

Weniger Rechte für Eigentümer

Das Gesetz zum Wohneigentum steht vor einer längst überfälligen Reform. Gestärkt werden vor allem die Verwalter.

VON REINHART BÜNGER

Die im Koalitionsvertrag 2017 vereinbarte Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEGesetz) kommt in Schwung. Das Bundeskabinett hat den Entwurf des Gesetzes beschlossen. Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland geht davon aus, dass das Gesetzgebungsverfahren im Sommer 2020 abgeschlossen wird.

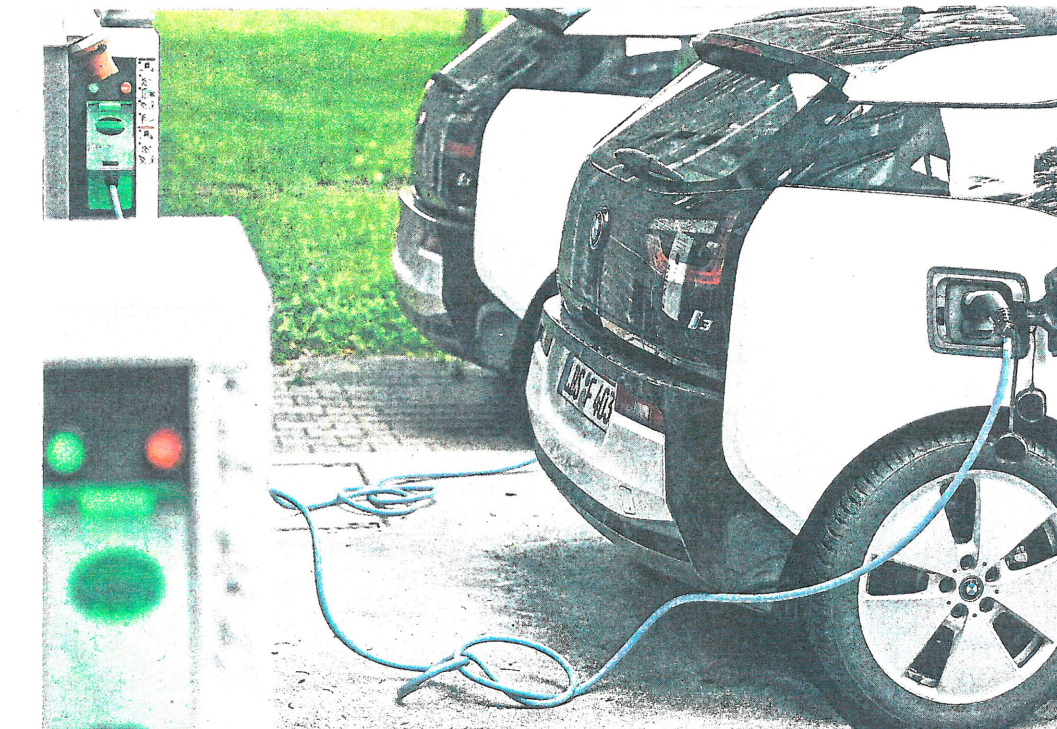
Wegen der im Entwurf beschriebenen starken Stellung des Verwalters gab es von Verbraucherverbänden im Vorfeld viel Kritik am Vorhaben. In einem offenen Brief bemängelten sie vor allem, dass Immobilienverwalter unbegrenzte Handlungsvollmacht nach außen erhalten und Aufträge an Dritte ohne Genehmigung der zahlenden Eigentümer vergeben können: Sie sollen eigenständig, also ohne Beschluss der Eigentümer, entscheiden dürfen.

Die Eigentümerschutzgemeinschaft Haus & Grund findet: „Wohnungseigentumsgemeinschaften (WEG), die sich bisher schwertun mit dem Fassen von Beschlüssen und dadurch zum Beispiel in Instandhaltungsrückstau geraten, werden durch diese Änderung wahrscheinlich gewinnen. Bisher sehr aktiven WEGs wird von Gesetz wegen jedoch ein Großteil ihrer Kompetenz genommen“, schreibt die Rechtsabteilung des Lobbyistenverbandes.

Dem Verein Wohnen im Eigentum missfällt an der neuen Verwalterkonstruktion, dass die WEG künftig die Verantwortung und Haftung für die Verwaltung des gemeinsamen Eigentums übernehmen soll, wenn Schäden durch eine nicht ordnungsgemäße Verwaltung beziehungsweise aufgrund von Pflichtverletzungen der Verwalter verursacht wurden.

Zu weiteren Kernpunkten der WEG-Reform gehören die Förderung der Elektromobilität sowie die Beseitigung von Schwachstellen in dem jahrzehntealten und daher in weiten Teilen veralteten Gesetz, das im März 1951 in Kraft trat. Jeder Eigentümer soll nun grundsätzlich einen Anspruch auf den Einbau einer Ladestation haben und die Kosten dafür selber tragen. Zudem sollen Mieter darauf pochen können, dass der Vermieter den Einbau einer Lademöglichkeit für ein Elektrofahrzeug, den barriere-reduzierenden Aus- und Umbau sowie Maßnahmen des Einbruchschutzes auf ihre Kosten gestattet. Laut dem Verband, Wohnen im Eigentum, sind Eigentümer und Mieter von zehn Millionen Eigentumswohnungen von den Gesetzesänderungen betroffen – fast ein Viertel aller Wohnungen in Deutschland.

Die Beschlussfähigkeit von Wohnungseigentümerversammlungen soll erleich-



Mieter sollen künftig darauf bestehen können, dass der Vermieter den Einbau einer Lademöglichkeit für ein Elektrofahrzeug auf ihre Kosten gestattet. Foto: dpa

tert werden. Wurde in der Einladung zur Wohnungseigentümerversammlung darauf hingewiesen, so sollen die Versammlungen künftig unabhängig von der Anzahl der anwesenden Eigentümer beziehungsweise Vertreter beschlussfähig sein. Damit soll unnötiger Aufwand durch das Wiederberufen von Eigentümerversammlungen vermieden werden. Bislang musste die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten sein. Die neue Regelung zum Beschlussquorum kann aber dazu führen, dass eine nur kleine Mehrheit von Eigentümern einen Beschluss herbeiführen und fassen kann, der sowohl inhaltlich als auch auf der Kostenseite große Auswirkungen für alle Eigentümer haben kann.

Streitereien sind programmiert

Norbert Deul, Initiator der Schutzgemeinschaft Hausgeld-Vergleich e. V. äußert sich empört. Es handele sich um einen massiven Angriff auf die Rechte von Wohnungseigentümern. Deul – und wohl nicht nur ihn – irritiert, dass zukünftig Kostenverteilungen der Wohnnebenkosten nach Beschluss der Mehrheit unabhängig von der Größe der Wohnung möglich werden sollen. Bisherige Einzeleigentümer-Rechte hätten keine Aufnahme in das Gesetz gefunden. Weil „nur noch ein kleiner Teil der Jahresabrechnung des Verwalters gericht-

lich auf Korrektheit überprüft werden kann“ seien „unerlaubten Geldentnahmen Tür und Tor geöffnet“, befürchtet Deul.

In der Diskussion über die Gesetzesreform weist das Internetportal immoverkauf24 darauf hin, dass der Rechtsschutz der Eigentümer verbessert werden soll. Bisher können Mehrheitsbeschlüsse von unterlegenen Eigentümern angefochten werden, allerdings bleiben Beschlüsse derzeit so lange wirksam, bis das Gericht sie für ungültig erklärt. Der Verwalter muss also auch dann einen Beschluss umsetzen, wenn dieser angefochten wird. Erweist sich die Anfechtung als begründet, muss der Zustand wie vor der Umsetzung der Maßnahmen auf Kosten der Eigentümer wiederhergestellt werden. Um diese Situation zu vermeiden, soll das Gericht bei Anfechtungsklagen künftig angefochtene Beschlüsse im Zuge einer einstweiligen Anordnung außer Vollzug setzen können.

Auf der anderen Seite können Mehrheitseigentümer in ihren Rechten beschränkt werden, wenn – wie geplant – eine Abberufung des Verwalters innerhalb einer Mindestfrist nicht ohne wichtigen Grund möglich sein soll.

Der Deutsche Anwaltverein meint: „Die Wohnungseigentümer werden in weiten Bereichen ein Wohnungseigentum vorfinden, das sich von dem, was sie bisher hat-

ten, deutlich unterscheidet. Der Einzelne wird stark geschwächt, mit Leichtigkeit überstimmt, und muss daher viel mehr aufpassen. Ob eine dahin gehende gesetzliche Änderung bei den Eigentümern, als die am meisten betroffenen Personen, auf Verständnis oder sogar Zustimmung stoßen wird, kann kaum angenommen werden. Der damit verbundene individuelle Rechtsverlust und das deutliche gestiegene finanzielle Risiko werden kaum erklärbar sein.“

Kritisch sieht Haus & Grund die stellenweise eingeschränkte Praktikabilität: „Es bleibt nach wie vor bei der unbefriedigenden Situation, dass der Mieter im Rahmen des Mietrechts Ansprüche stellen kann, die der Vermieter in der WEG nicht durchsetzen kann oder vermietende Eigentümer durch die WEG verlangte Maßnahmen gegenüber dem Mieter nicht erzwingen können“, so Julia Wagner aus der Rechtsabteilung. Es sei nicht nachvollziehbar, warum auf Bürger und Gerichte Kosten für langwierige Streitereien zukämen, obgleich eine klare gesetzliche Regelung geschaffen werden könnte. „Der Entwurf aus dem Bundesjustizministerium sieht für die vielen Wohnungseigentümer eine klare Verbesserung vor“, so der Immobilienverband IVD. Auf Verwalter komme dadurch größere Verantwortung zu. Daher brauche es einen gesetzlichen Sachkundenachweis.