Deutscher Bundestag
Petitionsausschuss

Petition 193054

Wohnungseigentum - Einführung verbindlicher Fristen/wirksamer Sanktionen für Jahresabrechnungen durch WEG-Verwalter

Text der Petition	Mit der Petition wird gefordert, das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) dahingehend zu ändern, dass Wohnungseigentumsverwalter zur fristgerechten Erstellung von Jahresabrechnungen verpflichtet werden und bei schweren oder wiederholten Pflichtverletzungen klare, gesetzlich definierte Sanktionen greifen.
Begründung	Wohnungseigentümergemeinschaften sind in besonderem Maße auf eine ordnungsgemäße Verwaltung angewiesen. Der Gesetzgeber hat dem Verwalter zentrale Aufgaben übertragen, insbesondere die Erstellung der jährlichen Gesamt- und Einzelabrechnungen. Diese Abrechnungen sind Grundlage für Transparenz, finanzielle Planungssicherheit und die ordnungsgemäße Beschlussfassung innerhalb der Gemeinschaft. In der Praxis zeigt sich jedoch, dass Jahresabrechnungen teilweise über mehrere Jahre hinweg nicht oder nur unvollständig erstellt werden, obwohl eine eindeutige gesetzliche Pflicht besteht. Für Wohnungseigentümer hat dies erhebliche Folgen: fehlende Kostenklarheit, Unsicherheit bei Rücklagen, erschwerte Eigentümerwechsel und eine faktische Handlungsunfähigkeit der Gemeinschaft. Derzeit bestehen bei Pflichtverletzungen nahezu ausschließlich zivilrechtliche Durchsetzungsmöglichkeiten. Eigentümergemeinschaften müssen langwierige, kostenintensive Gerichtsverfahren führen, um Selbstverständlichkeiten durchzusetzen. Automatische Rechtsfolgen oder behördliche Kontrollmechanismen fehlen. Dadurch entsteht ein strukturelles Ungleichgewicht zwischen Verwaltern und Eigentümern, das die Wirksamkeit des WEG-Rechts erheblich einschränkt. Wohnungseigentümer beauftragen Verwalter gerade deshalb, weil sie selbst nicht über das notwendige Fachwissen, die zeitlichen Ressourcen oder die organisatorischen Möglichkeiten verfügen. Wer einen Verwalter bestellt, tut dies im Vertrauen darauf, dass gesetzlich definierte Kernaufgaben zuverlässig erfüllt werden. Dieses Vertrauen wird durch fehlende Durchsetzungsmechanismen untergraben. Der Gesetzgeber wird gebeten, insbesondere folgende Regelungen zu prüfen und umzusetzen: Verbindliche gesetzliche Fristen Einführung klarer Fristen für die Erstellung von Jahresabrechnungen nach Ablauf des Wirtschaftsjahres. Automatische Rechtsfolgen bei Pflichtverletzung.

Gesetzlich geregelte Konsequenzen bei Fristüberschreitungen, z. B.:

Kürzung oder Einbehalt der Verwaltervergütung.

Zurückbehaltungsrechte der Wohnungseigentümergemeinschaft.

Sanktionen bei schweren oder wiederholten Verstößen.
Klare Sanktionen bei nachhaltiger Pflichtverletzung, etwa:

Bußgelder.

Erleichterte Abberufung des Verwalters.

Ausschluss von der weiteren Verwaltertätigkeit bei wiederholtem Versagen.

Stärkung der Rechtsdurchsetzung außerhalb von Gerichtsverfahren.
Prüfung von Aufsichts- oder Kontrollmechanismen, um Eigentümergemeinschaften vor systematischer Pflichtverletzung zu schützen und die Gerichte zu entlasten.

Schlussbemerkung:

Ziel dieser Petition ist nicht die zusätzliche Belastung ordnungsgemäß arbeitender Verwaltungen, sondern die Sicherstellung einer funktionierenden und verlässlichen Verwaltung von Wohnungseigentum. Nur durch klare Pflichten und wirksame Sanktionen kann das Wohnungseigentumsgesetz seine Schutz- und Ordnungsfunktion tatsächlich erfüllen.