



# Zusammenfassung der Stellungnahme

## des Deutschen Anwaltvereins

**zur  
Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes**

**anlässlich der öffentlichen Anhörung des  
Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz des  
Deutschen Bundestages am Mittwoch, 27. Mai 2020**

- [DAV-Stellungnahme Nr. 9/2020](#) zum RefE WEModG  
durch den Ausschuss Miet- und Wohnrecht  
unter Mitwirkung des Ausschusses Privates Bau- und  
Architektenrecht

durch Rechtsanwalt Michael Drasdo, Vorsitzender des  
Ausschusses Miet- und Wohnrecht des DAV,  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

### **Deutscher Anwaltverein**

Littenstraße 11, 10179 Berlin  
Tel.: +49 30 726152-0  
Fax: +49 30 726152-190  
E-Mail: [dav@anwaltverein.de](mailto:dav@anwaltverein.de)

### **Büro Brüssel**

Rue Joseph II 40, Boîte 7B  
1000 Brüssel, Belgien  
Tel.: +32 2 28028-12  
Fax: +32 2 28028-13  
E-Mail: [bruessel@eu.anwaltverein.de](mailto:bruessel@eu.anwaltverein.de)  
EU-Transparenz-Registernummer:  
87980341522-66

Der Deutsche Anwaltverein (DAV) ist der freiwillige Zusammenschluss der deutschen Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte. Der DAV mit seinen gut 62.000 Mitgliedern vertritt die Interessen der deutschen Anwaltschaft auf nationaler, europäischer und internationaler Ebene.

---

### **Zusammenfassung der DAV-Stellungnahme Nr. 9/2020**

Der Deutsche Anwaltverein (DAV) verweist zunächst auf seine zum Referentenentwurf des BMJV für ein Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEModG) bereits vorliegende [DAV-Stellungnahme Nr. 9/2020](http://www.anwaltverein.de) (abrufbar unter: [www.anwaltverein.de](http://www.anwaltverein.de)). Der wesentliche Inhalt und die Kernforderungen dieser Stellungnahme werden nachfolgend in Stichworten zusammengefasst und um einige Gesichtspunkte ergänzt:

#### **Paradigmenwechsel**

- Es liegen zahlreiche **Paradigmenwechsel** vor:
  - Organstellung des Verwalters
  - Ausschluss der Mitglieder von der Verwaltung und
  - Einführung des Verbandsprozesses bei einer Personengesellschaft oder einer Gemeinschaft widerspricht den Grundsätzen des Verbandsrechts
- Insgesamt liegt dadurch eine deutliche Tendenz zur Annäherung des Wohnungseigentums an das Gesellschaftsrecht vor:
  - Wohnungseigentümer haben nicht mehr das „Wohnungseigentum“, das sie einmal erworben haben
  - Verwaltungskompetenz der Wohnungseigentümer entspricht nicht mehr der, die zum Zeitpunkt des Erwerbs vorgelegen hat
  - Verwalter erhält Organstellung

#### **Die Stellung der Wohnungseigentümer**

- Verlust der Verwaltungskompetenz durch Übertragung der Verwaltungsbefugnis auf die rechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft
- Verdrängung von aus der Verwaltung und dem Gebrauch resultierenden unmittelbaren Ansprüchen der Wohnungseigentümer
  - untereinander
  - gegenüber dem Verwalter
  - gegenüber dritten Personen
- Einführung von umständlichen Vorgehensweisen zur Geltendmachung von Ansprüchen auf ordnungsgemäße Verwaltung
  - untereinander
  - gegenüber dem Verwalter
  - gegenüber dritten Personen
- Mehrheitsentscheidung bei wesentlichen baulichen Veränderungen
- Reduzierung der Beschlussfähigkeitserfordernisse: Die Eigentümerversammlung ist schon mit einer Person beschlussfähig und kann wesentliche Inhalte anders als

bisher im Regelfall mit einfacher Mehrheit beschließen. Daher können nur wenige Eigentümer wesentliche Entscheidungen treffen, und der Einzelne kann überstimmt werden. Alle übrigen werden auf Beschlussanfechtungsklagen verwiesen, ohne dass hierfür ausdrückliche Hinweis- und Belehrungspflichten vorgesehen sind.

### **Verbraucherschutz**

- Gründungsphase: Ein-Mann-Gemeinschaft ist nunmehr möglich, so dass vor der Veräußerung an den ersten Erwerber zahlreiche Beschlüsse gefasst werden können, die aus den Verkaufsunterlagen nicht zwingen ersichtlich sein müssen
- Bauträger ist kein Verbraucher, so dass bei Vertragsschluss der Wohnungseigentümergeinschaft in der Begründungsphase ein Verbraucherschutz nicht besteht
- Offen ist, ob die Wohnungseigentümergeinschaft unter dem Gesichtspunkt der Annäherung an das Gesellschaftsrecht noch Verbraucher ist

### **Verwalter**

- Organstellung mit sich daraus ergebenden weitreichenden Kompetenzen
  - uneingeschränkte Vertretungsmacht
  - Anweisungen im Innenverhältnis als stumpfe Waffe und kein ausreichender Schutz der Wohnungseigentümer
  - Interessen der Wohnungseigentümer daher nicht ausreichend geschützt
- staatlich anerkannte Ausbildung
  - mindestens Sachkundenachweis: hierfür fordert der DAV angemessene realistische Prüfung vor der örtlichen IHK – auch für bereits bestehende Unternehmen – und keinen bloßen „Sehtest“
- Umfang des Versicherungsschutzes muss überdacht werden
- Überwachung wegen der Verwaltung großer Geldsummen und Vermögenswerte sollte in Betracht gezogen werden

### **Gerichtliches Verfahren**

- Beschlussklagen richten sich gegen die rechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft
  - Verlust der unmittelbaren Verfahrensbeteiligung der Wohnungseigentümer
  - Interessen der Wohnungseigentümer daher nicht unmittelbar von Bedeutung; nur noch im Rahmen einer Nebenintervention wahrnehmbar
  - Schwierigkeiten bei der Entscheidungsfindung auf einer Wohnungseigentümersammlung, weil der Kläger an dieser teilnehmen darf
- Auswirkungen für die Rechtsanwälte
  - Mandant ist nunmehr der durch den Verwalter vertretene rechtsfähige Verband der Wohnungseigentümergeinschaft
  - Verlust der so genannten Mehrfachvertretungsgebühr: Diese gravierende Veränderung trifft die Anwälte stark, weil der Anfall der Mehrvertretungsgebühr – bei faktisch gleich hohem Arbeitsaufwand – bei Beschlussmängelklagen entfallen wird. Deshalb hat schon die Bund-Länder-Arbeitsgruppe in ihrem Abschlussbericht ausdrücklich einen Ausgleich für

den Wegfall der Mehrvertretungsgebühr gefordert. Der DAV fordert ebenfalls, dass diese Konsequenz aus dem Wegfall der Mehrvertretungsgebühr im Beschlussmängelverfahren ausgeglichen wird.

### **Abrechnung**

- Die Jahresabrechnung als solche ist nicht mehr Gegenstand einer Beschlussfassung
  - im Vergleich zum gesamten sonstigen Verbandsrecht systemwidrig
  - nachteilig, wenn ein Jahresabschluss wegen der Tätigkeiten oder der Zweckbestimmung der Wohnungseigentümergeinschaft festgestellt werden muss:
    - für die Umsatz- oder Gewerbesteuer sowie die einheitliche und gesonderte Gewinnfeststellung
    - für die Stromsteuer bei einem für Wohnungseigentümergeinschaften nicht unüblichen Betrieb eines Blockheizkraftwerkes oder einer Photovoltaikanlage
- kein Anspruch der Wohnungseigentümer auf Erstellung gegenüber dem Verwalter
- Inhalt der Jahresabrechnung ist immer noch unklar
- Inhalt des Vermögensberichtes wird insoweit unzureichend nur in Ansätzen erwähnt

### **Ergebnis**

- Entgegen der Vorgabe in der Gesetzesbegründung wird die Stellung der Wohnungseigentümer nicht gestärkt, sondern erheblich eingeschränkt
- Die Stellung des Verwalters wird entgegen dem Interesse der Wohnungseigentümer aufgewertet, ohne dass sichergestellt ist, dass die erforderlichen Qualifikationen für das Amt vorhanden oder nachgewiesen werden:
- Rechtsanwälte werden durch die Einführung des so genannten Verbandsprozesses mit erheblichen Umsatzeinbußen bei gleichbleibender, wenn nicht sogar sich vermehrender Arbeitsbelastung rechnen müssen

gez. Rechtsanwalt Michael Drasdo