

Einschätzung: DI-Wohnen zur WEG-Reform 2020 „Ein verstaubtes Gesetz erlebt eine Renaissance“



Michael Sadecki ist Leiter Wohnimmobilienmanagement der DI-Gruppe. Er fasst die wesentlichen Neuerungen für Wohnungsverwalter zusammen und bewertet sie für die Arbeit der DI-Wohnen – im Wesentlichen positiv.

Am 1. Dezember 2020 ist die umfassende Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) in Kraft getreten, dessen letzte wesentliche Anpassung in 2007 erfolgte und das in seinen Ursprüngen bis ins Jahr 1951 zurückreicht. Viele der alten Bestimmungen haben der rechtlichen und tatsächlichen Entwicklung nicht mehr standgehalten. Um den aktuellen Herausforderungen der vielfach notwendigen Modernisierung des Wohnungsbestands gerecht werden zu können, wie auch den Bedürfnissen der Eigentümer und Verwalter an eine z.B. vereinfachte Beschlussfähigkeit von Eigentümerversammlungen zu entsprechen, war diese nun umgesetzte Reform zwingend und dringend erforderlich.

Folgende wesentlichen Änderungen ergeben sich aus der WEG Reform:

Sanierungen und Modernisierungen sind einfacher umzusetzen

Früher war u.U. eine Allstimmigkeit notwendig, um bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum durchzuführen; es musste also jeder im Grundbuch eingetragene Miteigentümer der vorgesehenen Maßnahme zustimmen. Das Veto von einzelnen Eigentümern konnte somit Modernisierungen blockieren, was in vielen Eigentümergemeinschaften zu regelrechtem Sanierungsstaus führte.

Diese in der Vergangenheit vorhandenen Hürden zur Beschlussfassung hat das neue WEG nun merklich abgesenkt. D.h., nunmehr reicht in der Regel eine einfache Mehrheit aus, um Entscheidungen verbindlich zu treffen.

Wir begrüßen diese neue Sachlage der vereinfachten Beschlussfassung ausdrücklich, da sich hierdurch künftig bauliche Änderungen und Modernisierungen – wie z.B. der Einbau von Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge – deutlich leichter umsetzen lassen.

Eigentümerversammlungen – Digitalisierung hält Einzug

Eine der nicht nur in der aktuellen Corona-Pandemie wichtige Neuerung: Eigentümern ist es nunmehr (nach Beschluss) möglich, online an der Eigentümerversammlung teilzunehmen. Mit der

Möglichkeit der Online-Teilnahme lassen sich Eigentümerversammlungen auch als Hybridveranstaltungen abhalten – ein Teil der Eigentümer trifft sich vor Ort, ein Teil schaltet sich digital dazu.

Auch in anderen Bereichen hält die Digitalisierung Einzug: Für Einberufungsverlangen und Umlaufbeschlüsse ist nur noch die Textform statt wie früher die Schriftform gefordert. Damit ist auch hier die Nutzung von E-Mails, Apps und Internetplattformen erlaubt

Ebenfalls wichtig ist, dass Eigentümerversammlungen jetzt unabhängig von der Zahl der anwesenden oder vertretenen Eigentümer beziehungsweise Miteigentumsanteile beschlussfähig sind, womit aufwendige und zeitlich verzögernde Wiederholungsversammlungen nicht mehr erforderlich sind.

Das alles sind Umstände, die die Abhaltung von Eigentümerversammlungen aber auch insbesondere die Teilnahme an den Versammlungen vereinfachen werden.

Verwaltungsbeirat flexibler

Bislang galt eine starre gesetzliche Festlegung auf drei Beiratsmitglieder – nicht mehr und nicht weniger. Nunmehr kann die Zahl der Beiratsmitglieder frei festgelegt und somit auf die durchaus unterschiedlichen Ansprüche der Gemeinschaften angepasst werden.

Die Haftung ehrenamtlicher Beiräte ist ab sofort auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Hierdurch sollen mehr Wohnungseigentümer motiviert werden, sich als Beiratsmitglied zu engagieren.

Weiterhin ist nunmehr neu ausdrücklich die Überwachung des Verwalters als Aufgabengebiet festgelegt.

Die Neuerungen sind allesamt als positiv zu bewerten. Der Verwaltungsbeirat wird gestärkt, in seiner Zusammensetzung flexibler zu sein und damit auch seine wichtige, entscheidende Funktion als Bindeglied zwischen Eigentümern und Verwalter noch besser wahrnehmen können.

Verwalter mehr Befugnisse

Im Innenverhältnis, also Verwalter zu Eigentümer, erhalten Verwalter mit der WEG-Reform die Möglichkeit, über Maßnahmen ohne Beschlussfassung zu entscheiden, die von „untergeordneter Bedeutung“ sind. Im Außenverhältnis dürfen Verwalter die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer unbeschränkt vertreten. Das bedeutet, dass alle Verträge, die durch den Verwalter abgeschlossen werden, oder Aufträge, die vergeben werden, für die Gemeinschaft bindend sind. Der Verwalter agiert damit als eine Art Geschäftsführer der Wohnungseigentümergeinschaft und hat nun eine deutlich stärkere Stellung.

Die Erweiterung der Befugnisse wird in vielen Momenten für eine effizientere Verwaltung und schnellere Abläufe im Sinne der Gemeinschaften sorgen.

Wohl mit Blick auf die stärkere Stellung hat der Gesetzgeber es als konsequent erachtet, dass der Verwalter, der bislang nur aus wichtigem Grund abberufen werden konnte, nun jederzeit abberufen werden kann. Der Verwaltervertrag endet dann automatisch nach sechs Monaten.

Wir heißen diese Entscheidung nicht gut, denn damit wird den Verwaltern jegliche Möglichkeit von Planungs- und Kalkulationssicherheit genommen. Wo sonst ist es möglich, rechtskräftig abgeschlossene Verträge grundlos vorzeitig zu beenden?

Für uns betrachten wir diese neue gesetzliche Regelung jedoch nicht als Risiko, sondern sehen hier vielmehr die Möglichkeit, die Qualität unserer Leistung fortlaufend unter Beweis zu stellen, denn unser Credo lautet: Eine zufriedene Wohnungseigentümergeinschaft wird ihren Verwalter nicht abberufen.

Miet- und Wohnungseigentumsrecht harmonisiert

Zukünftig müssen Mieter von Sondereigentumseinheiten Baumaßnahmen in der Anlage dulden.

Des Weiteren fand eine Harmonisierung der Betriebskostenabrechnung statt. Bei vermieteten Eigentumswohnungen ist auch im Verhältnis zwischen dem vermietenden Eigentümer und dem Mieter künftig die in der WEG geltende Kostenverteilung maßgeblich (z.B. Miteigentumsanteile anstatt qm).

Unser Fazit

Wenn auch sicherlich noch die Entwicklung der Umsetzung von einzelnen gesetzlichen Details abgewartet werden muss, sind die Kernpunkte der WEG Reform ganz sicher gelungen. Es werden eine effizientere, zeitgemäße Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften wie auch einfachere, zukunftsorientierte Entscheidungsfindungen der Gemeinschaften möglich sein.

Wir freuen uns auf die daraus resultierenden Anforderungen und darauf, die von uns betreuten Gemeinschaften hierbei aktiv zu begleiten und zu unterstützen.