

An die
Bundesministerin der Justiz
und für Verbraucherschutz
Frau Dr. Katharina Barley

Mohrenstraße 37
10117 Berlin

Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes

Bonn, den 16.4.2018

Sehr geehrte Frau Bundesministerin Barley,

zu Ihrer Ernennung zur Bundesministerin der Justiz und für Verbraucherschutz gratuliere ich Ihnen im Namen des Verbraucherschutzverbands Wohnen im Eigentum e.V. herzlich. Wir wünschen Ihnen für dieses Amt alles Gute, viel Gestaltungsspielraum, politische Erfolge und würden es begrüßen, wenn Sie dabei auch die Anliegen der Wohnungseigentümer als Verbraucherinnen und Verbraucher berücksichtigen.

Einen konkreten Anlass dazu begründet bereits der Koalitionsvertrag mit der angekündigten Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes. Allerdings sind wir der Ansicht, dass es nicht ausreicht, die Novelle auf die Aufnahme von wenigen Vorgaben für barrierefreie Maßnahmen, E-Mobilität und Einbruchschutz ins WEGesetz zu beschränken sowie bestimmte Vorschriften mit denen des Mietrechts zu harmonisieren. Wird das Gesetz jetzt angefasst, dann plädieren wir für eine **verbrauchergerichte Modernisierung** des noch dem Leitbild der 50er Jahre entsprechenden Regelwerks.

Wohnungseigentum ist heute ein **Massenphänomen mit rund 10 Mio. Wohnungen**. Damit sind etwa 22 % aller Wohnungen Eigentumswohnungen; es gibt mehr Eigentumswohnungen als Mietwohnungen in genossenschaftlicher und wohnungswirtschaftlicher Hand. Wohnungseigentum ist vielfach „kleines“ Immobilieneigentum, erworben zur Selbstnutzung oder zur Altersvorsorge.

Den Entwicklungen und Ausdifferenzierungen im Wohnungseigentum in den letzten Jahrzehnten ist das Wohnungseigentumsgesetz nicht nachgekommen (Problemfelder: große WEGs mit über 1.000 Wohnungen neben kleinen 2er WEGs, Schaffung von Untergemeinschaften, Sanierungsstaus, Umwandlung unsanierter Wohnungsbestände, WEG-Vermögensverluste, unqualifizierte Verwaltungen aufgrund fehlender Berufszugangsanforderungen, unzureichende Verwaltungs- und Kontrollstrukturen, Älterwerden der Eigentümer).

Obwohl Wohnungseigentum zur Eigentumsbildung breiter Schichten beitragen sollte und soll, wurde das Gesetz bisher nicht mit den erforderlichen Instrumenten ausgestattet, damit unkundige Wohnungseigentümer (Verbraucher) ihre Rolle als Organisatoren der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums, als Entscheider, Finanzierer und Kontrolleure wahrnehmen können.

So bleibt es aktuell der Rechtsprechung überlassen, die Problemfelder im Wege der Auslegung des WEGesetzes zu behandeln. Dies bietet den Gerichten viel Interpretationsspielraum, ohne den

berechtigten Belangen der Wohnungseigentümer, der Rechtsklarheit und dem Verbraucherschutz gerecht zu werden.

Der Verbraucherschutzverband Wohnen im Eigentum e.V. (WiE) hat im Rahmen mehrerer **Stellungnahmen zu verschiedenen Gesetzgebungsverfahren sowie Anhörungen** – u.a. zum Verbraucherstreitbeilegungsgesetz, zum Zahlungskontengesetz und zur Berufszugangsregelung für WEG-Verwalter – immer wieder auf den **Reformstau** im Wohnungseigentumsgesetz hingewiesen und Vorschläge eingebracht. Mit dem Argument, hierfür sei eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes erforderlich, wurden unsere Anliegen auf die nächste Legislaturperiode verwiesen – nicht abgelehnt! Jetzt steht „die Novelle vor der Tür“, und jetzt darf es keine Flickschusterei geben.

Folgende Änderungen oder Ergänzungen sind in das WEGesetz aufzunehmen:

- Das WEG-Vermögen auf WEG-Eigenkonten ist zu sichern.
- Die Rolle des Verwaltungsbeirates als Kontrollorgan der Verwaltung nach dem 4-Augen-Prinzip ist zu stärken.
- Für Wohnungseigentümer sind mehr Prüf- und Kontrollrechte einzuführen auch gegenüber Dritten.
- Wichtigen Bestandteile und Inhalte der Jahresabrechnung sind in das WEGesetz aufzunehmen, damit Wohnungseigentümer über die Liquidität und das Vermögen der WEG (besser) informiert werden.
- Vorgaben an Untergemeinschaften sind einzuführen.
- Vorgaben an eine ordnungsgemäße Verwaltung sind zu aktualisieren und zu erweitern.
- Streitbeilegungsalternativen außerhalb des Gerichtsweges sind zu ermöglichen.
- Eine weitergehende Harmonisierung von Miet- und WEGesetz ist erforderlich, denn mindestens 50% der Eigentumswohnungen werden vermietet.
- Es ist gesetzlich klarzustellen, dass Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümergeinschaften Verbraucher sind.

Bezüglich einer Reform des Wohnungseigentumsgesetzes gibt es auch weitgehende Einigkeit unter den betroffenen Verbänden. Nicht nur die Interessensvertreter der Wohnungseigentümer, sondern auch die der Verwalter und der Mieter plädieren für die Modernisierung des Regelwerks.

Es wäre angemessen, zukunftsweisend und würde dem Erneuerungsbestreben der Parteien der Großen Koalition entsprechen, wenn eine mehr als nur punktuelle Reform des WEGesetzes mit auf die verbraucherpolitische Agenda kommt. Hier setzen wir auf Ihre Unterstützung und stehen jederzeit für Gespräche, Bereitstellung von Praxiserfahrungen und Stellungnahmen bereit.

Mit freundlichen Grüßen



Gabriele Heinrich
Geschäftsführendes Vorstandsmitglied