

Rundschreiben 09/2020

Thema: Die Verwaltung der WEG / WEG-Recht

1. Einleitung

Die WEG Reform, welche ab 1.12.20 gilt, bringt auch für Verwalter und Eigentümer zahlreiche Neuerungen, welche künftig zu berücksichtigen sind.

2. Überblick über die Änderungen im Bereich der Verwaltung der WEG

2.1. Rechtsfähigkeit der WEG

Eine der größten Errungenschaften der gesetzlichen Neuregelungen ist die Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft. Diese Rechtsfähigkeit ist gesetzlich nunmehr fixiert. Künftig ist die Gemeinschaft Träger der gesamten Verwaltung.

2.2. Befugnisse des Verwalters

Zudem erhält der Verwalter mehr Befugnisse. Der Verwalter kann künftig in eigener Verantwortung ohne Beschlussfassung über Maßnahmen entscheiden, die von untergeordneter Bedeutung sind und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen. Ein Maßstab hierfür soll nach der Gesetzesbegründung die Größe der Anlage sein. Mit der Größe der Anlage wachse der Kreis der Maßnahmen, die der Verwalter eigenverantwortlich treffen könne und müsse. Neben kleineren Reparaturen wird künftig auch der Abschluss von Versorgungs- und Dienstleistungsverträgen in beschränktem Umfang sowie die gerichtliche Durchsetzung von Hausgeld-Forderungen zum Kreis der Maßnahmen gehören, die der Verwalter ohne Beschlussfassung durch die Eigentümer durchführen kann. Dies ist insbesondere bei Hausgeldrückständen zu begrüßen. Hausgelder sind für die Handlungsfähigkeit einer WEG unabdingbar.

Durch die nunmehrige Befugnis des Verwalters, ohne Eigentümerbeschluss rückständige Hausgelder einzuklagen, kann ohne zeitliche Verzögerung gegen säumige Eigentümer vorgegangen werden. Verwalter besitzen zudem im Außenverhältnis künftig eine Vertretungsmacht für die Gemeinschaft. Für den Abschluss eines Darlehensvertrages oder eines Grundstückskaufvertrages ist aber zu beachten, dass derartige Verträge einen Beschluss der Wohnungseigentümer voraussetzen.

2.3. Der zertifizierte Verwalter

Eine weitere grundlegende Neuerung ist der Anspruch auf einen zertifizierten Verwalter. Gewerberechtlich wird es zwar weiterhin keinen verbindlichen Sachkundenachweis geben. Allerdings gibt eine neue Regelung im Wohnungseigentumsgesetz jedem Wohnungseigentümer das Recht, die Bestellung eines zertifizierten Verwalters - und damit einen Sachkundenachweis - zu verlangen.

Nach § 26a Abs. 1 WEG-neu darf sich als zertifizierter Verwalter bezeichnen, wer vor einer Industrie- und Handelskammer durch eine Prüfung nachgewiesen hat, dass er über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt.

Der Anspruch auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters besteht aber erstmals zwei Jahre nach Inkrafttreten der WEG-Reform. Schließlich braucht es für die Entwicklung und Einführung des Zertifizierungsverfahren eine gewisse Zeit. Personen, die bei Inkrafttreten der WEG-Reform schon zum Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft bestellt sind, gelten gegenüber den Wohnungseigentümern dieser Gemeinschaft noch für weitere dreieinhalb Jahre als zertifizierter Verwalter.

Eine Ausnahme vom Anspruch auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters besteht in kleineren Anlagen. Diese Ausnahme setzt voraus, dass die Anlage aus weniger als neun Sondereigentumsrechten besteht und ein Wohnungseigentümer zum Verwalter bestellt wurde. Verlangt aber ein Drittel der Wohnungseigentümer die Bestellung eines zertifizierten Verwalters, muss auch hier ein solcher bestellt werden.

2.4. Abberufung des Verwalters

Weiterhin wird die Abberufung des Verwalters vereinfacht. So ist die Abberufung des Verwalters nicht mehr vom Vorliegen eines wichtigen Grundes abhängig, sondern die Wohnungseigentümer können den Verwalter jederzeit abberufen. Spätestens sechs Monate nach der Abberufung endet der Verwaltervertrag.