

Parlamentarier sehen noch Änderungsbedarf

Sommerpause für die WEG-Reform

Der Bundestag hat die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes nun doch nicht vor der Sommerpause verabschiedet. Nach der Anhörung im Rechtsausschuss des Bundestages Ende Mai haben Abgeordnete von CDU/CSU und SPD angekündigt, Änderungen am Gesetzentwurf vornehmen zu wollen.

Wie der Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV) meldete, der an der Anhörung im Rechtsausschuss beteiligt war, betreffen die Änderungen die Regelung zur Kostenaufteilung bei baulichen Maßnahmen und eine Erhöhung der Vermögensschadenhaftpflichtversicherung auf eine Million Euro (bisher 500.000 Euro).

Harsche Kritik am Gesetzentwurf sei einzig von Gabriele Heinrich, Vorstand des Verbraucherschutzes Wohnen im Eigentum (WiE), formuliert worden. Schon vor der Anhörung hatte sich Heinrich deutlich positioniert: „Das Wohnungseigentumsgesetz soll radikal umgestaltet werden mit hohen Risiken für die Wohnungseigentümer“. Die Verbraucherschützerin kritisiert vor allem, dass Verwalter zu „Geschäftsführern“ der Wohnungseigentümergeinschaften aufsteigen sollen. Angemessene und leicht praktikable Eingriffs- und Kontrollrechte der Eigentümer fehlten. Diese Konstruktion sei umso fragwürdiger, da die Verwalter fremdes Geld und fremdes Vermögen verwalten.

Externe Verwalter dürfen nach Auffassung von WiE „keine Vertretungsmacht bekommen, Aufträge und Verträge für die Eigentümer verbindlich abzuschließen, ohne von diesen dazu bevollmächtigt zu sein“. WiE fordert, die entsprechende Regelung im Reformentwurf zu streichen, mindestens aber deutlich einzuschränken. Zudem brauche es klarere Regeln, dass ein Verwalter ohne Eigentümerbeschluss nur in dringenden und geringfügigen Fällen handeln darf. VDIV-Präsident Wolfgang Heckeler und Verbandsgeschäftsführer Martin Kaßler kritisieren in einem Verbands-Newsletter vom 6. Juli eine „teilweise sehr emotionale Diskussion“, die durch Medienberichte angeheizt worden sei, „in denen einseitig die Ängste des Verbandes Wohnen im Eigentum vor einer ‚Entmachtung‘ der Eigentümer wiedergegeben“ worden seien. „Die Horrorvorstellung, der arme und schon immer wehrlose Eigentümer wird nun durch den Gesetzgeber entmachtet und der Verwalter kann schalten und walten wie er will, entbehrt jeder Grundlage.“ Es treffe nicht zu, dass Verwalter zu viel Macht erhalten.

Eigentümer können Rechte des Verwalters per Beschluss definieren

Dass der Einfluss der Eigentümer in bedenklichem Maß zurückgeschraubt werden soll, lässt sich aus dem Reformentwurf tatsächlich nicht unmittelbar ableiten. Die originären Verwalterkompetenzen sollen dadurch gestärkt werden, dass Maßnahmen gewöhnlicher Verwaltung sowie Eilmaßnahmen auch ohne eine Beschlussfassung der Eigentümer unmittelbar durchgesetzt werden können. Im neuen § 27 heißt es dazu: „Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, alle Maßnahmen zu treffen, die die gewöhnliche Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums mit sich bringt.“ Einschränkend formuliert Abs. 2: „Die Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten durch Beschluss einschränken oder erweitern.“



Keine Lust mehr, ein Jahr auf die Erlaubnis zu warten, eine Fensterscheibe auswechseln zu dürfen.

Zukünftig soll der Verwalter die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich vertreten können. Seine Vertretungsmacht soll unbeschränkt sein und durch Vereinbarung oder Beschluss nicht beschränkt werden können. Wer mit einem Verwalter einen Vertrag schließt, muss nicht mehr befürchten, dass dessen Vertretungsmacht für den Abschluss des Vertrags nicht ausreicht. Dies diene zugleich dem Interesse der Wohnungseigentümer, über die rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer effizient am Rechtsverkehr teilnehmen zu können.

Richter sehen Verbraucherrechte nicht in Gefahr

Nach Angaben des VDIV habe die Mehrheit der neun Sachverständigen in der Anhörung im Rechtsausschuss des Bundestages den vorliegenden Gesetzentwurf dem Grunde nach begrüßt. Der Entwurf weise nach Ansicht von Johanna Schmidt-Räntsch, Richterin am Bundesgerichtshof, gelungene technische Verbesserungen auf und behebe mehrere konstruktive Schwächen des geltenden Wohnungseigentumsrechts. Auch Oliver Elzer, Richter am Kammergericht Berlin, begrüße die Einführung von klaren Strukturen und das gelungene Verfahrensrecht. Er habe nachdrücklich davor gewarnt, den Kern des Entwurfs aufzuweichen. Aus Sicht von Richter Oliver Elzer seien die neuen Vorschriften bezüglich der Befugnisse der Verwalter im Kern nicht zu beanstanden, vielmehr würden die Verbraucherrechte eindeutig gestärkt. Zudem dürfte man durchaus auch Zutrauen zu Wohnungseigentümern haben, die nicht zu den Dümmsten gehören. Auch Johanna Schmidt-Räntsch unterstrich, der Vorwurf, dem Verwalter werde mehr und zu viel Macht eingeräumt, treffe nicht zu. Die Befugnisse des Verwalters hielten sich in den traditionellen Grenzen. VDIV-Geschäftsführer Kaßler warnte zudem davor, die unbeschränkte Vertretungsmacht des Verwalters einzugrenzen. Die übergroße Mehrheit der Eigentümer wünsche sich den Verwalter als Manager ihres Gemeinschaftseigentums und keine querulatorische Verhinderung von Maßnahmen durch wenige Eigentümer.

In der Stellungnahme vom 6. Juli warnt der VDIV davor, in der weiteren parlamentarischen Diskussion, „die Stellschrauben falsch zu justieren“. Das würde in wenigen Jahren zu den gleichen Auseinandersetzungen führen, wie sie die Reform eigentlich abstelle wolle. Der Verband geht davon aus, dass viele Verwalter das „Kleinklein“ satt haben und sich aus dem Markt zurückziehen werden. Fachkundige Mitarbeiter hätten keine Lust mehr, ein Jahr lang auf den Beschluss der Eigentümerversammlung warten zu müssen, um eine zerbrochene Fensterscheibe wechseln zu dürfen. (Red.)