohnungs- und Teileigentum sind verfassungsrechtliches Eigentum iS des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG und zivilrechtliches Eigentum iS des § 903 BGB.....Sie setzen sich zusammen aus dem Alleineigentum am Sondereigentum (§§ 903 ff. BGB) und Miteigentum am gemeinschaftlichen Eigentum (§§ 1008 ff BGB). Dem Wohnungseigentümer stehen daher nicht nur Ansprüche aus Besitz, sondern auch solche aus Eigentum zu. Soweit diese jedoch das gemeinschaftliche Eigentum betreffen, gelten hierfür im Wohnungseigentumsrecht besondere Vorgaben.“ (Hügel/Elzer, WEG, § 1, RN 8 m.w.N.)

²⁰ § 903 BGB: „Der Eigentümer einer Sache kann, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit der Sache nach Belieben verfahren und andere von jeder Auswirkung ausschließen...“

²¹ Ggf. auch nach den Erfahrungen mit den Zwangsenteignungen der Nazizeit.

²² Zensus 2011, siehe Zensusdatenbank der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder; hier: https://ergebnisse.zensus2011.de/#StaticContent:00,GWZ_1_2_4,m,table

erworben haben. Von den Schieflagen, Problemen und Fallstricken erfahren sie in der Regel erst später.

Die Kernkompetenz der Eigentümer im WEGesetz: ihr Selbstbestimmungs- und Selbstorganisationsrecht

Die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums durch die Wohnungseigentümer ist festgeschrieben in §§ 20, § 21 WEGesetz.²³

- In § 20 Abs. 1 WEGesetz heißt es: „Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt den Wohnungseigentümern nach Maßgabe der §§ 21 bis 25 und dem Verwalter nach Maßgabe der §§ 26 bis 28, im Falle der Bestellung eines Verwaltungsbeirates auch diesem nach Maßgabe des § 29“.

In der Begründung des Gesetzentwurfs heißt es dazu: „Hiernach steht die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums grundsätzlich den Wohnungseigentümern und neben ihnen dem Verwalter zu; der Verwalter ist in jedem Fall der Wohnungseigentümergeinschaft ein notwendiges Organ (Abs. 2) ...“

- In § 21 Abs. 1 WEGesetz heißt es: „Soweit nicht in diesem Gesetz oder durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer etwas anderes bestimmt ist, steht die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu.“

In § 21 WEGesetz wird somit eine **Priorität für die Verwaltung durch die Wohnungseigentümer** angeordnet.

In diesen wenigen Sätzen²⁴ der §§ 20, 21 WEGesetz und in der darin enthaltenen Prioritätensetzung wird klargestellt, dass die originäre und allumfassende Verwaltungszuständigkeit bei den Wohnungseigentümern liegt (**die Selbstverwaltung und das Selbstorganisationsrecht**) und der Verwalter nur für Aufgaben und Befugnisse zuständig ist, die ihm in § 27 WEGesetz zugewiesen werden. **Die Kernkompetenz liegt bzw. verbleibt bei den Wohnungseigentümern, da diese das alleinige Recht haben, sich selbst zu verwalten und zu organisieren** (originäres Selbstorganisationsrecht).

Der Verband WEG und seine Rolle: eine „gleichsam dienende Funktion“

2007 wurde der Verband Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) im Gesetz verankert, er steht für die Teilrechtsfähigkeit der WEG. Dem Verband WEG wurden bestimmte Kompetenzen und Aufgaben übertragen – z.B. eigene WEG-Bankkonten führen zu dürfen – und er wurde mit der Zielsetzung eingeführt, die Handlungsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft

²³ BR-Drs.75/51, S. 6, 21

²⁴ aus Sicht von WiE noch zu wenigen Sätzen

zu verbessern. Damit die Einführung des Verbandes nicht als Schwächung des Status der Eigentümer interpretiert werden sollte, wurde § 10 Abs. 1 ins WEGesetz neu eingefügt.

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

Es ist somit explizit festgeschrieben, dass die Wohnungseigentümer die Inhaber der Rechte und Pflichten des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums sind. In der Begründung heißt es hierzu: Den Wohnungseigentümern kommt weiterhin die „maßgebliche Stellung“ zu, der gegenüber „die Gemeinschaft lediglich die Funktion“ hat, das gemeinschaftliche Eigentum „leichter als bisher verwalten zu können“. ²⁵ Der Gemeinschaft (also dem Verband) sollte durch die gesetzliche Festlegung der Ausübungsbefugnis in § 10 Abs. 6 WEGesetz nur eine „gleichsam dienende Funktion“ zur Erleichterung der Verwaltung zukommen. Eine Übertragung weitergehender Rechte der Wohnungseigentümer auf den Verband, also auf die Gemeinschaft, wurde aufgrund der Gefahr einer „Gefährdung des Wohnungseigentums als echtem Eigentum“ nicht umgesetzt. ²⁶ Auch bei Neufassung des § 27 WEGesetz wurde in der Gesetzesbegründung klargestellt, „dass die Entscheidungsmacht wie bisher grundsätzlich bei den Wohnungseigentümern bleibt und der Verwalter auch künftig nur in bestimmten Angelegenheiten zur Vertretung ermächtigt ist.“ ²⁷

Insoweit ist mit Becker zu konstatieren, dass wegen der „Herrschaftsrechte, die SE und MitE gewähren“, die Wohnungseigentümer „die eigentlichen Herren“ ²⁸ und Träger der Verwaltung“ sind und der Verwalter nur ein „unabdingbar notwendiges Vollzugsorgan fremden Willens [ist], das primär zuständig ist für die Ausführung der Entscheidungen der WEer [=Wohnungseigentümer] und für die Erledigung der im Zusammenhang mit der Verwaltung des gemE [=gemeinschaftlichen Eigentums] erforderlichen Geschäfte“ ²⁹

Vertreter oder Organ? – Wie stark ist die Stellung der Verwalter im WEGesetz?

Nach § 21 Abs. 1 WEGesetz steht die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu. Ergänzend heißt es in Abs. 2, dass die Bestellung eines Verwalters ³⁰ nicht ausgeschlossen werden kann. Um die Aufgaben und Befugnisse der Verwalter zu konkretisieren, hat der Gesetzgeber notwendigerweise eine Rahmenregelung in § 27 WEGesetz vorgegeben ³¹ § 27 WEGesetz soll dabei auch die „Zwitterstellung“ ³² der Verwalter darstellen bzw. ihr entsprechen, da Verwalter einerseits die Wohnungseigentümer in ihrer Eigenschaft als Miteigentümer am Gemeinschaftseigentum vertreten,

²⁵ BT- Drs.16/887, S. 1, 60, Drs. 16/3843, S. 5, 24

²⁶ BT-Drs. 16/887, S. 61]

²⁷ BT-Drs. 16/887, S. 71

²⁸ Herren? Was ist mit den Wohnungseigentümerinnen? – persönliche Anmerkung der Verfasserinnen

²⁹ Becker, in Bärmann, WEG, § 27 RN 5.

³⁰ Dieser kann sowohl ehrenamtlich aus der Reihe der Miteigentümer als auch als gewerblich handelnder Dienstleister bestellt werden.

³¹ Becker in Bärmann, WEG, § 27, RN 3

³² BT-Drs. 16/877, S. 69

andererseits die Gemeinschaft als teilrechtsfähigen Verband. Aufgrund dieser Zwitterstellung wurden die Rechte und Pflichten der Verwalter im Innenverhältnis gegenüber den Wohnungseigentümern und dem Verband der Gemeinschaft (geregelt in Abs. 1) deutlich von der Vertretungsmacht nach außen (gegenüber Dritten) (geregelt in den Abs. 2 und Abs. 3) unterschieden, siehe die folgenden Kapitel. Als Vertreter der Gemeinschaft treten Verwalter als Organ auf. Als Organ besitzen sie in begrenztem Umfang die Vertretungsmacht, eigenständig Willenserklärungen abgeben und Rechtshandlungen vornehmen zu können. Mit diesen Regelungen soll gewährleistet bleiben, „dass die Entscheidungsmacht wie bisher grundsätzlich bei den Wohnungseigentümern bleibt und der Verwalter auch künftig nur in bestimmten Angelegenheiten zur Vertretung ermächtigt ist.“³³ Gleichzeitig wollte der Gesetzgeber 2006 mit dieser Regelung erreichen: „Um andererseits die Handlungsfähigkeit der Gemeinschaft sicherzustellen, wird der Verwalter nach der Neuregelung [2006] aber ohne weiteres in der Lage sein, die laufende Verwaltung und dringliche Geschäfte für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu erledigen.“³⁴

Den Kernbereich des Wohnungseigentums (weiter) aufzuweichen, käme einem Systemwechsel gleich und wäre zu erwägen, wenn es keine andere Alternative zur „Vereinfachung“ der WEG-Verwaltung gäbe. Dies ist aber nicht der Fall, wie noch zu zeigen sein wird.

Aufgaben und Befugnisse der Verwalter – mit und ohne Beschluss

§ 27 WEGesetz unterscheidet zwischen den Rechten und Pflichten der Verwalter im Innenverhältnis, siehe Abs. 1, und der Vertretungsmacht des Verwalters für die Wohnungseigentümer und die Gemeinschaft nach außen, siehe Abs. 2 und 3 WEGesetz.

1. Zuständigkeiten des Verwalters im Innenverhältnis

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

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

Als Nr. 1 vorangestellt und damit bewusst herausragend betont wird im WEGesetz, dass Verwalter die Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen haben. Sie sind somit die Dienstleister, die die Entscheidungen der Eigentümer vorzubereiten und umzusetzen haben. (§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEGesetz)

³³ BT-Drs. 16/877, S. 71

³⁴ BT-Drs. 16/877, S. 71

§ 27 Abs. 1 Nr. 2 WEGesetz weist den Verwaltern dann bei Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nur eine **Organisationszuständigkeit** zu. Verwalter haben **auf der Grundlage von Beschlüssen** zu handeln, also nur die zur Beschlussfassung notwendigen „Vorarbeiten“ zu erledigen und diese dann umzusetzen, also Kontroll-, Hinweis-, Organisations- und Umsetzungspflichten. Über das „Ob“ und „Wie“ der Maßnahme entscheiden die Wohnungseigentümer.

Ohne Beschluss dürfen Verwalter **nur erforderliche Notmaßnahmen** nach § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEGesetz durchführen. Ihnen wird somit **für Notmaßnahmen eine Dringlichkeitszuständigkeit** zugewiesen, also die Berechtigung und Verpflichtung, in dringenden Fällen die zur Erhaltung des Gemeinschaftseigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

Exkurs: Was ist ein Notfall?

Die Differenzierung, wann ein dringender Fall ohne einen erforderlichen Beschluss vorliegt, bereitet in der Verwaltungspraxis oft Schwierigkeiten. Ein solcher Notfall liegt nach herrschender Meinung nur dann vor, wenn wegen der Eilbedürftigkeit eine vorherige Einberufung einer Eigentümerversammlung, auch unter Verkürzung der Ladungsfrist, nicht möglich ist und die Erhaltung des Gemeinschaftseigentum ohne umgehende Einleitung von Maßnahmen gefährdet wäre.³⁵ Ein solcher dringender Fall soll z.B. vorliegen, wenn die Heizungsanlage im Winter ausfällt. Der Ausfall der Warmwasserversorgung soll dagegen kein dringender Fall sein, weil die Warmwasserversorgung nicht der Erhaltung des Gemeinschaftseigentums diene. Die Reparatur sei somit keine Notfallmaßnahme, sondern eine Instandsetzung, so die Kommentierung von Becker.³⁶ Die Unterscheidung, warum in dem einen Fall ein „Notfall“ bejaht wird und in dem anderen nicht, erschließt sich nicht.

Wenn von Rechtsexperten die Frage, wann in der Praxis ein dringender Fall vorliegt, schon nicht eindeutig nachvollziehbar bejaht oder verneint werden kann, ist es für Verwalter noch schwieriger, zu entscheiden, ob und wann sie eine Maßnahme ohne Beschluss veranlassen müssen oder nicht veranlassen dürfen, ohne für die Handlung oder die unterlassene Handlung zur Verantwortung gezogen zu werden.

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

Der Aufgabenkatalog ist im Rahmen der jetzigen WEGesetz-Reform in einigen Punkten zu konkretisieren und zu ergänzen.

³⁵ Becker in Bärmann, WEG, § 27, RN 67 ff.; Hügel/Elzer, WEG, § 27, RN 32

³⁶ Becker in Bärmann, WEG, § 27, RN 68

2. Vertretungsumfang des Verwalters im Außenverhältnis

Inwieweit Verwalter **im Außenverhältnis**, also gegenüber Dritten, zur Vertretung der Wohnungseigentümer oder des Verbandes befugt sind, ist in § 27 Abs. 2 und Abs. 3 WEGesetz festgelegt. Danach sind Verwalter auch berechtigt (Abs. 3 Nr. 3 „im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie“)

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

Hier wird der Begriff „**laufende** Maßnahmen der erforderlichen ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung“ eingeführt bzw. ergänzt zu § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEGesetz. Nach dieser Regelung sollen Verwalter kleinere Maßnahmen, die betragsmäßig gering sind und regelmäßig wiederkehrend anfallen, z.B. Austausch von Klingelschildern, (wie die Notmaßnahmen) ebenfalls eigenständig und ohne Beschluss durchführen können. Damit wird die Notwendigkeit, einen Beschluss für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen herbeizuführen, eingegrenzt bzw. es werden laufende Maßnahmen davon ausgenommen.

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

3. Delegation von Verwaltungsentscheidungen der Wohnungseigentümer auf den Verwalter – „Fremdentmachtung“ und/oder „Selbstentmachtungskompetenz“?

Eine Erweiterung der gesetzlichen Aufgaben und Befugnisse des Verwalters sowie seiner Vertretungsmacht kann die Eigentümerversammlung festlegen per Beschluss oder Vereinbarung, in der Gemeinschaftsordnung³⁷, im Verwaltervertrag, in der Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde (Verwaltervollmacht)³⁸ oder auch als Einzelbeschluss / -vereinbarung. Damit können Entscheidungen über die Verwaltung, die ureigenste Angelegenheit der Wohnungseigentümer sind, auf den Verwalter übertragen werden³⁹.

a.) **Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung** und sonstige Vereinbarungen

Teilungserklärungen und Gemeinschaftsordnungen werden in der übergroßen Mehrheit von Bauträgern bzw. „Umwandlern“ und ihren Notaren erstellt unter Berücksichtigung ihrer eigenen Interessenslage. Da die Erstverwaltung in der Regel außerdem durch einen dem Bauträger nahestehenden Verwalter erfolgt, bekommen WEGs immer wieder

³⁷ § 5 Abs. 4, Satz 1 in Verbindung mit § 10 Abs. 2 Satz 2 WEGesetz

³⁸ § 26 Abs. 3 WEGesetz

³⁹ Eine generelle Delegation und Kompetenzverlagerung bestimmter Aufgaben auf den Verwalter sollte allerdings mit Vorsicht und Bedacht erfolgen, also möglichst nicht pauschal, sondern auf den Einzelfall beschränkt bleiben, wenn sich die Wohnungseigentümer ihr Selbstorganisationsrecht und ihre Entscheidungsautonomie erhalten wollen.

Teilungserklärungen und Gemeinschaftsordnungen vorgesetzt, in denen das Selbstbestimmungsrecht bereits beschnitten ist. Änderungen sind oft kaum zu erreichen, da sie nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer möglich sind. Dies ist gerade in großen WEGs ein sehr schwieriges Unterfangen.

Die Rechtsprechung bietet auch keine Gewähr, um den Wohnungseigentümern die Kernkompetenzen zu erhalten. „Blankovollmachten“ wie die Ermächtigung des Verwalters „Mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und aufzulösen“ werden von der Rechtsprechung teilweise sogar als zulässig angesehen, so zum Beispiel in einem Urteil des Amtsgerichts Fürstenfeldbruck aus dem Jahr 2018. Ein Eingriff in den Kernbereich des Eigentums sei nicht gegeben, da durch solche Klauseln nicht ausgeschlossen werde, „dass die Eigentümer auch selbst Beschlüsse fassen, die vom Verwalter vorrangig umgesetzt werden müssen.“⁴⁰ Diese Argumentation ist nicht nachvollziehbar. Die Eigentümer können keine „vorrangigen“ Beschlüsse fassen, wenn sie über eine wichtige Maßnahme keine Kenntnis erhalten haben, weil diese beispielsweise vor einer Eigentümerversammlung vom Verwalter in Eigenregie durchgeführt wurde. Eine solche Klausel legitimiert und fördert eigenmächtiges Handeln des Verwalters mit Kosten- und Schadensrisiken für die Eigentümer. Das Selbstorganisationsrecht der Wohnungseigentümer wird so ad absurdum geführt.

Unabhängig von der Gemeinschaftsordnung können Wohnungseigentümer zwar im Wege des § 10 Abs. 2 Satz 2 WEGesetz durch **Vereinbarung** von der Selbstorganisation der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums abweichen und dem Verwalter Kompetenzen übertragen. Die Übertragung von Kompetenzen hat allerdings Grenzen. So soll über das „Ob“ einer Maßnahme stets die Eigentümerversammlung zu entscheiden haben, das „Wie“ einer Maßnahme soll hingegen delegiert werden können, sofern die Grundzüge durch die Eigentümerversammlung bestimmt worden seien. Allerdings müsse es der Eigentümerversammlung zur Wahrung des Kernbereichs ihrer Entscheidungskompetenz vorbehalten bleiben, die delegierten Aufgaben jederzeit wieder an sich zu ziehen.⁴¹ Kompetenzverlagerungen sind auch am Maßstab der §§ 134 (Verstoß gegen gesetzliches Verbot), 138 (Sittenwidriges Rechtsgeschäft), 242 BGB (Leistung nach Treu und Glauben) in Verbindung mit dem Gemeinschaftsverhältnis und der „Kernbereichslehre“ zu messen.⁴²

Die Abgrenzung, ob entsprechende Übertragungen diesen o.g. Maßstäben gerecht werden oder nicht, ist allerdings schwierig festzulegen und wird in der Rechtsprechung sowie juristischen Fachliteratur unterschiedlich beurteilt. So soll eine Kompetenzübertragung auf den Verwalter über § 27 WEGesetz hinaus bei Einzelfallentscheidungen und in begrenzten Geschäftsbereichen zulässig sein. Notwendig sei aber, dass die Wohnungseigentümer das finanzielle Risiko überschauen können. Dies müsse durch gegenständliche Beschränkungen, Budgetierungen oder eine Begrenzung der Höhe nach erfolgen.⁴³

⁴⁰ AG Fürstenfeldbruck, Urt. v. 10.12.2018, Az.: 80 C 1725/17 WEG

⁴¹ Schmid, NJW 2011, 1841, 1844

⁴² Hügel/Elzer, WEG, 2. Auflage 2018, § 21, RN 5; Suilmann in Bärman, WEG, 14. Auflage 2018, § 10, RN 98

⁴³ Suilmann in Bärman, WEG, § 10, RN 77

Die Bestimmung des Kernbereichs des Wohnungseigentums, also der Kernkompetenzen der Eigentümer, die Verwaltern nicht übertragen werden dürfen, ist nicht eindeutig und umfassend genug geregelt. Das wirkt sich auf die Gemeinschaftsordnungen und andere Vereinbarungen aus. Weil es dem Gesetz hier an Gewicht und Nachdruck fehlt, werden die Kernkompetenzen der Wohnungseigentümer auch von den Gerichten nicht ausreichend geschützt. Der Kernbereich ist im Gesetz zu definieren.

b.) Verwaltervertrag und sonstige Beschlüsse

Vielfach werden den Verwaltern im Verwaltervertrag oder mit Einzelbeschlüssen weitere Befugnisse übertragen, Beschränkungen auferlegt oder Konkretisierungen zu einzelnen gesetzlichen Vorgaben vorgegeben. So werden Verfügungsbeschränkungen bei den Ausgaben getroffen (vgl. § 27 Abs. 5 S. 2 WEGesetz), Vorgaben für Auftragsvergaben gemacht, Festlegungen zu technischen Einzelheiten bei baulichen Maßnahmen getroffen oder Verwalter zu Vertragsabschlüssen und sonstigen Rechtsgeschäften bevollmächtigt.

Hügel/Elzer⁴⁴ halten eine Delegation von Kompetenzen an die Verwalter durch Beschluss grundsätzlich für unwirksam, da hierdurch das Recht der Wohnungseigentümer auf Mitwirkung an der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ausgehöhlt wird. Eine „Selbstentmächtigungskompetenz“ für die Versammlung der Wohnungseigentümer gebe es nicht, sofern das Gesetz oder eine Vereinbarung nichts anderes bestimmt. Andere halten die Übertragung von Verwaltungskompetenzen dann für möglich, wenn „für die einzelnen Wohnungseigentümer das finanzielle Risiko überschaubar“⁴⁵ ist, z.B. in Form eines Jahresbudgets oder einer gegenständlichen Beschränkung.⁴⁶

Nach herrschender Meinung ist zudem eine Konkretisierung der laufenden Maßnahmen der erforderlichen ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung– (§ 27 Abs. 3 Nr. 3 WEGesetz) per Beschluss oder geregelt im Verwaltervertrag zulässig, wenn die Maßnahmen konkret benannt sind und eine Ausgabenobergrenze bestimmt ist. Teilweise wird von den Gerichten ein Beschluss, wonach kleine Reparaturen bis zu einem Betrag von 2.500 EUR netto pro Maßnahme keinen besonderen Beschluss benötigen, für wirksam erachtet, während andere Gerichte eine Obergrenze von 2.500 EUR pro Wirtschaftsjahr für legitim halten.⁴⁷

Für Konkretisierungen bzw. Reglementierungen gibt es keine gesetzlichen Vorgaben. Dies führt zu mannigfachen Fragen, wann die Delegation von Kompetenzen an die Verwalter ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht oder wann sie nichtig ist, weil sie den Kernbereich des Selbstorganisationsrechts betrifft. Die Wohnungseigentümer und auch die Verwalter sehen sich damit einer Vielzahl von unterschiedlichen Gerichtsurteilen und damit Unwägbarkeiten

⁴⁴ Hügel/Elzer, WEG, § 21, RN. 6a

⁴⁵ OLG München, ZWE 2009, 27, 30; LG Hamburg, ZMR 2016, 135, 138

⁴⁶ OLG Düsseldorf, ZWE 2001, 219, 221; LG Hamburg, ZMR 2016, 135, 138

⁴⁷ Niefenführ, § 26, RN 59, m.w.N.

für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums ausgesetzt, die durch klare gesetzliche Regelungen vermieden werden könnten und sollten.

Lösungsansatz „Stärkung der Verwaltung“ gefährdet Wohnungseigentum als „echtes“ Eigentum

Die Kritik am unspezifischen § 27 Abs. 1 Nr. 2 und 3 WEGesetz (Aufgaben und Befugnisse des Verwalters) scheint für einige Verwaltervertreter der Hebel oder das Einfallstor zu sein, um für Verwalter eine deutliche Erweiterung ihrer Befugnisse und die Möglichkeit des Handelns ohne Beschluss zu erreichen. Kompetenzen sollen von den Eigentümern auf die Verwalter übertragen werden.

Weitgehende Vorschläge stammen von Prof. Jacoby, der den Verwaltern in einer Generalklausel in §27 WEGesetz die Kompetenz zusprechen will, „unterjährig anstehende Maßnahmen der Verwaltung selbst zu veranlassen, wenn im Verhältnis zu deren Bedeutung und Kosten der Aufwand einer außerordentlichen Eigentümerversammlung unangemessen ist; insbesondere kann er

- Maßnahmen der ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung am gemeinschaftlichen Eigentum und an Gegenständen des Verwaltungsvermögens veranlassen, soweit die Kosten für solche Maßnahmen im Jahr insgesamt die im Wirtschaftsplan für Instandhaltungsmaßnahmen vorgesehene Summe nicht überschreiten,
- erforderliche Dauerschuldverhältnisse (Versorgungs- und Versicherungsverträge) eingehen, soweit die Vertragslaufzeit 24 Monate nicht übersteigt,
- Zahlungsansprüche gegen Wohnungseigentümer außergerichtlich und gerichtlich betreiben,
- Zahlungen und Leistungen bewirken und entgegennehmen,
- eingenommene Gelder verwalten,
- (...)“⁴⁸

Damit würden die Verwalter – bisher Vertreter der Wohnungseigentümer auf der Grundlage des WEGesetzes und der Beschlüsse der WEG – zu einer Art **Geschäftsführer aufsteigen** ohne Beschlusserfordernis für viele Tätigkeiten, wahrscheinlich mit jährlicher Rechenschaftspflicht gegenüber den Eigentümern. D.h. diese können dann im „worst case“, also Krisenfall, erst im Nachhinein zur Schadensbegrenzung und Schadensbehebung aktiv werden.

Dieser Diskussionsvorschlag ist nach Ansicht von WiE viel zu weit gehend. Würde solch eine Generalklausel nebst Regelbeispielen verankert, dann würde das Selbstorganisationsrecht der Wohnungseigentümer deutlich beschnitten. Denn durch die vorgeschlagene Generalklausel wäre der Verwalter pauschal, berechtigt und verpflichtet, sämtliche unterjährigen Maßnahmen ohne Beschluss durchzuführen. Dies wäre ein starker Eingriff in den Kernbereich. Auch die diesbezüglich vorgeschlagene Lösung, dass den Eigentümern eine

⁴⁸ Jacoby, DDIV aktuell, P. II. 2. (o. Fußn. 6)

abweichende Vereinbarung nach § 10 Abs. 2 S. 2 WEGesetz möglich sein soll⁴⁹, hilft nicht weiter. Die Eigentümer würden ohne Not in die schwierige Lage versetzt werden, Entscheidungskompetenzen des Verwalters nur **allstimmig** abändern zu können. Eine hochriskante Forderung – zu Lasten der Eigentümer.

Generalklauseln dieser Art mit entsprechenden Regelbeispielen würden der Willkür Tor und Tür öffnen und sind daher grundsätzlich als hochriskant abzulehnen.

Müssen Verwalter keine Beschlüsse über „übliche“ kostenverursachende Maßnahmen mehr fassen lassen, dann stellen sich diese und weitere Fragen: Wie wird gewährleistet, dass Verwalter wirtschaftlich handeln? Wie soll wirtschaftliches Handeln der Verwalter kontrolliert werden? Wie kann ein möglicher Schaden begrenzt bzw. das Schadensrisiko minimiert werden, wenn zu teure oder nicht erforderliche Verträge bereits langfristig geschlossen wurden?

Soll in dieser Form das Selbstbestimmungsrecht der Wohnungseigentümer beschnitten werden, dann wird das Wohnungseigentum zu einem **Eigentum zweiter Klasse** entwickelt, bei dem die Eigentümer zwar die Kostenträger, aber nicht mehr unbedingt die Entscheider sind.

Verantwortung übernehmen heißt Konsequenzen tragen – oder?

Die bisherige Regelung des § 49 Abs. 2 WEGesetz sieht vor, dass dem Verwalter Prozesskosten auferlegt werden können, soweit die Tätigkeit des Gerichts durch ihn veranlasst wurde und ihn ein „grobes Verschulden“ trifft.

Diese an sich gut gemeinte und verfahrensökonomische Vorschrift wird in der Rechtspraxis sehr wenig und sehr unterschiedlich angewendet. Denn sie setzt ein „grobes“ Verschulden voraus und ob dieses gegeben ist, wird von den Gerichten völlig unterschiedlich beurteilt. Im Ergebnis führt das Merkmal „grobes“ Verschulden dazu, dass die Vorschrift nicht so effizient angewendet wird. Das Ziel, gerade unqualifizierte und unengagierte Verwalter zu verantwortungsbewussterem Handeln zu motivieren, wird nicht erreicht. Sie brauchen nur selten die Konsequenzen aus ihrem Tun und Sanktionen zu befürchten.

Diese Situation will der DDIV auch noch verstärken, indem er die Streichung des § 49 WEGesetz fordert⁵⁰.

Hinzu kommt, dass Wohnungseigentümer keinen gesetzlich verbrieften direkten eigenen Rechtsanspruch auf Schadensersatz oder Beschlussumsetzung für WEG-Angelegenheiten haben, es sei denn, der Schaden besteht ausschließlich an ihrem Sondereigentum oder an ihrem persönlichen Vermögen. Miteigentümer einer WEG müssen hier einen nicht nachvollziehbaren Rechtsverlust hinnehmen, denn nur die WEG, also der Verband, kann per Beschluss gerichtlich gegen Pflichtverletzungen des Verwalters vorgehen. Der BGH hat hierzu zwar 2018 ein Leiturteil gefällt, nach dem ein einzelner Eigentümer den Verwalter auf Schadensersatz in Anspruch nehmen kann, wenn dieser Beschlüsse nicht umsetzt und es hierdurch zu einem Schaden kommt, denn die Pflicht zur Durchsetzung von Beschlüssen gem. §

⁴⁹ Jacoby, DDIV aktuell, P. II. 2. (o. Fußn. 6)

⁵⁰ DDIV-Stellungnahme, S. 57 (o. Fußn. 5)

27 Abs. 1 Nr. 1 WEGesetz treffe den Verwalter und nicht die Wohnungseigentümergeinschaft.⁵¹ Gesetzlich verbrieft ist dieses Recht allerdings bisher nicht.

Verantwortung übernehmen bedeutet auch, für das eigene Tun und Lassen die Konsequenzen tragen zu müssen. Diese Verantwortlichkeit der Verwalter muss im WEGesetz stärker verankert und deutlich verbessert werden. Dies dient nicht nur den Wohnungseigentümern, sondern wird das Vertrauen in die Kompetenz und das Engagement der Verwalter stärken und helfen, Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden.

Modernisierung der Verwaltung – durch Vereinfachung von Verfahrensabläufen, Konkretisierungen, Transparenz – statt einfach nur Verwalterstärkung

Eine **Vereinfachung und damit Modernisierung der Verwaltung des gemeinschaftlichen Wohnungseigentums** kann und sollte anders erfolgen: durch Konkretisierungen, mehr Rechtsklarheit, mehr Transparenz sowie erleichterte, effiziente Kontrollmöglichkeiten.

Im Einzelnen fordert WiE:

Definition des Kernbereichs – § 20 oder § 21 Abs. 1 i.V.m. mit § 10 WEGesetz

Die Diskussionen zeigen, dass der Kernbereich, das Selbstorganisationsrecht der Wohnungseigentümer (dazu gehört auch die Selbstverwaltung für kleinere WEGs), nicht eindeutig und umfassend genug geregelt ist. Die obigen Ausführungen haben gezeigt, dass keine Einigkeit besteht, wo die „rote Linie“ verläuft. Die Grenzziehung ist unklar, es fehlt ein Eingriffsverbot.

WiE - Forderung:

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

Verfahrensabläufe sind zu vereinfachen – § 21 Abs. 5 und in § 27 WEGesetz

Die Verfahrensabläufe zur Prüfung von Verwaltungsunterlagen und Unterlagen für die Eigentümerversammlung (wie etwa Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung, Versorgungsverträge, Versicherungsverträge, Versammlungsprotokolle, Beschlussammlung sowie die Unterlagen für die Einberufung, Durchführung und Nachbereitung von Eigentümerversammlungen) können auch ohne Beschneidung des Selbstorganisationsrechts und der Mitwirkungsrechte der Eigentümer mithilfe moderner IT-Lösungen und Kommunikationsmittel

⁵¹ BGH, Urt. v. 08.06.2018, Az.: V ZR 125/17

vereinfacht und erleichtert werden. Verwaltungsunterlagen können z.B. in geschützten Bereichen von WEG-Websites abgelegt oder im Internet bzw. auf Servern mit Hilfe spezieller EDV-Programme abgelegt werden – unter Wahrung der Anforderungen der DSGVO - und damit erleichtert eingesehen und geprüft werden. Zwischen den Eigentümerversammlungen zu treffende wichtige Beschlüsse, für die eine einfache Mehrheit ausreicht, sollten mit Hilfe von Umlaufbeschlüssen unter Abkehr vom Erfordernis der Einstimmigkeit gefasst werden können.

Dies sollte in den Regelkatalog der ordnungsmäßigen Verwaltung gemäß § 21 Abs. 5 WEGesetz und in den Pflichtenkatalog des § 27 WEGesetz aufgenommen werden.

WiE-Forderung:

§ 21 Abs. 5 (ggf. auch § 27 WEGesetz) wird um eine weitere Nummer (7 oder 8) ergänzt: „**Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums betreffende Unterlagen und Informationen sind allen Wohnungseigentümern auch in digitaler Form zur Verfügung zu stellen, beizubehalten und zu aktualisieren.**“

Verlängerung der Einberufungsfrist der Eigentümerversammlung – § 24 Abs. 4 Satz 2 WEGesetz

Zur Planung und Organisation der Teilnahme an der Eigentümerversammlung sowie zur Prüfung umfangreicher Unterlagen ist für viele Wohnungseigentümer ein Zeitraum von vierzehn Tagen zu kurz.

Um Wohnungseigentümern eine ausreichende Frist zu geben zur eigenen Terminplanung, zur Einreichung eigener Tagesordnungspunkte und Beschlussanträge, zur Prüfung der zugesandten Unterlagen sowie ggf. zur Inanspruchnahme der Hilfe Dritter, muss die **Einladung zur Eigentümerversammlung in zwei Schritten** erfolgen:

WiE-Forderungen:

- 1. Bekanntgabe des Versammlungsdatums mindestens 8 Wochen vorher (ggf. per E-Mail und Aushang) verbunden mit der Mitteilung einer Frist von 2-3 Wochen für das Einreichen von Tagesordnungspunkten und eigenen Beschlussanträgen durch einzelne Eigentümer.**
- 2. Einberufung und Versand der Tagesordnung mit allen Beschlussanträgen, allen relevanten Unterlagen und mit dem Hinweis auf die Beschlussfähigkeit und die Folgewirkungen des Nichterscheinens spätestens 4 Wochen vor der Versammlung.**

Einbringung von Beschlussanträgen in die Eigentümerversammlung – § 24 Abs. 1 WEGesetz

Das Recht auf Einbringung von Tagesordnungspunkten und ggf. Beschlussanträgen stellt das wichtigste Instrument für die Mitwirkung der Eigentümer an Entscheidungen der WEG dar. Dieses Recht muss daher gesetzlich verbrieft werden, damit nicht die Verwalter allein entscheiden können, welche Tagesordnungspunkte und Beschlussanträge in die Eigentümerversammlung eingebracht werden.

Die Handhabung von Beschlussanträgen durch Wohnungseigentümer wird von den Verwaltern äußerst unterschiedlich praktiziert. Eine klare Entscheidung der Rechtsprechung darüber, ob eine Verwaltung grundsätzlich verpflichtet ist, Anträge in die Tagesordnung aufzunehmen, gibt es nicht. Die gerichtlichen Entscheidungen weichen voneinander ab. Teilweise wird vertreten, dass Verwalter grundsätzlich verpflichtet sind, Eigentümeranträge auf die Tagesordnung zu nehmen. Andere Gerichte machen es von einer Beurteilung der Verwalter abhängig, ob die Anträge ordnungsmäßiger WEG-Verwaltung entsprechen. Teilweise wird sogar die Auffassung vertreten, dass für Beschlussanträge analog die Regelung des § 24 Abs. 2 WEGesetz gilt. Diese regelt die Einberufung außerordentlicher Eigentümerversammlungen und gibt vor, dass die Verwalter diese (nur) einberufen müssen, wenn dies schriftlich unter Angabe des Zwecks und der Gründe von mehr als 1/4 der Wohnungseigentümer verlangt wird. Wird in Gerichtsurteilen diese Vorgabe auch auf die Aufnahme von Anträgen auf die Tagesordnung der Eigentümerversammlung übertragen, schränkt dies die Eigentümer ganz wesentlich ein.

Es ist daher eine grundsätzliche gesetzliche Entscheidung erforderlich, welche Beschlussanträge von Wohnungseigentümern von den Verwaltern bei der Aufstellung der Tagesordnung der Eigentümerversammlung zu berücksichtigen sind.

WiE-Forderung:

§ 24 Abs. 1 WEGesetz ist um einen Satz 2 zu ergänzen:

„Hierbei haben Verwalter die Beschlussanträge der Wohnungseigentümer zu berücksichtigen, sofern diese ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn sachliche Gründe für die Behandlung in der Eigentümerversammlung sprechen.“

Konkretisierung der „Not“-Maßnahmen, die von Verwaltern eigenständig durchgeführt werden können – § 27 Abs. 1 Nr. 2 und 3 WEGesetz

Um Missverständnissen vorzubeugen und Kompetenzüberschreitungen der Verwalter zu verhindern bzw. zu reduzieren, sind in § 27 WEGesetz die „in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen“ (Abs. 1 Nr. 3) zu konkretisieren und von den „für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen“ (Abs. 1 Nr. 2) klarer abzugrenzen.

WiE-Forderung:

Die beiden Klauseln in § 27 Abs. 1 Nr. 2 und 3 WEGesetz zu Instandsetzungsmaßnahmen und Notmaßnahmen sind klarer zu fassen, zu konkretisieren und stärker zu differenzieren, damit Verwechslungen, auch mit § 27 Abs. 3 Nr. 3 WEGesetz, vermieden sowie Missverständnisse und Rechtsstreitigkeiten reduziert werden.

Klarstellung und Konkretisierung der „laufenden Maßnahmen“ – § 27 Abs. 3 Nr. 3 WEGesetz

In Verbindung mit dem o.g. § 27 Abs 1 Nr. 2 und 3 WEGesetz ist auch § 27 Abs 3 Nr. 3 WEGesetz – „laufende Maßnahmen der erforderlichen ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung“ – zu konkretisieren bzw. klarzustellen.

WiE-Forderung:

§ 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 ist wie folgt zu ergänzen: „(...) hierunter fallen insbesondere solche Maßnahmen geringen Umfangs, die regelmäßig wiederkehrend anfallen, nur ausgetauscht werden ohne wesentliche Änderung an Material, Konstruktionsweise sowie Erscheinungsbild und einen Betrag in Höhe von 3 % der jeweils aktuellen Wirtschaftsplansumme insgesamt pro Jahr nicht übersteigen.“

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

Keine generelle Delegation von Verwaltungsentscheidungen der Wohnungseigentümer auf Verwalter

Eine **Generalbevollmächtigung** des Verwalters, die Wohnungseigentümer und die Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen sämtlicher Verträge und sonstiger Rechtsgeschäfte zu vertreten, und ihnen die Entscheidung über das „Ob“ einer Maßnahme abzunehmen ist unzulässig, weil in den Kernbereich der Selbstverwaltung/Organisation eingegriffen wird. Entsprechende Absichten sollten deshalb in § 27 Abs. 3 WEGesetz ausgeschlossen werden.

WiE-Forderung:

In § 27 Abs. 6 WEGesetz ist eine Vollmachtsbegrenzung einzufügen, nach der die Vollmachturkunde auf die gesetzlichen Vertretungsfälle des § 27 Abs. 2 und Abs. 3 WEGesetz beschränkt wird.

Kostentragung der Verwalter für selbst verursachte Prozesse – § 49 Abs. 2 WEGesetz

Die bisherige Regelung des § 49 Abs. 2 WEGesetz soll so geändert werden, dass den Verwaltern Prozesskosten auferlegt werden, soweit die Tätigkeit des Gerichtes durch sie veranlasst wurde. Die Worte „können“ sowie „und ihn ein grobes Verschulden trifft“ sind zu streichen.

WiE-Forderung:

„Dem Verwalter sind Prozesskosten aufzuerlegen, soweit die Tätigkeit des Gerichtes durch ihn schuldhaft veranlasst wurde, auch wenn er nicht Partei des Rechtsstreits ist.“

Ergebnis / Zusammenfassung

Eigentum verpflichtet und Eigentum garantiert Rechte: Das eine funktioniert ohne das andere nicht. Nur wenn die Wohnungseigentümer das Bestimmungsrecht über ihr Eigentum behalten, übernehmen sie weiterhin Verantwortung oder können dazu in die Pflicht genommen werden. Die Eigenverantwortung der Wohnungseigentümer ist zu stärken. Dies ist nur möglich, wenn sie auch die Entscheider bleiben.

Dies war in der Nachkriegszeit wichtig, als alle „mitanpacken“ mussten, und dies darf auch heute nicht an Bedeutung verlieren – auch um einer weiteren Anonymisierung der Gesellschaft und einer sozialen Segregation (Ghettobildung) entgegenzuwirken.

Nur hierdurch wird auch die eigentliche Intention des Gesetzgebers, eine „Art von **Eigenheim** [auf der Etage]“ zu schaffen, ermöglicht und beibehalten. Wesensimmanent ist dem Eigenheim, dass die Eigentümer Entscheidungsträger sind. Dies gilt ebenso beim Wohnungseigentum, will man dieses als „echtes Eigentum“ erhalten.

Eine gesetzliche Verlagerung weiterer Kompetenzen auf die Verwalter ist aus den genannten Gründen abzulehnen. Dieser Ansatz würde das Prinzip der Verantwortlichkeit der Eigentümer konterkarieren. Es gibt keine guten Gründe, warum eine Stärkung der Verwalter zu mehr Effizienz und Wirtschaftlichkeit bei der Verwaltung des Gemeinschaftseigentum beitragen würde. Im Gegenteil. Es wird entweder zu vermehrten Spannungen kommen, Misstrauen säen sowie das Schadensrisiko und die Schäden für die Eigentümer erhöhen oder es wird zu einer wachsenden Anonymität in den WEGs und zu Desinteresse an der Gemeinschaft beitragen. Warum und wofür soll man sich kümmern, wenn ein anderer über den eigenen Kopf hinweg entscheiden darf?

Eine umfangreiche Generalvollmacht und eine damit einhergehende Aushöhlung der Mitbestimmungs- und Selbstorganisationsrechte sind nicht erforderlich und nicht angezeigt. Eigenverantwortung fördert der Gesetzgeber, indem er die existierenden Barrieren beiseite räumt und die mühsamen Umwege begründet, damit Wohnungseigentümer ihre Rechte wahrnehmen und ihren Pflichten nachkommen können – auch die Wohnungseigentümer großer WEGs, auch die Vermieter, die weit auseinander leben und jedenfalls auch alle, die keine Juristen sind.

Wohnungseigentümer können bereits nach der jetzigen gesetzlichen Regelung die Kompetenzen ihrer Verwalter erweitern. Allein eine entsprechende Klarstellung, wie weit eine solche Kompetenzerweiterung erfolgen darf und wo die Grenzen liegen (wann der Kernbereich betroffen ist), fehlt.

WiE hat in diesem Positionspapier eigene Vorschläge vorgestellt, deren Ziel eine Modernisierung des WEGesetzes durch Vereinfachung der Verfahrensabläufe, Konkretisierungen zur Vermeidung von Missverständnissen und Streitigkeiten, mehr Transparenz und mehr Informationen zur besseren wie erleichterten Gegenprüfung ist. Die Eigentümer und Verwalter werden von den hier vorgeschlagenen Maßnahmen beidseitig profitieren und die Eigentümer werden nicht in ihren Selbstorganisationsrechten beschnitten. Damit wird die Eigenverantwortung der Wohnungseigentümer/innen gefördert und zugleich die Verwaltung erleichtert.

Bonn, den 17.6.2019

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: 2019

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