

# Wohneigentümer befürchten Entmachtung

Millionen Besitzer von Eigentumswohnungen könnten bald mit einer völlig neuen Rechtslage konfrontiert sein. Weitgehend unbemerkt von der Öffentlichkeit hat der Bund ein Gesetz auf den Weg gebracht, das Verbände als Entmachtung der Eigentümer kritisieren. Erheblich gestärkt wird die Position von Verwaltern.

VON HANS PETER SEITEL

**LUDWIGSHAFEN.** Schon lange soll das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) von 1951 umfassend reformiert werden. Am 23. März, fast zeitgleich mit den Corona-Beschränkungen des öffentlichen Lebens, hat das Bundeskabinett den Entwurf verabschiedet. Betroffen sind über 9 Millionen selbstgenutzte oder vermietete Eigentumswohnungen – das sind knapp ein Viertel der Wohnungen in Deutschland. Für Kritik sorgen vor allem neue Regeln für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums. Es geht aber auch um praktische Fragen wie etwa die Errichtung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge (siehe: zur Sache). Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland rechnet mit dem Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens im Sommer.

**Kernpunkte:** Tritt die Reform wie geplant in Kraft, übernimmt die rechtsfähige Wohnungseigentümer-Gemeinschaft die Verantwortung und Haftung für das gemeinschaftliche Eigentum. Sie tritt an die Stelle der einzelnen Eigentümer als Träger von Rechten und Pflichten. Beschlüsse über bauliche Veränderungen können künftig mit einfacher Stimmenmehrheit gefasst werden. Gleichzeitig erhalten die Verwalter mehr Rechte nach außen, etwa gegenüber Handwerkern und Dienstleistern.

**Verwalteraufgaben:** Der Verwalter einer Anlage soll künftig zuständig sein „für diejenigen Maßnahmen, die eine Entscheidung durch die Wohnungseigentümer aus objektiver Sicht nicht erforderlich“ sind, so im Ge-



Wird Wohneigentum durch die Gesetzesreform zur Risikoanlage? Der Deutsche Richterbund befürchtet das.

FOTO: DPA

Haftung: Der WfE hemmelt, dass... gierung damit, das Wohneigentums... grundlegend umgestalten" darf die

ZUR SACHE

gen des öffentlichen Lebens, hat das Bundeskabinett den Entwurf verabschiedet. Betroffen sind über 9 Millionen selbstgenutzte oder vermietete Eigentumswohnungen – das sind knapp ein Viertel der Wohnungen in Deutschland. Für Kritik sorgen vor allem neue Regeln für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums. Es geht aber auch um praktische Fragen wie etwa die Errichtung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge (siehe: zur Sache). Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland rechnet mit dem Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens im Sommer.

**Kernpunkte:** Tritt die Reform wie geplant in Kraft, übernimmt die rechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft die Verantwortung und Haftung für das gemeinschaftliche Eigentum. Sie tritt an die Stelle der einzelnen Eigentümer als Träger von Rechten und Pflichten. Beschlüsse über bauliche Veränderungen können künftig mit einfacher Stimmenmehrheit gefasst werden. Gleichzeitig erhalten die Verwalter mehr Rechte nach außen, etwa gegenüber Handwerkern und Dienstleistern.

**Verwalteraufgaben:** Der Verwalter einer Anlage soll künftig zuständig sein „für diejenigen Maßnahmen, die eine Entscheidung durch die Wohnungseigentümer aus objektiver Sicht nicht erfordern“, wie es im Gesetzesentwurf heißt. Außerdem soll er in „eilbedürftigen“ Angelegenheiten entscheiden können. Dadurch erhält der Verwalter dem Deutschen Anwaltverein zufolge „eher die Stellung eines GmbH-Geschäftsführers“.

**Entmachtung:** Gleich vier Verbände sehen darin „starke Eingriffe in die Eigentümerrechte und die Eigentumsgarantie“. Sie warnen vor einer „Entmachtung der Wohnungseigentümer“. Gewerblich tätige externe Verwalter dürften Maßnahmen „bis hin zu Reparaturen, Dienst- und Versorgungsverträgen selbstständig in Auftrag geben“. Die gemeinsame Position unterzeichnet haben der Verein Wohnen im Eigentum (WiE), der Verband Wohnungseigentümer, der Verein Deutscher Wohnungseigentümer sowie der Bauherren-Schutzbund.



Wird Wohneigentum durch die Gesetzesreform zur Risikoanlage? Der Deutsche Richterbund befürchtet das.

FOTO: DPA

**Haftung:** Der WiE bemängelt, dass von Verwaltern abgeschlossene Verträge für die Eigentümergemeinschaft auch dann bindend würden, „wenn Verwalter eigenmächtig und im Sinne ihres eigenen Wirtschaftsinteresses handeln“. Der Deutsche Richterbund erkennt ebenfalls Missbrauchsmöglichkeiten bei der Vergabe von Aufträgen, für die jeder Eigentümer nach der Höhe seines Miteigentumsanteils haftet. Bei „unbedachten Verwaltern“ könne sich das Wohneigentum als „Risikoanlage“ erweisen. Die Bundesregierung schätzt, dass für 90 Prozent der Eigentumswohnungen gewerbliche Verwalter tätig sind.

**Einfachere Beschlüsse:** Das neue Mehrheitsprinzip, nach dem die einfache Mehrheit für Beschlüsse ausreichend ist, begründet die Bundesre-

gierung damit, dass Wohneigentumsanlagen „häufig einen erhöhten Sanierungsaufwand“ verglichen mit anderen Wohnanlagen aufweisen würden. Die bislang erforderliche Einstimmigkeit oder Drei-Viertel-Zustimmung für gültige Beschlüsse erlaube es nicht, den baulichen Zustand „an die sich stetig ändernden Gebrauchsbedürfnisse anzupassen“. Die Regierung spricht von einem „Versteinern“ der Anlagen, dem sie mit dem neuen Gesetz entgegenwirken wolle. Die Kosten für beschlossene energetische Sanierungen sowie für Maßnahmen, die das Gemeinschaftseigentum der Anlage in einen „zeitgemäßen Zustand“ versetzen, sollen aber weiterhin von allen Eigentümern getragen werden müssen.

**Einschränkungen:** Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage

„grundlegend umgestalten“, darf die einfache Eigentümer-Mehrheit aber nicht beschließen. Dies gilt auch für Maßnahmen, die einen Eigentümer „unbillig“ beeinträchtigen würden, so der Entwurf. In der Beziehung zum Verwalter soll die Eigentümer-Gemeinschaft das Recht haben, dessen Rechte und Pflichten einzuschränken oder zu erweitern. Es soll auch leichter möglich werden als bisher, einen Verwalter abzuberufen.

**Eigentümersammlung:** Sie soll künftig unabhängig davon beschlussfähig sein, wie viele Eigentümer oder Miteigentumsanteile vertreten sind. Damit will der Gesetzgeber „überflüssige und ärgerliche Teilnahmen“ an Versammlungen vermeiden, die sich als nicht beschlussfähig herausstellen. Außerdem soll eine Online-Teilnahme möglich werden.

## ZUR SACHE

### Was Wohnungseigentümern weiterhin gestattet ist

Nach dem Entwurf der Reform für das Wohneigentumsgesetz sind jedem Eigentümer bestimmte bauliche Veränderungen zu gestatten, für deren Kosten er aber selbst aufkommen muss. Einen Anspruch haben sie demnach darauf, eine Elektroladestation für Fahrzeuge zu errichten, ihre Wohnung barrierefreie aus- und umzubauen sowie Maßnahmen zum Einbruchschutz zu ergreifen. Erlaubt werden sollen auch bauliche Maßnahmen für einen Glasfaseranschluss.

Dieselben Rechte sollen Mieter bekommen, soweit sie die Kosten selbst tragen. |shp