



## Stellungnahme

zum Referentenentwurf des  
Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz

### **Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEModG)**

#### **Vorbemerkung:**

Wohnungseigentum ist das „Eigenheim auf der Etage“. So wie Eigenheimbesitzer auf ihr Häuschen gespart haben, allein oder mit Familie ihren Wohnraum und ihr nahes Wohnumfeld gestalten, Vermögen und Alterssicherung aufbauen, kann dies alternativ in der Form des Wohnungseigentums realisiert werden. Natürlich gibt es signifikante Unterschiede durch die Einbindung der Wohnung mit weiteren Eigentumswohnungen in einer gemeinsamen Immobilie oder Wohnanlage. Dies bedarf spezieller rechtlicher Konstruktionen wie Sonder- und Gemeinschaftseigentum, Teilungserklärung und vor allem Eigentümerversammlungen, auf denen Beschlüsse gefasst werden etc. Die Verwaltung, die Investitionen, der Ausgleich mit den anderen Eigentümern in der gemeinsamen Immobilie muss mit diesen abgestimmt werden. Das ursprüngliche Wohnungseigentumsgesetz (WEG) wurde 1951 erlassen und im Jahr 2007 reformiert. Nach weiteren 13 Jahren erfordert die Entwicklung der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Verhältnisse eine erneute umfassende Reform des WEG. Die Regierungspartner haben sich im Koalitionsvertrag 2018 festgelegt:

„Wir werden die Regelungen des Wohnungseigentumsrechts reformieren und mit dem Mietrecht harmonisieren, um die Vorbereitung und Durchführung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer über bauliche Maßnahmen insbesondere in den Bereichen Barrierefreiheit, energetische Sanierung, Förderung von Elektromobilität und Einbruchsschutz zu erleichtern.“

Dieser Zielrichtung stimmt der Verband Wohneigentum (VWE) grundsätzlich zu und begrüßt den Referentenentwurf als Versuch, das Wohnungseigentumsrecht zeitgemäß fortzuschreiben. Auszugehen ist dabei aber im Tatsächlichen wie im Rechtlichen immer vom Eigentum des Einzelnen an seiner Wohnung, gleich ob er sie selbst nutzt oder vermietet.

#### **Im Einzelnen:**

##### **1. Wohnungseigentümer – Gemeinschaft – Verwalter**

Die Stellung des einzelnen Wohnungseigentümers wird im vorgelegten Wohnungseigentumsgesetz in der Entwurfsfassung (im Folgenden: WEG-E) neu definiert, Individualinteressen treten stärker zurück gegenüber der „Gemeinschaft“ und dem Verwalter. Der WEG-

Gemeinschaft wird als zentrales Organ die Hauptzuständigkeit und Handlungsmacht zugewiesen. Da die Gemeinschaft ohne eigene gewählte Leitung im Sinne eines „Vorstands“ ist (wie es beispielsweise für einen eingetragenen Verein notwendig wäre), wird der tatsächlich Handelnde der Verwalter sein. Nur in Ausnahmen, wenn kein Verwalter bestellt wird, bleibt die Gemeinschaft die Handelnde, die die praktische Ausführung per Beschluss an einzelne Personen delegieren bzw. beauftragen kann.

Die Verwalterposition wird im Entwurf denn auch – vor allem über Generalnormen – deutlich gestärkt. Der Wohnungseigentümer als einzelner Akteur wird vor allem als Mitglied und Teil der WEG-Gemeinschaft gesehen. Die starke Einbindung des Wohneigentümers hat zur Folge, dass individuelle Handlungsmöglichkeiten erheblich reduziert werden. So soll in nahezu allen Beschlusslagen in der Eigentümerversammlung die einfache Mehrheit der Wohnungseigentümer genügen. Die Durchführung von Maßnahmen geschieht dann auch gegen die unterlegenen Wohneigentümer.

Die Vorteile dieser Konstruktion ist, dass etwa bei energetischer Sanierung oder bei barriere-reduzierenden Umbaumaßnahmen etc. nicht mehr auf den langsamsten Bedenkensträger gewartet werden muss. Nachteil ist, dass die Minderheit Maßnahmen mitfinanzieren muss (§ 21 Abs. 2 WEG-E), auch wenn sie womöglich in finanzielle Engpässe kommt. Gleichwohl, das o.g. Ziel der Großen Koalition kann damit befördert werden.

Positiv wertet der VWE den Versuch, die Rollen des Wohnungseigentümers, der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und des Verwalters zu klären. Damit sollen diverse Abgrenzungsschwierigkeiten der Vergangenheit sowohl intern als auch im Außenverhältnis behoben werden. Um den Wohnungseigentümer zu stärken, fordert der VWE allerdings hier eine Nachbesserung. Des Weiteren will der Entwurf Generalnormen einführen, insbesondere zugunsten des Verwalterhandelns, die der VWE für problematisch hält.

Kurze Hinweise hierzu im Folgenden:

## **2. Stellung des Wohnungseigentümers**

Einige neue Rechte bieten dem einzelnen Wohnungseigentümer mehr Transparenz. Dies ist ausdrücklich zu begrüßen. Dazu zählen die Grundbucheintragung vereinbarungsändernder Beschlüsse (§ 5 Abs. 4 WEG-E), die Sondereigentumsfähigkeit von Freiflächen (§ 3 Abs. 2 WEG-E), die Gründung der WEG mit Anlage der Wohngrundbücher, beginnend als Ein-Mann-Gemeinschaft (§ 9a Abs. 1 Satz 2 WEG-E). Positiv ist das Recht auf Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen (§ 18 Abs. 4 WEG-E), die Vorlage eines jährlichen Vermögensberichts durch den Verwalter (§ 28 Abs. 3 WEG-E) und auch die Möglichkeit, den Verwaltervertrag zu kündigen, ohne dass es eines wichtigen Grundes bedarf. Die Vereinfachung von Beschlüssen über bauliche Veränderungen (§ 20 WEG-E) und eine dementsprechende differenzierte Kostentragung (§§ 16, 21 WEG-E) ist vom Ansatz her ebenfalls positiv.

Zunächst zu begrüßen ist, dass mit der Verlängerung der Einladungsfrist von zwei auf vier Wochen (§ 24 Abs. 4 Satz 2 WEG-E) sich der einzelne Wohnungseigentümer besser vorbereiten kann. Nachteilig kann es aber sein, wenn Sachfragen von der Eigentümerversammlung unter Umständen schnell geklärt werden müssen, wie bei Verkauf der Wohnung, Erfordernis neuer Teilungserklärung, Kündigung des Verwalters. So sollte eine Fristverkürzung auf eine oder zwei Wochen für den Fall einer eilbedürftigen Sondersitzung nach § 24 Abs. 2 WEG eingeführt werden.

Die Regelungen in § 28 WEG-E zu Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung sind im Sinne des Verbraucherschutzes auf mehr Verständlichkeit und Kontrollmöglichkeit zu überarbeiten. Inwieweit etwa die Kontrolle der so genannten Abrechnungsspitze dem genügt, wird

angezweifelt. Ebenso sollten Beschlüsse auf konkreten Instandhaltungs- und Finanzierungsplänen beruhen, erst recht bei größeren Maßnahmen wie energetische Sanierung oder barriereeretzender Umbau.

Problematisch erscheint es, die Beschluss-Sammlung abzuschaffen, auch wenn die Protokolle der Eigentümerversammlung archiviert werden. Je komplexer die Beschlüsse werden, etwa bei der Kostenverteilung, die nach §§ 16 und 21 WEG-E vorgesehen ist, desto wichtiger ist es, sich auf einfache Weise einen Überblick verschaffen zu können.

Eine Schwächung des einzelnen Wohnungseigentümers tritt durch das Beschneiden wichtiger Rechte ein, die nun der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zugewiesen werden. So soll nach dem Entwurf ein einzelner Wohnungseigentümer seine Interessen künftig nicht mehr gegen einen anderen einzelnen Wohnungseigentümer direkt vertreten können, sondern muss immer über die Gemeinschaft vorgehen (§ 9a WEG-E). Ebenso kann ein einzelner seine Rechte gegenüber dem Verwalter nur über die Gemeinschaft anmahnen, die auf einer Eigentümerversammlung beschließen muss, gegebenenfalls Klage zu erheben. Das heißt, der einzelne Wohnungseigentümer kann beispielsweise seinen Teilanspruch aus einer Schädigung durch den Verwalter nicht mehr aus eigenem Recht durchsetzen. Falls die Gemeinschaft sich gegen eine Klage entscheidet, müsste der Betreffende zur Beschlussanfechtung greifen, was den Weg noch einmal mehr verzögert. Bei diesem Vorgehen gegen die Gemeinschaft leidet im Übrigen auch die Atmosphäre mehr, als wenn der Einzelne aus eigenem Recht direkt gegen einen Schädiger klagen kann.

### **3. Stellung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**

Für die Gemeinschaft ist positiv, dass die Eigentümerversammlung in mancher Hinsicht erleichtert werden soll, so durch Beschlussfähigkeit unabhängig von Anzahl der erschienenen Eigentümer und Miteigentumsanteile (§ 25 WEG-E), durch Digitalisierung und Online-Beteiligung sowie Umlaufbeschlüsse in Textform (§ 23 Abs. 1 und 3 WEG-E).

Andere Änderungen sind grundsätzlicher Natur. Die Gemeinschaft soll nach dem Entwurf eine zentrale Stellung erhalten. Über sie laufen alle Kontakte, Erklärungen, Klagen (§ 9a WEG-E). Vorgesehen ist als Regelfall, dass sie durch den Verwalter vertreten wird (§ 9b Abs. 1 Satz 1 WEG-E). Ansonsten wird die Gemeinschaft durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten. Ein Gremium aus den eigenen Reihen, etwa ein gewählter ehrenamtlicher Vorstand, ist nicht vorgesehen. Zwar kann sie nach § 9b Abs. 2 WEG-E eine Vertretung der Gemeinschaft gegenüber dem Verwalter benennen, doch ist diese nur Sprachrohr ohne eigene Rechte. Damit ist die Gemeinschaft in der Praxis eher schwerfällig, bedenkt man, dass in der Regel nur einmal jährlich eine Eigentümerversammlung einberufen wird.

Dies bedeutet eine faktische Verschiebung der Handlungsmacht zum Verwalter. Wobei viele Risiken bei der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bleiben: Die Gemeinschaft haftet zunächst bei Ansprüchen Dritter oder auch einzelner Wohnungseigentümer, bevor sie intern den schädigenden Wohnungseigentümer oder Verwalter in Regress nehmen kann. Nach dem Entwurf ist es stets die Gemeinschaft, die das Haftungsausfallrisiko trägt.

Bedenklich ist, dass mit der allgegenwärtigen Haftung der Gemeinschaft indirekt auch der anspruchsberechtigte Wohnungseigentümer mithaftet – und mitbezahlt, ggfs. zu einem Nachschuss verpflichtet ist (bis später eventuell erfolgreich Regress genommen wurde). Der Gemeinschaft steht dabei nur eine Schadenersatzklage gegen Schädiger zur Verfügung, die in der Eigentümerversammlung beschlossen werden muss, jedenfalls, wenn der Verwalter nicht nach § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG-E vorgeht, etwa weil sich die Klage gegen den Verwalter selbst richtet.

Die Handlungsfähigkeit der Gemeinschaft wäre verbessert, wenn sie ein Vertretungsorgan wählen könnte, das sie auch gegenüber dem Verwalter vertritt (insbesondere bei Interessenkollision). Insofern drängt sich für die Regelung des Wohnungseigentums eher das Modell des eingetragenen Vereins auf als das des im Entwurf wohl eher favorisierten Modells der GmbH. Es könnte ein aus den eigenen Reihen gewählter ehrenamtlicher Vorstand (als Organ) mit entsprechenden Befugnissen (und Haftungsprivileg) ausgestattet werden. Dieses Organ könnte auch mit dem bisher vorgesehenen Beirat zusammenfallen. Kommt es nicht zu einem Vorstand, etwa mangels Interesses der Wohnungseigentümer, könnte es beim Verwalter, z.B. als hauptamtlicher Vorstand, bleiben, dem dann der Beirat als noch zu stärkendes Kontrollorgan zur Seite gestellt wird.

Auch unabhängig von einem solchen Modell wäre der Verwaltungsbeirat zu stärken. Die Aufgaben müssten deutlicher gefasst werden, etwa bezüglich der Prüfung von Wirtschaftsplänen und Jahresabrechnung, beim Vermögensbericht und hinsichtlich des Rechts, ab einem bestimmten, für die Größe der jeweiligen Wohnanlage verhältnismäßigen Investitionsumfang Kostenvoranschläge zu prüfen. Nach dem Entwurf gilt der Verwaltungsbeirat bloß als Unterstützer. Seine eigenständige Kontrollfunktion ist zu schärfen.

Ein gestärkter Beirat und erst recht ein entsprechend ausgestatteter Vorstand wäre ein Kontrollorgan nicht nur gegen gezielte Veruntreuung, sondern auch gegen einfaches unwirtschaftliches Handeln des Verwalters. Wobei ein Vorstand für die Gemeinschaft zusätzlich darauf achtet, dass vom Verwalter die Beschlüsse zeitnah und angemessen umgesetzt werden.

#### **4. Stellung des Verwalters**

Der Verwalter ist Treuhänder des Privateigentums einzelner Wohneigentümer, beauftragt durch deren Zusammenschluss, der Gemeinschaft der Wohneigentümer. Die Gemeinschaft ist kein gewinnorientiertes Unternehmen, ihr Interesse geht auf eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Verwaltung. Dementsprechend muss sichergestellt sein, dass der Verwalter sich dieses Interesse zu eigen macht, bzw. dass Risiken des Verwalterhandelns minimiert sind. Hier sieht der VWE im vorliegenden Entwurf eklatante Schwachstellen, die unbedingt behoben werden müssen, wie oben schon angesprochen.

Im Innenverhältnis werden nach dem Entwurf die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters sehr pauschal umrissen. Anders als bisher wird auf eine Aufzählung verzichtet, es sollen „alle Maßnahmen“ ermöglicht werden, die die „gewöhnliche“ Verwaltung mit sich bringt (§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG-E). In der Begründung wird dazu ausgeführt, was unter „gewöhnlich“ zu verstehen sei: Es sei je nach Art und Größe der zu verwaltenden Wohnanlage unterschiedlich. Damit ist die Streitanzahl dieses unbestimmten Rechtsbegriffs offenkundig. Wenn in einer kleinen Wohnanlage von vielleicht 20 Einheiten die Aufnahme eines Kredits für Sanierung der Heizungsanlage vielleicht noch nicht zum „gewöhnlichen“ Geschäft gehört, wird dies bei einer großen Anlage womöglich „selbstverständlich“ anders gesehen. Der Interpretationsspielraum des Verwalters ist zunächst sehr weit, die Rechtsprechung hierzu müsste erst erfolgen.

Die Möglichkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die Rechte und Pflichten des Verwalters einzuschränken – oder zu erweitern – (§ 27 Abs. 2 WEG-E), setzt voraus, dass die Wohnungseigentümer ihre vorsichtig-restriktive Folgenabschätzung gegen den Optimismus des Gesetzgebers vornehmen und sich mehrheitlich gegen den Verwalter, der schon aus organisatorischen Gründen an einem weiten Spielraum interessiert ist, durchsetzen. Damit wird die Gemeinschaft, die nicht aus wohnungswirtschaftlichen Fachleuten, sondern aus Wohnungseigentümern besteht, unnötig in ein Dilemma getrieben. Aus Sicht des VWE, muss die Norm aus Verbraucherschutzgründen umgekehrt sein: Wie bisher sollte eine

Aufzählung konkreter Aufgaben ins Gesetz geschrieben werden. Diese Liste soll gegebenenfalls durch Beschluss der Gemeinschaft erweiterbar sein.

Im Außenverhältnis soll der Verwalter nach dem Referentenentwurf unbeschränkte Vertretungsmacht genießen (§ 9b Abs. 1 Satz 3 WEG-E). Für den Rechtsverkehr ist dies gewiss eine Vereinfachung. Hinsichtlich der Folgen kann dies die Gemeinschaft in eine Schieflage führen, nämlich wenn weitreichende Verbindlichkeiten eingegangen werden, die zum Schaden der Gemeinschaft werden. Bei bindenden Verträgen mit Dienstleistern, Kreditinstituten, Handwerkern etc. wäre intern nur Regress möglich. Das setzt einen Rechtsstreit mit dem Verwalter sowie dessen Zahlungsfähigkeit bzw. ausreichende Versicherung voraus.

Verursacht der Verwalter darüber hinaus bei einem Dritten einen Schaden, haftet gegenüber dem Geschädigten die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Die Haftung ist unbeschränkt, für alle Wohnungseigentümer entsprechend ihrem Miteigentumsanteil, einschließlich ihrer Nachschusspflicht. Auch hier wäre die Gemeinschaft auf Regress gegenüber dem Verwalter im Nachhinein angewiesen.

Angesichts solcher Einstandspflichten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hält der VWE vorbeugende Begrenzung und Kontrolle des Verwalterhandelns für unumgänglich.

Hinzukommen muss ein Sachkundenachweis. Derzeit kann jeder ohne weiteres seine Dienste als berufsmäßiger Verwalter anbieten. Da die Aufgaben im Wohnungseigentum und die damit verbundenen finanzielle Verantwortung in den letzten Jahren noch einmal erheblich gestiegen sind, ist es vollkommen unverständlich, hier nicht auf Professionalität zu verpflichten. Das muss im Entwurf entsprechend ergänzt werden.

### **Schlussbemerkung**

Schlankere und transparente Strukturen im Wohnungseigentumsrecht, auch und gerade hinsichtlich von Beschlussfassung und Umsetzung von Maßnahmen, sind positive Ziele.

Darüber darf aber das grundlegende Recht der einzelnen Wohnungseigentümerin und des einzelnen Wohnungseigentümers als „Herrin bzw. Herr im Hause“ nicht unzulässig gekürzt werden. Das Recht am Eigentum ist auch im Verbund mit anderen Eigentümern nur soweit einzuschränken als es unbedingt zum Wohle der Gesamtheit erforderlich ist. Im Zweifel muss das Recht des Einzelnen höherrangig sein.

Wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu einem zentralen Organ ausgestaltet werden soll, wäre die Einführung einer gewählten Vertretung (ehrenamtlicher Vorstand/ entsprechend ausgestatteter Beirat) eine Möglichkeit, auch gegenüber dem Verwalter handlungsfähig zu sein.

Vom Verwalter ist – jenseits der Kontrollmöglichkeiten durch die Gemeinschaft und Inanspruchnahme auch durch einzelne Wohnungseigentümer – ein Sachkundenachweis zu verlangen.

Der VWE ist bereit, seine Vorstellungen und praktischen Erfahrungen im Wohn- und Wohnungseigentum im weiteren Gesetzgebungsverfahren einzubringen.

Bonn/Berlin, 14.02.2020