



**Seid umschlungen Eigentümergemeinschaften: Wird das reformierte WEG Verwaltern wirklich mehr Rechtssicherheit und kürzere Entscheidungswege bringen?**

FOTO: STOCK.ADOBE.COM/PETERCHEN

Modernisiertes Wohnungseigentumsgesetz auf der Zielgeraden

## Größte WEG-Reform seit 70 Jahren

Der Bundestag hat bereits zugestimmt, die Stellungnahme des Bundesrates stand bei Redaktionsschluss noch aus, jedoch gibt es keinen großen Dissens mehr. Im Winter kann die umfangreichste Reform des 70 Jahre alten Gesetzes zur Förderung des Eigentums in Kraft treten. Überraschend wurde die Pflicht zu einem Sachkundenachweis für Verwalter aufgenommen.

Sowohl die Berufsverbände der Immobilienverwalter als auch Verbraucherschützer äußern sich zufrieden mit den gefundenen Kompromissen im Spannungsfeld zwischen „Verwalter-Macht“ und Eigentümer-Risiken. Der Verband der Immobilienverwalter Rheinland-Pfalz/Saarland (VDIV-RPS) spricht von der „größten Reform seit der Schaffung des WEG im Jahr 1951“. VDIV-Deutschland-Präsident Wolfgang Heckeler begrüßt, dass das neue Gesetz mehr Rechtssicherheit und vor allem mehr Möglichkeiten bieten werde, den energetischen Sanierungsstau in Wohnungseigentümergemeinschaften aufzulösen. Durch veränderte Abstimmungsquoten könnten nun einzelne Eigentümer nicht mehr den Mehrheitswillen der Eigentümergemeinschaft blockieren. VDIV-Präsident Heckeler findet auch lobende Worte für die Verstärkung des Verbraucherschutzes; das neue Gesetz flexibilisiere die Größe des Verwaltungsbeirates, begrenze die Haftung der ehrenamtlichen Beiräte auf Fahrlässigkeit und Vorsatz und ermögliche die Abwahl des Verwalters aus nichtigem Grund. Geradezu erleichtert über den Kompromiss, den die Große Koalition gefunden hat,

äußert sich Thomas Meier, Präsident des BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter. „Die Konkretisierung der Zuständigkeiten und Aufgaben des Immobilienverwalters ist begrüßenswert. Wir sehen den Verwalter damit ganz klar in seiner Position gestärkt, was bei der Vielzahl seiner Aufgaben auch eine dringende Notwendigkeit ist.“

Der Verbraucherschutzverband Wohnen im Eigentum (WiE) kommentiert: „Die Machtverhältnisse im Wohnungseigentumsgesetz bleiben ausgewogen“. Die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums werde zwar von Grund auf umgestaltet. Die vom WiE befürchtete Verwalterstärkung werde durch Eingrenzen der Befugnisse und eine Aufwertung des Verwaltungsbeirats zum Kontrollorgan abgedeckt.

Vor der Parlamentarischen Sommerpause waren zwischen den Abgeordneten von CDU/CSU und SPD vor allem zwei Fragen noch umstritten: Wie weit dürfen die Befugnisse des Verwalters reichen, ohne Beschlussfassung der Eigentümerversammlung alle Maßnahmen der gewöhnlichen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zu treffen? Die zweite Frage betraf die

Verteilung der Kosten für Modernisierungen, die von einer Minderheit der Eigentümer abgelehnt wird.

### Mehr Kompetenz für Verwalter – den Rahmen stecken die Eigentümer ab

Im Vergleich zum ursprünglich Reformentwurf wurden dem Verwalter die Flügel nun doch wieder etwas gestutzt. Verwalter können ohne Beschluss der Eigentümerversammlung lediglich Maßnahmen von untergeordneter Bedeutung treffen, die nicht zu erheblichen Verpflichtungen der WEG führen. Der ursprüngliche Reformentwurf wollte die originären Verwalterkompetenzen dadurch stärken, dass Maßnahmen gewöhnlicher Verwaltung sowie Eilmaßnahmen auch ohne eine Beschlussfassung der Eigentümer unmittelbar durchgesetzt werden können. Im § 27 hieß 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.“

### **Unbeschränkte Vertretungsmacht für den Verwalter – Stärkung im Rechtsverkehr**

Keine Einschränkung erfuhr die ursprünglich beabsichtigte volle Vertretungsmacht des Verwalters im Außenverhältnis. Zukünftig soll der Verwalter die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich vertreten können. Seine Vertretungsmacht wird 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.

### **Sachkundenachweis für Immobilienverwalter**

Zur Überraschung vieler Beobachter haben die Parlamentarier in letzter Minute noch die Pflicht zu einem Sachkundenachweis für Verwalter in das Reformpaket mit aufgenommen. „Der Sachkundenachweis ist zwar keine grundsätzliche Berufszulassungsregelung, kommt dieser aber einen erheblichen Schritt näher“, kommentiert der IVD Immobilienverband Deutschland. Im Gesetz heißt es nun, „zur ordnungsgemäßen Verwaltung gehört die Bestellung eines zertifizierten Verwalters“. Jeder Eigentümer hat demnach – nach einer Übergangsfrist von drei Jahren – Anspruch auf einen zertifizierten Verwalter. Als solcher darf sich bezeichnen, wer vor einer Industrie- und Handelskammer (IHK) durch eine Prüfung nachgewiesen hat, dass er über die notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt. Das Bundesjustizministerium wird damit beauftragt, Inhalte und Verfahren der Prüfung festzulegen. Das Justizministerium wird vermutlich auch Ausnahmen formulieren: Hochschulabsolventen mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt und Immobilienkaufleute mit abgeschlossener Berufsausbildung könnten vom Sachkundenachweis befreit werden.

### **Bauliche Veränderungen herbeiführen – durch einfache Mehrheiten**

Die Beschlussfassung über bauliche Veränderungen der Wohnanlage wird vereinfacht, insbesondere für Maßnahmen, die zu dauerhaften Kosteneinsparungen führen oder die Wohnanlage in einen zeitgemäßen Zustand versetzen. Bauliche Maßnahmen können zukünftig mit einfacher Stimmen-

mehrheit beschlossen werden können. Der Gesetzgeber war zuletzt darum bemüht, Eigentümer, die sich gegen bauliche Veränderungen votieren, nicht über Gebühr finanziell zu belasten. Durch diese erhebliche Erleichterung für Veränderungen soll Modernisierungstaus entgegengewirkt werden. Bei baulichen Veränderungen werden die Kosten prinzipiell auf die Eigentümer verteilt, die der Maßnahme zustimmen – mit zwei Ausnahmen: Kosten werden auf alle Eigentümer verteilt, wenn

- sich die Maßnahme (in der Regel binnen zehn Jahren) amortisiert oder
- wenn die Eigentümerversammlung eine Maßnahme mit einer Mehrheit beschließt von mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile, sofern die Kosten nicht unverhältnismäßig hoch sind.

Darüber hinaus kann jeder Wohnungseigentümer auf seine Kosten bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentums verlangen, die der Barrierefreiheit, der E-Mobilität, dem Einbruchschutz oder dem Zugang zu schnellem Internet dienen.

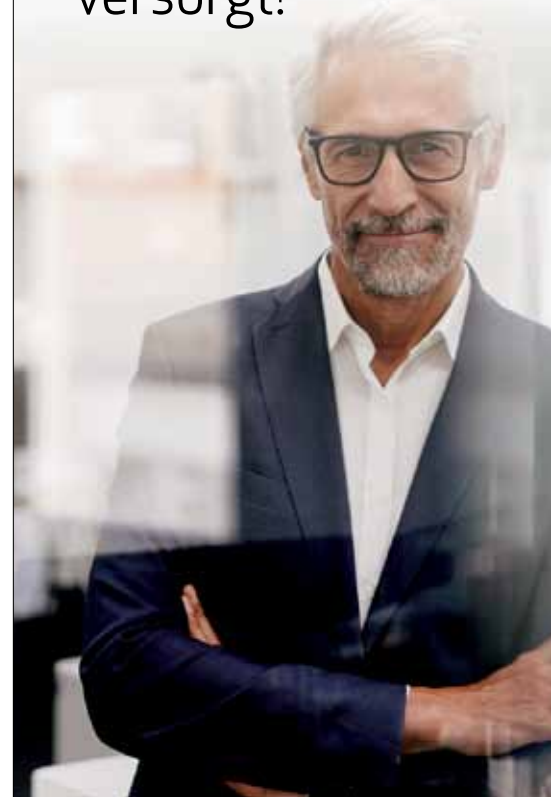
Thomas Engelbrecht

### **Weitere wichtige Änderungen im Überblick**

- Jeder Wohnungseigentümer bekommt ein gesetzliches Recht auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen.
- Die Eigentümerversammlung wird künftig immer beschlussfähig sein, daher wurde die Ladefrist von zwei auf drei Wochen angehoben. Sie kann beschließen, Online-Zuschaltungen von Eigentümern zu gestatten.
- Der Beschluss über Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung wird auf die Zahlungspflichten reduziert, um die Zahl der Anfechtungen zu reduzieren. Zudem müssen Verwalter der WEG einen Vermögensbericht vorlegen.
- Der Verwaltungsbeirat kann beliebig viele Mitglieder haben. Sind diese ehrenamtlich tätig, haften sie nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Zudem bekommt der Verwaltungsbeirat die Aufgabe zugewiesen, den Verwalter zu überwachen.

Quelle: Wohnen im Eigentum (WiE)

„Mit MONTANA bin ich bestens versorgt!“



Heizöl · Erdgas · Strom · Heiztechnik · Schmierstoffe · Kraftstoffe · Solar · Pellets · Heiztechnik

### **Unser Rundum-sorglos-Service für Sie**

- ✓ Maßgeschneiderte Tarifmodelle
- ✓ Bündelung von Liegenschaften
- ✓ Elektronischer Rechnungsservice sowie eine Vielzahl an Online-Services
- ✓ Energieausweise
- ✓ Persönlicher Ansprechpartner



Vertrauen Sie uns – einem der größten mittelständischen Energie-lieferanten in Deutschland mit 60 Jahren Markterfahrung. [www.montana-energie.de](http://www.montana-energie.de)