

Wunsch nach mehr Kontrolle

Bonner Verbraucherschutzverband präsentiert Umfrageergebnisse zur geplanten Reform des Wohnungseigentumsgesetzes

VON AXEL VOGEL

Es gibt rund zehn Millionen Eigentumswohnungen in Deutschland. Und für deren Eigentümer ist rechtlich das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) das Maß vieler Dinge. Doch zunehmend problematisch wird: Die letzte Novellierung des Gesetzes erfolgte 2007. Für Experten besteht daher erheblicher Reformbedarf. Seit Ende August liegen nun entsprechende Vorschläge einer Bund-Länder-Arbeitsgruppe (AG) auf dem Tisch. Doch für Gabriele Heinrich, Vorstandsmitglied des Verbraucherschutzverbands Wohnen im Eigentum (WiE) hat die ganze Reformdiskussion einen großen Makel: „Die Wohnungseigentümer wurden bislang überhaupt nicht gefragt, wo sie dringenden Reformbedarf sehen.“ Daher habe ihre Verbraucherschutzorganisation im Frühjahr eine Umfrage gestartet. Das Ergebnis der Umfrage mit ihren 31 Fragen, an der sich rund 3500 Wohnungseigentümer beteiligt haben, liegt nun vor: 82 Prozent halten eine Reform des Gesetzes für erforderlich, aber die Teilnehmer lehnen eine Reform über ihre Köpfe hinweg ab.

Vor allem spiegelt sich in den Umfrageergebnissen ein zentraler Punkt wider: Das Thema Kontrolle spielt für Wohnungsinhaber eine große Rolle. So wollen 94 Prozent der Befragten keinen größeren Handlungsrahmen für Verwalter. In eine andere Richtung weisen allerdings die Reformvorschläge der Bund-Länder AG, auf deren Grundlage laut Bundesjustizministerium „derzeit hausintern ein Referentenentwurf erarbeitet wird“: „Die Stellung der Verwalter soll gestärkt werden“, fasst die Bonner Expertin Gabriele Heinrich eine Kernaussage der Reformvorschläge zusammen. Die Berufsgruppe soll mehr Entscheidungsbefugnisse im Innenverhältnis zu den Eigentümern erhalten und grundsätzlich unbeschränkte Vertretungsmacht im Außenverhältnis gegenüber Dritten, etwa Handwerkern bekom-



81 Prozent der befragten Wohnungseigentümer wünschen sich, dass der Beirat als Kontrollorgan der Verwaltung festgeschrieben wird

FOTO: GETTY IMAGES/FILMFOTO

men. „Die Eigentümergemeinschaften wären dann an die Verträge, die der Verwalter in ihrem Namen abschließt gebunden. Egal ob dieser dafür von der Eigentümergemeinschaft bevollmächtigt worden ist oder nicht“, gibt Heinrich zu bedenken.

Weiterhin möchten sich laut Umfrage 95 Prozent der Befragten auch von unqualifizierten Verwaltern einfacher trennen können, als bislang. Immerhin 89 Prozent der Befragten plädierten für eine gesetzliche Pflicht der Verwalter zur Korrektur der Jahresabrechnung, und zwar innerhalb einer festgelegten Frist von zwei bis drei Monaten. „Eine Stärkung der Verwalter, wie die Bund-Länder-AG sie vorsieht, ist daher nicht nur riskant, sondern geht ganz klar am Willen der Wohnungseigentümer vorbei“, sagt Gabriele Heinrich. Dazu passt: 93 Prozent der

Wohnungseigentümer hatten für ein Auskunftsrecht für Wohnungseigentümer außerhalb der Eigentümerversammlung gestimmt, 85 Prozent wollen ein solches auch gegenüber Banken und Versicherungen durchsetzen.

Darüber hinaus votierten 81 Prozent der Befragten dafür, den Beirat als Kontrollorgan der Verwaltung festzuschreiben. „Eine solche Stärkung ist jedoch nicht in Planung“, kritisiert Gabriele Heinrich. Dafür soll gemäß der Reformvorschläge in einer Art Systemwechsel die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer selbst Träger der gesamten Verwaltung werden, was laut WiE vor allem haftungsrechtliche Folgen für die Wohnungseigentümer haben würde. Zudem zielen die Reformvorschläge der Bund-Länder AG darauf ab, die Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung zu

stärken. Ein Umfrageergebnis deckt sich allerdings weitgehend mit der Forderung vieler Experten in der Reformdebatte: 91 Prozent der Befragten wollen nämlich nicht gezwungen sein, vor ein Gericht zu ziehen. Eine Harmonisierung des Gesetzes zur Vermeidung von Rechtsstreitigkeiten ist eine zentrale Forderung in der Debatte. Schließlich sieht die Realität so aus: „Damals entstand das WEG, um nach dem Krieg Menschen schnell zu Wohneigentum zu verhelfen“, bringt es Martina Schinke, Vorsitzende des Landesverbandes West beim Bundesfachverband der Immobilienverwalter (BVI), auf den Punkt: „Heute sind die Anforderungen völlig andere.“ Beispielsweise komme es im Dreiecksverhältnis zwischen Mieter, vermietendem Wohnungseigentümer und der Wohnungseigentümergeinschaft „immer wieder zu Spannungen“,

bekräftigt Jutta Hartmann, Sprecherin des Deutschen Mieterbundes in Berlin: „Strittige Themen sind dabei häufig die Umlage der Betriebskosten, aber auch die Gebrauchsrechte des Mieters.“

So könne dem Mieter etwa die Hundehaltung mietvertraglich erlaubt sein, die Wohnungseigentümergeinschaft habe jedoch einen Beschluss gefasst, wonach die Hundehaltung verboten ist, so Hartmann weiter. „Der Mieterbund führt jedes Jahr rund 1,2 Millionen Rechtsberatungen durch, wovon zigtausende auch auf die seit langer Zeit bestehende Problematik zwischen Eigentümmergeinschaft und Mietrecht sowie auf die fehlende Aktualität des Gesetzes zurückzuführen sind.“ Darum müsse ein reformiertes Gesetz die gesellschaftspolitischen Herausforderungen aufnehmen, etwa die ge-

stiegenen Anforderungen an die Modernisierung von Wohnungseigentumsanlagen wie die Schaffung von Barrierefreiheit und die Bereitstellung von Lademöglichkeiten für Elektroautos.

In der Tat schlägt besagte Bund-Länder AG vor, Sanierungen und Modernisierungen sowie die Schaffung von Lademöglichkeiten für Elektroautos zu vereinfachen. Trotzdem glaubt man bei Heinrichs Verband nicht an den ultimativen Befreiungsschlag: „Die vorgeschlagenen Änderungen werden Wohnungseigentum nicht attraktiver machen.“ Genau das sei aber das erklärte Ziel der Reformvorschläge. Daher befürchtet sie, dass weiterhin vieles den Gerichten zur Klärung überlassen bleibt: „Das kann nicht Ziel dieses Gesetzgebungsverfahrens sein.“

Beim Immobilienverband IVD West sieht man die Reformvorschläge positiver, etwa die geplante Aufwertung der Verwalterrolle: „Dies erleichtert unter anderem die Entscheidungswege der tagtäglich anfallenden laufenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten“, sagt Vizevorsitzender Peter Wallisch. Da die Reformvorschläge insgesamt eine deutliche Kompetenzerweiterung des Verwalters nach sich ziehen könnten, würde nun auch erneut über die Einführung eines Sach- und Fachkundenachweises diskutiert. „Dies begrüßen wir ganz besonders“, führt er aus.

Auch nach Einschätzung von Martin Kaßler, Geschäftsführer des Verbandes der Immobilienverwalter Deutschland, greifen das Reformpapier ein eReihe offener Punkte und Fragestellungen auf: „Er enthält viele verbraucherfreundliche Tendenzen und zeigt auf, wie wichtige klimapolitische und gesellschaftliche Herausforderungen praxisorientiert gehandhabt werden können.“ Es bleibt laut Kaßler aber abzuwarten, ob sich die Ausgewogenheit der Reformvorschläge auch im Referentenentwurf wiederfinden werden.