

Gesetzentwurf

der Abgeordneten Tobias Matthias Peterka, Martina Kempf, Ulrich von Zons, Leif-Erik Holm, Steffen Kotré, Dr. Malte Kaufmann, Marc Bernhard, Enrico Komning, Raimond Scheirich, Bernd Schattner, Uwe Schulz, Adam Balten, Dr. Rainer Kraft, Andreas Mayer, Ruben Rupp, Georg Schroeter, Alexander Arpaschi, Dr. Christina Baum, Joachim Bloch, Erhard Brucker, Tobias Ebenberger, Kay Gottschalk, Mirco Hanker, Udo Theodor Hemmelgarn, Karsten Hilse, Rocco Kever, Heinrich Koch, Jörn König, Reinhard Mixl, Arne Raue, Dr. Rainer Rothfuß, Dr. Paul Schmidt, Thomas Stephan, Martina Uhr, Sven Wendorf und der Fraktion der AfD

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes (Gesetz für faire Kostenentscheidungen im Wohnungseigentum)

A. Problem

In Wohnungseigentümergeinschaften können nach geltendem Recht Änderungen der Kostenverteilung oder der Berechnungsgrundlagen für Kosten bereits mit einfacher Mehrheit beschlossen werden. Solche Entscheidungen können für einzelne Wohnungseigentümer erhebliche finanzielle Auswirkungen haben, etwa wenn sich die jährliche Kostenbelastung deutlich erhöht. Betroffen sind insbesondere Eigentümer kleinerer Einheiten oder solche, die an Eigentümerversammlungen nicht regelmäßig teilnehmen können.

Hinzu kommt, dass Änderungen der Kostenverteilung oder der Berechnungsgrundlagen in der Praxis teilweise auch für bereits abgeschlossene Abrechnungszeiträume herangezogen werden. Für die betroffenen Eigentümer entstehen dadurch nachträgliche Zahlungsforderungen, mit denen sie bei ihren finanziellen Planungen nicht rechnen konnten. Diese Möglichkeit rückwirkender Belastungen beeinträchtigt die Planungssicherheit und untergräbt das Vertrauen in verlässliche Rahmenbedingungen innerhalb der Gemeinschaft.

Die derzeitige Rechtslage führt dadurch zu einem spürbaren Ungleichgewicht zwischen der Handlungsfähigkeit der Gemeinschaft und dem Schutz einzelner Wohnungseigentümer vor unerwarteten und erheblichen Mehrbelastungen. Sie begünstigt Konflikte innerhalb der Gemeinschaften und erhöht die Zahl gerichtlicher Auseinandersetzungen über Kostenbeschlüsse. Vor diesem Hintergrund besteht Bedarf, die Entscheidungsregeln im Wohnungseigentumsrecht so auszugestalten, dass weitreichende Kostenentscheidungen nur mit einer breiteren Zustimmung getroffen werden können und rückwirkende finanzielle Belastungen ausgeschlossen sind.

B. Lösung

Der Gesetzentwurf stärkt den Schutz einzelner Wohnungseigentümer bei kostenrelevanten Entscheidungen, ohne die Handlungsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft einzuschränken. Künftig sollen Beschlüsse, die für einzelne Eigentümer zu einer erheblichen Erhöhung der Kosten führen, nur noch mit einer qualifizierten Mehrheit gefasst werden. Damit wird sichergestellt, dass weitreichende finanzielle Entscheidungen auf einer breiteren Zustimmung innerhalb der Gemeinschaft beruhen und nicht durch knappe Mehrheiten zustande kommen.

Zugleich wird klargestellt, dass Änderungen der Kostenverteilung oder der Berechnungsgrundlagen für Kosten grundsätzlich nur für zukünftige Abrechnungszeiträume gelten. Rückwirkende finanzielle Belastungen sollen nur noch möglich sein, wenn alle hiervon betroffenen Wohnungseigentümer zustimmen. Dies schafft Verlässlichkeit und Planungssicherheit und verhindert, dass Eigentümer nachträglich mit Kosten belastet werden, mit denen sie nicht rechnen konnten.

Mit diesen Regelungen wird das Wohnungseigentumsrecht gezielt nachgeschärft. Die Gemeinschaft bleibt entscheidungsfähig, während gleichzeitig klare Grenzen für besonders belastende Kostenentscheidungen gezogen werden. Der Entwurf setzt damit auf faire und transparente Entscheidungsstrukturen und reduziert das Konfliktpotenzial innerhalb von Wohnungseigentümergeinschaften.

C. Alternativen

Keine.

D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Keine.

E. Erfüllungsaufwand

Es entsteht kein Erfüllungsaufwand.

E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Für Bürger entsteht kein Erfüllungsaufwand.

E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Für die Wirtschaft entsteht kein zusätzlicher Erfüllungsaufwand.

Davon Bürokratiekosten aus Informationspflichten

Das Gesetz begründet keine neuen Informationspflichten für Unternehmen im Sinne des Bürokratiekostenrechts.

E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Für die Verwaltung entsteht kein zusätzlicher Erfüllungsaufwand.

F. Weitere Kosten

Keine.

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes (Gesetz für faire Kostenentscheidungen im Wohnungseigentum)

Vom ...

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes

Das Wohnungseigentumsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 306), wird wie folgt geändert:

1. In § 16 Absatz 2 werden nach Satz 2 die folgenden Sätze eingefügt:

„Beschlüsse nach Satz 2, die dazu führen, dass sich der auf einen einzelnen Wohnungseigentümer entfallende Kostenanteil um mehr als 20 Prozent und zugleich um mehr als 200 Euro jährlich erhöht, bedürfen einer qualifizierten Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile. Maßgeblich ist der Vergleich mit der Kostenbelastung, die sich bei Fortgeltung der bisherigen Kostenverteilung ergeben hätte.“

2. In § 19 wird nach Absatz 2 der folgende Absatz 3 eingefügt:

„(3) Beschlüsse, die eine Änderung der Kostenverteilung oder der Berechnungsgrundlagen für Kosten zum Gegenstand haben, wirken nur für Abrechnungszeiträume, die nach der Beschlussfassung beginnen. Eine rückwirkende Anwendung auf bereits abgeschlossene Abrechnungszeiträume ist nur zulässig, soweit alle hiervon betroffenen Wohnungseigentümer zustimmen.“

Artikel 2

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Berlin, den 22. Juli 2026

Dr. Alice Weidel, Tino Chrupalla und Fraktion

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

Ziel der Regelung ist es, die Entscheidungsstrukturen in Wohnungseigentümergeinschaften bei kostenrelevanten Beschlüssen ausgewogener auszugestalten und zugleich die Handlungsfähigkeit der Gemeinschaft zu erhalten. Nach geltendem Recht können Änderungen der Kostenverteilung oder der Berechnungsgrundlagen für Kosten mit einfacher Mehrheit beschlossen werden, auch wenn sie für einzelne Wohnungseigentümer zu erheblichen finanziellen Mehrbelastungen führen. Dies kann insbesondere bei knappen Mehrheitsverhältnissen zu Ergebnissen führen, die von den Betroffenen als nicht hinreichend legitimiert empfunden werden und das Konfliktpotenzial innerhalb der Gemeinschaft erhöhen.

Zudem fehlt es bislang an einer klaren gesetzlichen Begrenzung der zeitlichen Wirkung solcher Beschlüsse. In der Praxis kann dies dazu führen, dass Kostenentscheidungen auch für bereits abgeschlossene Abrechnungszeiträume herangezogen werden. Rückwirkende finanzielle Belastungen beeinträchtigen die Planungssicherheit der Wohnungseigentümer und stehen im Spannungsverhältnis zu dem berechtigten Interesse an verlässlichen und vorhersehbaren Rahmenbedingungen.

Die Regelung ist notwendig, um dieses Spannungsverhältnis aufzulösen. Durch die Einführung qualifizierter Mehrheitserfordernisse bei erheblichen Kostenmehrbelastungen wird sichergestellt, dass weitreichende finanzielle Entscheidungen auf einer breiteren Zustimmung innerhalb der Gemeinschaft beruhen. Der Ausschluss rückwirkender Kostenbelastungen schafft zugleich Klarheit und Vertrauen in die zeitliche Wirkung von Beschlüssen. Der Gesetzentwurf beschränkt sich dabei bewusst auf eine punktuelle Anpassung der Entscheidungsregeln und wahrt die Privatautonomie der Wohnungseigentümer sowie den Charakter des Wohnungseigentumsrechts als Organisationsrecht.

II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

Wesentlicher Inhalt des Entwurfs ist die Einführung eines qualifizierten Mehrheitserfordernisses für Beschlüsse in Wohnungseigentümergeinschaften, die für einzelne Wohnungseigentümer zu erheblichen Kostenmehrbelastungen führen. Zudem wird klargestellt, dass Änderungen der Kostenverteilung oder der Berechnungsgrundlagen für Kosten grundsätzlich nur für zukünftige Abrechnungszeiträume gelten. Rückwirkende Kostenbelastungen sind nur mit Zustimmung aller hiervon betroffenen Wohnungseigentümer zulässig.

III. Alternativen

Keine.

IV. Gesetzgebungskompetenz

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes ergibt sich aus Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 des Grundgesetzes (GG). Die Voraussetzungen des Art. 72 Abs. 2 GG sind erfüllt, da die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse und die Wahrung der Rechts- und Wirtschaftseinheit durch eine bundeseinheitliche Regelung erfordern.

V. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen

Der Entwurf ist mit dem Recht der Europäischen Union sowie mit völkerrechtlichen Verträgen vereinbar.

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

VI. Gesetzesfolgen

Der Gesetzentwurf stärkt die Planungssicherheit und Akzeptanz kostenrelevanter Beschlüsse in Wohnungseigentümergeinschaften und trägt dazu bei, Konflikte und gerichtliche Auseinandersetzungen zu reduzieren. Die Handlungsfähigkeit der Gemeinschaften bleibt gewahrt, da weiterhin Mehrheitsentscheidungen möglich sind, während zugleich klare Grenzen für besonders belastende Kostenentscheidungen gezogen werden.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes):

Zu § 16:

Mit der Änderung des § 16 Abs. 2 WEG wird die Kostenverteilung in Wohnungseigentümergeinschaften punktuell neu justiert, ohne den Grundsatz der Mehrheitsentscheidung in Frage zu stellen. Nach geltendem Recht können Abweichungen von der gesetzlichen Kostenverteilung bereits mit einfacher Mehrheit beschlossen werden, auch wenn diese für einzelne Wohnungseigentümer zu erheblichen Mehrbelastungen führen. Dies trägt dem Interesse an einer handlungsfähigen Gemeinschaft Rechnung, berücksichtigt jedoch bislang nicht ausreichend die Intensität der finanziellen Auswirkungen, die solche Beschlüsse im Einzelfall haben können.

Die Einführung eines qualifizierten Mehrheitserfordernisses knüpft deshalb gezielt an Fälle an, in denen die Kostenbelastung eines einzelnen Wohnungseigentümers ein erhebliches Maß überschreitet. Durch die Kombination aus einem relativen und einem absoluten Schwellenwert wird sichergestellt, dass nicht jede geringfügige Kostenänderung erfasst wird, sondern nur solche Entscheidungen, die objektiv geeignet sind, die wirtschaftliche Position des betroffenen Wohnungseigentümers spürbar zu beeinträchtigen. Die Regelung schafft damit Rechtssicherheit und vermeidet zugleich eine Überdehnung des qualifizierten Mehrheitserfordernisses.

Die gewählte qualifizierte Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile stellt sicher, dass kostenintensive Entscheidungen nur dann getroffen werden können, wenn sie sowohl von einer breiten Mehrheit der anwesenden Wohnungseigentümer als auch von Eigentümern mit erheblichem wirtschaftlichem Gewicht getragen werden. Damit wird verhindert, dass entweder eine Vielzahl kleiner Einheiten oder einzelne große Eigentümer die Kostenverteilung einseitig zu Lasten anderer bestimmen können. Zugleich bleibt die Beschlussfassung möglich, ohne dass Einstimmigkeit verlangt wird, sodass die Funktionsfähigkeit der Gemeinschaft gewahrt bleibt.

Der ergänzende Vergleichsmaßstab stellt klar, dass für die Beurteilung der Kostenmehrbelastung auf die bisherige Kostenverteilung abzustellen ist. Dadurch wird ausgeschlossen, dass hypothetische oder zukünftige Entwicklungen die Anwendung der Norm verzerren. Die Regelung ist bewusst klar und bestimmt gefasst, um Rechtsunsicherheiten und streitanfällige Auslegungsspielräume zu vermeiden.

2. Zu § 19:

Mit der Ergänzung des § 19 um einen neuen Absatz 3 wird die zeitliche Wirkung kostenrelevanter Beschlüsse ausdrücklich geregelt. Zwar ist das Wohnungseigentumsrecht vom Grundsatz der ordnungsmäßigen Verwaltung geprägt, eine ausdrückliche gesetzliche Begrenzung der Rückwirkung von Beschlüssen zur Kostenverteilung oder zu deren Berechnungsgrundlagen fehlte bislang jedoch. In der Praxis hat dies zu Unsicherheiten geführt, insbesondere wenn Beschlüsse gefasst wurden, die faktisch auch bereits abgeschlossene Abrechnungszeiträume erfassen.

Die Neuregelung stellt klar, dass solche Beschlüsse grundsätzlich nur für Abrechnungszeiträume gelten, die nach der Beschlussfassung beginnen. Damit wird dem berechtigten Interesse der Wohnungseigentümer an Planungssicherheit und Vertrauensschutz Rechnung getragen. Wohnungseigentümer sollen darauf vertrauen können, dass für vergangene Zeiträume keine nachträglichen finanziellen Belastungen entstehen, die bei der eigenen Haushalts- und Vermögensplanung nicht berücksichtigt werden konnten.

Gleichzeitig wahrt die Regelung die Privatautonomie der Wohnungseigentümer, indem sie eine rückwirkende Anwendung nicht vollständig ausschließt. Soweit alle hiervon betroffenen Wohnungseigentümer zustimmen, bleibt eine rückwirkende Kostenregelung weiterhin möglich. Dies trägt Konstellationen Rechnung, in denen eine einvernehmliche Korrektur sachgerecht oder von allen Beteiligten gewünscht ist. Die Einstimmigkeit stellt dabei sicher, dass niemand gegen seinen Willen nachträglich belastet wird.

Die Einordnung der Regelung in § 19 verdeutlicht, dass es sich nicht um eine Frage der Mehrheitsverhältnisse, sondern um eine Grenze ordnungsmäßiger Verwaltung handelt. Rückwirkende Kostenbelastungen ohne Zustimmung der Betroffenen sind mit den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Verwaltung nicht vereinbar. Die Vorschrift schafft damit Klarheit, reduziert Streitpotenzial und stärkt das Vertrauen in verlässliche Entscheidungsstrukturen innerhalb von Wohnungseigentümergeinschaften.

Zu Artikel 2:

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten am Tag nach der Verkündung.

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.