Petitionsausschuss

Aktenzeichen: Pet 4-21-07-4822-010677

Der Deutsche Bundestag hat die Petition am 8. Oktober 2026 abschließend beraten und beschlossen:

Die Petition abzuschließen,
- weil dem Anliegen nicht entsprochen werden konnte.

Begründung

Mit der Petition wird eine Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes dahingehend gefordert, dass Verwalter zur fristgerechten Erstellung von Jahresabrechnungen verpflichtet werden.
Bei schweren oder wiederholten Pflichtverletzungen sollten klare, gesetzlich definierte Sanktionen greifen.
Zur Begründung des Anliegens wird im Wesentlichen vorgetragen, dass Wohnungseigentümergemeinschaften (GdWE) in besonderem Maße auf eine ordnungsmäßige Verwaltung angewiesen seien. Die vom Verwalter zu erstellenden Jahresabrechnungen seien Grundlage für Transparenz, finanzielle Planungssicherheit und die ordnungsmäßige Beschlussfassung innerhalb der Gemeinschaft. In der Praxis würden Jahresabrechnungen jedoch teilweise über Jahre hinweg nicht oder nur unvollständig erstellt. Die Folgen für die Wohnungseigentümer seien fehlende Kostenklarheit, Unsicherheit bei den Rücklagen, erschwerte Eigentümerwechsel und eine faktische Handlungsunfähigkeit der Gemeinschaft.
In der Eingabe wird die Auffassung vertreten, dass die bestehenden zivilrechtlichen Sanktionsmöglichkeiten nicht ausreichend seien. GdWE's müssten langwierige und teure Gerichtsverfahren führen, um Selbstverständlichkeiten durchzusetzen. Es bedürfe daher automatischer Rechtsfolgen oder behördlicher Kontrollmechanismen, um das bestehende Ungleichgewicht zwischen Verwaltern und Wohnungseigentümern zu beheben. Nur auf diese Weise könnten die Wohnungseigentümer darauf vertrauen, dass die gesetzlichen Kernaufgaben des Verwalters erfüllt würden.

Aus diesem Grund sollten verbindliche gesetzliche Fristen, automatische Rechtsfolgen bei Pflichtverletzungen, eine Kürzung oder Einbehaltung der Verwaltervergütung erfolgen und der GdWE Zurückbehaltungsrechte zustehen. Bei schweren oder wiederholten Verstößen sei eine erleichterte Abberufung des Verwalters denkbar, ferner die Verhängung eines Bußgeldes und der Ausschluss von der weiteren Verwaltertätigkeit. Überdies sollten außergerichtliche Aufsichts- und Kontrollmechanismen gestärkt werden.

Wegen der weiteren Einzelheiten zu dem Vorbringen wird auf die Eingabe verwiesen.

Die Eingabe wurde als öffentliche Petition auf der Internetseite des Petitionsausschusses eingestellt. Die Petition wurde durch 55 Mitzeichnungen unterstützt. Außerdem gingen zwölf Diskussionsbeiträge ein.

Der Petitionsausschuss hat der Bundesregierung Gelegenheit gegeben, ihre Haltung zu der Thematik darzulegen.

Das Ergebnis der parlamentarischen Prüfung unter Einbeziehung der Stellungnahme der Bundesregierung lautet wie folgt:

Zunächst ist festzuhalten, dass die Wohnungseigentümer über die Vorschüsse zur Kostentragung und die zu bildenden Rücklagen beschließen (§ 28 des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht – Wohnungseigentumsgesetz [WEG]). Zu diesem Zweck stellt der Verwalter jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan auf, der die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben enthält. Nach Ablauf des Kalenderjahres beschließen die Wohnungseigentümer über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vor-schüsse. Dies geschieht auf Grundlage einer Abrechnung über den Wirtschaftsplan (Jahresabrechnung), die ebenfalls vom Verwalter zu erstellen ist.

Die im WEG nicht geregelte Pflicht zur Erstellung des Jahresabschlusses entsteht spätestens mit dem 1. Januar des Folgejahres, sie wird jedoch nach allgemeiner juristischer Meinung erst später fällig und damit durchsetzbar. Nach der Rechtsprechung hat der Verwalter die Jahresabrechnung innerhalb angemessener Frist vorzunehmen, wobei die Angemessenheit im Einzelfall u. a. nach Umfang und Schwierigkeitsgrad der Abrechnung bemessen wird. Die Rechtsprechung gewährt in der Regel drei bis sechs, gelegentlich auch neun Monate. Die Wohnungseigentümer können

in der Gemeinschaftsordnung eine starre Abrechnungsfrist vereinbaren, an die dann jeder Verwalter gebunden ist; sie können eine solche Frist auch im konkreten Verwaltervertrag vereinbaren.
Ist eine Abrechnungsfrist nicht vereinbart, so müssen die Wohnungseigentümer, um den Verwalter in Verzug zu setzen, zunächst eine Mahnung beschließen und den Verwalter durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats oder einen ermächtigten Wohnungseigentümer mahnen lassen. Ist der Verwalter mit der Jahresabrechnung in Verzug, kann die GdWE ihren dadurch entstehenden Verzugsschaden vom Verwalter ersetzt verlangen. Setzt sie ihm eine Frist zur Vornahme der Jahresabrechnung, kann sie nach Fristablauf die Abrechnung von einem Dritten erstellen lassen und die hierdurch entstehenden Kosten vom Verwalter als Schadensersatz fordern (vgl. § 281 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches – BGB).
Den Ersatzanspruch kann die GdWE gegen den Vergütungsanspruch des Verwalters aufrechnen. Im wirtschaftlichen Ergebnis ähnelt dies einer Minderung des Vergütungsanspruchs. Ob darüber hinaus auch die für Werkverträge geltende Minderungsvorschrift für den Fall einer mangel- oder fehlerhaften Jahresabrechnung gilt, ist höchstrichterlich noch nicht geklärt (vgl. des § 638 BGB; BGH NZM 2021, 510 Rn. 10 hält jedenfalls den werkvertragsrechtlichen § 637 Absatz 3 BGB – betreffend den Vorschuss für eine Selbstvornahme – für anwendbar).
Ein Zurückbehaltungsrecht der GdWE gegenüber dem Verwalter, wie es in der Eingabe gefordert wird, besteht zwar nach der allgemeinen bürgerlich-rechtlichen Regel (siehe § 273 BGB). Es wird praktisch aber nur selten zum Einsatz kommen. Denn zwischen Verwalter und GdWE sind in der Regel gleichartige Geldansprüche geschuldet. In solchen Fällen wird die Geltendmachung des Zurückbehaltungsrechts in der Regel als Aufrechnung gewertet.
Was die geforderte Möglichkeit einer erleichterten Abberufung anbelangt, so ist anzumerken, dass die GdWE den Verwalter jederzeit abberufen kann (§ 26 Absatz 3 Satz 1 WEG). Der Ausschuss betont, dass etwaige, durch die GdWE vereinbarte Abweichungen von dieser Vorschrift nicht zulässig sind (§ 26 Absatz 5 WEG). Die Wohnungseigentümer haben damit stets die Möglichkeit, sich von einem Verwalter zu trennen, wenn sie das Vertrauen in ihn verloren haben; ein besonderer Grund ist nicht

erforderlich. Zudem endet der Verwaltervertrag spätestens sechs Monate nach der Abberufung, damit die Wohnungseigentümer nicht von etwaigen Vergütungsansprüchen des Verwalters von einer Abberufung abgehalten werden (vgl. § 26 Absatz 3 Satz 2 WEG).

Soweit mit der Eingabe eine Stärkung außergerichtlicher Aufsichts- und Kontrollmechanismen begehrt wird, weist der Ausschuss darauf hin, dass einer behördlichen Erlaubnis bedarf, wer gewerbsmäßig das gemeinschaftliche Eigentum von Wohnungseigentümern verwaltet (§ 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 der Gewerbeordnung – GewO). Die Erlaubnis ist zu versagen, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass der Antragsteller die erforderliche Zuverlässigkeit nicht besitzt, etwa weil er wegen einer einschlägigen Straftat rechtskräftig verurteilt worden ist (§ 34c Absatz 2 Nummer 1 GewO).

Nach alldem zeigt sich in der Gesamtschau, dass die meisten mit der Petition geforderten Sanktionen für ausbleibende Jahresabrechnungen bereits nach geltendem Recht gegeben sind.

Zutreffend ist, dass die Sanktionierung im Wesentlichen über das Zivilrecht erfolgt. Dies hält der Ausschuss jedoch für sachgerecht, denn der Verwalter hat ein privates Amt inne. Er handelt privatnützig zu Gunsten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Füllt er dieses Amt nicht zur Zufriedenheit der Wohnungseigentümer aus, steht es diesen frei, die aufgeführten privatrechtlichen Druckmittel zu nutzen oder den Verwalter auszutauschen. Eine behördliche Kontrolle, die über die o. g. gewerberechtliche Zuverlässigkeitsprüfung hinausginge, würde nach Überzeugung des Ausschusses zu vermehrter Bürokratie und entsprechenden Kosten für die Allgemeinheit führen. Da die Vorteile der Verwaltertätigkeit den Wohnungseigentümern zu Gute kommen, sollten diese nach Dafürhalten des Ausschusses auch die damit verbundenen Kosten tragen. Dies umfasst auch die Kosten der Rechtsverfolgung.

Aus diesem Grund hält der Petitionsausschuss die derzeitige Rechtslage für sachgerecht und angemessen. Deshalb vermag der Ausschuss einen gesetzgeberischen Handlungsbedarf im Sinne der Eingabe nicht zu erkennen.

Der Ausschuss empfiehlt daher, das Petitionsverfahren abzuschließen, weil dem Anliegen nicht entsprochen werden konnte.