

BAUEN & WOHNEN

VON STEPHANIE SCHMIDT

Auf die Eigentümer und Verwaltungen von zehn Millionen Wohnungen in der Bundesrepublik kommen gewaltige Veränderungen zu. Denn zum 1. Dezember tritt das neue Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in Kraft. Dabei handelt es sich um eine umfassende Reform des aus dem Jahr 1951 stammenden Gesetzes. Mitte September verabschiedete der Bundestag die Novelle. Zuvor hatten Union und SPD den im Januar vorgelegten Referentenentwurf des Bundesjustizministeriums erheblich verändert, nachdem zahlreiche Branchenverbände, Juristen und Verbraucher Einwände gegen das Reformwerk vorgebracht hatten. Ein Überblick zu wichtigen Neuregelungen.

Einfache Mehrheit

Die Wohnungseigentümergeinschaft kann in Zukunft über alle baulichen Änderungen mit einfacher Mehrheit beschließen. Denn Ziel der Regierung ist es, den Sanierungsstau in Eigentümergeinschaften aufzulösen. Bislang bedurfte es, insbesondere bei Modernisierungen, größerer Mehrheiten. Deshalb scheiterten solche Anliegen häufig. Zudem kann die Gemeinschaft künftig mit einfacher Mehrheit einen bestimmten Kostenverteilungsschlüssel auswählen – und hat damit auf dem Gebiet mehr Spielraum als bisher.

Grundsätzlich müssen laut der Novelle bei baulichen Änderungen diejenigen Eigentümer zahlen, die dafür gestimmt haben. Allerdings müssen alle die Kosten tragen, wenn der Beschluss mit mehr als zwei Drittel der Stimmen und der Hälfte der Mitbestimmungsanteile gefasst wurde. Diese Regelung fördert strategische Abstimmungen. Julia Wagner, Referentin Recht beim Eigentümerverband Haus & Grund, verdeutlicht das anhand eines Beispiels: „So können künftig zum Beispiel 55 Prozent der Eigentümer teure Maßnahmen wie eine neue Fassade oder eine Dachsanierung beschließen. In dem Fall müssen nur diejenigen bezahlen, die dafür gestimmt haben. Unter denjenigen, die dagegen gestimmt haben, sind womöglich solche, die das ganz bewusst getan haben, weil sie nicht zahlen wollen. Von den Maßnahmen profitieren sie aber trotzdem.“ Für die Regelung, dass alle zahlen müssen, nennt das Gesetz zwei nicht näher definierte Ausnahmen: wenn die Maßnahmen mit „unverhältnismäßigen Kosten“ verbunden sind oder wenn sie sich „innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren“.

Die Rechte Einzelner

Jeder Wohnungseigentümer hat künftig einen Anspruch darauf, dass ihm die Gemeinschaft den Einbau einer Ladestation für sein Elektroauto, einen barrierefreien Umbau, Maßnahmen zum Einbruchschutz und einen Zugang zum schnellen Internet gestattet. Der Aspirant muss die Kosten dafür selbst tragen. Diese sogenannten privilegierten Maßnahmen konnten bislang mit nur einer einzigen Gegenstimme abgeblockt werden. Diejenigen Eigentümer würden in der Zukunft gestärkt, „die etwas bewegen wollen“, sagt Markus Jugan, Vizepräsident des Immobilienverbands Deutschland (IVD), „das ist eine große positive Neuerung“.

Die Novelle legt fest, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bereits mit dem Anlegen der Grundbücher als „Ein-Personen-Gemeinschaft“ entsteht – gemeint ist der Aufteiler oder Bauträger als einziges Mitglied; der Gesetzgeber will hier angesichts der unklaren Rechtslage bei neu entstehenden Eigentümergeinschaften gegensteuern. Künftig ist die Gemeinschaft Trägerin der gesamten Verwaltung. Bei Anfechtungsklagen muss sich ein Eigentümer neuerdings an sie wenden, nicht mehr an den einzelnen Wohnungseigner. Jeder Eigentümer hat nun das gesetzlich festgeschriebene Recht auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen.

Befugnisse der Verwaltung

Ein zentraler Kritikpunkt am ursprünglichen Gesetzesentwurf, über den der Bundestag ursprünglich schon im Juni hätte abstimmen sollen, war der stark erweiterte Handlungsspielraum des Verwalters. Unter Strich ist der aber in deutlich geringerer Maße größer geworden als zunächst vorgesehen. Das Gesetz benennt den Verwalter zwar als Vertreter der Gemeinschaft nach außen. In der Praxis wird es aber in der Weise geleitet. Das Gesetz trifft hierzu keine genauen Festlegungen: Die Verwaltung darf über Maßnahmen entscheiden, die „untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen“.

Mit der Größe der Anlage wachse seine Entscheidungsmacht, heißt es in der Gesetzesbegründung. Einen konkreten Regelungskatalog zu Themen, über die der Verwalter bestimmen darf, enthält die Novelle nicht. „Das wird in der Praxis für zahlreiche Situationen sorgen, in denen erst die Rechtsprechung Klarheit schafft“, sagt Annett Engel-Lindner, Fachreferentin Immobilienverwaltung beim IVD. Das Gesetz schreibt fest, dass die Eigentümer die Rechte und Pflichten des Verwalters per Beschluss einschränken oder erweitern können. „Der Verhandlungsspielraum ist allerdings in vielen Fällen begrenzt – gerade kleinere Gemeinschaften haben es oft schwer, überhaupt einen Verwalter zu finden“, gibt Gabriele Heinrich, Vorstandin des Vereins Wohnen im Eigentum, zu bedenken.

Vom 1. Dezember an kann die Eigentümergeinschaft den Verwalter jederzeit ohne wichtigen Grund abberufen. Sein Vertrag endet spätestens sechs Monate nach der Kündigung. „Mit den neuen Regelungen für Verwalter haben die Eigentümer ein scharfes Schwert erhalten. Der Verwalter muss damit leben, dass er von heute auf morgen abberufen werden kann“, stellt Wagner fest. Er werde künftig gemeinsam mit den Eigentümern in seinem Vertrag „individuell und genau festlegen, was er darf und was nicht“.

IVD-Vizepräsident Jugan erwartet, dass Verwalter von Eigentümergeinschaften höhere Preise für ihre Arbeit aufrufen werden. Er geht zudem davon aus, „dass einige Verwalter sich womöglich an großen Sanierungen nicht so interessiert zeigen werden, weil sie teuer sind und es daher

bei diesem Thema immer Probleme gibt“. Das allerdings würde ein wichtiges Ziel der Reform konterkarieren.

Zertifizierung des Verwalters

Die Novelle schreibt Verwaltern vor, ihre Sachkompetenz in einer Prüfung der Industrie- und Handelskammer (IHK) nachzuweisen. „Künftig – mit langer Übergangszeit – müssen Verwalter einer WEG zertifiziert sein, wenn nicht alle Eigentümer mit der Bestellung eines Verwalters ohne Zertifizierung einverstanden sind“, sagt Wagner. „Ausgenommen sind in der Regel selbstverwaltete WEGs mit bis zu acht Wohneinheiten.“ Vom 1. Dezember 2022 an hat jedes Mitglied einer Eigentümergeinschaft Anspruch auf einen zertifizierten Verwalter. Wer zum 1. Dezember

dieses Jahres bereits Verwalter einer Gemeinschaft ist, gilt in dieser Wohnanlage für dreieinhalb Jahre als zertifizierter Verwalter. Das Bundesjustizministerium teilt derzeit an einer Rechtsverordnung, die die genauen Bedingungen für die Zertifizierung regeln soll. Geplant ist, Angehörige bestimmter Berufe wie Richter und ausgebildete Immobilienkaufleute oder Verwalter mit langjähriger Berufserfahrung von der Pflicht zur Zertifizierung zu befreien.

Verwaltungsbeirat

Der Verwaltungsbeirat kann neuerdings beliebig viele Mitglieder haben. Er unterstützt den Verwalter bei der Ausführung seiner Aufgaben, künftig soll er ihn zudem überwachen: „Die Kontrolle des Verwalters durch den Verwaltungsbeirat ist nun

Anders abstimmen

Beschlüsse per E-Mail, eigene Ladestation, einfache Mehrheiten: Wer eine Wohnung besitzt, muss sich von 1. Dezember an auf zahlreiche Neuerungen einstellen. Was sich alles ändert



Künftig entscheidet die Mehrheit: Eigentümer, die sanieren oder modernisieren wollen, werden gestärkt.

ILLUSTRATION: IMAGO / IKON IMAGES

explizit im Gesetz verankert. Damit ist die Vorhaltung, der Beirat sei eher ein „zahnloser Tiger“, hinfällig geworden“, stellt Gabriele Heinrich von Wohnen im Eigentum fest. Die Haftung ehrenamtlicher Beiräte beschränkt sich künftig auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Mit dieser Regelung will der Gesetzgeber mehr Eigentümer dazu motivieren, sich als Verwaltungsbeiräte zu engagieren.

Eigentümersammlung

Jede Eigentümersammlung kann ab 1. Dezember unabhängig von der Anzahl der Anwesenden Beschlüsse fassen. Bislang musste dafür mindestens die Hälfte der Eigentümer anwesend sein. Nach dem Termin müssen die Eigentümer unverzüglich das Protokoll erhalten. Die Einladungsfrist für den Termin wurde auf drei Wochen verlängert. Die Versammlung muss auch künftig grundsätzlich als Präsenzveranstaltung organisiert werden; eine Online-Eigentümersammlung bedürfte eines individuellen Vertrags. Doch sieht das neue WEG-Gesetz explizit die Möglichkeit vor, dass einzelne Eigner zum Beispiel auf elektronischem Weg oder per Video abstimmen können. „Dieses Novum ist gerade in Corona-Zeiten für ältere Menschen großartig – und für Eigentümer, die nicht ortsnähe sind“, sagt Engel-Lindner, die auch als Rechtsanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht tätig ist.

Umlaufbeschlüsse

Manchmal ist es sinnvoll, wenn der Verbund der Eigentümer rasch einen Beschluss fasst. Was tun, wenn die nächste Eigentümersammlung erst in ein paar Monaten stattfindet? Für solche Fälle gibt es Umlaufbeschlüsse. Doch in der Praxis kamen sie selten zustande, denn sie bedurften der Schriftform und der Zustimmung sämtlicher Eigentümer. Künftig genügt in Bezug auf ein konkretes Thema die Stimmenmehrheit; abgestimmt werden darf auch in Textform, also zum Beispiel per E-Mail oder mithilfe von Apps.

Sondereigentum

Laut der Novelle können Terrassen, Gärten sowie Stellplätze außerhalb von Gebäuden in der Teilungserklärung als Sondereigentum definiert werden. Das könne den Wert einer Wohnung steigern, nennt Julia Wagner einen Vorteil dieser Regelung. Sie ist vor allem für neu entstehende Gemeinschaften relevant. Bisher galt für solche Flächen Sondernutzungsrecht – sie gehörten also zum Gemeinschaftseigentum. Deshalb gab es immer wieder Streit über die Kostenverteilung, etwa bei Reparaturen. Denn Eigner sahen sich gezwungen zu zahlen, obwohl sie etwa die Terrasse nicht nutzten. Nun muss der jeweilige Sondereigentümer für die Instandhaltung aufkommen. Ein Novum ist auch: Einen Parkplatz, der zu einer Eigentümergeinschaft gehört, kann man erwerben, ohne in der Liegenschaft eine Wohnung zu kaufen.

Eigentümer als Vermieter

Die Dreiecksbeziehung zwischen der Gemeinschaft, dem vermietenden Eigentümer und dessen Mieter birgt ein hohes Konfliktpotenzial, weil das WEG-Recht teils im Widerspruch zum Mietrecht steht. Diese Diskrepanz beseitigt die Novelle zumindest bei einigen Anliegen. So stärkt sie die Position des Eigentümers, der für seinen Mieter bei der Gemeinschaft zum Beispiel einen Glasfaseranschluss für schnelles Internet beantragt. Dem Verbund der Eigner wiederum dürften künftig widerspenstige Mieter seltener Probleme bereiten. Denn sie müssen Baumaßnahmen in der Wohnanlage dulden. „Neuerdings kann sich die Gemeinschaft bei Maßnahmen wie einem Fensteraustausch direkt an den Mieter wenden, wenn Handwerker seine Wohnung betreten müssen. Früher musste sie den Vermieter kontaktieren“, erläutert Wagner von Haus & Grund.

Auch die neue Regelung zur Betriebskostenabrechnung macht Eigentümern, die ihre Wohnung vermieten, das Leben leichter: Das WEG sah bisher eine Kalkulation nach Miteigentumsanteilen vor, das Mietrecht nach der Wohnfläche. Vermieter dürfen nun den Verteilungsschlüssel der Eigentümergeinschaft an den Mieter weitergeben, müssen also nicht mehr umrechnen. „Die Diskrepanz zwischen der Gemeinschaft, die viele Einschränkungen treffen darf, und dem Mieter, dem das Mietrecht vieles erlaubt, ist aber nach wie vor groß“, sagt Wagner. „Das betrifft zum Beispiel die Tierhaltung oder Gebrauchsregelungen, etwa zum Musizieren in der Wohnanlage. Die Disharmonie zwischen Mietrecht und WEG-Recht wird hier weiterhin für Streit sorgen.“

Mehr Klarheit, Einfachheit, Rechtssicherheit sind die großen Ziele der Reform. Paragraphen allein genügen aber nicht, um sie zu erreichen. „In der Praxis geht es immer ums Team“, betont Markus Jugan und meint damit das Zusammenspiel von Eigentümern, Beirat und Verwalter.