

Aufbruchstimmung im Wohnungseigentum



VDIV Deutschland setzt auf WEG-Novelle und schlägt Verbesserungen vor

Der vorgelegte Entwurf eines Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEModG) rückt deutlich stärker als bisher das Gemeinschaftsinteresse in den Vordergrund, stärkt den Verbraucherschutz und hält für den Verwalter neue Aufgaben bereit. Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV Deutschland) sieht darin einen großen Fortschritt für Eigentümer und Verwalter. Was jedoch fehlt, ist eine verpflichtende Grundqualifikation.

Gemeinschaftsinteresse im Vordergrund

Die Wohnungseigentümerversammlung wird als zentraler Ort der Entscheidungsfindung gefestigt. Sie ist künftig unabhängig von der Zahl der vertretenen Miteigentumsanteile beschlussfähig. Wer an einem Termin verhindert ist, kann einen Vertreter bevollmächtigen.

Für den Immobilienverwalter ist die Information über die im Grundbuch dargelegten Eigentumsverhältnisse enorm wichtig – etwa für die Ladung zur Eigentümerversammlung oder für die Ermittlung des richtigen Schuldners bei der Verfolgung von Zahlungsansprüchen der Gemeinschaft. Daher ist für ihn zumindest ein eingeschränktes Einsichtsrecht in Abteilung I der Grundbücher nach Auffassung des VDIV unabdingbar.

Künftig soll nur noch die Gemeinschaft alle Rechte ausüben und alle Pflichten wahrnehmen, die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergeben. Gleiches soll gelten, wenn die einheitliche Wahrnehmung/Ausübung erforderlich ist.

Verletzen Eigentümer ihre Pflichten, sollen Miteigentümer die Kompetenz erhalten, Vertragsstrafen zu beschließen. Zudem soll beispielsweise die Verletzung der Pflicht zur Kostentragung die Entziehung des Wohnungseigentums rechtfertigen. Des Weiteren gestaltet das BMJV die Regelungen zu Anfechtungs- und Nichtigkeitsklagen neu aus. Derartige Klagen sollen sich künftig gegen die Gemeinschaft richten anstatt gegen die einzelnen Wohnungseigentümer.

Allerdings sollten die Störungsbeseitigungsansprüche wegen der unterschiedlichen Betroffenheit in einer Wohnanlage der Zuständigkeit des Einzelnen überlassen bleiben, so die Position des VDIV. Dies würde auch den Verwaltungsaufwand eindämmen, denn der Verwalter hätte abzuwägen, ob ein Einschreiten gegen den Störer im Interesse der

Präsident
Wolfgang D. Heckeler

Geschäftsführer
Martin Kaßler

**VDIV Verband der
Immobilienverwalter
Deutschland e.V.**
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

T 030 300 96 79-0
F 030 300 96 79-21
office@vdiv.de

Amtsgericht
Berlin-Charlottenburg
VR 20607

Steuernummer
27 620 55783

USt-IdNr.
DE 214 851 428

Bankverbindung
Deutsche Kreditbank AG
IBAN DE81 1203
0000 1010 6441 00
BIC BYLADEM1001

Mehrheit ist oder ob beispielsweise eine außerordentliche Versammlung gerechtfertigt ist.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird im Rechtsverkehr durch den Verwalter vertreten. Der VDIV befürwortet die Einführung eines zentralen Verwalterregisters. Dies würde den Vertretungsnachweis deutlich erleichtern. Darüber hinaus sollte der Immobilienverwalter im jeweiligen Bestandsverzeichnis im Grundbuch aufgeführt werden.

Mehr Transparenz

Der Verwalter wird verpflichtet, für Wohnungseigentümer nach Ablauf des Kalenderjahres einen Vermögensbericht zu den verschiedenen Rücklagen sowie zum wesentlichen Gemeinschaftsvermögen zu erstellen. Der Anspruch auf Vorlage des Berichts richtet sich gegen die Gemeinschaft – der einzelne Wohnungseigentümer kann also nicht unmittelbar gegen den Verwalter vorgehen. Für diesen ist die Umsetzung der neuen Vorgaben mit erheblichem Mehraufwand verbunden. Daher fordert der VDIV Übergangsfristen. Zu bedenken ist auch, ob neben dem Kalenderjahr das Wirtschaftsjahr ausgewiesen werden kann.

Wohnungseigentümer haben künftig den gesetzlichen Anspruch, alle – auch elektronische – Dokumente, die für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums relevant sind, einzusehen.

Künftig sollen Gemeinschaften auch die Möglichkeit haben, sich auch ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes jederzeit von ihrem Verwalter trennen zu können. Das lehnt der VDIV ab. Allenfalls vorstellbar wäre dies für Neu-Bestellungen nach dem Inkrafttreten des WEModG, auch um die Frage zu klären, ob der Bestand des Verwalter-Vertrages (auch weiterhin) vom Fortbestand der Verwalterstellung abhängig gemacht wird. Spiegelbildlich sollte zudem festgehalten werden, dass auch die Amtsniederlegung durch den Verwalter keines wichtigen Grundes bedarf. Das entspricht bereits heute herrschender Meinung

Freie Bahn für zügige Sanierung und Modernisierung

In der Vergangenheit sind viele Baumaßnahmen in Eigentümergemeinschaften daran gescheitert, dass ein Eigentümer, der sich nachteilig betroffen fühlte, die Beschlussfassung blockieren konnte. Künftig kann jede bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums mit einfacher Stimmenmehrheit beschlossen werden. Die überstimmte Minderheit wird dabei mit einer differenzierten Regelung zur Kostentragung vor unangemessenen Belastungen geschützt. Generell jedoch sollen sich alle Eigentümer an den Kosten beteiligen, wenn die jeweilige Maßnahme dazu dient, das Gebäude in einen zeitgemäßen Zustand zu versetzen oder wenn sich die Maßnahme in einem bestimmten Zeitraum amortisiert. Über das Verständnis, was „zeitgemäß“ oder „angemessen“ ist oder ab wann und auf welcher Grundlage eine Maßnahme als „amortisiert“ gelten kann, lässt sich jedoch trefflich streiten. Hierzu bedarf es im Gesetzestext konkreter Ergänzungen.

Drei Maßnahmenfelder – E-Mobilität, Einbruchschutz und Barrierefreiheit - sollen zusätzlich privilegiert werden: Jeder Eigentümer soll einen individuellen Anspruch haben, dass eine angemessene Maßnahme umgesetzt wird. Über Art und Weise der Umsetzung entscheidet die Mehrheit der Eigentümer. Aus Sicht des VDIV bietet es sich an, den Katalog der privilegierten Maßnahmen durch die Ergänzung des Wortes „insbesondere“ für künftige gesellschaftliche oder technologische Veränderungen zu öffnen.

Analog zum Eigentümer soll auch der Mieter durch eine Änderung des BGB einen Anspruch auf Erlaubnis bestimmter baulicher Veränderungen erhalten. Bei der Harmonisierung von WEG und Mietrecht besteht hier jedoch Nachbesserungsbedarf: Anders als im WEModG soll der Mieter-Anspruch im BGB nicht auf angemessene bauliche Veränderungen beschränkt sein. Ferner kann laut WEModG die Mehrheit der Eigentümer über die Art und Weise der Durchführung der Baumaßnahme befinden. Im Mietrecht kann der Vermieter die Arbeiten zwar selbst durchführen und so das Durchführungsinteresse des Mieters beseitigen. Aber ob er diesem auch Vorgaben machen darf, wie der Mieter die Arbeiten auszuführen hat, lässt das Gesetz offen. Hier drohen dem Vermieter Pflichten dem Mieter gegenüber, die er seinen Miteigentümern gegenüber gar nicht durchzusetzen vermag.

Effizientere Verwaltung

Über Maßnahmen, für die gewöhnlich keine Eigentümerversammlung einberufen wird, darf künftig der Verwalter entscheiden. Er kann beispielsweise unkompliziert die beschädigte Kellertür oder das lecke Fallrohr reparieren lassen oder im Einzelfall einen Wartungsvertrag mit einem Baumservice abschließen. Die Eigentümer sparen damit Zeit und Geld. Die bislang im Gesetz enthaltene Liste der Verwaltungsaufgaben ist nun nicht mehr vorgesehen. Der VDIV schlägt vor, sie in modifizierter Form beizubehalten, um Auslegungsschwierigkeiten zu vermeiden. Die Rechte und Pflichten des Verwalters können die Wohnungseigentümer durch Beschluss sowohl einschränken als auch erweitern.

Auch die Beschlussfassung über die Jahresabrechnung lässt sich künftig erheblich effizienter handhaben: Sie soll sich auf die Abrechnungsspitze beschränken, das Rechenwerk selbst soll nicht mehr Beschlussgegenstand sein.

Um Organisation und Ablauf der Eigentümerversammlungen zu vereinfachen, dürfen verstärkt die Möglichkeiten der Digitalisierung genutzt werden. In Zukunft ist die Online-Teilnahme gestattet, die elektronische Beschlussfassung ebenfalls. Nicht nachvollziehbar ist für den VDIV, warum die Ladungsfrist von Versammlungen von zwei auf vier Wochen verlängert werden soll. Diese Verkürzung konterkariert das Anliegen des Gesetzes, die Abwicklungen in der WEG effizienter zu gestalten. Der VDIV lehnt die Fristverlängerung daher ausdrücklich ab und befürwortet die Beibehaltung der bisherigen Frist von zwei Wochen, auch vor dem Hintergrund des mittelständischen Charakters der Branche und der Berücksichtigung von Ferienzeiten.

Für viel Verdruss hat in der Vergangenheit die gesetzlich verpflichtende Beschluss-Sammlung gesorgt: Die Fülle an Eintragungen hat zur Intransparenz beigetragen. Unklar war, in welchem Verhältnis die Beschluss-Sammlung zur Niederschrift steht, die neben der Dokumentation und Information auch Legitimations- und Beweisfunktion hat. Für Verwalter brachte die Beschluss-Sammlung viel Arbeit mit sich, der Vorteil für Eigentümer jedoch war gering, weil diese das Instrument wenig nutzten. Dass dies nun wegfallen soll, dient also allen Beteiligten. Vereinbarungssändernde Beschlüsse, die Auswirkungen für künftige Eigentümer haben, werden künftig im Grundbuch eingetragen. Nachbesserungsbedarf gibt es nach Auffassung des VDIV beim Eintragungsverfahren: Grundlage der Eintragung sollen die Niederschriften sein. Dabei wird auf die Vorlage von Bewilligungserklärungen aller Wohnungseigentümer verzichtet. Als Nachweis soll die vom Versammlungsleiter, einem Wohnungseigentümer und ggf. auch vom Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates oder dessen Stellvertreter unterzeichnete Niederschrift dienen. Diese Unterschriften müssen öffentlich beglaubigt sein. Ein solches Verfahren stößt an seine Grenzen, wenn ein Beirat keinen Vorsitzenden gewählt hat. Eine Unterzeichnung durch „zwei auf der Versammlung anwesende Wohnungseigentümer“ wäre eine einfach umzusetzende Alternative. Notwendig ist zudem gerade in größeren Gemeinschaften eine Deckelung der Grundbuchkosten bei Eintragung von vereinbarungssändernden Beschlüssen. Ein eingeschränktes Einsichtsrecht in Abteilung 1 der Grundbücher ist unabdingbar. Eine Aufnahme des bestellten Verwalters in das Bestandsverzeichnis würde zudem potenziellen Erwerbern Auskunft darüber geben, wer die Wohnungseigentumsanlage verwaltet und ist einfach im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens umzusetzen.

Diskutiert werden sollte auch, wie mit Beschlüssen verfahren wird, durch welche sich die Kostenverteilung in der Gemeinschaft ändert. Möglich wäre zukünftig die Aufbewahrung von Beschlussprotokollen in elektronischer Form, mit Suchwortfunktion, damit könnten kostenrelevante Beschlüsse schnell gefunden werden.

Mehr Rechtssicherheit

Um bei der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft Rechtsunsicherheiten zu beseitigen, soll sie künftig bereits mit Anlage der Wohnungsgrundbücher entstehen. Meist handelt es sich dann zunächst um eine Ein-Personen-Gemeinschaft - dem aufteilenden Eigentümer. Seine Rechtsmacht sollte zum Schutze der Erwerber und des Verwalters limitiert werden. Der aufteilende Eigentümer sollte nur Verträge mit einer maximalen Laufzeit von zwei Jahren abschließen dürfen. Diese Beschränkungen sollten erst dann enden, wenn neben dem aufteilenden Eigentümer ein weiterer Eigentümer in der Gemeinschaft existiert. Beschlüsse des Alleineigentümers sollten einem Textformerfordernis unterworfen werden. Im Verhältnis der Eigentümer/Erwerber untereinander und zur Gemeinschaft muss klar sein, wer die Verwaltungsrechte und wer die korrespondierenden Pflichten zu erfüllen hat. Das kann durch eine von Veräußerer und Erwerber gemeinsam vorgenommene Anzeige sichergestellt werden.

Höhere Anforderungen machen Sachkundenachweis unverzichtbar

Neben einzelnen Neuregelungen im Gesetzentwurf stellen Klimawende, Gebäudeautomation und Digitalisierung ständig wachsende Anforderungen an Verwalter. „Nur durch eine gesetzlich verpflichtende Grundqualifikation kann sichergestellt werden, dass die Verwalter diesen Anforderungen gerecht werden und in der Lage sind, den Wert der Immobilie zu erhalten und das Eigentum zu sichern“, betont Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV Deutschland. Einen solchen Sachkundenachweis sieht der Referentenentwurf nicht vor, obwohl er von der Bund-Länder-Arbeitsgruppe ausdrücklich empfohlen wurde. „Hier muss dringend nachgebessert werden. Ein Sachkundenachweis ist elementarer Verbraucherschutz!“

Zum Weiterlesen

Die umfangreiche Stellungnahme des VDIV Deutschland zum Gesetzentwurf können Sie hier herunterladen: www.vdiv.de/weg-reform

Der am 13. Januar 2020 vom Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) in Umlauf gebrachte Referentenentwurf eines „Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des WEG (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEModG)“ ist hier zu finden: <https://www.bmju.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/DE/WEModG.html>