

Reform-Entwurf jetzt in der parlamentarischen Abstimmung

Senkt das neue WEG die Investitionshürden?

Bis zur Sommerpause soll der Bundestag ein modernisiertes Wohnungseigentumsgesetz beschließen. Verwalterverbände glauben, dass die Reform Hürden für die energetische Sanierung abbaut – der Verbraucherschutzverein Wohnung im Eigentum (WiE) meldet Zweifel an.

Grundsätzlich sollen alle baulichen Veränderungen in der Eigentümerversammlung künftig mit einfacher Mehrheit beschlossen werden können (§ 20 Abs. 1 WEG-E). Heute ist für bauliche Maßnahmen die Zustimmung aller Eigentümer notwendig. Ende April war es der Verband der Immobilienverwalter Hessen, der sich für eine schnelle Umsetzung der WEG-Reform aussprach. Die geplante Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes erlaube es vielen Immobilienverwaltern, die Modernisierung und energetische Sanierung von Wohnanlagen konsequent voranzutreiben, erklärte der Verbandsvorsitzende Werner Merkel. Nur so könnten die Klimaschutzziele der Bundesregierung wie geplant erreicht werden. „Besonders der Verzicht auf die Allstimmigkeit bei energetischen Sanierungen wird den Klimaschutz deutlich voranbringen“, erklärte Merkel. „Das ist zwingend erforderlich, um die CO₂-Einsparpotenziale, wie sie im Klimaschutzprogramm der Bundesregierung vorgesehen sind, zu erreichen und von jährlich 120 Millionen Tonnen CO₂ im Gebäudesektor auf nur noch 72 Millionen Tonnen im Jahr 2030 zu kommen.“

Viele hessische Immobilienverwalter seien bereit, Impulse zu liefern und die von ihnen betreuten Eigentümergemeinschaften bei einer Modernisierungsmaßnahme qualifiziert zu beraten. Bislang konnte die für die Zukunftssicherung einer Wohnanlage sehr relevante energetische Gebäudesanierung jedoch vom Veto eines einzelnen Eigentümers blockiert werden. „Es ist gut, dass diese Blockadehaltung nun aufgelöst wird. Auch die erleichterte bauliche Integration von E-Ladesäulen, der Einbruchschutz und die Barrierefreiheit sind wichtige Elemente zukunftsfähiger Immobilien“, so Merkel.

Verbraucherschützer wünschen Erhaltungsplanung des Verwalters ...

Der Verbraucherschutzverein Wohnen im Eigentum (WiE), der den Reformentwurf bereits scharf kritisiert hat, weil die geplante



FOTO: STOCK.ADOBE.COM/INGO BARTUSSEK



Ohne Erhaltungsplan des Verwalters wird von Eigentümern nur gefrickelt.

Novelle Verwaltern zu viel Gestaltungsmacht gebe und die Risiken der Eigentümer erhöhe, glaubt nicht daran, dass der Entwurf des Gesetzes die energetische Sanierung von Wohnanlagen fördern werde. Investitionshürden würden nicht abgebaut. Dazu müsste das Gesetz nach Einschätzung von WiE die Erhaltungsplanung des Verwalters vorschreiben und die Pflicht zur Bildung einer Erhaltungsrücklage durch die Eigentümer in angemessener Höhe einführen.

Die Pflicht zur Erhaltungsplanung begründet WiE so: Der erste Schritt hin zu einer planvollen, dauerhaften Strategie für die Gebäudeerhaltung und die energetische Sanierung wäre die Einführung einer verbindlichen Erhaltungsplanung, die in sehr vielen Wohnungseigentümergeinschaften fehle. Durchgeführt würden nur Reparaturen oder es werde „gefrickelt“. Wenn dann größere Maßnahmen erforderlich werden,

fehlten die Rücklagen und nicht wenige Eigentümer fühlten sich finanziell überfordert und „übereumpelt“.

Notwendig sei eine Pflicht des Verwalters zur regelmäßigen Begehung der Anlage und zur Aufstellung eines längerfristigen Erhaltungs- und Finanzierungsplans, der von der WEG zu beschließen sei. Nur auf dieser Basis könnten die zu erwartenden Maßnahmen und Kosten sinnvoll geplant und entsprechend der Struktur der WEG sozialverträglich über die Jahre verteilt werden.

... und Pflicht zur Bildung einer Erhaltungsrücklage

Eine gesetzliche Pflicht zur Bildung einer Erhaltungsrücklage wünscht sich Wohnen im Eigentum mit Blick auf die Niederlande. Dort sei eine Rücklagenbildung in Höhe von mindestens 0,5 Prozent des Wiederherstellungswerts der Wohnanlage vorgeschrieben, wenn nicht 80 Prozent der Eigentümer darauf verzichten. Alternativ könne die zu bildende Reserve auf der Grundlage eines Langzeitwartungsplans von mindestens zehn Jahren ermittelt werden, der alle fünf Jahre aktualisiert werden müsse.

Wann sind Sanierungskosten für die Minderheit „unangemessen“?

Um die energetische Modernisierung von Wohnanlagen zu erleichtern sieht der Reformentwurf nicht nur die Herabsetzung des Stimmenquorums vor (für Investitionen soll die einfache Mehrheit der Eigentümerversammlung ausreichen). Darüber hinaus soll die überstimmte Minderheit der Eigentümer mit einer differenzierten Regelung zur Kostentragung vor unangemessenen Belastungen geschützt werden. Aber welche Kosten sind „unangemessen“? Der im Gesetzentwurf geänderte Paragraph 21, Abs. 2 lautet:

„Alle Wohnungseigentümer haben die Kosten einer baulichen Veränderung nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen, wenn 1.) die Anpassung an den Zustand dient, der bei Anlagen vergleichbarer Art in der Umgebung üblich ist, und 2.) deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren.“

In diesen Formulierungen erkennt Wohnen im Eigentum einen „Pferdefuß“. Die Begriffe seien zu unbestimmt und daher streitanfällig. Über die Vergleichbarkeit benachbarter Wohnanlagen und die Frage, welche Amortisationszeiten als wirtschaftlich zu betrachten sind, müssten weiterhin die Gerichte entscheiden. „Amortisierung würde zum Nadelohr für energetische Sanierungen“, so der abschließende Kommentar von WiE. (Red.)