WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

Was bedeutet die WEG-Reform für den Verwalter?

Das neue Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) gilt ab dem 1.12.2020 und gibt nicht nur Eigentümergemeinschaften mehr Verantwortung und Pflichten. Auch die Stellung des Verwalters wurde gestärkt. Grundsätzlich handeln künftig für die Gemeinschaft ihre Organe. Das ist zum einen die Eigentümerversammlung als Willensorgan und zum anderen der Verwalter als Vertretungsorgan. Dieser Strukturwechsel hat weitreichende Auswirkungen für die Praxis.

Foto: © Ralf Gosch | Adobe Stock

Bisher war es schwierig, im Einzelfall zu unterscheiden, ob die Wohnungseigentümer oder aber die Gemeinschaft Träger der entsprechenden Rechte und Pflichten sind. Zwar wurde auch bisher mit der Bestellung des Verwalters dessen Organstellung begründet. Allerdings bekommt dieser nunmehr sowohl im Innen- als auch im Außenverhältnis größere Befugnisse. Maßgeblich ist, dass der Aufgabenkatalog in § 27 WEG (alt) abgeschafft wurde. § 27 des WEMoG (neu) enthält nur noch eine Generalklausel, wonach der Verwalter nicht nur verpflichtet, sondern auch berechtigt ist, diejenigen Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die von untergeordneter Bedeutung sind und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder aber die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind. Damit wird der Handlungsspielraum des Verwalters deutlich erweitert. Allerdings ist damit auch zu erwarten, dass die Gerichte wohl darüber zu entscheiden haben, welche Maßnahmen von untergeordneter Bedeutung sind und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen. Auch wird es sicherlich Streit darüber geben, welche durch den Verwalter getroffenen Maßnahmen zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils tatsächlich erforderlich sind.

DEN VERWALTER ABBERUFEN

Der Wohnungseigentümergemeinschaft wird das Recht eingeräumt, den Verwalter auch ohne wichtigen Grund abzuberufen, wobei dann auch das Dienstvertragsverhältnis sechs Monate später endet. Bisher war es so, dass eine Abberufung nur mit wichtigem Grund möglich war. Ein wichtiger Grund war beispielsweise das Nichtführen eines Beschlussbuches.
Im Entwurf zum WEMoG war ursprünglich noch vorgesehen, die Verpflichtung eines Beschlussbuches zu streichen. Dies wurde jedoch entgegen dem Gesetzesentwurf nicht umgesetzt. Auch wenn der Verwalter im Außenverhältnis größere Befugnisse eingeräumt bekommt, kann er im Innenverhältnis durch die Wohnungseigentümergemeinschaft in seinen Befugnissen eingeschränkt werden. Grundsätzlich geht man dabei davon aus, dass mit der Größe der Anlage der Kreis der Maßnahmen, über die der Verwalter eigenverantwortlich entscheiden kann, wachsen wird. Allerdings sind Kredit- und Grundstücksgeschäfte von der Vertretungsbefugnis im Außenverhältnis ausgenommen.

DER ZERTIFIZIERTER VERWALTER

Bei den Beratungen über die WEG-Reform wurde auch darüber diskutiert, ob ein verpflichtender Sachkundenachweis für gewerbliche Verwalter eingeführt wird. Letztlich führte diese Diskussion zu einem Kompromiss. Gewerberechtlich wird es auch nach der WEG-Reform keinen verbindlichen Sachkundenachweis geben. Damit ist der Nachweis einer bestimmten Qualifikation nach wie vor keine Voraussetzung für die Erteilung einer Gewerbeerlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung. Allerdings, und das ist neu, wird nunmehr Wohnungseigentümern das Recht zugebilligt, als Teil einer ordnungsmäßigen Verwaltung die Bestellung eines zertifizierten Verwalters – und damit einen Sachkundenachweis – zu verlangen. Als zertifizierter Verwalter darf sich jemand dann bezeichnen, wenn er vor einer Industrie- und Handelskammer durch eine Prüfung nachgewiesen hat, dass er über die für die Tätigkeit eines Verwalters notwenigen kaufmännischen, rechtlichen und technischen Kenntnisse verfügt. Allerdings wird die genaue Ausgestaltung der Zertifizierung erst noch durch das Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz in einer Rechtsverordnung geregelt werden. Auch besteht der Anspruch auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters erst zwei Jahre nach Inkrafttreten der WEG-Reform, damit erst im Jahre 2022. In kleineren Wohnungseigentumsanlagen und auch für Fälle der Eigenverwaltung besteht eine Ausnahme vom Anspruch auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters. Dies setzt voraus, dass weniger als neun Sondereigentumsrechte bestehen.

Eine weitere Voraussetzung ist, dass ein Wohnungseigentümer zum Verwalter bestellt wurde. Allerdings kann auch in diesen Fällen ein Anspruch auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters durchgesetzt werden, wenn ein Drittel der Wohnungseigentümer (nach Köpfen) dies verlangt. Unabhängig hiervon bleibt die im Jahr 2018 eingeführte Fortbildungspflicht für Verwalter bestehen.

BESCHLUSSFASSUNG ÜBER DIE JAHRESABRECHNUNG

Neue Regelungen sieht die WEG-Reform auch zur Jahresabrechnung vor. Die Beschlussfassung über die Jahresabrechnung wird auf die Abrechnungsspitze beschränkt. Nicht mehr Beschlussgegenstand ist das Rechenwerk selbst. In diesem Zusammenhang ist wichtig, dass der Verwalter künftig verpflichtet ist, nach Ablauf eines Kalenderjahres einen Vermögensbericht aufzustellen. In diesem muss nicht nur die Instandhaltungsrückstellung dargestellt sein, sondern sie muss auch eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthalten. Die Begriffe Instandhaltungsrückstellung und Instandhaltungsrücklage werden nunmehr unter dem Begriff Erhaltungsrücklage geführt. Dies soll verdeutlichen, dass es sich nicht um einen bilanziellen Posten, sondern um verfügbares Vermögen handelt.

VERWALTUNGSBEIRAT HAT ÜBERWACHUNGSFUNKTION

Künftig wird es auch so sein, dass der Verwaltungsbeirat explizit nicht nur eine Unterstützungsfunktion des Verwalters hat, sondern diesen auch überwachen soll.
Die Zukunft wird zeigen, ob mit dieser WEG-Reform tatsächlich, wie manche meinen, ein großer Wurf gelungen ist. Vermutlich werden die Gerichte und damit auch die Anwaltschaft mit der Auslegung der unbestimmten Rechtsbegriffe künftig genug zu tun haben. /////

In der kommenden Ausgabe von Privates Eigentum lesen Sie, was die WEG-Reform für die Eigentümerversammlung und den Beirat bedeutet. Alle Informationen finden Sie auch in unserem Mitglieder-Portal unter www.haus-grund.org

NIKOLAUS JUNG | FACHANWALT FÜR
MIET- UND WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT
Geschäftsführer Haus & Grund Frankfurt am Main
Haus & Grund Frankfurt am Main e.V.
Tel.: (0 69) 95 92 91-0
beratung@haus-grund.org