

Kleine Anfrage

der Abgeordneten Rainer Funke, Hans-Michael Goldmann, Hildebrecht Braun (Augsburg), Dr. Edzard Schmidt-Jortzig, Jörg van Essen, Rainer Brüderle, Ernst Burgbacher, Ulrike Flach, Paul K. Friedhoff, Horst Friedrich (Bayreuth), Joachim Günther (Plauen), Dr. Karlheinz Gutmacher, Klaus Haupt, Ulrich Heinrich, Walter Hirche, Dr. Werner Hoyer, Ulrich Irmer, Dr. Heinrich L. Kolb, Gudrun Kopp, Jürgen Koppelin, Ina Lenke, Dirk Niebel, Hans-Joachim Otto (Frankfurt), Detlef Parr, Cornelia Pieper, Dr. Irmgard Schwaetzer, Marita Sehn, Dr. Hermann Otto Solms, Dr. Max Stadler, Dr. Dieter Thomae, Dr. Wolfgang Gerhardt und der Fraktion der F.D.P.

Stärkung des Wohnungseigentums

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) vom 15. März 1951 hat breiten Schichten unserer Gesellschaft die Möglichkeit eröffnet, Wohneigentum zu erwerben. Die Rechtsinstitute von Wohnungs- und Teileigentum haben sich zur Erhöhung der Eigentumsquote bewährt. Zugleich sind damit Möglichkeiten der Wertschöpfung durch Vermietung oder der Nutzung als private Altersvorsorge geschaffen worden. Damit spielt das Wohnungseigentumsgesetz eine wichtige Rolle bei der Gestaltung der Rahmenbedingungen für Wohnungsbauinvestitionen. Im Kern enthält es wesentliche Regelungen für das gemeinschaftliche Zusammenleben zum Ausgleich und der Verwirklichung individueller Eigentümerpositionen. Die Umsetzung der rechtlichen Vorgaben des Wohnungseigentumsgesetzes führt jedoch zum Teil zu erheblicher Rechtsunsicherheit.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 20. September 2000 zu den bestandskräftigen Mehrheitsentschlüssen („Zitterbeschlüsse“) hat deren Duldung durch die Rechtsprechung in zentralen Punkten beendet. Danach sind Beschlüsse, die ein Sondernutzungsrecht auf Miteigentum begründen, aus formellen Gründen nichtig, da hier die Wohnungseigentümer von der Nutzung ihres Miteigentums völlig ausgeschlossen werden und damit grundsätzlich die Beschlusskompetenz fehlt. Somit wurde eine Möglichkeit, das zum Teil als unbefriedigend empfundene Einstimmigkeitsprinzip zu überwinden, aufgegeben. Ein praktikabler und verlässlicher Ausgleich zwischen den Interessen der Wohnungseigentümer ist die Voraussetzung, um die Anzahl der Eigentumswohnungen in den alten Bundesländern (September 1993 von 2,444 Millionen) zu bewahren und in den neuen Bundesländern auszubauen (September 1993 rund 15 900).

Dieser Auftrag verpflichtet zu einem aussagekräftigen und in sich schlüssigen Regelungskomplex. Bedenken diesbezüglich wurden seitens der Fraktion der SPD unter Federführung der Abgeordneten Dr. Eckhard Pick, Dr. Herta Däubler-Gmelin und Achim Großmann schon in der letzten Legislaturperiode durch die Große Anfrage vom 11. Oktober 1995 (Bundestagsdrucksache 13/2653) aufgeworfen.

In diesem Zusammenhang fragen wir die Bundesregierung:

1. Hat die Bundesregierung Erkenntnisse über den bundesweiten Anteil von Beschlüssen, die von dem Urteil des Bundesgerichtshof betroffen sind und
 - a) sieht sie damit eine Prozesswelle auf die Wohnungswirtschaft zukommen,
 - b) und wenn nein, wie hoch schätzt sie den Anteil?
2. Ist nach Ansicht der Bundesregierung die Feststellung der Nichtigkeit auch auf andere als die vom Bundesgerichtshof genannten Beschlüsse ausweibar und gegebenenfalls mit welcher Begründung?
3. Sieht die Bundesregierung die vorgenommene Abgrenzung von Handlungsformen, die dem Einstimmigkeitsprinzip unterworfen sind, zu denen, die einen Mehrheitsbeschluss ausreichen lassen als
 - a) zufriedenstellend gelöst und
 - b) für die Zukunft als ausreichend an?
4. Sollte nach Einschätzung der Bundesregierung bei einer Reform des Wohnungseigentumsgesetzes Größe und Qualität der Gemeinschaft ein Kriterium zu unterschiedlicher Regelung werden und gegebenenfalls mit welcher Begründung?
5. Sind nach jetziger Rechtslage schon Konfliktpunkte – zum Beispiel durch einseitige Verkürzung der Kündigungsfristen und Absenkung der Kapungsgrenzen – zwischen dem Entwurf der Bundesregierung zur Reform des Mietrechts (Bundestagsdrucksache 14/4553) und Belangen der Wohnungseigentümer ersichtlich, die
 - a) die Bereitschaft zur Vermietung beeinflussen,
 - b) die Investitionsbereitschaft auf dem freien Wohnungsmarkt beeinflussen könnten?
6. Wie hat sich das Raumeigentum nach dem WEG in Deutschland seit 1993 bis heute entwickelt,
 - a) in den alten Bundesländern,
 - b) in den neuen Bundesländern,in absoluten Zahlen, getrennt nach Wohnungs- bzw. Teileigentum?
7. Sieht die Bundesregierung Handlungsbedarf zur Förderung des Wohnungseigentums in den neuen Bundesländern?
8. Liegen der Bundesregierung Erkenntnisse über die Entwicklung des Instituts des Dauerwohnrechtes nach §§ 31 ff. WEG vor
 - a) in den alten Bundesländern,
 - b) in den neuen Bundesländern?
9. Welches Konzept verfolgt die Bundesregierung hinsichtlich der Streiterledigung von Wohnungseigentumssachen in Bezug auf die ineffektive Verfahrensweise beim Entzug von Wohnungseigentum nach § 51 WEG?
10. Liegen Erkenntnisse über das Ausmaß von Missbrauch und Untreue von Verwaltern gegenüber Wohnungseigentümergeinschaften vor, und hält es die Bundesregierung für erforderlich gesetzliche Mindestvoraussetzungen für diejenigen zu schaffen, die sich als Wohnungsverwalter betätigen wollen?

11. Wirkt sich nach Ansicht der Bundesregierung ein Ausschluss von selbstgenutztem Wohneigentum für die private Altersvorsorge, wie es der Regierungsentwurf zum Altersvermögensgesetz (Bundestagsdrucksache 14/4595) vorsieht, auf die Eigentumsquote aus?
12. Sieht die Bundesregierung aufgrund dieses Urteils des Bundesgerichtshofs und im Rückblick auf die damals gestellte Große Anfrage der Fraktion der SPD nun selbst Bedarf, gesetzgeberisch tätig zu werden und wenn ja, wann?

Berlin, den 23. Januar 2001

Rainer Funke
Hans-Michael Goldmann
Hildebrecht Braun (Augsburg)
Dr. Edzard Schmidt-Jortzig
Jörg van Essen
Rainer Brüderle
Ernst Burgbacher
Ulrike Flach
Paul K. Friedhoff
Horst Friedrich (Bayreuth)
Joachim Günther (Plauen)
Dr. Karlheinz Guttmacher
Klaus Haupt
Ulrich Heinrich
Walter Hirche
Dr. Werner Hoyer
Ulrich Irmer
Dr. Heinrich L. Kolb
Gudrun Kopp
Jürgen Koppelin
Ina Lenke
Dirk Niebel
Hans-Joachim Otto (Frankfurt)
Detlef Parr
Cornelia Pieper
Dr. Irmgard Schwaetzer
Marita Sehn
Dr. Hermann Otto Solms
Dr. Max Stadler
Dr. Dieter Thomae
Dr. Wolfgang Gerhardt und der Fraktion der F.D.P.

