

WEG-NOVELLE

Der WEG-Verwalter im Referentenentwurf

von RAin Kornelia Reinke, www.schiffer.de, Bonn

| „Hausverwalter soll knapp zwei Millionen EUR veruntreut haben“, so lautete jüngst eine Schlagzeile. Den betreffenden WEG-Verwalter hat das LG Bonn zu einer Haftstrafe wegen gewerbsmäßiger, besonders schwerer Untreue verurteilt. Dies ist aber nur ein schwacher Trost. Denn den finanziellen Schaden mussten die Eigentümer tragen. Als Konsequenz aus diesem – nicht einmaligen – Fall wäre an eine Eingrenzung der Befugnisse des WEG-Verwalters durch den Gesetzgeber zu denken, bei gleichzeitiger Stärkung der Rechte und Befugnisse der Eigentümer in Verwaltungsangelegenheiten. Doch der Referentenentwurf vom 14.1.20 geht in eine andere Richtung (www.iww.de/s3376). |

1. Befugnisse des Verwalters erweitert

Nach dem Referentenentwurf sollen die Befugnisse des WEG-Verwalters erweitert werden. Dies gilt vor allem für seine Teilnahme am Rechtsverkehr. Neu eingefügt wird § 9b WEG-E. Danach vertritt der Verwalter die Gemeinschaft der Eigentümer in ihrer Gesamtheit gerichtlich und außergerichtlich. Die Vertretung des Verwalters ist unbeschränkt und kann auch nicht durch Vereinbarung oder Beschluss der Eigentümer beschränkt werden. Begründet wird diese Neuerung damit, dass der Rechtsverkehr mit Eigentümergemeinschaften erleichtert werden soll, da Vertragspartner nicht mehr befürchten müssen, dass die Vertretungsmacht des Verwalters nicht ausreicht. So könnten Eigentümergemeinschaften effizient am Rechtsverkehr teilnehmen.

Neben dieser Änderung der Stellung des Verwalters im Außenverhältnis wird auch das Innenverhältnis von Verwalter und Wohnungseigentümern geändert (§ 27 WEG-E). Der Entwurf sieht, anders als die aktuelle Regelung, keinen Katalog einzelner Aufgaben und Befugnisse mehr vor. Vielmehr ist der Verwalter gegenüber der Eigentümergemeinschaft im Innenverhältnis für die Maßnahmen der gewöhnlichen Verwaltung und für dringliche Maßnahmen zuständig.

MERKE | Nach dem Referentenentwurf sind „gewöhnlich“ alle Maßnahmen, bei denen aus Sicht eines durchschnittlichen Wohnungseigentümers eine Entscheidung durch die Versammlung nicht geboten ist. Maßstab ist dabei stets die konkrete Wohnungseigentumsanlage.

Nach § 27 WEG-E dürfen die Eigentümer jedoch die Kompetenzen des Verwalters einschränken oder erweitern. Diese Beschlüsse muss der Verwalter vollziehen, auch wenn dies nicht ausdrücklich im Gesetz erwähnt ist. Das ergibt sich – so der Referentenentwurf – bereits aus seiner Funktion als Vollzugsorgan der rechtsfähigen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

MERKE | All dies betrifft jedoch nur das Innenverhältnis. Die Vertretungsmacht des Verwalters im Außenverhältnis gilt unbeschränkt nach § 9b WEG-E.



IHR PLUS IM NETZ
www.iww.de/s3376
 Entwurf des WEModG

Erleichterung des
 Rechtsverkehrs mit
 Eigentümergemein-
 schaften

Das sind „gewöhn-
 liche“ Maßnahmen

2. Kostenentscheidung abgeschafft

Eine weitere wesentliche Änderung ist die Abschaffung der Kostenentscheidung zulasten des Verwalters. Nach § 49 Abs. 2 WEG kann das Gericht dem Verwalter im Fall groben Verschuldens Prozesskosten auferlegen. Dies soll gestrichen werden, da die Wohnungseigentümer durch materiell-rechtliche Schadenersatzansprüche ausreichend geschützt seien.

Eigentümer
ausreichend
geschützt

3. Zustimmung und Kritik

Die Interessenverbände haben bereits – unterschiedlich – Stellung zum Referentenentwurf genommen.

- Der **Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV)** begrüßt den Entwurf und sieht darin „mehr Rechtssicherheit, mehr Verbraucherschutz und erleichterte Beschlussfassungen beispielsweise bei baulichen Veränderungen und Sanierungsmaßnahmen“. Bemängelt wird jedoch das Fehlen eines Sachkundenachweises für WEG-Verwalter. Dieser sei notwendig, da es jedes Jahr durch fehlerhafte Verwaltung zu Schäden von 200 Mio. EUR für Wohnungseigentümer und Mieter komme (www.iww.de/s3511).
- Der Bonner Verein **„Wohnen im Eigentum. Die Wohneigentümer e. V.“** steht dem Referentenentwurf eher skeptisch bis ablehnend gegenüber. Er sieht zwar einige Verbesserungen für die Praxis. Jedoch wertet er ihn als „eine radikale Umgestaltung des WEG inklusive eines Systemwechsels bei der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums, die unkalkulierbare Risiken mit sich bringt“. Gerade die gestärkte Stellung des Verwalters stößt bei dem Verein auf besonderen Unmut und er stellt einige Forderungen auf (www.iww.de/s3512).
- Der **Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V.** (Haus & Grund Deutschland) begrüßt die Reform. Jedoch sieht auch er die gestärkte Stellung des Verwalters kritisch. Daher schlägt der Verband Alternativen vor, die sowohl die Interessen der Wohnungseigentümer als auch der Verwalter berücksichtigt. Danach soll es – ähnlich wie die Forderung von „Wohnen im Eigentum“ – zwei Arten von Verwaltern geben:
 - einen „Basisverwalter“, der Notmaßnahmen und die bereits in der jetzigen Gesetzesversion vorgesehenen Kompetenzen eigenständig vorzunehmen hat; alle weiteren Maßnahmen sollen der Beschlussfassung der Gemeinschaft unterliegen;
 - einen „Premiumverwalter“, der – wie im Entwurf vorgesehen – eine umfassendere Kompetenz hat und hier vor allem Maßnahmen der Verwaltung ohne vorherige Beschlussfassung vornehmen kann.

Das sagt der VDIV

So sieht es der
Verein „Wohnen im
Eigentum“

Haus & Grund:
Konkretisierungen
erforderlich

Beide Alternativen sollen gesetzlich vorgesehen werden. Vor allem schlägt Haus & Grund vor, dass der Begriff „gewöhnliche“ Maßnahmen konkretisiert und ggf. um gesetzliche Aufgaben ergänzt wird. Zudem seien im Innenverhältnis Sicherungsvorkehrungen erforderlich, um die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vor finanziellen Risiken zu schützen.

Haus & Grund empfiehlt, die Außenvollmacht des Verwalters gesetzlich zu beschränken und sowohl Grundstücks- als auch Kreditgeschäfte auszunehmen, um finanzielle Risiken für die Eigentümer zu mildern. Gleichzeitig gibt der Verband zu bedenken, ob bei einer so umfangreichen Außenvollmacht – unabhängig davon, ob Kredit- und Grundstücksgeschäfte ausgenommen werden oder nicht – und den damit verbundenen Risiken für die Eigentümergemeinschaft eine Erhöhung der Mindestversicherungssumme der Pflichtversicherung für Verwalter von derzeit 500.000 EUR im Einzelfall und 1 Mio. EUR für alle Versicherungsfälle im Jahr in Betracht gezogen werden müsste (www.iww.de/s3513).

- Der **Deutsche Richterbund** hat teilweise erhebliche Bedenken gegen den Referentenentwurf. Dies äußert sich auch in seiner Kritik an der neuen Stellung des Verwalters. Der Deutsche Richterbund kritisiert die umfassende Vertretungsbefugnis des Verwalters nach außen, denn diese eröffne die Möglichkeit zum Missbrauch. Die Möglichkeit, den Verwalter wegen Pflichtverletzungen auf Schadenersatz in Anspruch zu nehmen, sieht er als gering an, da konkrete Pflichten des Verwalters nicht mehr gesetzlich festgelegt sind. Der unbestimmte Begriff „gewöhnliche Verwaltung“ in § 27 WEG-E sei auslegungsfähig und werde im Streitfall von der Rechtsprechung ausgefüllt werden müssen. Der Richterbund sieht hierin eine weitere Schwierigkeit, da mangels konkreterer Regelung eine Vielzahl an Einzelfällen entstehen werden: „Ob ein Verwalter also im Einzelfall einen Auftrag gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG-E vergeben konnte oder es eines Beschlusses der Eigentümer nach § 19 Abs. 1 WEG-E bedurft hätte, wäre mithin eine Frage des Einzelfalls“ (www.iww.de/s3514).
- Auch der **Deutsche Anwaltverein** fordert, dass der Verwalter seine Qualifikation belegen muss. Er sieht ihn in der Stellung eines Geschäftsführers mit nach außen uneingeschränkten Kompetenzen. Nach Ansicht des Deutschen Anwaltvereins werden durch die Neuregelungen den Wohnungseigentümern in erheblichem Maß Rechte entzogen (www.iww.de/s3515).

Missbrauch möglich

DAV fordert
Nachweis der
Qualifikation

4. Fazit

Es ist richtig, dass es für den Rechtsverkehr Vorteile hat, mit einem Verwalter Rechtsgeschäfte abzuschließen, der im Außenverhältnis ohne Einschränkung handeln kann. Die Tätigkeit eines Verwalters kann derzeit aber jedermann ausüben, ohne über eine entsprechende Qualifikation zu verfügen. Der mögliche Schaden, der Wohnungseigentümergeinschaften dadurch entstehen kann, ist jetzt noch nicht absehbar. Gerade für die „älteren“ Eigentümergeinschaften, die die Verwaltertätigkeit meist ohne Prüfung „hinnehmen“ und in der Vergangenheit nicht für umfangreiche Rücklagen gesorgt haben, könnte es ein böses Erwachen geben.

Vorteile im Rechts-
verkehr – Nachteile
für Eigentümer?

MERKE | Es darf nicht außer Acht gelassen werden, dass es um die einzelnen Eigentümer geht, deren Anteil am Gemeinschaftseigentum nach dem WEG verwaltet werden soll. Deren Interessen sollten im Rahmen des WEG-Rechts im Mittelpunkt stehen. Der Schutz der Wohnungseigentümer darf nicht dem Interesse an einem reibungslosen Rechtsverkehr weichen.