

GUT DING BRAUCHT WEILE – GESETZESENTWURF ZUR MODERNISIERUNG DES WOHNUNGSEIGENTUMSRECHTS

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) soll an die neuen Herausforderungen der Zeit angepasst werden, stammt es doch aus dem Jahr 1951 und blieb fast jahrzehntelang – mit Ausnahme der Reform im Jahr 2007 – unverändert.

Anders als zunächst geplant sind Bundestag und Bundesrat nun ohne Verabschiedung der Reform in die Sommerpause gegangen. Bis dahin sollen noch Änderungen in den Gesetzentwurf einfließen, sorgte der Entwurf doch bereits vorab für Ärger.

Der Gesetzentwurf zur WEG-Reform sieht – **auszugsweise** – folgende Änderungen vor:

Gemeinschaft als Träger der Verwaltung, zusätzliche Befugnisse für die Verwaltung, vereinfachte Abberufung

Statt der Wohnungseigentümer soll die Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft nunmehr dem insoweit rechtsfähigen Verband obliegen. Im Rahmen der Beschlussanfechtungsklage soll sich die Klage zukünftig nicht mehr gegen die verbleibenden Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft richten, sondern gegen den rechtsfähigen Verband. Die Wohnungseigentümer sind nach dem Gesetzentwurf nunmehr nicht mehr Partei des Verfahrens.

Die Stellung des Verwalters wird der eines unabhängigen Geschäftsführers angeglichen. Nach dem Entwurf soll der Verwalter in eigener Verantwortung über Maßnahmen entscheiden, über die eine Beschlussfassung durch die Eigentümer nicht geboten ist. Aus der Bedeutung der Maßnahme für die Gemeinschaft soll sich ergeben, ob und inwieweit eine Beschlussfassung geboten wäre. Hieran zeigt sich bereits die tatsächliche Schwierigkeit der Reichweite dieser Regelung.

Ferner soll der Verwalter im Außenverhältnis eine unbeschränkte Vertretungsmacht für die Gemeinschaft haben, im Innenverhältnis soll dem Eigentümer allerdings die Möglichkeit verbleiben, Aufgaben und Befugnisse des Verwalters einzuschränken. Gefordert wird daher von einigen Stimmen zum Ausgleich u.a., dass der Verwalter seine Qualifikation mindestens durch einen Sachkundenachweis belegen muss.

Hingegen soll sich die Eigentümergeinschaft aber auch leichter vom Verwalter trennen können. Die Beschränkung der Abberufung des Verwalters (so derzeit noch in § 26 Abs. 1 S.3 WEG geregelt) soll nicht mehr vom Vorliegen eines wichtigen Grundes abhängig gemacht.

Vereinfachte Eigentümerversammlung und Beschlussfassung

Vorgesehen ist die Beschlusskompetenz den Eigentümern zu ermöglichen, online an der Eigentümerversammlung teilzunehmen. Ferner soll die Einberufungsfrist zur Eigentümerversammlung von 2 auf 4 Wochen verlängert werden. Das Einberufungsverlangen soll Eigentümern, dem Entwurf zu Folge, auch in Textform stellen können.

Um Kosten und Aufwand von Wiederholungsversammlungen zu vermeiden, soll die Eigentümerversammlung unabhängig von der Zahl der anwesenden oder vertretenen Eigentümer bzw. den vertretenen Miteigentumsanteilen beschlussfähig sein.

Vereinfachte bauliche Veränderungen

Künftig sollen bauliche Maßnahmen mit einfacher Mehrheit beschlossen werden können. Nur eine „grundlegende Umgestaltung“ einer Wohnanlage soll nicht beschlossen werden dürfen. Ansonsten kann nur ein Wohnungseigentümer, der „gegenüber anderen unbillig benachteiligt“ wird, gegen eine bauliche Veränderung vorgehen. Nach derzeitiger Rechtslage ist eine solche Maßnahme nicht möglich, wenn auch nur ein Eigentümer widerspricht, der durch die Maßnahme benachteiligt wird

Die WEG-Reform beinhaltet einen Paradigmenwechsel in Richtung Gesellschaftsrecht, der für alle Beteiligten wohl zu erheblichen Veränderungen führt, auch wenn Einzelfragen des Entwurfes noch umstritten sind.

Ann-Kathrin Dorner
Rechtsanwältin