

Gabriele Heinrich / Michael Nack

70 + 1 Jahre Wohnungseigentum und Wohnungseigentumsgesetz



Inhalt

I. „Unbekannt und unbeachtet“ – Ein historischer Abriss über die ersten 60 Jahre Wohnungseigentum	3
Die 50er und 60er Jahre – Wohnungseigentum eher die Ausnahme	3
Die 70er Jahre – WEG-Hochhäuser auf der „Grünen Wiese“	4
Die 80er Jahre – Ein neues Kapitel für das Wohnungseigentum – Privatisierung und Kapitalanlage	5
Die 90er Jahre – Im Zeichen der „Schrottimmobilien“	6
Ab 2000 – Wohnungseigentum im Fahrwasser der Großverkäufe	7
II. Die 2010er Jahre – Es tut sich was	11
Mit dem Zensus 2011 zu ungeahnter Größe	12
Energetische Modernisierungen – Im Stau stehend?	13
Untergemeinschaften – Nach dem WEGesetz nicht existent	14
Das Wohnungseigentum in der aktuellen wohnungspolitischen Debatte	15
Folgen der Globalisierung treffen auf Wohnungseigentum	16
Vermögensentwicklung einerseits und Fälle von Veruntreuung andererseits	16
Eigentümerversammlungen in Corona-Zeiten – Herausforderungen und Probleme	18
Digitalisierung in WEGs noch verhalten	19
Das Wohnungseigentum in der Gesetzgebung.....	20
Erster Anlauf: Einführung des Sachkundenachweis scheitert	20
Zweiter Anlauf 2020: Das Ende von 70 Jahren Wildwuchs im Verwalterberuf?	21
Spurwechsel mit riskanter Weichenstellung: Das neue Wohnungseigentumsgesetz 2020.....	22
III. Das neue Wohnungseigentumsgesetz und seine Rechtsprechung	27
Ein erstes Fazit aus der bisherigen Rechtsprechung	27
1. Wer darf klagen und verklagt werden? Änderungen bei der Prozessführungsbefugnis	30
2. Die verwalterlose WEG im Prozess – Eine gravierende Gesetzeslücke	36
3. Auswirkungen des neuen Gesetzes auf bestehende Verwalterverträge	38
4. Bauliche Maßnahmen in der Rechtsprechung	39
5. Das neue Einsichtsrecht – Klare Sache und doch wieder ein Fall für die Gerichte?	41
6. Beschlussklagen – Wem wann die Stunde schlägt	42
7. Was gilt? Gemeinschaftsordnung oder das neue Gesetz? Zum Umgang mit älteren Vereinbarungen....	43
8. Das Stimmrecht nach dem Wohnungskauf – ab wann?	44
Ausblick.....	45
Weitere Informationen, Erläuterungen, Orientierungshilfen und Tipps	46
Impressum	47

I. „Unbekannt und unbeachtet“ – Ein historischer Abriss über die ersten 60 Jahre Wohnungseigentum

Wie viele Eigentumswohnungen gab es wann?

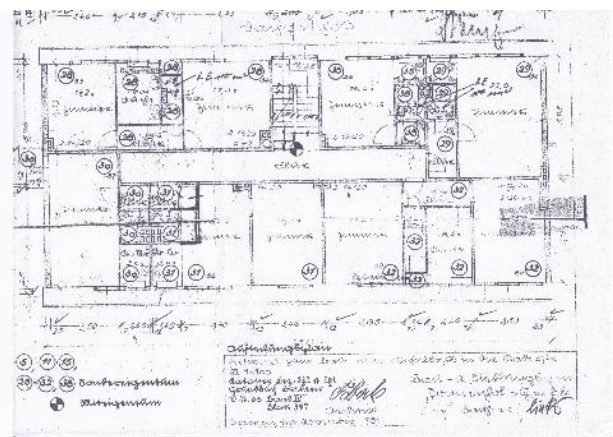
Über die quantitative Entwicklung des Wohnungseigentums liegen äußerst wenige Daten vor. Zum Teil sind es Schätzungen, zum Teil erhoben über Mikrozensus. Sie legen aber den Schluss nahe, dass sich die Zahl der Eigentumswohnungen in den ersten 30 Jahren sehr langsam entwickelt, ab 1981 in den folgenden 30 Jahren vervierfacht hat.

In der Begründung des Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes (...) vom 30. Juli 1973¹ wird erwähnt, „dass es Anfang 1971 in der Bundesrepublik rund 500.000 Eigentumswohnungen gegeben haben dürfte; dies sind etwa 5 % aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.“ Zehn Jahre später – 1981 – sollen es immerhin schon ca. 1,5 Millionen Wohnungen gewesen sein². In der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe von 2008 wird die Zahl der Eigentumswohnungen hochgerechnet auf 6,4 Millionen³. Danach besitzen 13,3 % aller Haushalte mit Haus- und Grundbesitz eine oder mehrere Eigentumswohnungen, etwa 16 % aller Wohnungen in Deutschland sind Eigentumswohnungen. Gesicherte und differenzierte Zahlen wird erst die Volkszählung 2011 ergeben.“

Die 50er und 60er Jahre – Wohnungseigentum eher die Ausnahme



Baujahr 1952: Wohnungseigentumsanlage in Bremen ...



.. und der Aufteilungsplan von damals

¹ Bundestags-Drucksache 7/62

² Evangelisches Siedlungswerk (Hrsg.): 30 Jahre Wohnungseigentum, Hamburg 1982, Vorwort

³ Kott, Kristina und Behrends, Sylvia: Haus- und Grundbesitz und Immobilienvermögen privater Haushalte. In: Wirtschaft und Statistik 10, 2009, Statistisches Bundesamt, Seite 1003 ff (Kott, Behrends)

Nach diesen Daten hatte das Wohnungseigentum in den 50er Jahren keine wesentliche Bedeutung. Als Grund wird in der Literatur eine Zurückhaltung der Banken⁴ und der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft angegeben. Anzunehmen ist, dass in den 50er Jahren wenig Fördermittel für das selbst genutzte Wohneigentum bereitstanden oder von den Wohnungsunternehmen in Anspruch genommen wurden.

Genauere Informationen über das damalige Wohnungseigentum liegen nicht vor. Die vorhandenen Daten legen nahe, dass kleine Wohnungen in mehrheitlich drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäuser mit Satteldächern in Zeilenbauweise typisch für die ersten Wohnungseigentumsanlagen in den 50er und 60er Jahre gewesen sein dürften.

Die Größe der Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) wird deutlich unter 100 Wohneinheiten gelegen haben. Die Kaufpreise werden sich, da die Wohnungen auf dem freien Markt angeboten wurden, im mittleren Marktsegment bewegt haben.

Wohnungen werden also hauptsächlich von Selbstnutzern erworben worden sein, private Kleinanleger wird es in dieser Zeit nur wenige gegeben haben⁵. Wohnungseigentumsanlagen der 50er und 60er Jahre waren Neubauten⁶.



*Eines der ersten Hochhäuser im
Hansaviertel Berlin*

Die 70er Jahre – WEG-Hochhäuser auf der „Grünen Wiese“

Das „Wirtschaftswunder“, einhergehend mit einem ungezügelter Zukunftsoptimismus, führte dazu, dass ab Ende der 50er Jahre in immer zunehmend größeren Dimensionen geplant wurde. Im Zuge der Entstehung von Großwohnsiedlungen wurden auch immer größere Wohnungseigentumsanlagen errichtet, in einzelnen Fällen mit mehr als 1.000 Wohneinheiten. Ein Beispiel ist die WEG Asemwald bei Stuttgart mit 1.137 Wohnungen⁷. „Bauen XXL“ war angesagt, Urbanität durch Dichte wurde propagiert.

⁴ Johannes Bärmann: Reformvorschläge zum Wohnungseigentumsgesetz. In: Deutsches Volksheimstättenwerk (Hrsg.): 25 Jahre Wohnungseigentumsgesetz, Köln 1976, Seite 7

⁵ Dies bestätigen auch die Recherchen von Wohnen im Eigentum e.V. bei Eigentümergeinschaften der 50er und 60er Jahre, siehe „60 Jahre Wohnungseigentum“ und „WEGs stellen sich vor“ unter www.wohnen-im-eigentum.de.

⁶ Zwei WEGs von 1952 und 1957 werden unter „60 Jahre Wohnungseigentum“ auf der Website www.wohnen-im-eigentum.de vorgestellt: www.wohnen-im-eigentum.de/dokumente/eigentumswohnung/60_jahre_weg_bremen.pdf und www.wohnen-im-eigentum.de/dokumente/eigentumswohnung/weg_bartningallee.pdf.

⁷ Vgl. z.B. www.asemwald.de oder das Olympische Dorf in München siehe www.eig-olympiadorf.de

In den siebziger Jahren galten diese großen Wohnungseigentumsanlagen, ausgestattet mit Aufzügen, Müllschluckern und Tiefgaragenplätzen, als modern und hoch komfortabel. In größeren Gemeinschaften wurden z.T. Gemeinschaftsräume, Gästezimmer, Partyräume oder sogar Schwimmbad und Sauna vorgehalten. Penthouse-Wohnungen und Terrassenhäuser orientierten sich an einem gehobenen Wohnungsmarkt.

Die Akzeptanz und der Stellenwert von Großwohnanlagen änderten sich allerdings mit den Jahren. Die Ästhetik der Hochhäuser wurde zunehmend abgelehnt, sie werden als „Wohnsilo“ stigmatisiert und leiden unter sozialen Segregationstendenzen.



Wohnpark Köln-Weiden, Baujahr Mitte der 70er

Die Wohnungseigentumsanlagen der 70er Jahre in Westdeutschland haben eine unterschiedliche Entwicklung genommen von der finanziell soliden, gut organisierten WEG bis zur leerstehenden Schrottimmoblie. In nicht wenigen steht eine umfassende Modernisierung an und viele weisen – angesichts des demografischen Wandels – einen hohen Anteil älterer Miteigentümer auf⁸.

Die 80er Jahre – Ein neues Kapitel für das Wohnungseigentum – Privatisierung und Kapitalanlage

Seit den 80er Jahren sind zwei neue Entwicklungen im Wohnungseigentum zu beobachten:

- die Entstehung von WEGs durch Umwandlung von älteren Miet- in Eigentumswohnungen,
- das Auftreten privater Kapitalanleger in WEGs, die Eigentumswohnungen zu Steuersparzwecken oder als Altersvorsorge erwerben.



Ehemalige Neue Heimat-Siedlung, jetzt WEG Parkstadt München-Bogenhausen

Zu den ersten Privatisierern gehörte die Neue Heimat (siehe Foto links). Ihre Unternehmen veräußerten erste Wohnungen um 1980 noch vor ihrer Auflösung⁹. Die Abwicklung der Neuen Heimat Ende der 80er Jahre erfolgte dann zum Teil ebenfalls über Einzelprivatisierungen. So verkaufte 1988 die NH Niedersachsen 8.200 Wohnungen an eine Wohnungsvermögensgesellschaft mit dem Verkaufskonzept „Wohnungen in Mieterhand“. Da die Wohnungen sich nur in

⁸ Siehe „60 Jahre Wohnungseigentum“ und „WEGs stellen sich vor“ unter www.wohnen-im-eigentum.de

⁹ Z.B. 962 Wohnungen im Jahr 1980, siehe Zeitschrift Neue Heimat, Heft 1/1981, S. 79

begrenztem Umfang an die Bewohner veräußern ließen, wurden sie schließlich über Strukturvertriebe teuer an sogenannte Kapitalanleger im gesamten Bundesgebiet verkauft¹⁰. Dieses Modell wurde in den 90er Jahren verstärkt zur Einzelprivatisierung älterer Mietwohnungsbestände angewandt.

Das Bauherrenmodell – Wohnungseigentum für Kapitalanleger

Neben dem Neubau von Wohnungseigentumsanlagen durch Wohnungsgesellschaften und Bauträger wurden WEGs in den 70er, verstärkt in den 80er Jahren mit dem Bauherrenmodell – einem Steuer-Abschreibungsmodell für Gutverdienende – errichtet. Dafür wurden sogenannte Bauherrengemeinschaften über einen Baubetreuer oder Treuhänder zusammengeführt. Sie errichteten Eigentumswohnungen zur späteren Vermietung. Als Bauherren konnten die Anleger einen Teil der Kosten als Werbungskosten geltend machen und damit ihre einkommensteuerpflichtigen Einkünfte verringern. Wesentliches Verkaufsargument waren Mietgarantien, die aber vielfach nicht der tatsächlich erzielbaren Miete entsprachen. Hinzu kamen enorm hohe (Bau-)Nebenkosten (z.B. für Planung, Vertrieb, Steuerberatung, Mietgarantie). Als Folge endete die Beteiligung für zahlreiche Bauherren in einem finanziellen Desaster. Denn nach Wegfall der Steuervorteile und der Mietgarantie verblieben erhebliche Belastungen für die Tilgung der Kredite¹¹.

Die 90er Jahre – Im Zeichen der „Schrottimmobilien“

Seit den 90er Jahren ist die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen eine gängige Methode für Unternehmen, Wohnungsgesellschaften und private Hauseigentümer, um über den Wohnungsverkauf finanzielle Liquidität und steigende Rendite zu erzielen. Neue Unternehmen haben sich auf Einzelprivatisierungen spezialisiert. So wurden insbesondere in den 70er Jahren errichtete Betriebswohnungen nach dem Auslaufen der steuerlichen Abschreibung und sich ändernden Unternehmensleitbildern umgewandelt¹². Teilweise entwickelten sich die umgewandelten Wohnungsanlagen zu stabilen WEGs, teilweise aufgrund von Wertverlusten, rückläufiger Vermietbarkeit und fehlender Liquidität von Miteigentümern zu verwahrlosten Immobilien, sogenannten Schrottimmobilien. Einige waren bereits Schrottimmobilien zum Zeitpunkt des Verkaufs.

Unter aktiver Beteiligung einiger Banken und Bausparkassen haben Strukturvertriebe und Vermittler seit den 90er Jahren schätzungsweise 300.000 Kleinanlegern weit überteuerte Eigentumswohnungen und Anteile an Immobilienfonds verkauft¹³. Hier wirkte die Auflösung der

¹⁰ <http://de.wikipedia.org/wiki/Immobilienbetrug>

¹¹ Wie viele Wohnungseigentumsanlagen über Bauherrenmodelle entstanden sind, ist nicht bekannt. Recherchiert wurde in folgenden Datenbanken: www.irbdirekt.de; www.baufachinformationen.de; www.bbr.bund.de; www.soziale-stadt.de

¹² Siehe „WEGs stellen sich vor“ unter www.wohnen-im-eigentum.de

¹³ „Vermögensvernichtung bei Erwerbermodellen“ Pressemitteilung des vzbv vom 1.10.2001 sowie www.wikipedia.de Schlagwort „Schrottimmobilien“

Neuen Heimat in den Vermarktungsstrategien noch nach. Die Käufer wurden vielfach mit der Aussicht auf eine zusätzliche Altersvorsorge angeworben. Die Wohnungen waren häufig sanierungsbedürftig und nur schwer vermietbar. Finanziert wurden die Immobilienkäufe durch gleichzeitig vermittelte Darlehen. Dabei überstieg die Darlehenssumme häufig den Wert der Immobilie und wurde teilweise sogar ohne Eigenkapital gewährt. Wie beim Bauherrenmodell brach die Finanzierung vieler Kleinanleger zusammen, da die versprochenen Mieterträge und Steuervorteile nicht ansatzweise zu erzielen waren. Die meisten Betroffenen überschuldeten sich lebenslang bei den Kreditgebern, deren Unterstützung diese Modelle erst möglich gemacht haben.

Die Geschichte der Schrottimmobilien ist auch nach 20 Jahren noch nicht beendet¹⁴ und nicht aufgearbeitet. Die Prozesse vieler Kleinanleger gegen deutsche Banken und Bausparkassen sind noch nicht abgeschlossen. Der BGH revidierte 2010 eigene frühere Urteile zugunsten der Kleinanleger und für mehr Anlegerschutz.

Neue Bundesländer – kaum Wohnungseigentum

Was im Westen die Großwohnsiedlungen der 70er Jahre waren, waren im Osten die Plattenbausiedlungen. Trotz ähnlicher Bauweise und Siedlungsstruktur waren die damit verbundenen Stadtentwicklungsziele systembedingt politisch und ideologisch anders definiert und besetzt.



*Umwandlung in eine Wohnungseigentumsanlage
(Taucha bei Leipzig)*

Aus diesem Grund gab es in der DDR keine Eigentumswohnungen. Mit der Übernahme des westdeutschen Rechtssystems wurden nach der Wende die gesetzlichen Grundlagen und Anreize für den Neubau bzw. die Einzelprivatisierung geschaffen, z.B. der Schuldenerlass durch das Altschuldenhilfegesetz.

Trotz dieser Initiativen besaßen in den neuen Bundesländern 2008 erst 347.000 Haushalte eine oder mehrere Eigentumswohnungen, dies war ein Anteil von 4,7% aller Haushalte¹⁵.

Ab 2000 – Wohnungseigentum im Fahrwasser der Großverkäufe

Das Wohnungseigentum hat Fahrt aufgenommen, die Zahl der Eigentumswohnungen wird nach dem Mikrozensus 2008 mit etwa 6,4 Millionen Wohnungen angesetzt. Mögliche Ursachen für dieses Wachstum: Zentrumsnahes Wohnen in der Stadt im Eigentum ist fast nur in Eigentumswohnungen möglich. Die Zunahme von gutverdienenden Ein- bis

¹⁴ Siehe Berichte unter <http://www.welt.de/print/wams/wirtschaft/article12524550/Die-dreisten-Schrottverkaufer-sind-wieder-da.html> und <http://www.zeit.de/wirtschaft/2010-07/schrottimmobilien-kredite-landesbanken>

¹⁵ Siehe Fußnote 3 (Kott, Behrends)

Zweipersonenhaushalten erhöht die Nachfrage nach attraktiven, innerstädtischen Wohnungen. In zahlenmäßig begrenztem Umfang haben sich Bau- oder Käufergemeinschaften gefunden und selbst Wohnungseigentum geschaffen, z.B. als Familienwohnprojekt oder Mehrgenerationenwohnprojekt. Ältere Menschen kaufen sich Eigentumswohnungen in Seniorenresidenzen.

Darüber hinaus wird der Markt mit der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen stark beeinflusst und erweitert.

Das Jahrzehnt der Großverkäufe

Von 1999 bis zur Finanzkrise 2008 wurden in Deutschland große Wohnungsbestände mit mehr als 1,9 Millionen Wohnungen¹⁶ verkauft. Die gesamte Zahl der Mietwohnungen, die in diesem Zeitraum ihre Eigentümer wechselten, ist erheblich höher einzuschätzen. Genaue Daten konnten allerdings nicht ermittelt werden. Zu den Strategien der Käufer (z.B. in- und ausländische Investmentgesellschaften) gehörte und gehört auch die Einzelprivatisierung mit dem Verkauf an Mieter und Kleinanleger.

„Bei den meisten Käufern liegt der Strategieschwerpunkt in einer Kombination von Einzelprivatisierung und Bestandshaltung, bei Letzterer teilweise mit geplanter längerer Haltedauer. Die Einzelprivatisierung stellt insgesamt die von vielen Käufern von Anfang an am konsequentesten verfolgte Strategie dar, da von ihr unmittelbare Handelserfolge sowie ein großer Beitrag zur schnellen Refinanzierung des eingesetzten Kapitals und zur Steigerung der Rendite erwartet wird.“¹⁷

Die Recherche für diesen Beitrag erbrachte bisher keine umfassenden Daten zum Umfang der Einzelprivatisierungen. Lediglich für Berlin konnte ermittelt werden, dass zwischen 1995 und 2005 143.122 Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden (Grundbuchumschreibungen)¹⁸. Wer allerdings mit offenen Augen durch innenstadtnahe Viertel geht, sieht immer wieder mehr oder weniger renovierungsbedürftige Wohnanlagen mit plakatierten Angeboten zum Wohnungskauf.

In nicht wenigen Eigentümergemeinschaften, die aus dem Mietwohnungsbestand heraus entstanden sind, bleibt das Unternehmen oder der Zwischenerwerber als Mehrheitseigentümer. Dies hat weitreichende Folgen für die Kleineigentümer – der Mehrheitseigentümer lenkt mit seiner Stimmrechtsmehrheit die Geschicke der WEG. Außerdem haben diese über die Formulierung der Gemeinschaftsordnung (mit Regelung der Stimmrechte, der Kostenverteilung und Instandhaltungsrücklage) und den Einsatz des ersten

¹⁶ Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung – BBR –/ Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung – BMVBS – (Hrsg): Veränderung der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt und wohnungspolitische Implikationen. Bonn 2007. Link zum kostenlosen Volltext: <http://d-nb.info/985143541/34>
Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Starker Rückgang der Transaktionen großer Wohnungsportfolios. In: BBSR-Berichte Kompakt.1/2009, Seite 1–3

¹⁷ Siehe Fußnote 16, Seite 74

¹⁸ Abb. 5.9 in: BBR (Hrsg): Veränderungen der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt ...“, Seite 94.
Datenquelle: Wohnungsmarktbericht 2005 der Investitionsbank Berlin und Bericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte 2005/2006

Verwalters erheblichen Einfluss auf die zukünftige Organisation der Verwaltung, die Entwicklung des Gemeinschaftseigentums und die Rechtsposition der Kleineigentümer.

In den Medien und in der politischen Diskussion wurde weitgehend der Schutz der Mieter thematisiert. Kritische Stimmen und natürlich die Mietervereine setzten sich für den Mieterschutz ein, so dass der Verkauf vieler Wohnungsunternehmen an Auflagen zu deren Schutz gebunden wurde¹⁹. Der Schutz der Kleinanleger und Selbstnutzer fand dagegen keine Berücksichtigung. Fragen, wie die Stärkung der Rechtsposition der Kleineigentümer bei einem Mehrheitseigentümer erfolgen kann oder ob Instandhaltungsvorgaben an den Mehrheitseigentümer notwendig sind, waren nie Gegenstand der politischen und öffentlichen Debatte. Ebenso wenig wurde und wird die (unterlassene) energetische Modernisierung dieser „neuen“ WEGs thematisiert, obwohl die Problematik bekannt ist: „An Beständen, die für den Einzelverkauf vorgesehen sind, wurden bzw. werden von den großen Käufern in der Regel keine umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, weil sich hierdurch keine Renditesteigerung erzielen lässt.“²⁰

Die Übertragung des Sanierungsstaus vom Privatisierer auf die neuen WEGs schafft neue, größere Problemlagen und widerspricht den CO₂-Einsparzielen der Bundesregierung und vieler Kommunen. Trotzdem haben die öffentlichen Verkäufer den Privatisierern keine Vorgaben an die Gemeinschaftsordnungen gemacht. Die Einzelprivatisierung wird politisch stattdessen als Stabilisierung der Wohnungsanlagen und Quartiere eingeschätzt. Die energetische Sanierung und Modernisierung von älteren Wohnungseigentumsanlagen ist eine der Herausforderungen in diesem Jahrzehnt²¹. Um diese Vorhaben zu erleichtern, wurde 2007 das Wohnungseigentumsgesetz novelliert, aber keine speziellen Förderprogramme für WEGs als Investitionsanreiz und zur erleichterten Durchführung der Maßnahmen aufgelegt. Ein weiteres Thema werden die Auswirkungen des demografischen Wandels in den Wohnungseigentumsanlagen sein, also der zunehmende Anteil älterer und hoch betagter Miteigentümer in den Gemeinschaften. Für ein möglichst langes selbständiges Wohnen in der eigenen Wohnung und in der Gemeinschaft haben die wenigsten WEGs bisher vorgesorgt.

¹⁹ Siehe Fußnote 16, Seite 76

²⁰ BBR (Hrsg): Veränderungen der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt ...“, Seite 60. Siehe Fußnote 16.

²¹ Bettina Gringel, Planungsbüro Dr. Jansen: Leitbilder nehmen Gestalt an. Erste Sanierungserfolge mit Wohnungseigentümergeinschaften in Bergheim und Dormagen. In: *europlan 3+4*, 2005, Seite 6f

Verwahrloste Immobilien

Leerstehende Mietwohnungen, verwahrloste Wohnanlagen, Zwangsräumung von Wohngebäuden – als Folge ungeregelter, verantwortungsloser Privatisierungen haben diese Probleme inzwischen auch die ersten Wohnungseigentumsanlagen erreicht wie zwangsgeräumte Wohnungseigentumsanlagen in Kerpen, Gladbeck Rentfort-Nord²², Dortmund²³ und anderen Orten²⁴ zeigen. Die Kosten der (Flur)Schäden dieser Art der ungesteuerten Privatisierung werden auf die verbleibenden Eigentümer, die Kommunen und damit den Steuerzahlern abgewälzt.



Leergeräumte, verwahrloste WEG in Gladbeck Rentfort-Nord

Die Gründe für diese Fehlentwicklungen sind vielfältig. Der Verkauf von sanierungsbedürftigen Wohnimmobilien an kapitalschwache Kleinanleger, die Anwesenheit nicht investitionsbereiter Mehrheitseigentümer, insolvente Mehrheitseigentümer oder überforderte Eigentümergemeinschaften gehören ebenso dazu wie unfähige und unwillige Verwalter, fehlende Rücklagen und fehlende Liquidität, unattraktive Wohnlagen, desinteressierte, bundesweit verstreut wohnende (Mit-)Eigentümer oder fehlende Aufklärung und Beratungsangebote. Die genannten Beispiele können als Einzelfälle oder als Vorboten zukünftiger Entwicklungen angesehen werden.

Die Gründe für diese Fehlentwicklungen sind vielfältig. Der Verkauf von sanierungsbedürftigen Wohnimmobilien an kapitalschwache Kleinanleger, die Anwesenheit nicht investitionsbereiter Mehrheitseigentümer, insolvente Mehrheitseigentümer oder überforderte Eigentümergemeinschaften gehören ebenso dazu wie unfähige und unwillige Verwalter, fehlende Rücklagen und fehlende Liquidität, unattraktive Wohnlagen, desinteressierte, bundesweit verstreut wohnende (Mit-)Eigentümer oder fehlende Aufklärung und Beratungsangebote. Die genannten Beispiele können als Einzelfälle oder als Vorboten zukünftiger Entwicklungen angesehen werden.

Eine wissenschaftliche Aufarbeitung der Folgen von Privatisierungen bzw. Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen für die Kleineigentümer hat es bisher nicht gegeben. Ebenso wenig sind Überlegungen/Strategien bekannt zur zukünftigen Vermeidung derartiger Fehlentwicklungen und „Schrottimmobilien“.

Die Informationen dieses Kapitels basieren auf der WiE-Broschüre „Unbekannt und unbeachtet – 60 Jahre Wohnungseigentum“, hrsg. 2011.

²² Schwechater Str. 38, siehe Der Westen vom 14.1.2010

Kai-Uwe Hirschheide: Städtebauliches Entwicklungskonzept für Gladbeck Rentfort-Nord. In: europlan 3+4, 2005, Seite 4-5

Ursula Mölders: Stadtumbau-West Gladbeck Rentfort-Nord. In: europlan 2, 2007, Seite 4-5

²³ Ursula Mölders: Eine ungebremste Talfahrt? Räumung statt Rendite. In: europlan 4/2003 Seite 5-6

²⁴ Weitere Beispiele siehe BMVBS / BBR (Hrsg.): Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien („Schrottimmobilien“). In: Werkstatt Praxis Heft 65. Bonn 2009
Jost Bartkowiak: Rettet das Quartier. Von der Wohnungseigentumsanlage zum benachteiligten Quartier. In: Friedrich-Ebert-Stiftung (Hrsg.), Texte der Kommunalakademie, Bonn 2008. Volltext unter <http://library.fes.de/pdf-files/akademie/kommunal/05394.pdf>

II. Die 2010er Jahre – Es tut sich was

Die vergangenen zehn Jahre waren für Wohnungseigentümer*innen wichtige Jahre. Noch nie gab es so viele gesetzliche Änderungen für das Wohnungseigentum und noch nie haben Wohnungseigentümer*innen so viel Wahrnehmung und öffentliche wie politische Beachtung erhalten. „Unbekannt und Unbeachtet“²⁵ – so der Titel unserer Broschüre zum 60jährigen Erinnerungstag – gilt nicht mehr.

Die hohe Zahl an Eigentumswohnungen – festgestellt im Rahmen des Zensus 2011 –, die Erfordernisse für eine Energie- bzw. Klimawende und die gestiegene Nachfrage nach Wohnungen haben das Wohnungseigentum endlich stärker in das Blickfeld von Politik, Fachöffentlichkeit und Medien gerückt. Klar wurde: Ohne Einbeziehung des Wohnungseigentums in politische Programme, ohne gesetzliche Änderungen im Wohnungseigentumsgesetz, um das Wohnungseigentum für die Energie- und Klimawende, den demografischen Wandel und den wachsenden Wohnungsbedarf in Ballungsgebieten fit zu machen, und ohne Qualifizierung der Verwalter*innen wird ein bedeutender Immobiliensektor von politischen Entwicklungen „abgehängt“, einem irrationalen Marktmechanismus preisgegeben.



Neubauten in Wuppertal

Diese „Entdeckung“ des Wohnungseigentums hat allerdings nicht dazu geführt, dass alle Anpassungen an die Zukunft verbraucher- und lösungsorientiert waren. Eine große Kritik ist, dass die Interessen, Belange und Probleme der Wohnungseigentümer*innen bei der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WE-Gesetz) viel zu wenig Beachtung gefunden haben. Dabei hätte sich gerade das Wohnungseigentumsgesetz für ein partizipatives Gesetzgebungsverfahren angeboten, da die Zielgruppen überschaubar sind: in allererster Linie die Wohnungseigentümer*innen, dann die Ver-

walter*innen, in zweiter Reihe zudem Mieter*innen, Rechtsanwender, Auftragnehmer und Bauträger.²⁶ Damit wird auch unter den Eigentümer*innen nicht das Bewusstsein gestärkt und weiterentwickelt, welche wichtige Verantwortung sie für das Gemeinschaftseigentum haben.

Auch bei der Verordnung zur Zertifizierung der Verwalter*innen wurde seitens der Verfasser wenig Wert auf Transparenz für die Eigentümer*innen gelegt.

Bezüglich der öffentlichen Wahrnehmung und politischen Einbeziehung besteht noch erheblich „Luft nach oben“.

²⁵ So der Titel der WiE-Broschüre zu 60 Jahre Wohnungseigentum, herausgegeben 2011

²⁶ Die eingeführten formalen Beteiligungsverfahren hin zu einem Gesetzentwurf wurden eingehalten – es wurden Stellungnahmen von Verbänden eingeholt, auch von WiE.

Mit dem Zensus 2011 zu ungeahnter Größe

Über die Zahl der Eigentumswohnungen gab es keine statistisch gesicherten Daten und keine öffentlich geförderte Bau- und Wohnungsforschung. Ersteres änderte sich mit dem Zensus 2011. Hier wurden erstmals bundesweit und umfassend Daten zum Immobilieneigentum erhoben. Ermittelt wurden 2011 mehr als 8,9 Millionen Eigentumswohnungen in 1,76 Millionen Gebäuden. Das bedeutete:

- Es gab drei Millionen mehr Eigentumswohnungen als vorher vermutet.
- Knapp ein Viertel aller Wohnungen (genau 22%) in Deutschland waren demnach Eigentumswohnungen.
- Der Anteil der Eigentumswohnungen am Wohnungsmarkt war mehr als doppelt so hoch wie der von kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen zusammen.

Mit diesen hohen Zensus-Werten und prozentualen Anteilen bzw. Vergleichswerten hatten weder Politik und Medien noch Fachöffentlichkeit und Wissenschaft gerechnet. Eine Bau-, Wohnungs- und Sozialforschung zum Wohnungseigentum hat sich seitdem trotzdem weder an den deutschen Universitäten noch bei den einschlägigen Forschungsinstituten etabliert. Demnach liegt die Deutungshoheit zum Wohnungseigentum schwerpunktmäßig immer noch bei Juristen.

Leider wurde nicht die Zahl der WEGs ermittelt, sondern nur die Zahl der Gebäude mit Eigentumswohnungen – 1,76 Millionen Gebäude. Die Zahl der WEGs muss niedriger geschätzt werden als die Zahl der ermittelten 1,76 Millionen WEG-Gebäude, da nicht wenige WEGs aus mehr als einem Gebäude bestehen. Angaben zur durchschnittlichen WEG-Größe können demnach nur grob geschätzt werden, auf ca. sechs bis acht Wohnungen je WEG.

Die Ergebnisse des Zensus hatten einen wichtigen Einfluss auf die öffentliche und politische Wahrnehmung des Wohnungseigentums. Mit dem Verweis darauf, dass 22% aller Wohnungen in Deutschland mit steigender Tendenz Eigentumswohnungen sind, ist das Medieninteresse wie auch das politische Interesse am Wohnungseigentum gestiegen und damit auch sukzessive das Allgemeinwissen über das Wohnungseigentum deutlich angewachsen. Es werden mehr Print- und Onlinebeiträge über das Wohnungseigentum veröffentlicht (außer bei den öffentlich-rechtlichen Medien), ebenso mehr Pressemitteilungen von WiE. Mit dem Verweis auf diese Entwicklung konnte die politische Interessenvertretung gestärkt und WiE als Stimme der Wohnungseigentümer an Gewicht gewinnen²⁷.

²⁷ Nicht unerwähnt bleiben soll hier die umfangreiche und kontinuierliche Öffentlichkeits-, Presse- und Lobbyarbeit von Wohnen im Eigentum, die ebenfalls zur größeren Wahrnehmung von Wohnungseigentum beigetragen hat und dazu beigetragen – ebenso wie die Interessensvertretung der Verwalterverbände.

Die Eigentumswohnungen nähern sich der Zehn-Millionen-Marke an

Im vergangenen Jahrzehnt ist die Anzahl der Eigentumswohnungen weiter gestiegen. War der Neubau von Eigentumswohnungen zwischen 2001 und 2009 aufgrund der Finanzkrise der Banken und der geringeren Nachfrage rückläufig – 2009 lag er auf dem niedrigsten Stand bei 26.511 fertiggestellten Wohnungen –, stieg er nach Angaben des Statistischen Bundesamtes 2021 danach deutlich an – 2020 auf 68.573 fertiggestellte Eigentumswohnungen.

Zwischen 2011 und 2020 wurden **556.868 neue Eigentumswohnungen** fertiggestellt. Ergänzt um die Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen bei bestehenden Gebäuden, über die keine Zahlen vorliegen, nähert sich die Zahl der Eigentumswohnungen der **Zehn-Millionen-Marke** an.

*Eigentumsanlage in München,
die 2005 bezogen wurde*



Energetische Modernisierungen – Im Stau stehend?

Die Sanierung der Wohngebäude in Deutschland ist eine der dringlichen Herausforderungen für den Erfolg der Klimawende und die Einhaltung der Klimaschutzziele. Dafür müssen zukünftig mehr Maßnahmen zur Reduzierung des Energieverbrauchs und zum Einsatz erneuerbarer Energien, zum Beispiel Photovoltaikanlagen, durchgeführt werden. Mit einem Anteil von 22% aller Wohnungen in Deutschland im Jahr 2011 (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014) mit steigender Tendenz, stellen die Wohnungseigentümer*innen und WEGs eine zentrale Zielgruppe für die energetische Sanierung des Wohngebäudebestands dar. Nach dem Zensus waren 2011 etwa 56% der Wohngebäude von WEGs zwischen 1949 und 1990 errichtet, davon 41% zwischen 1949 und 1978.

Um die unterschiedlichen Interessen und finanziellen Möglichkeiten der Wohnungseigentümer*innen zu erfragen, das Potenzial und die Investitionsbereitschaft von WEGs zu ermitteln, deren Investitionsbereitschaft sowie die treibenden und hemmenden Kräfte zu recherchieren, wurden in diesem Jahrzehnt **erstmalig öffentlich geförderte wissenschaftliche Untersuchungen über Wohnungseigentümer und WEGs** durchgeführt²⁸.



Dachaufstockung auf WEG

²⁸ Bundesamt für Bauwesen (BBSR): Investitionsprozesse bei Wohnungseigentümergeinschaften mit besonderer Berücksichtigung energetischer und altersgerechter Sanierungen. Bonn 2015 siehe

Alle konstatierten den WEGs einen Sanierungsstau, der Verwalterverband DDIV kommt in seinen Branchenbarometern nach Abfrage von Verwaltungen auf eine WEG-Sanierungsquote von 0,5%. Zur Erreichung eines klimaneutralen Gebäudebestands bis 2050 müssten pro Jahr etwa 2% aller Bestandsbauten saniert werden.

Da eine erfolgreiche Klimawende ohne die Einbeziehung der WEGs nicht möglich sein wird, ist zu fordern, dass WEGs in den kommenden Jahren stärker in den Fokus der Klimapolitik und Öffentlichkeit genommen und passgenaue Förderprogramme für sie aufgelegt werden.

Untergemeinschaften – Nach dem WEGesetz nicht existent

Auffällig ist die gewachsene Zahl der Untergemeinschaften von WEGs. Hierüber gibt es allerdings keine statistischen Angaben. Sinn und Zweck der Aufteilung einer WEG in mehrere Untergemeinschaften kann es sein, eine faire getrennte Bewirtschaftung zu erreichen, wenn die einzelnen Häuser unterschiedlich ausgestattet sind – wenn zum Beispiel eine WEG aus einem Hochhaus und einer älteren Villa besteht. Auch scheint es so, dass die Abstandsflächen zwischen den Gebäuden einer WEG geringer ausfallen können als zwischen grundstücksgetrenten WEGs. Darüber hinaus nutzen Bauträger oder Verkäufer diese Konstruktion auch gerne, um eine große WEG kleiner erscheinen zu lassen. Häufig befassen sich Kaufinteressenten dann nur mit der Untergemeinschaft, die unüberichtlich und anonym wirkende WEG fällt so nicht in den Blick. So lässt sich die Wohnungsnachfrage verbessern. In solchen Fällen muss die Teilungserklärung der gesamten WEG sorgfältig geprüft werden, denn hier können Fallstricke auftreten oder wichtige Konstruktionen unvollständig geregelt sein. Wenn Untergemeinschaften den Bestimmungen der Rechtsprechung widersprechen oder wenn sie nicht wirksam begründet worden sind, könnten die entsprechenden Regelungen in der Gemeinschaftsordnung für unwirksam erklärt werden. Dies hätte dann gravierende Folgen. Im WEGesetz kommen Untergemeinschaften nicht vor, im neuen WEGesetz wurde auf diese Entwicklung nicht weiter eingegangen.

<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2014/Investitionsprozesse.html>

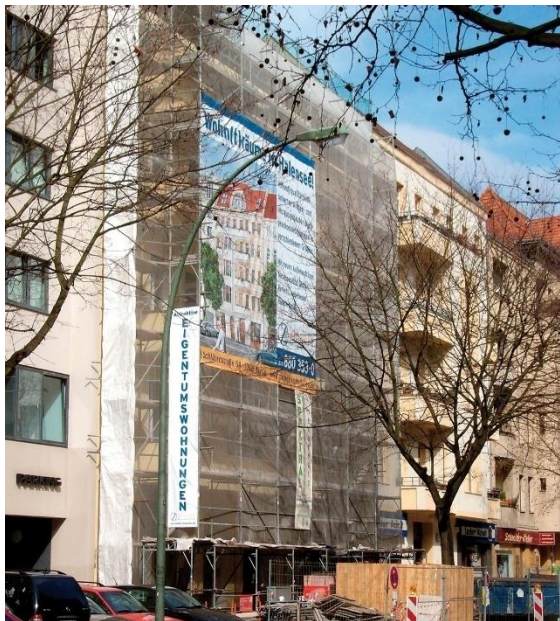
Institut für ökologische Wirtschaftsforschung (IÖW): Energetische Sanierungen in Wohnungseigentümer-Gemeinschaften. Berlin 2020 https://www.ioew.de/fileadmin/user_upload/BILDER_und_Downloaddateien/Publikationen/2020/Energetische_Sanierung_Wohnungseigentuemmer-Gemeinschaften.pdf

Wohnen im Eigentum (WiE): Instandsetzen, modernisieren, sanieren: Wie hält Ihre WEG das Gebäude in Schuss? Auswertung der ersten bundesweiten Befragung der WOHNUNGSEIGENTÜMER zum Thema Gebäudesanierung. Bonn 2017 <https://www.wohnen-im-eigentum.de/system/files/WiE-Umfrage-MOD-Auswertung-2017-end.pdf>.

DDIV [Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.] (2018): 6. DDIV-Branchenbarometer. Ergebnisse der Jahresumfrage 2018 des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter in der Immobilienverwalterwirtschaft. Berlin 2018 https://ddiv.de/download/ad2fu50ta9j73sibblv05v9otuv/2018_6-DDIV-Branchenbarometer.pdf

Das Wohnungseigentum in der aktuellen wohnungspolitischen Debatte

Die Forderung, Wohnungseigentümer*innen als Verbraucher anzusehen und zu schützen, gerät angesichts der Diskussion um fehlende bezahlbare Mietwohnungen und steigende Mietpreise immer wieder ins politische Hintertreffen. Werden alle Wohnungseigentümer*innen nur als rein renditeorientierte (Groß-)Kapitalanleger betrachtet und alle Mieter*innen als bedürftige schützenswerte Verbraucher, ist dies ein einseitiges Schwarz-Weiß-Denken, das der



Umwandlung eines Gründerzeithauses in Berlin

Situation auf dem Wohnungsmarkt nicht gerecht wird. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist ein wichtiges Problem in Ballungszentren. Keine Frage, dass die Kommunen hier Gegenmaßnahmen ergreifen müssen, damit angestammte Mieter nicht verdrängt werden. Der in den vergangenen Jahren stattgefundenene Neubau von hochpreisigen Eigentumswohnungen in innerstädtischen Wohnvierteln ist keine Lösung, um den steigenden Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen zu decken. Die alleinige politische Forderung – es muss nur mehr gebaut werden, um die neuen Wohnungsprobleme zu lösen – wird hier keine Entspannung schaffen. Auch nicht mit der diese Forderung unterlegten Behauptung, mit jeder neu bezogenen Wohnung wird aufgrund von Sickereffekten zur Lösung des Wohnungsproblems beigetragen.²⁹

Gerade in Bezug auf das Wohnungseigentum muss eine differenzierte Fachdiskussion geführt werden, weg von den Klischees. Wohnungseigentum ist auch weiterhin – trotz der Neubautätigkeit der vergangenen Jahre im hochpreisigen Segment – Kleineigentum, erworben zur Selbstnutzung, zur Altersvorsorge, durch Mieterprivatisierung oder geerbt. Rund 50% der Eigentümer*innen bewohnten nach dem Zensus 2011 ihre Wohnung selbst³⁰, vielfach in 50er-Jahre-Mehrfamilienhäusern, Hochhäusern der 70er Jahre, in den 90er Jahren umgewandelten Betriebswohnungen etc.

Leider findet diese Verbrauchergruppe nicht oder zu wenig Beachtung. Sollen sie jetzt ihren Beitrag zum Klimawandel leisten, dann müssen sie zur Umsetzung des neuen

²⁹ Zur Erläuterung dieser These: Mit Sickereffekten ist gemeint: Der „Umzug eines einkommensstarken Haushalts in einen Neubau bewirkt aufgrund der dadurch ausgelösten Umzugsketten auch eine Verbesserung des Wohnangebots im unteren Marktpreissegment und damit auch der Wohnverhältnisse der Mietergruppen mit den größten Versorgungsproblemen.“ Siehe BBSR-Online-Publikation Nr. 11: Umzugsmobilität und ihre Wirkung auf lokale Wohnungsmärkte. Bonn 2020, Seite 14

³⁰ Nach dem Statistischen Bundesamt, Wirtschaftsrechnungen, Fachserie 15, Heft 2, 2018, Seite 86 lag die Zahl der selbst genutzten Eigentumswohnungen 2018 bei 4,87 Millionen und der vermieteten Eigentumswohnungen bei 4,42 Millionen – also annähernd gleich.

Wohnungseigentumsgesetzes Unterstützung, gezielte finanzielle Förderung sowie insgesamt stärker Beachtung und Berücksichtigung bei allen das Wohnungseigentum tangierenden Gesetzen finden.³¹ In allen sie betreffenden Gesetzen muss die Umsetzung für das Wohnungseigentum gleich mit geregelt werden. Die Entwicklung von Umsetzungsstrategien für das Wohnungseigentum kann nicht der Rechtsprechung überlassen werden.

Folgen der Globalisierung treffen auf Wohnungseigentum

Weitere Phänomene dieses Jahrzehnts sind in der zunehmenden Globalisierung zu finden. So werden Eigentumswohnungen in den Metropolen (insbesondere München, Berlin³²) zunehmend für ausländische Kapitalanleger interessant. Ohne das deutsche Wohnungseigentumsgesetz und das deutsche Mietrecht zu kennen und ohne die zu kaufende Wohnung oder die Mieter gesehen zu haben, erwerben sie – sogar Kleinanleger –, Eigentumswohnungen als Zweitwohnsitz oder zur Altersvorsorge. Dies geschieht häufig aufgrund von Werbekampagnen der Bauträger, Aufteiler oder Verkäufer. Diese für die anderen Wohnungseigentümer unbekannten Kapitalanleger erschweren die WEG-Verwaltung. Treten sie nicht in Erscheinung, kann in den Eigentümerversammlungen auch ohne sie entschieden werden. Solange sie dann die Kosten mittragen, kann es den Miteigentümern Recht sein. Für die Mieter stellen sich ganz andere, weitreichendere Probleme, wenn sie nicht einmal Namen und Adresse ihrer Vermieter kennen. Übertragen diese Eigentümer ihre Rechte durch unbeschränkte, unbefristete Stimmrechtsvollmachten auf die Verwaltung (z.B. des Aufteilers), kann dies zu Interessenskonflikten zwischen den Miteigentümern und der Verwaltung führen.

Der globalisierte Immobilienmarkt und die weltweite Mobilität werden sicherlich weiter auf das Wohnungseigentum einwirken. Ob mit Hilfe von Online-Eigentümerversammlungen, abgehalten in Hybrid-Form, hier eine größere Teilnahme und -bereitschaft entstehen wird, bleibt abzuwarten.

Vermögensentwicklung einerseits und Fälle von Veruntreuung andererseits

Angesichts der wachsenden Zahl langjähriger, älterer WEGs wurde zunehmend die Frage nach dem Vermögen von WEGs und die Vermögensermittlung gestellt. Dabei geht es nicht allein um den Markt- oder Verkehrswert der Immobilien, sondern auch um die Sachwerte und die Rücklagen der WEGs.

Das berühmte BGH-Urteil **44/09** vom 04.12.2009 hat sicherlich mit dazu beigetragen, dass WEGs ihre Instandhaltungsrücklage genau oder annähernd ermitteln. Auf freiwilliger Basis

³¹ Selbst BÜNDNIS90/Die Grünen, die vielfach als Verbraucherschutzpartei auftreten, sind weder im Gesetzgebungsverfahren für das neue WEGesetz 2020 noch im Wahlkampf auf die Belange der Wohnungseigentümer*innen eingegangen.

³² Siehe hierzu: <https://www.wohnen-im-eigentum.de/content/berliner-eigentumswohnungen-werden-israelis-verkauft>

haben einige Verwalter*innen begonnen, den Vermögensstatus ihrer WEGs zu ermitteln, der Verwalterverband VNWI NRW hat dazu erstmals 2011 eine Muster-Vorlage als Teil seiner Muster-Jahresabrechnung entwickelt und diese 2018 und 2021 fortentwickelt. Mit dem neuen Wohnungseigentumsgesetz sind Verwalter*innen jetzt verpflichtet, den WEGs jährlich einen Vermögensbericht vorzulegen.

Welche Verantwortung Verwalter*innen für fremde Gelder haben und wie wichtig die Kontrolle, das „Vier-und-mehr-Augen-Prinzip“ bei der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums ist, verdeutlichen die von WiE ermittelten Vermögenswerte. So hat WiE für seine Stellungnahme zum „Entwurf eines Gesetzes zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum“ (BT-Drs. 18/10190) ermittelt, dass grob hochgerechnet Verwalter*innen **Gemeinschaftseigentum von mehr als einer Billion Euro (ohne die Rücklagen)³³ verwalten und Rücklagen in Höhe von jährlich 9,6 Milliarden Euro³⁴.**

Auch über die Schattenseite soll berichtet werden: Viel öffentliche Aufmerksamkeit erhielt 2013 ein großer Fall von Veruntreuung in Bonn. Solche Fälle kommen zwar selten vor, aber immer wieder, denn überall dort, wo fremde Gelder verwaltet werden – somit auch in WEGs –, besteht das Risiko der Veruntreuung. Weil niemand damit rechnet und damit rechnen will, bemerken die Eigentümer*innen den Ernstfall in der Regel zu spät und reagieren zu langsam. Das vergrößert den Schaden unnötig.

Einen Fall (einer von vier Fällen innerhalb weniger Jahre in Bonn) hat WiE über Jahre aufgezeichnet, betroffene Wohnungseigentümer über die einzelne WEG hinaus vernetzt und die Mechanismen von und das Vorgehen bei Veruntreuungen erfasst.

Vom ersten Verdacht und der ersten Strafanzeige einer WEG im Jahr 2008 – das Verfahren wurde von der Staatsanwaltschaft eingestellt – bis zum Bekanntwerden der vielen Fälle 2013 und der Verurteilung des Verwalters vergingen zehn Jahre. Wie fallende Dominosteine wurde den WEGs das Fehlen ihrer Gelder 2013 sukzessive bekannt – **4,6 Millionen Euro fehlten** insgesamt, dann folgten Strafanzeigen, erst Anfang 2014 die Durchsuchung des Büros durch die Staatsanwaltschaft. 2015 wurde das Insolvenzverfahren eröffnet, **2018 verurteilte das Landgericht Bonn Herbert Feldmann in zwei Prozessen wegen Veruntreuung in 128 Fällen zu insgesamt sechs Jahren und einem Monat Gefängnis.**

Die WEGs haben ihr Geld nie zurückerhalten, auch die nicht, die kurzfristig noch Titel erwirkt haben, sich gegenseitig verklagt hatten oder anwaltliche Unterstützung gesucht haben, um die Sparkasse KölnBonn in Regress zu nehmen. Die WEGs fügten sich in ihr Schicksal. Herbert Feldmann ist 12.11.2020 verstorben.

³³ Berechnung des Werts des Gemeinschaftseigentums: Durchschnittlicher Wohnungswert von 150.000 Euro minus 50.000 Euro für den Wert des Sondereigentums = 100.000 Euro x 10 Millionen Eigentumswohnungen = 10.000 Milliarden Euro

³⁴ Berechnung der durchschnittlichen Instandhaltungsrücklage: 12 Euro/m² x 80 m² Wohnfläche = 960 Euro x 10 Millionen ETW (1 Euro je Quadratmeter/Monat sind in sehr vielen WEGs üblich)

WiE hat diesen „Gau“ zum Anlass genommen,

- auf die Gefahren von Treuhandkonten hinzuweisen. WEGs müssen als Inhaber ihrer Bankkonten aufgeführt werden. Viele WEGs haben nach diesem öffentlich bekannt gewordenen Fall ihre Bankkonten überprüft und bei Bedarf gewechselt.
- auf die unrühmliche Rolle von Sparkassen und Banken (die Sparkasse KölnBonn hielt lange – zu lange – an Treuhandkonten fest, überprüfte trotz Hinweisen aus WEGs ihre mit Feldmann zusammenarbeitende Filiale nicht und zeigte sich gegenüber den betroffenen Wohnungseigentümer*innen weder kooperativ noch kulant, sondern sogar aggressiv-abwehrend).
- Empfehlungen zum Erkennen von Warnhinweisen und schnellen Handeln herauszugeben ([WiE-Kurzratgeber Veruntreuung durch WEG-Verwalter*in? Warnhinweise erkennen, gezielt handeln, Schäden minimieren](#), 2021).
- zu fordern, dass Verwaltungsbeiräte gesetzliche Kontrollrechte erhalten müssen.

Die umfangreiche Öffentlichkeitsarbeit (Veranstaltungen, Pressemitteilungen, Artikel, Ratgeber ...) hat zu einem überregionalen Bekanntwerden des Falles beigetragen, zu einer größeren Sensibilisierung von Wohnungseigentümer*innen, Verwalter*innen und Banken/Sparkassen (die offiziell kein Problembewusstsein zeigten) etc.

Eigentümerversammlungen in Corona-Zeiten – Herausforderungen und Probleme

Im Sommer 2021 führte WiE eine Online-Umfrage durch über „Eigentümerversammlungen in Corona-Zeiten – Herausforderungen und Probleme“. Die Antworten von 2.510 Wohnungseigentümer*innen aus 2.407 WEGs mit 99.054 Wohnungen offenbarten oder belegten³⁵, dass ein Durchführungsstau bei den Eigentümerversammlungen in Deutschland besteht. In 42% der WEGs gab es seit rund zwei Jahren (also seit 2019) keine Eigentümerversammlung mehr, in 60% der WEGs gab es bis August 2021 keine Eigentümerversammlung.

Zwei Drittel der Befragten sahen negative wirtschaftliche, bauliche wie finanzielle Folgen durch die verspätete Durchführung oder die Nichtdurchführung von Versammlungen. Aufgezählt wurden mit unterschiedlicher Gewichtung: Fehlende Wirtschaftspläne und Jahresabrechnungen; höhere Kosten für die WEG-Verwaltung; Verschlechterung der Kommunikation zwischen der Verwaltung und den Wohnungseigentümern, unter den Wohnungseigentümern, zwischen Beirat und Wohnungseigentümern; verzögerte oder ausstehende Beschlussfassungen, damit die Verwaltung handeln kann; erhöhte Kosten für Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen; Probleme bei der Abberufung der Verwaltung oder der Bestellung des Verwaltungsbeirats.

Ein besonderes Problem für Beiräte: Manche WEGs hatten keinen Beirat mehr oder konnten keinen neuen Verwaltungsbeirat bestellen, weil im Rahmen der „Pandemiegesetze“ der

³⁵ Die Auswertung der Umfrage finden Sie hier: <https://www.wohnen-im-eigentum.de/ueber-wie/umfragen/eigentuemerversammlung-corona-zeiten>

Bundesregierung, also dem „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“ von 2020 nur die Bestellung der Verwaltungen gesetzlich fortgeschrieben wurde, aber nicht die Bestellung der Beiräte.

Die ausführlichen Ergebnisse der Online-Befragung und der fast 600 Freitextantworten können nachgelesen werden unter <https://www.wohnen-im-eigentum.de/ueber-wie/umfragen/eigentuemerversammlung-corona-zeiten>. Sie spiegeln den gesellschaftlichen Trend während der Corona-Pandemie auch unter den Wohnungseigentümer*innen und in den WEGs wider: den „Rückzug ins Private“.

Digitalisierung in WEGs noch verhalten



War sie vor zehn Jahren noch kein breites gesellschaftliches Thema, dann schreitet die Digitalisierung der Verwaltung und der Kommunikation unter den Wohnungseigentümer*innen nun auch voran, allerdings langsamer als erwartet. Größere und mittelgroße WEGs haben natürlich eigene Websites und geschützte Bereiche hinter ihren Websites, in denen Verwaltungsunterlagen abgelegt und eingesehen werden können.

Ein Digitalisierungsschub – gerade auch aufgrund der zwei langen Corona-Lockdowns 2020 und 2021 – ist allerdings nicht zu erkennen. Eine Befragung von fast 2.000 Wohnungseigentümer*innen über die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Grad der Digitalisierung ihrer WEG zeigte eher keinen Auftrieb in den WEGs:

- Während der Corona-Pandemie wurde in den WEGs von 43,9 Prozent der Befragten die E-Mail als Kommunikationsmedium deutlich verstärkt.
- Nach Auffassung von mehr als der Hälfte der Befragten (52,5 Prozent) hatte die Pandemie keine Auswirkungen darauf, wie viele Dokumente die Verwaltung in digitaler Form zur Verfügung stellt.
- 13,8 Prozent sagen, der Anteil digitaler Dokumente habe sich erhöht.
- Plattformen mit einem geschlossenen Mitgliederbereich nutzten mittlerweile 19 Prozent der Befragten. In 4,5 Prozent der Fälle wurde die Plattform während der Pandemie eingerichtet.
- Virtuelle Tools, also Videokonferenzschaltungen, fanden hingegen sowohl bei Beiräten als auch unter den Wohnungseigentümern nur wenig Zuspruch: 5,4 Prozent der Befragten gaben an, dass ihre Verwaltungsbeiräte Videochat-Dienste genutzt haben.
- Virtuelle Sprechstunden seitens der Verwaltungen nannten sogar nur 0,8 Prozent.
- Eine verstärkte Nutzung sozialer Medien beobachteten ganze 3,5 Prozent der Befragten.

Diese Zahlen sind nicht repräsentativ, aber sie belegen, dass die Digitalisierung in den WEGs eigentlich noch bevorsteht.

Zu kritisieren ist, wenn die Softwareangebote nur auf die Verwaltungen abgestimmt sind, nicht auf die WEGs. Die Abhängigkeiten der WEGs von den Verwaltungen wird größer, wenn die Daten und digitalisierten Unterlagen nicht „bei der WEG“ liegen, sondern bei der Verwaltung und der Aufwand des Datentransfers und die Schwierigkeiten nicht bekannt ist. Hier sind gerade die Verwaltungsbeiräte gefordert, initiativ zu werden.

Noch liegen nur ganz wenige Erfahrungen mit der Durchführung hybrider Eigentümerversammlungen vor, die seit dem 01.12.2020 nach dem neuen WEGesetz und auf der Grundlage eines Beschlusses der Eigentümerversammlung möglich sind.

Sollten sich die WEGs dafür entscheiden, dann werden zumindest die Türen geöffnet für eine größere Beteiligung der Miteigentümer*innen an den Eigentümerversammlungen. Allerdings erfordert die konkrete Umsetzung, dass Beirat und Verwaltung die technische und organisatorische Umsetzung genau planen und akribisch gestalten. Allein die Beschlussanträge sind sehr komplex und müssen sorgfältig formuliert werden.

Das Wohnungseigentum in der Gesetzgebung

Zweimal hat sich der Bundestag in dieser Dekade mit spezifischen Angelegenheiten der Wohnungseigentümer befasst, zweimal wurde im Deutschen Bundestag intensiv um Änderungen gerungen.

Erster Anlauf: Einführung des Sachkundenachweises scheitert

In Deutschland konnte bis 2016 jede Person ohne fachliche Vorkenntnisse und Erfahrungen den Verwalterberuf ausüben. Die Berufsbezeichnung ist nicht geschützt, eine einheitliche Berufsausbildung gibt es nicht. Die wachsenden Herausforderungen an den Verwalterberuf, die stetige Zunahme von WEGs und die zunehmend bekannt gewordenen Probleme mit unqualifizierten Verwalter*innen waren schließlich die Beweggründe der Bundesregierung, gesetzliche Mindestanforderungen einzuführen.

WiE hatte bis dahin immer wieder auf die Probleme hingewiesen: Unwirtschaftliches Handeln, fehlerhafte Buchführungen, verspätete Abrechnungen, schleppende Beseitigung von Baumängeln oder Kungeleien mit Handwerkern und Hausmeistern – der Ärger von Wohnungseigentümer*innen über die Verwaltung war und ist immer wieder groß.

Analog der Zulassungswege für Finanzanlagen- und Immobilien-Darlehensvermittler war das zentrale Element des 2016 vom Bundeskabinett eingebrachten Gesetzentwurfes – zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum – der Sachkundenachweis.

Nach dem Gesetzentwurf sollten gewerbliche WEG-Verwalter*innen Sachkunde (mit einer Ausnahmeregelung für „alte Hasen“, also langjährige Verwalter*innen), ihre Zuverlässigkeit, geordnete Vermögensverhältnisse sowie eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung nachweisen. Nur dann sollten sie eine Gewerbeerlaubnis erhalten. Der Sachkundenachweis sollte durch eine entsprechende Ausbildung oder durch eine IHK-Prüfung erfolgen, die Details zur erforderlichen Sachkunde und zur Berufshaftpflichtversicherung sollten in der Makler- und Bauträgerverordnung festgelegt werden.

Es kam anders als gedacht: Im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens schworen sich die bericht-erstattenden und ausschussleitenden CDU-/CSU-Wirtschaftspolitiker gegen den Sachkunde-nachweis ein und erreichten dessen Streichung aus dem Gesetzentwurf. Das Ergebnis wurde eine Mogelpackung, die Berufszulassung für Wohnungseigentumsverwalter*innen weichge-spült: Statt Qualifikations- oder Sachkundenachweis wurde eine 20-Stunden-Fortbildung in drei Jahren eingeführt, die die Verwalter*innen für die komplexen Verwaltungsaufgaben fit machen und fit halten sollte, aber den Wohnungseigentümer*innen nicht einmal nachgewie-sen werden muss! Die Versicherungspflicht blieb im Gesetz. Die Fassungslosigkeit und Enttäu-schung ist in einem Kommentar im Berliner Tagesspiegel³⁶ nachzulesen.

Den Wohnungseigentümer*innen – für die dieses Gesetz unter der verheißungsvollen Zielvor-gabe „mehr Verbraucherschutz“ ja geschaffen werden sollte – brachte dieses Gesetz keinen Nutzen für ihren Bedarf an qualifizierten Verwalter*innen, den Verwalter*innen mehr Büro-kratie.

Zweiter Anlauf 2020: Das Ende von 70 Jahren Wildwuchs im Verwalterberuf?

Nach dem neuen Wohnungseigentumsgesetz soll sich dieser Zustand zukünftig ändern. Jede Wohnungseigentümerin und jeder -eigentümer wird nach § 26a WEGesetz ab Dezember 2022 bzw. Juni 2024 nun einen „zertifizierten Verwalter“ für die Verwaltung des Gemeinschaftsei-gentums verlangen können, aber nicht müssen. Die Umsetzung dieser Ermächtigungsverord-nung wurde dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) zugewie-sen. In dieser Verordnung sind die Prüfungsinhalte, -ziele und Prüfungsverfahren festgelegt und welche Berufsgruppen ohne Prüfungspflicht den zertifizierten Verwaltern gleichgestellt werden.

Im Sommer 2021 hat das BMJV die Verbände um ihre Stellungnahme zum Entwurf gebeten. Im November 2021 wurde die Verordnung vom Deutschen Bundesrat verabschiedet.

Am 26.11.2021 hat der deutsche Bundesrat der neuen Rechtsverordnung nicht nur zuge-stimmt, sondern sie auch zu Lasten der Eigentümer „weichgespült“. Denn alle Personen mit einer in § 7 der „Verordnung zum zertifizierten Verwalter nach dem Wohnungseigentumsge-setz“ (VerwZertV) aufgeführten Ausbildung dürfen sich nun als „zertifizierte Verwalter“

³⁶ Der Tagesspiegel vom 10.7.2017 (Print und Online)

bezeichnen. Eine Prüfung ist für sie nicht erforderlich. Das sind: alle Volljuristen, alle Immobilienkaufleute, alle Kaufleute in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, alle geprüften Immobilienfachwirte und alle Absolventen eines Hochschulabschlusses mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt. Sie müssen auch keinerlei Praxiserfahrung in der WEG-Verwaltung nachweisen.

Bereits der Entwurf sah vor, dass diese Personen zertifizierten Verwaltern gleichgestellt sein sollten, sie hätten sich aber nicht so bezeichnen dürfen. Um sich „zertifizierter Verwalter“ nennen zu können, hätten sie erst die Prüfung ablegen und bestehen müssen. So intransparent und „nicht zu Ende gedacht“ die Gleichstellung nach dem Verordnungsentwurf des BMJV auch war, der Bundesrat hat sie nun noch weiter verwässert. Mit dieser Verordnung bekommen die Wohnungseigentümer*innen jetzt keine verlässlichen und transparenten Leitplanken gestellt, an denen sie sich orientieren können. Des Weiteren hat der Verordnungsgeber seine Spielräume zur Ausgestaltung der Zertifizierung und zur Festlegung allgemeiner Anforderungen an die Qualität der Verwaltungsleistungen nicht ausgenutzt.

Den IHKs (bzw. dem DIHK) wird nach diesem Entwurf enorm viel Freiraum und Verantwortung bei der Konkretisierung des Prüfungsgegenstands und der Prüfung überlassen bzw. übergeben. So wurde im Kern nur eine sehr allgemeine Gewichtung der Prüfungsthemen und -ziele vorgenommen und festgelegt. Es wird keine Kompetenzüberprüfung verlangt, sondern nur eine Wissensabfrage. Deshalb ist auch ein Nachweis von Praxiserfahrungen nicht erforderlich. Zudem fehlt ein jederzeitiges Auskunftsrecht der Eigentümer*innen über den Sachstand zum Zertifikat bei juristischen Personen und Personengesellschaften (z.B. GmbHs und KGs). GmbHs etc. unterliegen auch keiner Pflicht, Wohnungseigentümer*innen über Änderungen des Zertifizierungsstatus ihrer Mitarbeiter informieren zu müssen.

WiE warnt deshalb Wohnungseigentümer*innen, Beiräte und WEGs davor, sich bei der Bestellung einer neuen Verwaltung auf die Bezeichnung „zertifizierter Verwalter“ zu verlassen. Das Ziel muss weiterhin ein anerkannter Ausbildungsberuf „Wohnungseigentumsverwalter*in“ sein, fordert WiE. Nur so lässt sich nachhaltig, durchgängig und zukunftsorientiert die Qualität der WEG-Verwaltung sicherstellen.

Spurwechsel mit riskanter Weichenstellung: Das neue Wohnungseigentumsgesetz 2020³⁷

Bis 2007 erfuhr das Wohnungseigentumsgesetz von 1951 so gut wie keine Anpassung an die Veränderungen im Wohnungseigentum, obwohl es den Wohnungseigentümer*innen den Rechtsrahmen für ihr Eigentum vorgibt und Rüst- und Werkzeug für die Organisation der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums ist. Erste wichtige gesetzliche Änderungen wurden erst nach 55 Jahren im Jahr 2007 verabschiedet, die sich allerdings bald als unzureichend erwiesen.

³⁷ Zum Wohnungseigentumsgesetz von 1951 und die weiteren Gesetzesschritte siehe WiE (Hrsg.): Unbekannt und unbeachtet. 60 Jahre Wohnungseigentumsgesetz. Bonn 2011

E-Mobilität und Klimaschutz gaben schließlich den Reformanstoß (die Autoindustrie drängte auf verbindliche politische Zielsetzungen, Zusagen und Förderungen) für eine erneute Gesetzesänderung. Im **Koalitionsvertrag der Bundesregierung hieß es 2017**: „Wir werden die Regelungen des Wohnungseigentumsrechts reformieren und mit dem Mietrecht harmonisieren, um die Vorbereitung und Durchführung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer*innen über bauliche Maßnahmen insbesondere in den Bereichen Barrierefreiheit, energetische Sanierung, Förderung von Elektromobilität und Einbruchschutz zu erleichtern.“³⁸

WIE kritisierte diese engen Änderungsvorgaben. Warum es angesichts der geringen Vorgaben im Koalitionsvertrag trotzdem zu einer so umfassenden Gesetzesreform kam und warum der Gesetzesentwurf sich viel zu wenig an den Belangen und Praxisproblemen der Verbraucher orientierte, kann ausführlich im Bericht von WiE „Spurwechsel mit riskanter Weichenstellung“ unter www.wohnen-im-eigentum.de/artikel/wegesetz-reform-2020-spurwechsel-riskanter-weichenstellung nachgelesen werden, der das rein juristisch-akademisch geprägte Gesetzgebungsverfahren darstellt, das die Wohnungseigentümer*innen nun ins Ungewisse schickt.



Wäre der Gesetzesentwurf so verabschiedet worden, wären die Machtverhältnisse in den WEGs in deutliche Schieflage zum Nachteil der Wohnungseigentümer*innen geraten. Der Gesetzesentwurf verlangte Gegenwehr, WiE ging in die Offensive, um die Wohnungseigentümer*innen und die Öffentlichkeit breit zu informieren. Die Regierungsparteien im Bundestag, vorrangig die SPD, reagierten und besserten den Gesetzesentwurf nach. Einige wichtige Eigentümer-Forderungen (leider nicht alle), wurden damit noch in letzter Minute erfüllt. Somit konnten die Machtverhältnisse im Wohnungseigentum zugunsten der Eigentümer*innen wieder etwas verschoben werden. Nachzulesen ist dies im Bericht über den „Spurwechsel“.

Aus dem beschriebenen Verfahren wird ein Führungsanspruch der Juristen deutlich, sogar ein Elitedenken, das nicht den heutigen gesellschaftlichen Erwartungen an eine Teilhabe der Betroffenen an Gesetzgebungsverfahren entspricht. Klar, der Gesetzgeber ist auf wissenschaftliche Beratung angewiesen, keine Frage. Diese darf aber nicht massiv getragen werden von einseitig ausgerichteten Experten, die eine durch die Verwalterbrille gefilterte Sicht auf die Wohnungseigentümer haben. Vorstellungen und Vorschläge aus Eigentümer- und Praxissicht, die

³⁸ Siehe https://archiv.cdu.de/system/tdf/media/dokumente/koalitionsvertrag_2018.pdf?file=1, Seite 111

von den Verbraucherverbänden zur Behebung der Defizite im WEG eingebracht wurden, fanden eine viel zu geringe Berücksichtigung. Zudem fehlten für eine derart umwälzende Reform belastbare empirische und sozialwissenschaftliche Erkenntnisse.

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

Das Reform-Ergebnis: Viele neue Spielregeln im deutschen Wohnungseigentum

Mit der umfassenden Reform des Wohnungseigentumsgesetzes erhält die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) nun die „Vollrechtsfähigkeit“ und die gesamte Verantwortung für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums. Damit verbunden ist ein Systemwechsel – eine Annäherung der Wohnungseigentümergeinschaft an das Gesellschaftsrecht (Unternehmensrecht). Neu definiert wurden gleichzeitig die Position der einzelnen Wohnungseigentümer*innen gegenüber der WEG, die Verwalterstellung und die Stellung des Beirats. Außerdem gibt es „Vereinfachungen“ für bauliche Veränderungen und wichtige Änderungen zum Wirtschaftsplan und zur Jahresabrechnung. Die wichtigsten gesetzlichen Änderungen können auf der Website von WiE nachgelesen werden unter www.wohnen-im-eigentum.de/politik/wohnungseigentumsgesetz/die-wichtigsten-aenderungen.

Kritikpunkte am WEGesetz

Aufgrund der neuen Rechtsstellung der voll rechtsfähigen WEG als Trägerin der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums müssen sich die Ansprüche der einzelnen Eigentümer*innen gegen die Gemeinschaft richten. Das ist dogmatisch konsequent, für Juristen eine „glasklare“ Konstruktion, aber für die Eigentümer*innen unbefriedigend, denn sie haben damit Individual- und Direktansprüche gegen Miteigentümer*innen, Verwalter*innen und Nachbarn verloren. Dies kann auch zum Nachteil der WEG sein, die sich in nicht wenigen Praxisfällen auf die Aktivitäten und das Engagement einzelner Miteigentümer*innen verlassen hat oder verlassen konnte.

Wollen einzelne Wohnungseigentümer*innen jetzt die Verwaltung aufgrund von Pflichtverletzungen am Gemeinschaftseigentum in die Pflicht nehmen und Schadensbeseitigungen oder Schadensersatz fordern, müssen sie in den meisten Fällen „über Bande spielen“ und zeit- und kostenträchtige Umwege einschlagen.

Ein Beispiel: Entscheidet die WEG, also die Eigentümerversammlung, nicht darüber oder lehnt sie es ab, die Verwalter*in nach einer Pflichtverletzung in die Verantwortung zu nehmen, dann muss eine einzeln-aktive Eigentümer*in die WEG verklagen, damit diese ihre

Verantwortung für das Gemeinschaftseigentum wahrnimmt. Bestätigt das Gericht die Position der Kläger*in, muss die WEG dann (spätestens) im zweiten Schritt handeln, also die Verwalter*in in die Haftung nehmen. Zum einen, weil gerichtlich die Pflichtverletzung festgestellt wurde, zum anderen, weil die WEG nun die Schäden gegenüber der Verwalter*in geltend machen muss. Nur dies entspricht dann ordnungsmäßiger Verwaltung.

Als weiterer Nachteil kommt hinzu, dass auch die den Prozess gewinnenden Eigentümer*innen den eigenen Erfolg mitbezahlen müssen. Zum einen, weil sie die Prozesskosten der WEG als Mitglied der WEG mitzahlen müssen (bisher wurden nur die „übrigen Eigentümer*innen“ verklagt) und zum anderen, weil ihre Ansprüche dann aus dem Gemeinschaftsvermögen beglichen werden, das anteilig auch ihnen gehört.

Zu befürchten steht, dass Schäden – aufgrund demotivierter Einzeleigentümer*innen, unständig lang und zermürenden Prozessen und mangels Vorgehen der WEGs gegen die „Schädiger“ – einfach „sozialisiert“ werden, also von den Eigentümergemeinschaften bezahlt werden. Auf jeden Fall werden Schädiger – seien es Miteigentümer*innen oder die Verwalter*in – es darauf ankommen lassen können, sich zurücklehnen und einfach abwarten. Viel Hoffnung wird jetzt in Entscheidungen des BGHs gesetzt, einfache(re) Wege für einen effektiven Rechtsschutz zu finden, damit ein „Spiel über Bande“ verhindert werden kann.

Wenigstens hat der Bundestag in einem Fall noch darauf hingewirkt, dass Ansprüche der einzelnen Wohnungseigentümer*innen aus dem Verwaltervertrag als einem Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter weiterhin gelten sollen³⁹. D.h. ist die Verwalter*in für einen Schaden verantwortlich, der auch das Sondereigentum beeinträchtigt, dann soll die Sondereigentümer*in direkt gegen die Verwalter*in gerichtlich vorgehen und Beseitigung oder Schadensersatz fordern können.

Die Chance, weitere Praxisprobleme im Wohnungseigentum zu lösen, wurde vertan:

- Jahresabrechnungen werden fehlerbehaftet und unübersichtlich bleiben. Forderungen nach konkreten Regeln im Gesetz oder besser noch eine Musterjahresabrechnung im Rahmen einer Verordnung wurden nicht oder nur ungenügend umgesetzt.
- Nicht eingeführt wurde die Pflicht zu einer mittel- und langfristigen Erhaltungsplanung nebst Finanzierungsplan, obwohl diese für den Werterhalt der Wohnungseigentumsanlagen sowie eine sozialverträgliche Planung der Finanzierung von Baumaßnahmen äußerst sinnvoll und notwendig wäre.
- Die Digitalisierung der WEGs wird noch zu wenig vorangetrieben.

³⁹ Juristische Verfechter der „reinen Lehre“ wollen diesen Passus allerdings nicht anerkennen. So z.B. Lehmann-Richter und Wobst, WEG-Reform 2020, Rz. 58 ff. Dabei hat der Gesetzgeber in seiner Begründung ausdrücklich auf eine – diese Rechtsfigur bestätigende – BGH-Entscheidung (Urteil v. 08.02.2019, V ZR 153/18) hingewiesen und damit festgelegt, dass die Schutzwirkung weiter fortgelten soll.

- Nötige Sonderregelungen für Kleinst- und kleine WEGs oder große WEGs mit Untergemeinschaften fehlen.
- Die Selbstverwaltung ist nicht vereinfacht, sondern erschwert worden.

Fazit: Durchwachsen, nicht altersweise und schon gar nicht ausgereift

Die Vorgehensweise zur Erstellung des Gesetzentwurfes war rein juristisch-akademisch. Unklar bleiben deshalb viele formale Abläufe und Verfahrenswege, gerade mit den neuen „Bau-rechten“ u.a., s.o.

Viel Hoffnung wird jetzt in Entscheidungen des BGHs gesetzt. Der BGH musste Eigentümer*innen im Verhältnis zueinander, zur Gemeinschaft und zu Verwalter*innen schon in der Vergangenheit in zahlreichen Entscheidungen zur Seite stehen und offene Gesetzesfragen klären. Verlassen können sich die Wohnungseigentümer*innen allerdings auch nicht voll und ganz auf den BGH. Dazu dauert es viel zu lange, bis Prozesse in die oberste Instanz gelangen und selbst dann werden teilweise nur Einzelaspekte behandelt. Es kann Jahre und Jahrzehnte dauern, bis es dann für einen Regelungsbereich tatsächliche Rechtsklarheit gibt.

Umso wichtiger ist es, dass die Wohnungseigentümer jetzt die ihnen zur Verfügung stehenden gesetzlichen Mittel auch ausnutzen. Das heißt:

- Sich für das Gemeinschaftseigentum interessieren und bereit sein, sich auch in komplizierte Rechtsmaterien einzudenken. Unterstützung gibt es!
- Sich als WEG-Kämpfer und nicht als Einzelkämpfer*in sehen.
- Sich in den Beirat wählen lassen und die „Unterstützung und Überwachung“ der Verwalter*in gewissenhaft und kritisch-wertschätzend durchführen.
- Alle wichtigen Verwaltungsvorgaben der WEG per Beschluss regeln oder im Verwaltervertrag festlegen (§ 27 WEGesetz).
- Der Verwaltung Vorgaben für die Jahresabrechnung und den Vermögensbericht erstellen.

Doch wie heißt es so schön: Nach der Reform ist vor der Reform – und so bleibt zu hoffen, dass die nächsten Änderungen im Wohnungseigentumsgesetz ihren Ausgangspunkt bei den Problemen der Eigentümer*innen nehmen und sie dabei von verbraucherorientierten Juristen unterstützt werden. Eine Evaluation ist nach dem neuen WEGesetz in spätestens sieben Jahren angesetzt.

III. Das neue Wohnungseigentumsgesetz und seine Rechtsprechung

Vor einem Jahr ist das neue Wohnungseigentumsgesetz – genau zum 01.12.2020 – in Kraft getreten. Diese größte Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEGesetz) seit 1951 hat den Wohnungseigentümer*innen von rund zehn Millionen Wohnungen eine radikale Umgestaltung des Wohnungseigentumsgesetzes beschert. Die Hauptänderung ist ein Systemwechsel in der WEG-Verwaltung: Lag die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums bisher noch teilweise bei der Gesamtheit der Wohnungseigentümer*innen, so wurde sie nun in Gänze an den rechtsfähigen Verband Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) – einer abstrakten Rechtskonstruktion – übertragen mit vielen weitreichenden Konsequenzen bzgl. der Rechte der einzelnen Wohnungseigentümer*innen, der Eigentümerversammlung und der Verwalter*in, mehr dazu siehe den Bericht „70 Jahre Wohnungseigentumsgesetz“. Erreicht werden sollen damit mehr Rechtsklarheit und -sicherheit, weniger Gerichtsverfahren sowie ein Abbau von Sanierungsstaus. Es sind damit aber auch neue Unklarheiten entstanden und Gesetzeslücken geblieben.

Wohnen im Eigentum nimmt den ersten Jahrestag des neuen Gesetzes zum Anlass, zu recherchieren, mit welchen gesetzlichen Änderungen sich die Gerichte befassen mussten und wie die Gesetzesänderungen in der Rechtsprechung bisher umgesetzt wurden. Wie hat aus einigen der wichtigen und interessanten Entscheidungen Trends und Schwerpunkte herausgearbeitet. Noch sind allerdings viele offene oder strittige Rechtsfragen bei den Gerichten nicht angekommen. Innerhalb eines Jahres – zumal wegen der coronabedingten Einschränkungen, die auch den Gerichtsbetrieb erfassten – durchläuft kein Rechtsstreit drei Instanzen. Der Zeitraum ist noch zu kurz bemessen, um die Haupttrends zu erfassen. Gleichwohl soll hier den Fragen nachgegangen werden, ob mit der Rechtsprechung Gesetzeslücken geschlossen werden können, ob praktikable Lösungen für gesetzlich kompliziert vorgegebene oder sogar fehlende Vorgehensweisen gesucht und gefunden werden und ob gerade die im Bundestag noch ergänzten eigentümerstärkenden Änderungen bestätigt werden.

Bitte beachten Sie: Die Auswahl der hier dargestellten Fälle wurde über die Datenbank JURIS ermittelt. Dort sind nicht alle erfasst, denn viele weitere Gerichtsentscheidungen werden nicht veröffentlicht. Alle hier dargestellten Fälle sind auf den jeweiligen Einzelfall bezogen, also nicht einfach übertragbar auf andere Situationen.

Ein erstes Fazit aus der bisherigen Rechtsprechung

Zu Ereignissen oder Beschlüssen, die erst nach dem 30.11.2020 stattgefunden haben bzw. getroffen wurden, konnte der Bundesgerichtshof (BGH) noch nicht Stellung nehmen. Ein erheblicher Teil der BGH-Rechtsprechung – soweit Änderungen im WEGesetz für die Entscheidung relevant waren – beschäftigte sich mit dem Übergangsrecht und der Prozessführungsbefugnis, also wer bei welcher Klage (Beschlussklagen, Leistungsklagen, Unterlassungsklagen etc.) wen

verklagen darf. Hier waren die Entscheidungen vielschichtig, unterschiedlich, aber nachvollziehbar. Die Probleme, die sich aus dem Übergangsrecht ergeben, werden sich nach und nach erledigen, nämlich sobald alle Rechtsstreitigkeiten, die vor dem 01.12.2020 anhängig waren, entweder in den unteren Instanzen rechtskräftig entschieden oder beim BGH angekommen sind, um dort entschieden zu werden.

Gleichwohl hat der BGH „so nebenher“ einige Aussagen von allgemeiner Bedeutung getroffen, die künftig zu beachten sein werden:

1. **Sondereigentümer*innen können die Unterlassung und Beseitigung von Störungen des Sondereigentums selbst geltend machen.** Das gilt jedenfalls für Lärm- und Geruchsbelästigungen. Dass damit zugleich auch die Störung des Gemeinschaftseigentums „mitbeseitigt“ wird, schließt den Anspruch nicht aus. Ob das auch für eine Beeinträchtigung der Wohnungsaussicht oder für eine Verschattung gilt, hält der BGH für denkbar, hat es aber offengelassen (BGH, Urteil v. 11.06.2021, V ZR 41/19).
2. Die Gemeinschaft, **der Verband WEG, kann ausschließlich die Unterlassung und Beseitigung von Störungen oder Schäden am Gemeinschaftseigentum geltend machen**, nicht die Unterlassung von Störungen in und Beseitigung von Schäden an bestimmtem Sondereigentum (BGH, Urteil v. 11.06.2021, V ZR 41/19).
3. Betrifft die **Störung sowohl Sonder- als auch Gemeinschaftseigentum**, können einzelne Sondereigentümer*innen allein keine Schadensersatzansprüche geltend machen (also kein Geld fordern). Solche Ansprüche kann nur die Gemeinschaft geltend machen. Das war nach bisherigem WEG-Recht so und ist so geblieben (BGH, Urteil v. 11.06.2021, V ZR 41/19).
4. Sondereigentümer*innen haben nur dann einen **Ausgleichsanspruch in Geld**, wenn sie eine „Einwirkung, die über das zumutbare Maß hinausgeht“ gemäß § 14 Abs. 3 WEGesetz dulden müssen, z.B. im Zusammenhang mit Erhaltungs- und Baumaßnahmen, und sie nicht verhindern oder ihren Rückbau verlangen können. Wollen Eigentümer*innen statt Beseitigung nur den Geldausgleich, dann haben sie keinen Anspruch auf Schadensersatz (BGH, Urteil v. 11.06.2021, V ZR 41/19).
5. Die seit dem 01.12.2020 bestehende **Möglichkeit, den Verwalter jederzeit abzuberufen, gilt auch für vor dem 01.12.20 geschlossene Verwalterverträge**. Enthält ein Verwaltervertrag also eine andere Regelung (z.B. Abberufung nur aus wichtigem Grund) ist diese Regelung seit dem 01.12.2020 unwirksam (BGH, Urteil v. 02.07.2021, V ZR 201/20).
6. Der **Erfolg einer Beschlussanfechtungsklage** hängt maßgeblich davon ab, ob der Beschluss zum Zeitpunkt seiner Verkündung nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht (BGH, Urteil v. 15.10.2021, V ZR 225/20).

Die Amtsgerichte und die Landgerichte als Berufungsinstanz mussten sich häufiger als der BGH mit dem neuen WEGesetz auseinandersetzen. Bisher ist nur ein Fall bekannt, der schon bis

zum BGH gelangt ist. Das ist die Entscheidung des Landgerichts Frankfurt a.M. vom 11.02.2021, 2-13 S 46/20, siehe Punkt 1.2. Das Landgericht Frankfurt a.M. hat die Revision ausdrücklich zugelassen. Hier wird der BGH (V ZR 48/21) grundsätzlich klären müssen, ob bei Prozessen in verwalterlosen WEGs eine Miteigentümer*in den Verband WEG verklagen kann (oder umgekehrt), obwohl sie selbst Teil des Verbands ist, oder ob in solchen Fällen ein Prozesspfleger benötigt wird, um eine Partei im Rechtsstreit zu vertreten. Es wäre für eine praktikable Selbstverwaltung und die Handlungsfähigkeit von WEGs sinnvoll, wenn der BGH die Auffassung des Landgerichts Frankfurt a.M. bestätigt, dass in solchen Fällen der Verband WEG von allen anderen Wohnungseigentümern vertreten wird und somit kein Prozesspfleger erforderlich ist. Ob es so kommen wird, ist reine Spekulation. Wann über diesen Fall mündlich verhandelt wird, ist noch offen.

Die Auswertung der WiE bekannten Gerichtsurteile der Amts- und Landgerichte lässt Folgendes als gesichert erkennen:

1. Die als **privilegierte bauliche Veränderungen** aufgelisteten Maßnahmen in § 20 Abs. 2 WEGesetz – barrierefreie Maßnahmen, E-Ladestationen, Maßnahmen für schnelles Internet und zum Einbruchschutz – sind abschließend. Was dort nicht genannt ist, ist auch nicht privilegiert (siehe Landgericht Frankfurt a.M., Urteil v. 20.04.2021, 2-13 S 133/20).
2. Wenn die Verwalter*in im Gesetz genannt ist, ist sie als gesetzliche Vertreterin (Organ) der Gemeinschaft (des Verbands WEG) gemeint. Die **Erfüllung der Verwaltungspflichten müssen einzelne Wohnungseigentümer*innen gegenüber dem Verband WEG einklagen**, nicht (mehr) gegenüber der Verwalter*in (siehe Amtsgericht Hannover, 483 C 634/20, Urteil v. 16.12.2020, Amtsgericht Ratingen, 8 C 373/20, Urteil v. 12.05.2021, Amtsgericht Wiesbaden, Beschluss v. 03.08.2021, 91 C 2087/21). Wird den Klägern Recht gegeben, muss die WEG sich dann im zweiten Schritt überlegen, ob sie die Verwalter*in in Regress nimmt.
3. Der Erfolg einer **Beschlussersetzungsklage** hängt maßgeblich davon ab, ob zum Zeitpunkt der mündlichen Gerichtsverhandlung ein Anspruch auf den Beschluss besteht (siehe Landgericht Frankfurt a.M., Urteil vom 20.04.2021, 2-13 S 133/20).
4. Die frühere Rechtsprechung zur „**optischen Beeinträchtigung**“, der alle Eigentümer*innen zustimmen müssen, dürfte weiter gültig bleiben. Nur wenn alle zustimmen, gibt es den Rechtsanspruch auf die Maßnahme. Der Unterschied im neuen Recht: Wenn ein Beschluss trotzdem zustande kommt (und dafür reicht die einfache Mehrheit in der Eigentümersversammlung, die immer beschlussfähig ist), ist die Hürde für die Beschlussanfechtung höher. Rein optische Beeinträchtigungen werden als Anfechtungsgrund eher nicht ausreichen; erforderlich ist eine unbillige, ungerechte Beeinträchtigung einer Eigentümer*in oder eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage (siehe Landgericht Frankfurt a.M., Urteil vom 20.04.2021, 2-13 S 133/20).

Bisher wurde der **Verwaltervertrag** vom BGH als **Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter**, also der einzelnen Eigentümer*innen eingestuft. Auf der Grundlage dieses Rechtsinstituts

konnten einzelne Eigentümer*innen von der Verwalter*in Schadensersatz verlangen, wenn sie ihre Pflichten verletzt und es dadurch zu einem Schaden am Sondereigentum kam. Ob es dem Gesetzgeber gelungen ist, das Rechtsinstitut der Schutzwirkung des Verwaltervertrags zugunsten der Eigentümer*innen wirksam in das reformierte Gesetz zu integrieren, bleibt abzuwarten. Das Amtsgericht Kassel hat anklingen lassen, dass es grundsätzlich vom Fortbestand dieses Rechtsinstituts ausgeht (Amtsgericht Kassel, Urteil v. 10.06.2021, 800 C 720/21). Das Amtsgericht Heidelberg (45 C 2/21, Beschluss v. 19.03.2021) konnte sich nicht darauf beziehen, da es sich mit einem Spezialfall befasste, bei dem eine Verwalterin unmittelbar in Anspruch genommen werden konnte.

Die sich durch die Reform ergebenden Probleme bei der **Prozessführung verwalterloser WEGs** deuten auf eine Gesetzeslücke und fehlendes Problembewusstsein des Gesetzgebers hin. Das Landgericht Frankfurt a.M. zeigt in zwei Entscheidungen (2-13 S 46/20 v. 11.02.2021 und 2-13 S 5/21 v. 15.07.2021) einen praktisch sinnvollen Lösungsansatz. Ob er sich durchsetzt, dürfte vom BGH aber frühestens 2022 entschieden werden, gegen die Berufungsentcheidung vom 11.02.2021 wurde Revision eingelegt (BGH V ZR 48/21).

Die hier dargestellten Entscheidungen binden andere Gerichte nicht. Deshalb werden nicht alle Gerichte über bisher ungeklärte Rechtsfragen in gleicher Weise entscheiden. Dies war in der Vergangenheit nicht der Fall und überrascht nicht, schon allein aufgrund der Tatsache, dass es in Deutschland über 500 Amtsgerichte und über 20 Landgerichte als (Konzentrations-)Berufungsgerichte gibt. Ob sich also die hier gefundenen und zusammenfassend dargestellten Lösungen durchsetzen, ist somit offen.

1. Wer darf klagen und verklagt werden? Änderungen bei der Prozessführungsbefugnis

Mit dem neuen WEGesetz gibt es wesentliche Änderungen bei der Prozessführungsbefugnis, d.h. dem Recht, wer bei welchen Klage„arten“ – Beschlussklagen, Leistungsklagen inkl. Schadensersatzklagen und Unterlassungsklagen – berechtigt ist, vor Gericht Klage zu erheben, wer verklagt werden kann bzw. wer sich gegen eine Klage verteidigen muss. Die Klärung dieser Fragen ist angesichts der Gesetzesänderungen nicht immer einfach. Festzustellen ist, dass sich die Zahl von Gerichtsentscheidungen, die sich auch mit dieser Frage auseinandersetzen mussten, gestiegen ist.

1.1 Übergangsregelungen für Prozessführungsrechte bzgl. noch laufender „alter“ Prozesse

Zum 01.12.2020 waren und wurden natürlich nicht alle laufenden Prozesse abgeschlossen. Für den Übergang vom alten zum neuen Recht sind zwar einige Übergangsregelungen festgelegt worden, aber nicht für alle Fallsituationen. Deshalb war klar, dass die Gerichte, insbesondere die „höheren Instanzen“ – wie die Landgerichte und der BGH – sich als erstes bei allen vor dem 01.12.20 begonnenen Prozessen damit befassen mussten, welches WEGesetz gilt: noch das alte oder das neue Wohnungseigentumsgesetz oder spezielle Regelungen für den

Übergang. Diese Frage wird sich in den kommenden Jahren von selbst erledigen, wenn die „alten“ Prozesse abgeschlossen sein werden.

Dreimal musste der BGH klären, wer denn hätte klagen dürfen: Am 07.05.2021, 11.06.2021 und 16.07.2021. Dreimal hat der BGH unterschiedlich entschieden. Wie und warum?

- Im Mai stellte er tatsächlich **eine gesetzliche Regelungslücke** fest und **entschied, dass das Klagerecht bestehen bleibt**, damit der Rechtsschutz gewahrt bleibt und die Klage durch zwei Instanzen nicht umsonst war.

Der Fall: Ein Wohnungseigentümer hatte den Eigentümer des Nachbargrundstücks verklagt, weil die Bäume auf dem Nachbargrundstück den Grenzabstand nicht einhielten – eine Störung des Gemeinschaftseigentums. Nach neuem Recht hätte der Eigentümer diesen Prozess eigentlich nicht weiterführen dürfen, da nur der Verband WEG prozessführungsbefugt ist. Damit wäre die Klage des Eigentümers ab dem 01.12.2020 unzulässig gewesen. Dieses Ergebnis hielt der BGH aber für nicht vereinbar mit dem jedermann zustehenden Anspruch auf effektiven Rechtsschutz. Denn die Folge wäre gewesen, dass der über mehrere Jahre und Instanzen geführte Prozess „für die Katz“ gewesen wäre. Diese Zeit- und Geldverschwendung könne nicht der Wille des Gesetzgebers sein und der Gesetzgeber habe hier offenbar übersehen, eine Übergangsregelung zu schaffen. Der BGH entschied deshalb – sinnvoll und pragmatisch –, dass diese Situation nicht anders betrachtet werden darf als die gesetzlich geregelten Übergangsfälle bei Beschlussklagen: Dort kommt es nämlich darauf an, ob die Klage schon vor dem 01.12.2020 bei dem Gericht eingegangen ist. Ist dies der Fall, bleibt die Klagebefugnis bestehen.

Der BGH gab aber zugleich **einen Hinweis an die WEGs**: Wenn eine WEG mit einer Klage eines Eigentümers nicht einverstanden ist, dann kann sie hierüber einen Beschluss fassen und das dem Gericht mitteilen. Jede WEG hat es also bei den Übergangsfällen selbst in der Hand, ob sie den Eigentümer „weitermachen lässt“ oder nicht.

Die Rechtsprechung des BGH wirkt sich natürlich nach und nach auf die Entscheidungen der Amts- und Landgerichte aus, so wurden die Auswirkungen der Rechtsprechung des BGH vom 07.05.2021 zur fehlenden Übergangsregelung beispielsweise vom Landgericht Itzehoe in seiner Entscheidung vom 02.07.2021 (11 S 41/20) am Rande mit erwähnt oder als „Nebenthema“ aufgegriffen, wobei in dem Fall der Verwalter dem Gericht mitteilte, dass die WEG mit der Fortführung des Rechtsstreits nicht einverstanden war. Das ist konsequent, weil die Verwalter*in als Organ der WEG für die Abgabe von Erklärungen der WEG gegenüber Gericht zuständig ist und in ihrer Vertretungsmacht gegenüber dem Gericht auch nicht beschränkbar ist.

- Am 11.06.2021 (BGH V ZR 41/19) sprach der BGH einem Wohnungseigentümer das Recht ab, allein einen Miteigentümer auf Schadensersatz zu verklagen, und wies damit dessen Klage zurück. **Da in diesem Fall sowohl Gemeinschaftseigentum als auch weiteres Sondereigentum betroffen war, hätte nur der Verband WEG den Miteigentümer auf Schadensersatz verklagen können.**

Der Fall: Der Kläger verlangte Schadensersatz für die Wertminderung seiner Wohnung. Diese begründete er damit, dass der Beklagte – ein anderer Eigentümer – eine Baumaßnahme nicht entsprechend den Regelungen der Teilungserklärung durchgeführt hätte. Dem Beklagten war nach der Teilungserklärung die Errichtung eines Einzelhauses auf dem Grundstück erlaubt. Der Kläger meinte, dass das Haus zu hoch errichtet worden sei. Durch diese vereinbarungswidrige Baumaßnahme würde nun der Wert der Wohnung verringert, weil der Ausblick aus der Wohnung (auf die Elbe) versperrt sei. Der BGH verneinte in diesem Fall das Recht des Wohnungseigentümers, einen anderen Miteigentümer zu verklagen, da es dem Kläger nicht um Unterlassungs- oder Beseitigungs-, sondern um Zahlungsansprüche ging. Einzelne Eigentümer*innen können nicht auf die Beseitigung der Beeinträchtigung verzichten und stattdessen Schadensersatz verlangen. Sonst könnte das dazu führen, dass der Beklagte einerseits Schadensersatz an den klagenden einzelnen Eigentümer leisten müsste, aber andere Eigentümer*innen oder die WEG trotzdem weiter die Beseitigung verlangen könnten. **Hier muss also der Koordination der Eigentümerinteressen – und damit der WEG – der Vorrang gegeben werden.**

- Im dritten Fall vom 16.07.2021 (BGH ZR 284/19) gestattete der BGH einer WEG die Klage gegen einen Miteigentümer. Zwar hätte die WEG nach altem Recht erst einen Beschluss fassen müssen, damit sie einen Anspruch auf eine Prozessführung hat. **Da der Verband WEG den Prozessführungsanspruch nach neuem Recht jetzt hat, sieht der BGH nicht die Notwendigkeit, der WEG das Klagerecht abzusprechen. Der Verband WEG kann nach neuem Recht Unterlassungsansprüche (hier: Rückbau) geltend machen.**

Der Fall: In diesem Fall war eine WEG Klägerin und verlangte vom beklagten Eigentümer die Unterlassung einer zweckwidrigen Nutzung. Der Eigentümer hatte eine Scheune abgerissen und an deren Stelle ein Wohngebäude errichtet, weil er laut Teilungserklärung „beliebige bauliche Veränderungen an dem Gebäude“ (also der Scheune) vornehmen durfte. In den Vorinstanzen wurde der WEG Recht gegeben. Der BGH sorgte hier für eine Klarstellung: Der Eigentümer meinte nämlich, dass die WEG auch in den Vorinstanzen gar nicht hätte klagen dürfen. Es habe nämlich keinen Beschluss gegeben, mit dem die WEG den Anspruch vergemeinschaftet habe. Das hätten die Vorinstanzen übersehen. Der BGH stellt klar: Das hatten die Vorinstanzen zwar tatsächlich übersehen. Dies ist nach neuem Gesetz aber egal. Da die WEG seit dem 01.12.2020 berechtigt ist, Unterlassungsansprüche geltend zu machen, müssen sie nicht mehr vergemeinschaftet werden. Deshalb gibt es hier keine Regelungslücke. Die Klägerin kann nach der Reform sogar „erst recht“ klagen. Dass die WEG den Prozess verloren hat, hatte mit der Prozessführungsbefugnis am Ende gar nichts zu tun, sondern damit, dass der BGH die Nutzung als Wohnung nicht für störender hält, als die Nutzung zu gewerblichen Zwecken.

Die Frage, gegen wen ein Rechtsstreit geführt werden darf – also wer zu verklagen ist –, beschäftigt die Gerichte ebenfalls. Dass aufgrund der Gesetzesänderung bei Beschlussklagen der Verband WEG und nicht mehr die übrigen Eigentümer*innen zu verklagen sind, hätte

eigentlich bekannt und nicht mehr Gegenstand von Gerichtsverfahren sein müssen.

- Hierzu gibt es aber einen Fall, der unbedachtes und uninformiertes Handeln zeigt: Mehrere Eigentümer hatten einen Beschluss angefochten. Da die Klage vor dem 01.12.2020 bei Gericht einging (Amtsgericht Wiesbaden, Urteil v. 12.03.2021, 92 C 3284/20), war sie gemäß dem alten Recht gegen die übrigen Eigentümer gerichtet. Das war auch nach Inkrafttreten des Gesetzes kein Problem, da genau für diese Fälle eine Übergangsregelung (§ 48 Abs. 5 WEGesetz) galt: Der Prozess hätte demnach wie bisher gegen die übrigen Eigentümer geführt werden können. Trotzdem stellten die Kläger nach dem 01.12.2020 ihre Klage ausdrücklich um und bezeichneten nun als Gegnerin den Verband WEG. Irritiert oder mit dem neuen Wissen des Übergangsrechts ausgestattet, versuchten die Kläger dann, ihre Klageänderung wieder zurückzunehmen, um erneut die übrigen Eigentümer zu verklagen. Für die Kläger ärgerlich: Zwar ist ein Parteiwechsel grundsätzlich möglich, aber er bedeutet prozessual eine Klagerücknahme gegenüber der bisherigen Partei und hat eine neue Klage gegenüber der neuen Partei zur Folge. Sobald also hier die übrigen Mit-eigentümer durch den ersten Parteiwechsel nicht mehr Beklagte waren, wurde die Klage ihnen gegenüber wirkungslos – sie galt als niemals erhoben. Hinzu kommt: Da die Anfechtungsfrist eine Ausschlussfrist ist und die erneute Umstellung auf eine Klage gegen die übrigen Eigentümer erst nach Ablauf dieser Frist erfolgte, wurde die Klage abgewiesen. Besonders ärgerlich: Die klagenden Eigentümer waren sogar anwaltlich vertreten. Mit anwaltlicher Vertretung hätte dies schlicht nicht passieren dürfen.

1.2 Wer darf bei Schäden oder Störungen im Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum klagen?

Ist das Sondereigentum betroffen, können Eigentümer*innen – wie früher schon – selbst Ansprüche gegen den oder die „Störer“ auf Unterlassung und Beseitigung der Störungen geltend machen, wie bereits dargestellt in der BGH-Entscheidung vom 11.06.2021. Direktansprüche oder Individualansprüche haben die Eigentümer*innen dann nicht mehr, wenn es nur um Schäden oder Störungen am oder im Gemeinschaftseigentum geht. Umgekehrt hat die WEG aber nicht das Recht, für die Sondereigentümer*innen die Beseitigung von Störungen in deren Sondereigentum geltend zu machen.

Wichtig zu wissen: Während des Übergangsrechts und vermutlich auch über das Übergangsrecht hinaus kann hilfreich sein: Stellt sich im Lauf eines Rechtsstreits heraus, dass die WEG Ansprüche geltend macht, die ihr nicht zustehen, **können Sondereigentümer*innen in den Prozess** eintreten. So sah es das Amtsgericht Hamburg-St.Georg im Beschluss vom 26.02.2021 (980b C 41/19).

Der Fall: Dort verklagte zuerst die WEG einen Eigentümer darauf, Geruchsbelästigungen (entstanden durch eine „Raucherkeipe“) zu unterlassen. Die WEG hatte dazu die gerichtliche Durchsetzung der Unterlassungsansprüche der Eigentümer*innen per Beschluss an sich gezogen. Das Gericht wies darauf hin, dass der Beschluss nichtig sei, weil damit die Beseitigung von Störungen im Sondereigentum verlangt wurde. Dafür

fehlt der WEG sowohl nach alten wie auch neuem Recht die Beschlusskompetenz. Damit wäre die Klage der WEG unzulässig gewesen, wenn nicht zwei betroffene Eigentümer „eingesprungen“ wären. Diese beiden traten nämlich dem Rechtsstreit bei und die WEG zog sich aus dem Rechtsstreit zurück. Das Gericht hielt diesen „Verfahrenstrick“ für sachdienlich, das Verfahren konnte fortgesetzt werden.

Prozessual wird diese Vorgehensweise als „Parteiwechsel“ bezeichnet. Denn die neuen Kläger sind berechtigt, die Unterlassung von Störungen ihres Sondereigentums geltend zu machen. Aber das Gericht stellte zugleich klar: Das gilt nur für ihr Sondereigentum. Einen Anspruch auf Unterlassung der Geruchsbelästigung im Gemeinschaftseigentum oder betreffend anderer Sondereigentumseinheiten hatten die beiden Eigentümer nicht. Den hatten nur die WEG bzw. die anderen Sondereigentümer*innen für ihr jeweiliges Sondereigentum. Im entschiedenen Fall wurden die Eigentümerin der Gewerbeeinheit sowie ihre Mieterin (die Kneipenbetreiberin) verurteilt, geeignete Maßnahmen zu treffen, damit keine Gerüche und kein Rauch in die Sondereigentumseinheiten der Kläger dringen. Wenn diese Maßnahmen dazu führen werden, dass auch in andere Sondereigentumseinheiten und das Gemeinschaftseigentum keine Gerüche und kein Rauch eindringen, ist das ein praktischer Nebeneffekt.

1.3 Klagen einzelner Wohnungseigentümer*innen gegen die Verwaltung – Das Schicksal der Direktansprüche gegen die Verwalter*in

Nach altem Recht haftete die Verwalter*in den einzelnen Wohnungseigentümer*innen auf Schadensersatz, wenn sie ihre Pflichten verletzt hat und es dadurch zu einem Schaden am Sondereigentum kam. Dies war nicht im Gesetz geregelt, sondern wurde damit begründet, dass der Verwaltervertrag ein Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter, d.h. der einzelnen Eigentümer*innen sei (BGH, Urteil vom 8.2.2019 – V ZR 153/18).

Der Rechtsausschuss des Dt. Bundestags hatte diesen Direktanspruch bestätigt und bekräftigt, indem er einige Tage vor der Verabschiedung des neuen WEGesetzes in die Gesetzesbegründung hat schreiben lassen: „Die Rechte und Pflichten nach § 27 bestehen allein gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Die aus dem Verwaltervertrag fließenden Rechtsbeziehungen (zu den Wohnungseigentümer*innen) regelt § 27 dagegen nicht. Die Vorschrift steht deshalb auch der Einordnung des Verwaltervertrags als Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten der Wohnungseigentümer nicht entgegen (vergleiche BGH, Urteil vom 8.2.2019 – V ZR 153/18, NJW 2019, 3446 Randnummer 9)“⁴⁰. Die Tatsache, dass der Rechtsausschuss gerade auf das Urteil Bezug nimmt, mit dem der BGH (in der Randziffer 9) ausführt, dass „eigene Schadensersatzansprüche der jeweiligen Wohnungseigentümer wegen Pflichtverletzungen des Verwalters in Betracht kommen, weil der Verwaltervertrag Schutzwirkungen zugunsten der Wohnungseigentümer entfaltet“⁴¹, belegt, dass der Gesetzgeber dieses Rechtsinstitut auch nach der WEG-Reform beibehalten will und die dazu entwickelte Rechtsprechung fortgelten soll: „Soweit die Voraussetzungen dieses Rechtsinstituts vorliegen, kann ein

⁴⁰ Bundestags-Drucksache 19/22634, S. 47

⁴¹ BGH, Urteil vom 8.2.2019 – V ZR 153/18, NJW 2019, 3446 Randnummer 9

geschädigter Wohnungseigentümer daher vertraglichen Schadensersatz vom Verwalter verlangen.“⁴² Und zum § 43 Abs. 2 Nr. 3 WEGesetz heißt es in der Gesetzesbegründung: „Die (...) gerichtliche Zuständigkeit gilt auch für Streitigkeiten über Ansprüche der Wohnungseigentümer gegen den Verwalter, insbesondere für Schadensersatzansprüche eines Wohnungseigentümers, der in den Schutzbereich des Verwaltervertrags einbezogen ist.“⁴³ Diese ausführliche Zuweisung wäre überflüssig und vom Rechtsausschuss nicht ergänzt worden, wenn es solche Ansprüche nicht mehr geben sollte.

Jetzt nach der Gesetzeseinführung gibt es unterschiedliche juristische Debatten über diese Regelung. Mit dem Argument, dass die Verwalter*in nach dem neuen Rechtssystem nur noch für den Verband WEG zuständig ist, wird dieser Individualanspruch auf Schadensersatz – direkt gegen die Verwalter*in – nun in ersten juristischen Kommentaren zum neuen WEGesetz kontrovers diskutiert. Nach neuem Recht sei erst einmal die WEG „dran“, die Verwalter*in im Schadensfall zu verklagen – so einige Kommentatoren.

Der BGH hatte bisher noch keine Gelegenheit, sich dazu zu äußern, ob er an seiner Auffassung festhält – also bestätigt, dass der Gesetzgeber seine Absicht in dem Gesetz auch deutlich genug zum Ausdruck gebracht hat. Dies wird erst in ein paar Jahren der Fall sein.

In den unteren Instanzen sind die ersten Verfahren allerdings bereits angekommen:

- Eine Entscheidung des Amtsgerichts Kassel lässt anklingen, dass man – zumindest in Kassel – nicht bereit ist, diese Ansprüche komplett aufzugeben. Im Urteil vom 10.06.2021 (800 C 720/21) wurde zwar die Klage eines Eigentümers gegen die Verwalterin abgewiesen. Das Gericht hat aber hervorgehoben, dass Ansprüche gegen Verwalter*innen aufgrund der Schutzwirkung des Verwaltervertrags in anderen Fällen möglich sein könnten. Die Ansprüche würden nach dem Gericht gelten, wenn die Verwalter*in eine Pflicht verletzt, die ausdrücklich dem unmittelbaren Schutz der jeweiligen Eigentümer*in dient. In dem entschiedenen Fall ging es um andere Handlungen.
- Auch eine Entscheidung des Amtsgerichts Heidelberg (45 C 2/21, Beschluss v. 19.03.2021) zeigt auf, dass und wann Direktansprüche gegen Verwalter bestehen. Allerdings ging es hier nicht um einen Fall, in dem die Verwalter*in als gesetzliche Vertreter*in der WEG tätig gewesen war.

Der Fall: Ein Eigentümer verklagte den Verwalter auf Erteilung der Zustimmung zur Veräußerung seines Sondereigentums. Während des Klageverfahrens erteilte der Verwalter die Zustimmung, so dass das Gericht nur noch entscheiden musste, wer die Kosten Verfahrens zu tragen hatte. Das Gericht entschied, dass der Kläger in diesem Fall den Verwalter unmittelbar in Anspruch nehmen durfte – er musste nicht die WEG verklagen (und durfte es auch nicht). Denn die Verwalterzustimmung erteilt der Verwalter gerade nicht als gesetzlicher Vertreter der WEG, sondern als dazu nach der Gemeinschaftsordnung bestimmter „Dritter“. Die WEG ist nicht „Dritte“ im Sinne des § 12 Abs. 1 WEGesetz. Wenn sich diese

⁴² Bundestags-Drucksache 19/22634, S. 47

⁴³ Bundestags-Drucksache 19/22634, S. 48

Vorschrift nicht auf die WEG bezieht, die WEG also nicht gemeint ist, dann kann auch niemals ihr gesetzlicher Vertreter damit gemeint sein.

1.4 Augen auf bei Klagen gegen die WEG-Verwaltung

Nach dem neuen WEGesetz gilt, dass selbst dann, wenn die Verwalter*in im Gesetz ausdrücklich genannt wird und Pflichten zugewiesen bekommt, sie diese Pflichten nicht persönlich treffen, sie nicht direkt (gradlinig) dafür haften muss. Denn sie nimmt diese gesetzlichen Pflichten „nur“ als gesetzlicher Vertreter*in des Verbandes WEG wahr. Aus diesen Gründen scheiterten die Klagen einzelner Wohnungseigentümer*innen gegen den Verwalter auf Protokollberichtigung (AG Hannover, 483 C 634/20, Urteil v. 16.12.2020, AG Ratingen, 8 C 373/20, Urteil v. 12.05.2021) als auch ein einstweiliges Verfügungsverfahren (Amtsgericht Wiesbaden, Beschluss v. 03.08.2021, 91 C 2087/21), mit dem der Verwalter verpflichtet werden sollte, eine Ladung zur Eigentümerversammlung aufzuheben. In allen Fällen hätten die Wohnungseigentümer*innen die WEG, also den Verband WEG, verklagen müssen. Diese wäre die rechtlich richtige „Gegnerin“ gewesen. Der Verwalter ist „nur“ ihr Organ, sozusagen ihre „handelnde Hand“. Allein die WEG kann ihn verklagen. Tut sie dies im Schadensfall nicht, dann müssen einzelne Wohnungseigentümer*innen erst den Verband verklagen, damit dieser dann in einem zweiten Schritt den Verwalter verklagt. Dieses „Spiel über Bande“ hat das BMJV ganz bewusst geschaffen. Es ergibt sich aus dem Systemwechsel, nach dem die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums allein in der Verantwortung des Verbandes WEG liegt. WiE hat diesen Systemwechsel im Gesetzgebungsverfahren stark kritisiert und dabei auf die wachsenden Probleme der Wohnungseigentümer hingewiesen.

2. Die verwalterlose WEG im Prozess – Eine gravierende Gesetzeslücke

Nach dem neuen Gesetz ist die Rechtsdurchsetzung für oder in verwalterlosen WEGs – damit gemeint sind WEGs, die von ihren Wohnungseigentümer*innen gemeinsam selbst verwaltet werden, oder WEGs, die (aus welchen Gründen auch immer) keine Verwalter*in haben oder bestellen konnten, deutlich schwerer geworden. Denn die verwalterlose WEG, so will es § 9b Abs. 1 Satz 2 WEGesetz, wird bei Klagen gemeinschaftlich durch alle Eigentümer*innen vertreten. Verklagt eine Eigentümer*in die WEG oder wird von ihr verklagt, dann steht diese Eigentümer*in auf „beiden Seiten“ des Prozesses: Auf der einen Seite als klagende oder verklagte Partei, auf der anderen Seite gemeinschaftlich mit allen anderen Eigentümern als Vertreter*in des Verbandes WEG – entsprechend dem neuen juristischen WEGesetz-Konzept. Das Problem: Prozessual ist es unzulässig, dass eine Person auf beiden Seiten gleichzeitig steht, dass wäre ein nicht zulässiger „In-Sich-Prozess“. WiE sieht hier **eine vom BMJV als Verfasser des Gesetzesentwurfes bewusst in Kauf genommene bedeutende Gesetzeslücke.**

Nach einigen Kommentaren zum WEGesetz kann das Problem – für die WEGs umständlich und kostenträchtig – durch die Bestellung eines Prozesspflegers gelöst werden. Das bedeutet, es wird auf Antrag einer Partei für die WEG durch das Gericht ein Vertreter (genannt Prozesspfleger) bestellt. Andere Kommentare kritisieren, dass die Vorschriften zur Bestellung eines

Prozesspflegers nicht so richtig zum Wohnungseigentumsgesetz passen, weil die Bestellung eines Prozesspflegers voraussetzt, dass die WEG keinen gesetzlichen Vertreter mehr habe. Der wäre aber durch die gemeinschaftliche Vertretung vorhanden – dass sehe doch § 9b Abs. 1 Satz 2 WEGesetz vor. Dass die Gesamtvertretung „nur handlungsunfähig“ sei, begründe keinen Fall für die Prozesspflegschaft.

Nach der neuen Rechtsprechung zeigen sich nun zwei Wege auf.
Den ersten Weg ist das Amtsgericht Wiesbaden (91 C 944/21) in seinem Beschluss vom 04.05.2021 gegangen.

Der Fall: Dem Beschluss lag ein fast schon kurioser Fall zugrunde, der hoffentlich ein Kuriosum bleiben wird. Die WEG bestand aus drei Untergemeinschaften mit jeweils „eigenen“ Verwaltern. Das ist unzulässig, da eine WEG nur eine Verwalter*in haben kann, unabhängig davon, ob und wie viele Untergemeinschaften sie hat. Denn Untergemeinschaften sind für sich nicht rechtsfähig. Da in diesem Fall keiner der drei „Verwalter“ als Verwalter der WEG bestellt war, war die WEG somit rechtlich verwalterlos. Aufgefallen ist diese Tatsache weder einer Wohnungseigentümer*in noch einem der drei „Verwalter“, sondern dem Grundbuchamt, das für eine Transaktion die Unterschrift der WEG-Verwalter*in brauchte. Da die WEG auch keinen Beirat hatte, gab es niemanden, der eine Eigentümerversammlung für die Bestellung eines WEG-Verwalters hätte wirksam einberufen können. Zwar klagte ein Eigentümer sodann auf die Ermächtigung, eine Eigentümerversammlung einzuberufen. Aber damit konnte der Teufelskreis bzw. die Zwickmühle nicht durchbrochen werden, denn die WEG war weiterhin nicht wirksam vertreten (der entsprechende Eigentümer stand ja auf beiden Seiten). Das Gericht half hier aus – den Überlegungen aus der Rechtsliteratur folgend – und bestellte einen Prozesspfleger, weil Gefahr im Verzug lag. Die vom Gericht angenommene „Gefahr“ bestand darin, dass

- ohne Prozesspfleger kein Urteil möglich sei,
- ohne Urteil der klagende Eigentümer nicht ermächtigt wäre, zu einer Eigentümerversammlung einzuladen.
- ohne Einladung keine Eigentümerversammlung stattfinden könne.
- ohne Eigentümerversammlung kein WEG-Verwalter bestellt werden könne.

Die Bestellung eines Prozesspflegers sei somit die einzige Möglichkeit, eine Eigentümerversammlung durchzuführen:

Gemäß den Kritikern der Berufung eines Prozesspflegers wäre die Entscheidung des Amtsgerichts Wiesbaden nur ein „Notnagel“ für den Sonderfall „Einberufung der Eigentümerversammlung“, aber nicht ohne Weiteres auf alle anderen Klagen übertragbar (z.B. wenn Eigentümer die Umsetzung von Beschlüssen einklagen oder die Einsicht in Verwaltungsunterlagen).

Einen anderen pragmatischen Weg geht das Landgericht Frankfurt a.M. In zwei Entscheidungen (2-13 S 46/20 v. 11.02.2021 und 2-13 S 5/21 v. 15.07.2021) vertritt man dort die Rechtsauffassung, dass der Verband WEG keinen Prozesspfleger braucht. Denn das Problem, dass eine Eigentümer*in auf beiden Seiten des Prozesses stehe, stelle sich nicht. **Wichtig und vorrangig ist es, dass die Handlungsfähigkeit der WEG erhalten bleibt.** Diese bleibt bestehen,

wenn der Verband WEG durch alle Eigentümer*innen mit Ausnahme der Eigentümer*in, die ihr als Gegner gegenübersteht, vertreten wird. Diese Argumentation stützt das Gericht darauf, dass der BGH im Gesellschaftsrecht – nämlich bei der Offenen Handelsgesellschaft – diese Möglichkeit anerkannt habe. Diese Konstruktion und Argumentation könne auf die WEG übertragen werden.

Diese pragmatische Sichtweise entspricht dem bisherigen Recht bei Beschlussklagen. Beschlussklagen mussten nach dem altem WEGesetz gegen „die übrigen Wohnungseigentümer*innen“ geführt werden. Im Fall der verwalterlosen Gemeinschaft würde somit im Kern „altes Recht“ beibehalten bzw. wieder eingeführt werden. Beschlussklagen müssen zwar gegen den Verband WEG geführt werden, vertreten werden könnte der Verband aber durch „die übrigen Wohnungseigentümer*innen“.

Es wäre wünschenswert, wenn sich diese Lösung durchsetzt. Sie hätte den Vorteil, dass die verwalterlose WEG handlungsfähig bleibt, da die gegen sie klagende Eigentümer*in sofort eine prozessfähige Gegnerin hätte. Mit dieser gerichtlichen Auslegung würden nicht nur unnötige Prozess-Schleifen vermieden werden, die der WEG und den Klägern/Beklagten nur Zeit und Geld rauben. Auch im umgekehrten Fall, wenn die WEG zum Beispiel Hausgeld bei einer Eigentümer*in einklagt, führt diese Lösung nicht zu Nachteilen. Denn welches schutzwürdige Interesse soll diese Eigentümer*in daran haben, nicht verklagt werden zu können? Leider ergibt sich diese Lösung nicht aus dem WEGesetz. Mit dieser Frage werden sich sicherlich noch eine Vielzahl an Gerichtsverfahren befassen müssen. Die Gesetzeslücke müssen jetzt die Gerichte füllen.

Ob der BGH dieser Lösung folgt, bleibt abzuwarten. Gegen die Entscheidung vom 11.02.2021 ist die Revision beim BGH anhängig.

3. Auswirkungen des neuen Gesetzes auf bestehende Verwalterverträge

Der BGH musste sich bereits mit den Auswirkungen der Reform auf den Verwaltervertrag sowie den Wechsel von Verwalter*innen auseinandersetzen. In seiner Entscheidung vom 02.07.2021 (V ZR 201/20) finden sich klarstellende Worte, die Eigentümer*innen und Verwalter*innen hellhörig werden lassen dürften.

Der Fall: Ein Wohnungseigentümer klagte gegen den Beschluss über die Verwalterbestellung. Die Klage wurde damit begründet, dass keine Alternativangebote eingeholt wurden, also nur ein Verwalter zur Wahl stand. Allerdings war der Verwalter bereits als Verwalter dieser WEG tätig, nur in einer anderen Rechtsform. War er bisher als Einzelkaufmann aufgetreten, so bewarb er sich jetzt als Geschäftsführer einer GmbH. In diese GmbH hatte er seine bisherigen Geschäftsbeziehungen – sprich: die Verwalterverträge – eingebracht. Es handelt sich damit um einen Wechsel der Rechtsform des

Verwalters.

Der BGH entschied, dass in diesem Fall keine Alternativangebote hätten eingeholt werden müssen und wies die Klage ab. Diese Umwandlung sei wie die Fortführung des bisherigen Geschäftsbetriebs zu behandeln, weil die Verwalterbestellung kein höchstpersönliches Rechtsgeschäft sei. Die Eigentümer würden dem Betrieb des Verwalters Vertrauen entgegenbringen, da sie ihn ja kennen. Deshalb sei es egal, ob der Firmeninhaber als Einzelkaufmann tätig sei oder als Geschäftsführer einer GmbH. Personal und Führungsperson hätten sich durch die Rechtsform nicht geändert.

Für diese Entscheidung spricht einiges. Übersehen wird allerdings, dass der Wechsel der Rechtsform für die WEG aus Haftungsgründen nachteilig sein kann. Haftet ein Einzelkaufmann mit seinem gesamten privaten Vermögen, haftet eine GmbH nur mit ihrem Gesellschaftsvermögen. Diese Haftungsbeschränkung könnte also bei Pflichtverletzungen mit sehr hohen Schäden dazu führen, dass die WEG zumindest teilweise „leer ausgeht“. Allerdings hat diese Überlegung nichts mit der WEG-Reform zu tun.

Will die WEG die Änderung der Rechtsform des Verwaltungsunternehmens nicht hinnehmen, so der BGH, kann sie nach dem neuen Gesetz, nach § 26a Abs. 3 Satz 1 WEGesetz, den Verwalter jederzeit ohne Angabe eines Grundes abberufen. Damit sei sie ausreichend geschützt.

Kommentar von WiE: **Die Bestellung kann die WEG in der Tat jederzeit durch Mehrheitsbeschluss sofort beenden. Der Verwaltervertrag kann in der Regel aber nur fristlos gekündigt werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ansonsten läuft er noch maximal sechs Monate weiter und die WEG muss für diese Zeit weiter Verwalterhonorar zahlen. Um diese Zahlung zu vermeiden, sollte in den Verwaltervertrag die Änderung der Rechtsform der Verwaltung als wichtigen Grund für eine Kündigung des Verwaltervertrags aufgenommen werden.** Eine erfreuliche Feststellung des BGH: **die Möglichkeit zur sofortigen Abberufung der Verwalter*in nach § 26 Abs. 3 Satz 1 WEGesetz gilt nicht nur für erst ab dem 01.12.2020 geschlossene Verwalterverträge, sondern auch für alle älteren Verträge.** Dies ist eigentlich keine Überraschung. In der „verwalterfreundlichen“ Rechtsliteratur wurde aber teilweise behauptet, die neue Vorschrift gälte nicht für alte Verträge. Dem hat der BGH nun eine klare Absage erteilt.

4. Bauliche Maßnahmen in der Rechtsprechung

4.1 Es gibt nur vier privilegierte Maßnahmen

Das Landgericht Frankfurt a.M. hat in seinem Urteil vom 20.04.2021 (2-13 S 133/20) nichts Überraschendes festgestellt: Es gibt nur vier privilegierte Maßnahmen/Bereiche in § 20 Abs. 2 WEGesetz: Maßnahmen für E-Mobilität, mehr Barrierefreiheit, schnelles Internet und Einbruchschutz. Nur für diese hat ein Antragsteller einen Anspruch auf Genehmigung. Weitere Maßnahmen lassen sich dort nicht hineininterpretieren.

Der Fall: Ein Eigentümer wollte ein Klimagerät einbauen. Dem stimmten nicht alle beeinträchtigten Eigentümer zu und sein Beschlussantrag wurde abgelehnt. Vergeblich versuchte der Eigentümer, mit der Beschlussersetzungsklage die Installation des Klimageräts gerichtlich durchzusetzen. Auch nach neuem Gesetz gilt für alle anderen – nicht-privilegierten – Maßnahmen: Fehlt bei Beschlussfassung die Zustimmung auch nur eines einzigen beeinträchtigten Eigentümers, gibt es keinen Rechtsanspruch auf die bauliche Veränderung. Gibt es keinen Rechtsanspruch, kann man ihn auch nicht per Gericht durchsetzen.

4.2 Im Landgericht Berlin sieht man die Notwendigkeit von Beschlussfassungen gelassen

Das Landgericht Berlin entschied in seinem Berufungsurteil vom 11.02.2021 (85 S 40/20), dass nicht für alle Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum ein Beschluss nötig sei. Diese Entscheidung – sollte sie denn von anderen Gerichten aufgegriffen werden – hätte ein erhebliches Eskalationspotenzial für WEGs.

Der Fall: Ein Eigentümer baute ohne Beschluss der WEG eine neue Wohnungstür ein. Wohnungseingangstüren sind Gemeinschaftseigentum, weil sie das Sondereigentum (die jeweilige Wohnung) vom Gemeinschaftseigentum (Treppenhaus) abgrenzen. Deshalb wäre ein Beschluss erforderlich gewesen – eigentlich. Weil es keinen Beschluss gab, klagte die WEG auf Beseitigung der neuen Wohnungstür. Sie verlor zunächst vor dem Amtsgericht Charlottenburg. Das Landgericht Berlin hielt die Berufung dagegen für aussichtslos.

Das Gericht war der Meinung, dass der betreffende Eigentümer einen Rechtsanspruch auf die Genehmigung des Einbaus der neuen Tür gehabt hätte. Diese Auffassung des Gerichts dürfte auch nicht zu beanstanden sein. Denn man kann durchaus der Meinung sein, dass der Einbau einer optisch anders aussehenden Tür eine optische Beeinträchtigung ist, die die anderen Eigentümer*innen hinnehmen müssten. In diesem Fall kam noch hinzu, dass es in dieser WEG ohnehin keine einheitlichen Türen gab.

Wenn der Eigentümer nun einen Anspruch auf Genehmigung einer neuen Tür hat, wäre es – so das Gericht – nicht zielführend, wenn die WEG jetzt einen Beseitigungsanspruch hat, gleichzeitig aber die Eigentümer sofort einen Antrag auf Gestattung der neuen Tür stellen könnte.

Juristisch handelt es sich dabei um einen gar nicht so seltenen Rechtskniff, die sogenannte „dolo agit“ Einrede: Es ist unzulässig, mit gerichtlicher Hilfe etwas zu verlangen, was man sofort zurückgeben müsste. Oder auf diesen Fall bezogen: Eine Beseitigung durchsetzen zu wollen, obwohl auf Antrag jederzeit das, was man beseitigen will, wieder installiert werden könnte.

Die Entscheidung des Gerichts führt nach dieser Argumentation zwar zum richtigen Ergebnis. Sie schafft aber für die tägliche Praxis viele neue Probleme: Sie könnte nämlich als Rechtfertigung missverstanden werden, erst einmal „loszubauen“ und dann abzuwarten, ob Beseitigung verlangt wird. Erst im nachfolgenden Prozess würde dann geklärt, ob der Rechtsanspruch auf die Gestattung der baulichen Veränderung besteht, sie also bleiben darf. Wollen die Gerichte

das?

Es bleibt deshalb zu hoffen, dass die Auffassung des Landgerichts Berlin eine Mindermeinung bleibt. **Bauliche Änderungen am Gemeinschaftseigentum erfordern stets einen Beschluss. Wenn es den Anspruch auf den Beschluss gibt – wie es wohl im entschiedenen Fall war –, kann die betreffende Eigentümer*in den Anspruch notfalls gerichtlich durchsetzen. In vielen Fällen dürfte aber ein transparentes Vorgehen – ein Antrag in der Eigentümerversammlung – zum Erfolg führen, ohne dass ein Gericht bemüht werden muss.** Eigenmächtiges Handeln bringt Ärger und Streitigkeiten in die WEGs. Und wenn sich die bauende Eigentümer*in mit ihrer Einschätzung irrt, muss sie nicht nur Prozesskosten, sondern auch den Rückbau bezahlen. Dieses Risiko sollte keine Eigentümer*in eingehen.

5. Das neue Einsichtsrecht – Klare Sache und doch wieder ein Fall für die Gerichte?

Mit der WEG-Reform wurde erstmals das den Eigentümer*innen zustehende Recht auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen ausdrücklich als Rechtsanspruch in das WEGesetz aufgenommen. Neu ist dieser Anspruch nicht – neu ist, dass er nun im Gesetz steht. Schon vorher hatten die Gerichte den Eigentümer*innen diesen Anspruch als ungeschriebenes Gesetz gewährt. Es war Konsequenz aus ihrem Recht, das die Verwaltung Rechenschaft ablegen muss für ihre Tätigkeiten und Ausdruck der den Eigentümer*innen aufgrund der Rechtskonstruktion des Vertrags mit Schutzwirkung für Dritte zustehenden Rechts aus dem Verwaltervertrag. Nach der Reform richtet sich auch dieser Anspruch gegen den Verband WEG. Der erfüllt ihn über sein Ausführungsorgan, die Verwalter*in. Nicht gesetzlich geregelt ist allerdings, ob Wohnungseigentümer*innen auch einen Anspruch auf Auskunft haben. Ein Auskunftsanspruch geht inhaltlich und begrifflich über die Einsicht hinaus: Einsicht bedeutet, dass die Verwaltung Zugang zu den WEG-Unterlagen gewähren muss. Auskunft bedeutet, dass die Verwaltung Fragen beantworten und Erläuterungen geben muss.

Das Landgericht Frankfurt a.M. im Urteil vom 27.07.2021 (2-13 S 120/20) dazu: Es kommt darauf an ...

Der Fall: Wohnungseigentümer forderten Auskunft darüber, welches Unternehmen welche Arbeiten im Rahmen einer Dachsanierung vorgenommen hatte. Die Eigentümer wollten Schadensersatzansprüche wegen Rissen in einer Wand ihres Sondereigentums geltend machen. Das Amtsgericht Hanau wies die Klage der Eigentümer ab, das Landgericht Frankfurt a.M. als Berufungsgericht bestätigte das amtsgerichtliche Urteil. Der Grund dafür – und das macht die Entscheidung interessant – war aber nicht, dass das Gericht generell keinen Raum für Auskunftsansprüche der Eigentümer sah. Die Eigentümer verloren den Rechtsstreit vielmehr, weil sie nicht erst Einsicht in die Unterlagen genommen hätten, sondern „direkt die Auskunft“ verlangt hätten. Die Information hätten sie aber ohne Weiteres durch selbständige Einsicht in die Unterlagen bekommen können – eine weitergehende Auskunft wäre nicht nötig gewesen, so das Gericht. Das leuchtet ein.

Wichtig: Das Gericht hat in diesem Zusammenhang ausgeführt, dass in anderen Fällen durchaus eine über die Pflicht zur Gewährung der Einsicht hinausgehende Auskunftspflicht bestehen könnte. Diese Pflicht ergäbe sich nach neuem Recht zwar nicht mehr aus dem Verwaltervertrag, aber dafür aus dem Gemeinschaftsverhältnis an sich. Denn **aus dem Gemeinschaftsverhältnis der Eigentümer*innen untereinander ergeben sich gegenseitige Treuepflichten. Die WEG muss sich gegenüber den einzelnen Eigentümer*innen redlich verhalten, auf deren Interessen Rücksicht nehmen. Das ist eine Ausprägung des im gesamten Zivilrecht geltenden Grundsatzes von „Treu und Glauben“.** Ein Unterfall dieser Pflicht kann dann sein, dass die WEG einzelnen Eigentümer*innen Auskunft erteilen muss, wenn daran ein besonderes Interesse besteht. In Einzelfällen könnte demnach ein Auskunftsanspruch bestehen, wenn die benötigten Informationen allein durch das Einsehen und Lesen von Dokumenten nicht erlangt werden können und die Zeit drängt, z.B. wenn die Informationen schriftlich nicht vorliegen, sondern der Verwalter einen Auftrag mündlich vergeben hat (sogar ohne Gesprächsvermerk).

6. Beschlussklagen – Wem wann die Stunde schlägt

Für die Prozessführung gibt es bei Beschlussklagen nach dem neuen § 44 WEGesetz eine klare Übergangsregelung. Ob altes oder neues Recht anzuwenden ist, hängt gemäß § 48 Abs. 5 WEGesetz schlicht und einfach davon ab, ob die Klage vor oder nach dem 01.12.2020 bei Gericht eingegangen ist. Eine andere Frage ist aber, nach welchem Recht die Rechtmäßigkeit von Beschlüssen zu beurteilen ist.

Bei **Beschlussanfechtungsklagen** gilt: Es kommt darauf an, wann der Beschluss gefasst wurde, ob vor oder nach dem 01.12.2020. Bei einer Beschlussfassung vor dem 01.12.2020 gilt weiterhin das alte WEGesetz. Das trägt dem Umstand Rechnung, dass die Eigentümer*innen bei der Beschlussfassung nicht berücksichtigen konnten, was künftig gelten wird.

Anders sieht es aus – und so hat es das Landgericht Frankfurt a.M. seiner Entscheidung vom 20.04.2021 (2-13 S 133/20) festgestellt –, wenn es um eine **Beschlussersetzungsklage** geht. In diesen Fällen gibt es keinen zeitlich verortbaren Beschluss, die klagenden Eigentümer*innen wollen ihn ja erst mit gerichtlicher Hilfe durchsetzen. Gibt es für diese Fälle keine Übergangsregelungen, ist das jeweils aktuelle Recht anzuwenden.

Genauer: Es kommt auf das aktuell gültige Recht zum Zeitpunkt der Gerichtsverhandlung an, um zu vermeiden, dass Beschlussersetzungsklagen ein zweites Mal vor Gericht kommen – z.B. weil die Kläger ihre möglicherweise nach altem Recht unbegründete Klage zurücknehmen und nach neuem Gesetz erneut erheben.

7. Was gilt? Gemeinschaftsordnung oder das neue Gesetz? Zum Umgang mit älteren Vereinbarungen

Ein weiteres, in Zukunft nicht zu unterschätzendes Problem wird der Umgang mit Vereinbarungen – z.B. Gemeinschaftsordnungen – sein, die vor der Reform getroffen wurden.

Gemäß § 47 WEGesetz soll das neue Gesetz Vorrang vor Vereinbarungen haben. Es sei denn, es lässt sich zweifelsfrei feststellen, dass die Eigentümer*innen zum Zeitpunkt der Vereinbarung vom Gesetz abweichen wollten und das auch künftig so wollen. Mit anderen Worten: Es muss zweifelsfrei feststehen, dass die Eigentümer*innen auch heute noch ihrer Vereinbarung Vorrang vor der Gesetzesänderung geben würden.

Wie das geprüft werden kann, lässt sich an zwei Entscheidungen anschaulich darstellen:

7.1 Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung

Das Amtsgericht Mettmann musste sich in seinem Urteil vom 19.04.2021 (26 C 1/21) mit der Frage auseinandersetzen, ob eine in der Gemeinschaftsordnung enthaltene Regelung zur Beschlussfähigkeit weiter gilt. Nach dem neuen Gesetz ist die Eigentümerversammlung immer beschlussfähig.

Der Fall: Der Kläger war der Meinung, die in der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse seien nichtig, weil gemäß Teilungserklärung die Eigentümerversammlung nur beschlussfähig sei, wenn mindestens die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten seien. Das sah das Gericht zu Recht anders, denn diese Regelung gibt nur die frühere gesetzliche Regelung wieder. Wenn aber eine gesetzliche Regelung nur wiedergegeben wird, lässt sich daraus nicht – schon gar nicht zweifelsfrei – ableiten, dass die Eigentümer*innen heute etwas anders wollen. Im Gegenteil: Sie wollten doch damals gerade die gesetzliche Regelung. Warum sollten sie somit heute etwas anderes wollen als die aktuelle gesetzliche Regelung?

Damit gilt die alte Vereinbarung nicht mehr, sondern das neue Gesetz. Die Eigentümerversammlung ist also immer beschlussfähig. Kritisch hinterfragen lässt sich natürlich: Wer hat die alte Gemeinschaftsordnung aufgestellt, und sind die Wohnungseigentümer*innen jemals gefragt worden? In den meisten Fällen ergeben sich die Wohnungseigentümer*innen dem Schicksal von Gemeinschaftsordnungen, zumal es äußerst schwierig und aufwendig ist, sie zu ändern, wenn immer alle Miteigentümer*innen der Änderung zustimmen müssen.

7.2 Bestimmung der Ladungsfrist zur Eigentümerversammlung

Komplizierter war die Rechtsfindung für das Amtsgericht Ludwigshafen im Urteil vom 16.03.2021 (2p C 37/21): Dort ging es um die Frage, welche Einladungsfrist für die Eigentümerversammlung gilt. Nach altem WEGesetz betrug die Ladungsfrist mindestens zwei Wochen, seit dem 01.12.2020 beträgt sie mindestens drei Wochen.

Der Fall: Die Gemeinschaftsordnung der WEG sah Folgendes vor: Die Ladung zur Eigentümerversammlung muss „acht Tage vor der Versammlung zur Post gegeben werden“.

Gemäß der unter 7.1 geführten Argumentation könnte es heißen: Die Eigentümer wollten vom früheren Recht ausdrücklich abweichen, ausdrücklich eine besonders kurze Ladungsfrist vereinbaren. Wenn die Eigentümer ausdrücklich diese kurze Frist wollten, dann wollten sie diese wohl auch nach der Gesetzesänderung. In diesem Fall wurde aber anders argumentiert und entschieden. Denn das Gericht hat sich – richtigerweise – die Frage gestellt: Welche Gesetzeslage galt zum Zeitpunkt der Erstellung der Gemeinschaftsordnung? Das war noch deutlich vor dem Jahr 2007, also vor der letzten Gesetzesnovelle. Vor 2007 galt eine Ladungsfrist von „mindestens einer Woche“. Das Gericht musste also diese Regelung der Regelung ab dem 01.12.2020 gegenüberstellen.

Aber damit nicht genug: Acht Tage sind etwas anderes als eine Woche. Damit weicht die Gemeinschaftsordnung also auch von der „frühzeitlichen“ Gesetzeslage ab. Das sah das Gericht aber mit gutem Grund nicht so: Die Gemeinschaftsordnung sagt ja ausdrücklich, dass die Ladung acht Tage vor der Versammlung zur Post gegeben werden muss. Die gesetzliche Regelung (auch die frühere) berechnet die Frist vom Zugang bei den Eigentümer*innen. Da die Ladung erst am Tag nach der Aufgabe zur Post zugehen kann, entspricht die Regelung in der Gemeinschaftsordnung eigentlich nur einer Frist von sieben Tagen = einer Woche. Damit decken sich alte Gesetzeslage und Gemeinschaftsordnung, eine Abweichung besteht nicht. Deshalb gilt nach Auffassung des Gerichts auch hier: Das neue Gesetz hat Vorrang vor der alten Gemeinschaftsordnung.

Jede WEG sollte genau prüfen, ob ihre Vereinbarungen dem Gesetz widersprechen. Die Prüfung erfolgt durch den Vergleich mit der Gesetzeslage zum Zeitpunkt der Erstellung der Vereinbarung. Das kann bei alten Teilungserklärungen und Gemeinschaftsordnungen nicht durch den Vergleich „Gesetzeslage vor dem 01.12.2020 – Gesetzeslage nach dem 01.12.2020“ geschehen.

8. Das Stimmrecht nach dem Wohnungskauf – ab wann?

Manche Fälle werden durch die neue Gesetzeslage einfacher. So der Sachverhalt, der dem Urteil des Landgerichts Frankfurt a.M. vom 14.01.2021 (2-13 S 18/20) zugrunde lag.

Der Fall: Ein Bauträger wurde nicht zur Eigentümerversammlung geladen, sondern stattdessen die Käufer der Wohnung. Darauf hat der Bauträger die in der Versammlung gefassten Beschlüsse angefochten, weil er der Meinung war, nicht die Käufer, sondern er hätte geladen werden müssen. Der Bauträger hatte den Käufern zudem eine Vollmacht zur Wahrnehmung der Stimmrechte erteilt, diese Vollmacht aber vor der Versammlung widerrufen.

Sowohl das Amtsgericht Kassel als auch das Landgericht Frankfurt a.M. sahen das Stimmrecht bei den Eigentümern.

Zur Begründung verweist das Gericht auf die frühere BGH-Rechtsprechung und auf die nunmehr geltende Gesetzeslage. Der BGH hatte bereits mit Entscheidungen aus den

Jahren 2012 und 2015 geklärt, dass den werdenden Wohnungseigentümer*innen allein das Stimmrecht und das Anfechtungsrecht gegen Beschlüsse der WEG zustehen.

Im neuen WEGesetz ist in § 8 Abs. 3 WEGesetz geregelt, dass Käufer*innen gegenüber der WEG als Wohnungseigentümer*innen gelten, wenn ihr Anspruch auf die Übertragung des Eigentums durch Vormerkung gesichert ist und ihnen der Besitz an der Wohnung übergeben wurde.

Schon nach der BGH-Rechtsprechung zum alten Recht **war das auf die werdenden Eigentümer*innen übergehende Stimm- und Anfechtungsrecht das Gegenstück zur Kosten- und Lastentragung**. Anders gesagt: **Wer Kosten und Lasten trägt, der soll auch mitentscheiden dürfen.**

Ausblick

Die Entwicklung der Rechtsprechung auf der Grundlage des neuen WEGesetzes steht noch am Anfang. Zu wichtigen Entscheidungsbereichen fehlen noch Gerichtsurteile, so zur Rechtmäßigkeit von Kostenverteilungsschlüsseln, zur Jahresabrechnung und zum Vermögensbericht. Ebenso wenig zum Verwaltungsbeirat. Mit diesen Themen dürften sich die Gerichte aber verstärkt ab 2022 befassen müssen.

Auch die Auslegung von Altvereinbarungen und Altbeschlüssen nimmt bisher offenbar nur einen kleinen Bereich der veröffentlichten Rechtsprechung ein, beschränkt sich auf die auch von der Literatur als typische Beispiele genannten Felder wie Beschlussfähigkeit und (Ein)Ladungsfrist. Hier dürften aber nach und nach auch die eher untypischen Regelungen die Gerichte beschäftigen.

Mit Spannung erwartet WiE Gerichtsurteile bis hoch zum BGH zum Direktanspruch (Individualanspruch) der einzelnen Eigentümer*innen gegenüber der Verwalter*in, also zum Schicksal der Schutzwirkung des Verwaltervertrags zugunsten der Eigentümer*innen. Eine kleinere, aber nicht uninteressante Angelegenheit wird das über das Einsichtsrecht hinausgehende Auskunftsrecht werden. Das Amtsgericht Kassel und das Landgericht Frankfurt a.M. scheinen den Transparenzbedarf für und die Eigentümer*innen durchaus zu sehen. Es bleibt zu hoffen, dass sich andere Gerichte – vor allem natürlich der BGH – dem anschließen werden.

Michael Nack

Weitere Informationen, Erläuterungen, Orientierungshilfen und Tipps

Ratgeber: Das neue Wohnungseigentumsgesetz für Wohnungseigentümer*innen

Der Ratgeber enthält umfangreiche Tipps zum Umgang mit dem neuen WEGesetz, das seit dem 01.12.2020 in Kraft getreten ist, einschließlich Hinweisen zur Rolle des Beirats und den neuen Regelungen zur Jahresabrechnung und zum Vermögensbericht.

*Gabriele Heinrich, Sabine Feuersänger, „Das neue Wohnungseigentumsgesetz für Wohnungseigentümer*innen. YX aufgelöst: Ein Verbraucherratgeber mit Fallbeispielen aus der Krimiwelt. 360 Seiten, Bonn, Mai 2021, ISBN 978-3-9815045-7-6*

Der Ratgeber kann bei Wohnen im Eigentum bestellt werden.

Formular: Der Muster-Verwaltervertrag für Wohnungseigentümergeinschaften

Der Muster-Vertrag enthält neben dem Vertragsformular viele Erläuterungen und Erklärungen. Als Anlage wird ein Leistungskatalog geboten, in dem die Grundleistungen und die Zusatzleistungen einer Verwalter*in aufgelistet sind. Der Beschlussantrag zur Verwalterbestellung ist als Formular ebenso beigelegt wie die Verwaltervollmacht.

Umfang: 28 Seiten, DIN-A4. Der Muster-Vertrag kann bei Wohnen im Eigentum bestellt werden.

Themenpaket Selbstverwaltung

Für kleine WEGs kann die Selbstverwaltung eine Alternative zur Beschäftigung eines Fremdverwalters darstellen. Was Sie hierbei dann alles beachten müssen, fasst diese PDF-Publikation auf 88 Seiten zusammen.

Leitfaden, Musterverträge, Arbeitshilfen und Checklisten. Aktualisierte Fassung infolge der WEGesetz-Reform.

-> Infos und Bestellung: [wohnen-im-eigentum.de](https://www.wohnen-im-eigentum.de) → Shop
WiE-Geschäftsstelle: Tel. 0228 30412677
kundencenter@wohnen-im-eigentum.de

Vorträge und Veranstaltungen

Nutzen Sie auch unsere Vorträge und Veranstaltungen (<https://www.wohnen-im-eigentum.de/veranstaltungen>), die vielfach online und, soweit möglich, auch als Präsenzveranstaltungen abgehalten werden.

Weitere Informationen und Tipps etc. finden Sie unter www.wohnen-im-eigentum.de **WiE-Leitfäden, Checklisten, Musterverträge und andere Arbeitshilfen** finden Sie im geschützten Bereich auf der WiE-Website (erst einloggen, dann lesen)

- [wohnen-im-eigentum.de/mitgliederbereich](https://www.wohnen-im-eigentum.de/mitgliederbereich)
- [wohnen-im-eigentum.de/weg-mitgliederbereich](https://www.wohnen-im-eigentum.de/weg-mitgliederbereich)

... und vieles mehr!

Alle in diesem Kurz-Ratgeber enthaltenen Empfehlungen sind sorgfältig erwogen und geprüft. Eine Haftung für die Richtigkeit und für Vermögensschäden, die aus der Verwendung der Informationen entstehen, durch Wohnen im Eigentum e.V. ist ausgeschlossen. Die Information entbindet nicht von der Verpflichtung, sich selbst rechtlich zu informieren oder sich beraten zu lassen.

Bonn, November 2021

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.

Fotos: Gabriele Heinrich (Titel oben links, rechts und unten links, Seite 6 unten, 11, 12, 14), Ernst Dreher (Titel unten rechts), Rainer Nordhaus (Seite 4), Friedrich Stark (Seite 5), Werner Schmidt (Seite 6), Dr. Horst Symanzik (Seite 8) Markus Borst (Seite 14), J. Arlt (Seite 16).

Stand: November 2021

Wohnen im Eigentum ist bundesweit aktiv, Mitglied im Verbraucherzentrale Bundesverband und vertritt speziell die Wohnungseigentümer. Parteipolitisch neutral und unabhängig engagiert sich WiE für ihre Interessen und Rechte in der Öffentlichkeit sowie gegenüber Politik und Wirtschaft. WiE fordert mehr Verbraucherschutz und Markttransparenz auf dem Bau-, Wohnungs- und Wohnmarkt. Seine Mitglieder unterstützt WiE unter anderem mit kostenfreien Telefonauskünften durch Rechtsanwälte und Architekten sowie weiteren Beratungsdienstleistungen rund um die Themen Bauen + Kaufen, Wohnungseigentum, Modernisierung und Vermietung.

Weitere Informationen: [wohnen-im-eigentum.de](https://www.wohnen-im-eigentum.de)