

Fernziel einer Reform: Verwalter sollten eigenverantwortlich entscheiden können, ohne eine Eigentümerversammlung einberufen zu müssen.



FOTO: ELNARIZ/STOCK.ADOBE.COM

Bund-Länder-Kommission legt Reformvorschläge vor Agieren Verwalter zukünftig wie Manager einer Liegenschaft?

Eine Bund-Länder-Arbeitsgruppe hat seit Juni 2018 den Reformbedarf des Wohnungseigentumsgesetzes geprüft. Jetzt wurde der Abschlussbericht vorgestellt, der als Grundlage für einen Gesetzentwurf dient.

Der Abschlussbericht wurde von Bundesjustizministerin Christine Lambrecht und ihrem bayerischen Kollegen Georg Eisenreich vorgestellt. Gemeinsam hoben sie ein Anliegen besonders hervor: die Erleichterung von baulichen Maßnahmen zur Förderung der Elektromobilität. „Eigentümer und Mieter brauchen ein Recht auf Einbau von Ladestationen“, so der gemeinsame Tenor. Doch die Reformvorschläge sind von viel grundsätzlicherer Natur. Der anstehende Gesetzentwurf soll die Position des Verwalters als „Manager“ einer Liegenschaft stärken. Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV) hat eine erste Bewertung der Reformvorschläge veröffentlicht.

Verwalterbefugnisse deutlich erweitern

Die Arbeitsgruppe schlägt unter anderem vor, die Entscheidungs- und Vertretungsbefugnisse von Verwaltern deutlich zu erweitern. So sollten diese künftig eigenverantwortlich über Maßnahmen entscheiden können, bei denen die Einberufung einer

Eigentümerversammlung nicht notwendig erscheint. Zudem werde angeregt, ihre Kompetenz auf die gerichtliche Geltendmachung von Hausgeldforderungen einschließlich Vollstreckungsverfahren zu erweitern und ihnen eine grundsätzlich unbeschränkte Vertretungsmacht für die Gemeinschaft zu übertragen. Zudem werde empfohlen, den WEG § 49 Abs. 2 WEG zu streichen. Die Vorschrift erlaubt es Gerichten, Verwaltern die Prozesskosten einer Anfechtungsklage aufzuerlegen, wenn diese durch grob schuldhaftige Pflichtverletzungen des Verwalters provoziert wurden.

Vereinfachung von baulichen Maßnahmen

Die Arbeitsgruppe empfehle auch die Sanierung und Modernisierung von Wohnungseigentumsanlagen zu vereinfachen, um die Schaffung von Lademöglichkeiten für Elektroautos, die Herstellung von Barrierefreiheit und Maßnahmen zum Einbruchschutz zu erleichtern. Miet- und Wohneigentumsrecht sollen so harmonisiert werden, dass auch Mieter Anspruch gegenüber ihrem Ver-

mieter darauf haben. Dieser wiederum hat dies gegenüber der WEG zu bekunden und beschließen zu lassen.

Online-Teilnahme an Eigentümerversammlungen

Zusätzlich werde angeregt, das Prozedere von Eigentümerversammlungen zu flexibilisieren. So werde vorgeschlagen, eine Beschlusskompetenz zu schaffen, die es einzelnen Eigentümern erlaubt, auch online daran teilzunehmen – reine Online-Versammlungen werden aber abgelehnt. Die Vorschriften zur Beschlussfähigkeit von Eigentümerversammlungen sollen zudem gestrichen werden.

Größere Flexibilität bei Verwaltungsbeiräten

Die Mitgliedszahl von Verwaltungsbeiräten kann von den Wohnungseigentümern nach den Vorschlägen der Arbeitsgruppe flexibel gestaltet werden, mindestens zwei Mitglieder bleiben aber vorgeschrieben. Die Haftung ehrenamtlicher Beiräte solle auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt werden. Zudem wird befürwortet, ihre Amtszeit auf vier Jahre zu begrenzen, wobei eine Wiederwahl möglich ist.

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) wurde zuletzt im Jahr 2007 reformiert. Seither hat sich ein großer Reformstau gebildet und die Erwartungen von Verwaltern, aber auch Fachjuristen sind hoch. Dabei gab es im Vorfeld auch Skepsis, ob der Gesetzgeber in der Lage ist, ein Gesetz zu schaffen, das der Lebenswirklichkeit von Eigentümergemeinschaften und deren Verhältnis zum Verwalter entspricht. Diese Skepsis dominierte beispielsweise eine Konferenz, die die Verbände BVI und IVD im Herbst 2018 veranstalteten. Einer der Redner war der Richter am Berliner Kammergericht Oliver Elzer. Er stellte damals kategorisch fest: „Das jetzige Gesetz von 1951 ist Mist. Verwalter und Eigentümer leben das Gesetz nicht. Es läuft, weil Verwalter das Gesetz ignorieren. Wir müssen ein Gesetz schaffen, das die Menschen verstehen.“

Ein zweiter Redner, Rechtsanwalt Uwe Wanderer, warnte davor, nicht noch mehr Rechtsbegriffe zu schaffen, die kein Mensch verstehe. Eine Reform sollte seiner Meinung nach unter anderem präziser fassen, was die Aufgaben der Beiräte sind. Generell schlug Uwe Wanderer vor, dem Verwalter im operativen Geschäft, bei laufenden Instandsetzungsmaßnahmen, mehr Handlungsspielraum durch eine geschäftsführerähnliche Rolle zu geben.

Thomas Engelbrecht