Stellungnahme zur Anfrage des Ministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz

betreffend die Verlängerung der Übergangsvorschrift der §§ 48 Abs. 1, 3 WEG

Bonn, 19.11.2025

Der Verbraucherschutzverband Wohnen im Eigentum e.V. (WiE) bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zur Frage, ob die Übergangsvorschrift verlängert werden soll

Nach Auffassung von WiE ist die Verlängerung um zwei Jahre, d.h. bis zum 31.12.2027, geboten und sollte kurzfristig gesetzlich geregelt werden.

I. Unzureichendes Problembewusstsein der Eigentümer:innen

Die Eigentümer:innen als Verbraucher:innen und juristische Laien werden das Erfordernis einer Eintragung im Regelfall nicht erkennen. Ihnen fehlt häufig bereits das Problembewusstsein.

Der Gesetzestext ist durch die Verweise für Verbraucher:innen schwer zu verstehen. Seit dem Inkrafttreten des WEMoG hat WiE seine Mitglieder in Schulungen immer wieder auf die Vorschrift hingewiesen. Dabei hat sich herausgestellt, dass die wenigsten Mitglieder mit dem Begriff „vereinbarte Öffnungsklausel“ und dem Regelungsinhalt des § 48 WEG etwas anfangen konnten, geschweige denn Regelungen in ihrer Teilungserklärung bzw. Beschlusssammlung darunter subsumieren konnten.

Die Beurteilung, ob eine vereinbarte Öffnungsklausel vorliegt und erst Recht die Frage, ob auf ihrer Grundlage Beschlüsse gefasst wurden, ist keinesfalls trivial. Es ist zu prüfen, ob der Beschluss auch auf einer gesetzlichen Öffnungsklausel hätte gefasst werden können, ob er sich nach nun herrschender Meinung als nichtig herausstellt, ob ggf. ein Quorum eindeutig bestimmt und erreicht wurde[1].

Beratungsanfragen von Mitgliedern waren zu dieser Problematik eher gering, obschon angenommen werden kann, dass viele Teilungserklärungen vereinbarte Öffnungsklauseln enthalten. Soweit Beratungen erfolgten, waren diese häufig erst durch von WiE gehaltene Webinare und Informationsveranstaltungen veranlasst. Auch daraus lässt sich der Schluss ziehen, dass die Notwendigkeit der Eintragung bis zum 31.12.2025 kaum in das Bewusstsein der Eigentümer:innen gedrungen ist.

WiE hat aktuell einen Bestand von mehr als 16.000 Mitgliedern, sodass diese Einschätzung basierend auf der Mitgliederberatung durchaus einen repräsentativen Indikator für die Gesamtheit der Wohnungseigentümer:innen und Wohnungseigentümergemeinschaften darstellt.

Daraus folgt, dass die Eigentümer:innen im Regelfall darauf angewiesen sind, dass der Verwalter das Problembewusstsein schafft. Dort wo das nicht der Fall ist, laufen Wohnungseigentümergemeinschaften also in „das offene Messer der Ausschlussfrist“ ohne es zu wissen.

Selbst dann, wenn einzelne Eigentümer:innen in Kenntnis der Ausschlussfrist und ihrer Bedeutung auf Verwaltungen zugehen und um Klärung bitten, führt dies zum Teil zu einer zumindest „zögerlichen“ Bearbeitung.

II. Unklarheit über Prüfungspflichten

In welchem Umfang Verwalter eigeninitiativ tätig werden müssen, ist in der Literatur umstritten. Höchstrichterliche Rechtsprechung zu dieser Frage existiert soweit ersichtlich (noch) nicht.

Nach einer Auffassung „sollte“ die GdWE (vertreten durch den Verwalter) die Wohnungseigentümer:innen informieren, dass es Altbeschlüsse gibt, die gegenüber Sondernachfolgern ab dem 01.01.2026 nur wirken, wenn sie bis zum 31.12.2025 im Grundbuch eingetragen werden und die Eigentümer:innen hätten

[1] Vgl. Hügel/Elzer, WEG, 4. Aufl. 2025, § 27 Rz. 188a.

© 2025 Wohnen im Eigentum e.V.

(erst) dann verbindlich zu bestimmen, ob der Beschluss wegfallen soll oder nachbeschlossen wird[2]. Von einem eigenmächtigen Vorgehen des Verwalters wird nach dieser Literaturauffassung ausdrücklich abgeraten (obschon das gem. § 7 Abs. 2, 9b Abs. 1 Satz 1 WEG möglich wäre). Es wird sogar vertreten, dass sich aus dem Antragsrecht keine Prüfungspflicht ableiten ließe[3], der Verwalter also gar nicht eigeninitiativ tätig werden müsse.

Nach einer dritten Auffassung „hat" die GdWE (vertreten durch den Verwalter) die Wohnungseigentümer:innen zu informieren und im Regelfall für die nachträgliche Eintragung im Grundbuch Sorge zu tragen[4].

Soweit Verwalter sich auf die erstgenannten Auffassungen stützen, wird nur auf Initiative eines oder mehrerer Eigentümer:innen die Prüfung der TeGo bzw. Beschlusssammlung auf eine Tagesordnung gesetzt. Nach diesseitigen Erfahrungswerten, siehe oben, geschieht das offenbar nur selten. Das deckt sich mit den Erkenntnissen des VDIV[5].

Voraussetzung ist in jedem Fall, dass die TeGo auf vereinbarte Öffnungsklauseln hin zu prüfen ist und im nächsten Schritt die Beschlusssammlung zu durchforsten ist, ob von der Öffnungsklausel Gebrauch gemacht wurde. Ohne fachliche Unterstützung werden Eigentümer:innen diese Prüfung selbst nicht leisten können. Soweit die Aufgabe aufgrund der durch das WEMoG geschaffenen Dogmatik der GdWE zugewiesen ist, wird diese ihr nur durch einen kompetenten Verwalter und / oder anwaltliche Unterstützung nachkommen können.

Besonders kritisch wird das bei selbstverwalteten GdWE ohne gewerblichen Verwalter. Diese nehmen aufgrund Personalknappheit bei den Verwaltungen zu. Auch für mittelgroße GdWE mit bis zu 20 Sondereigentumseinheiten wird es zunehmend schwierig, Verwalter zu finden.

Hinzukommt, dass auch für Verwalter die Frage einer Befassung mit der Ausschlussfrist nicht immer evident ist. Seit dem 01.12.2020 kann es in einer GdWE einen oder ggf. mehrere Verwalterwechsel gegeben haben. Frühere Verwalter können die Klärung aufgeschoben haben, neue Verwalter gehen ggf. davon aus,

[2] Hügel/Elzer, WEG, 4. Aufl. 2025, § 27 Rn. 188a;
[3] Dötsch/Schultzky/Zschieschack WEG-Recht 2021/Dötsch/Schultzky/Zschieschack Kap. 1 Rn. 76.
[4] BeckOK/Elzer, WEG, § 48 Rn. 4.
[5] Stellungnahme des VDIV v. 22.10.2025 zum RefE des Gesetzes zum Bürokratierückbau in der Gewerbeordnung und zur Aufhebung von Berichtspflichten des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie.

© 2025 Wohnen im Eigentum e.V.

sie habe schon stattgefunden. Ob Verwalter dies bei ihrer Bestellung immer abfragen, erscheint eher unwahrscheinlich.

III. Verlängerung der Frist zur Schadensabwendung geboten

Ist aufgrund der oben dargestellten Problematik bisher von einer nur geringen – unzureichenden – Anwendung der Eintragungsmöglichkeiten gem. §§ 48 Abs. 1, 3 WEG auszugehen, dürfte mit dem Verstreichen der Ausschlussfrist eine rechtliche Klarheit (Unwirksamkeit der Beschlüsse) einhergehen, die zu von den Eigentümer:innen im Zweifel nicht gewollten Rechtsnachteilen führt. Haftungsklauseln und Veräußerungsbeschränkungen (§ 48 Abs. 3 WEG) dienen nicht dem Schutz einzelner Eigentümer:innen, sondern der GdWE, die in den meisten Fällen ebenfalls Verbraucherin ist.

Die Frist von 5 Jahren hat sich damit als nicht ausreichend herausgestellt, um den Verbraucherinteressen Rechnung zu tragen. Sie sollte deshalb verlängert werden. Es ist auch nicht erkennbar, welche rechtlichen Interessen der Verlängerung entgegenstehen könnten. Grundsätzlich hat jede Eigentümer:in einen Anspruch auf Eintragung der entsprechenden Beschlüsse, sogar auf Neufassung innerhalb der Ausschlussfrist, wenn die Eintragungsvoraussetzungen für den Altbeschluss gem. § 7 Abs. 2 WEG nicht vorliegen (§ 48 Abs. 1 Satz 3 WEG). Rechtsnachfolger haben hingegen kein schutzwürdiges Interesse, dass die GdWE die Ausschlussfrist verstreichen lässt. In der Konsequenz haben sie auch kein schutzwürdiges Interesse daran, dass die Frist durch den Gesetzgeber unverändert bleibt.

Soweit – das entspräche der drittgenannten Rechtsauffassung, die auch von WiE als zutreffend bewertet wird – Verwalter in der Pflicht sind, die TeGos und Beschlusssammlungen ihrer verwalteten GdWE auf einzutragende Beschlüsse und Vereinbarung zu überprüfen, dürfte bei Verstreichen der Ausschlussfrist, in jedem Fall aber bei unterlassener Information, ein Regressanspruch der Eigentümer:innen gegen die GdWE und von dieser gegen den Verwalter bestehen.

Das sollte aber nicht die rechtliche Lösung sein, wenn stattdessen eine streitvermeidende und dem Rechtsfrieden dienende Lösung des Gesetzgebers in Betracht kommt. Das ist die Verlängerung der Ausschlussfrist um 2 Jahre, um den GdWE die (verlängerte) Möglichkeit zu geben, die Eintragungen noch zu bewirken.

Im Jahr 2027 ist die Evaluierung des WEMoG geplant. Wenn sich im Rahmen der Evaluierung die Besorgnis, dass die Grundbucheintragungen in großem Umfang aus Unkenntnis der betroffenen Akteure nicht erfolgt sind, empirisch bestätigt,

© 2025 Wohnen im Eigentum e.V.

wäre das „Kind schon in den Brunnen gefallen“. Die Verlängerung der Frist ermöglicht ein rechtzeitiges weiteres Gegensteuern des Gesetzgebers auf dann vorliegenden empirischen Erkenntnissen.

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:
Dr. Sandra von Möller, Vorständin

Verantwortlich für den Inhalt nach § 55 Abs. 2 RStV:
Dr. Sandra von Möller, Vorständin

Stand: 19.11.2025