

## **Antwort**

### **der Bundesregierung**

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Michael Groß, Sören Bartol,  
Uwe Beckmeyer, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der SPD  
– Drucksache 17/9941 –**

### **Wohnungseigentümer zur energetischen Sanierung bewegen – Immobilienverwaltung in die Verantwortung nehmen**

#### Vorbemerkung der Fragesteller

Das Energiekonzept 2050 der Bundesregierung sieht bis zum Jahr 2050 vor, einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen. Auf dem Weg dahin ist es erklärtes Ziel, den Wärmeenergiebedarf bis zum Jahr 2020 um 20 Prozent und den Primärenergiebedarf um ca. 80 Prozent bis zum Jahr 2050 abzusenken.

Bereits heute zeichnet sich deutlich ab, dass die derzeitigen Bemühungen der Bundesregierung und die zur Verfügung stehenden Fördermittel nicht ausreichen werden.

Völlig unberücksichtigt bei dem Ziel eines nahezu klimaneutralen Wohnungsbestandes bleibt bisher die Motivation der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümergeinschaften zur energetischen Sanierung. Wenn man berücksichtigt, dass es derzeit etwa 46 Prozent Wohn- und Hauseigentum in der Bundesrepublik Deutschland mit steigender Tendenz gibt, wovon annähernd 20 Prozent Wohnungseigentümergeinschaften sind, sollte diese Gruppe zukünftig nicht unberücksichtigt bleiben. Im Gegensatz zu anderen Wohnungsunternehmern oder Einfamilienhauseigentümern bilden die Wohnungseigentümergeinschaften und Wohnungseigentümer ein heterogenes Gebilde mit unterschiedlichen finanziellen und sozialen Hintergründen ab. Hohe Sanierungsstandards stellen unter den heutigen Bedingungen und der geltenden Rechtslage gerade Wohnungseigentümergeinschaften vor eine fast unüberwindbare Hürde. Viele Eigentümergeinschaften sind nicht in der Lage, umfassende Sanierungen am Stück durchzuführen. Die Rücklagen reichen dafür nicht aus, hohe Sonderumlagen können viele Eigentümer nicht aufbringen, einen langfristigen Kredit des Verbandes der Wohnungseigentümergeinschaft aufgrund der internen Haftung bei Zahlungsausfällen von Miteigentümern wollen viele Beteiligte nicht mittragen. In der Praxis wird deshalb erst für Einzelmaßnahmen gespart und dann saniert, oder es werden energetische Gesamtkonzepte mit Stufenplänen erarbeitet, auf deren Grundlage dann die energetischen Einzelmaßnahmen nach und nach durchgeführt werden. KfW-Effizienzhäuser können mit dieser Vorgehensweise nicht erzielt werden. Außerdem leben gerade in lange bestehenden Wohnungseigentümergeinschaften inzwischen viele ältere bis hochbetagte Miteigentümer. Hier fehlt es an Anreiz, für die Sanierung zu stimmen.

Eine entscheidende Rolle zur erfolgreichen Umsetzung von energetischer Sanierung kann bei Wohnungseigentümergeinschaften dem Immobilienverwalter zufallen. Er kann die entsprechenden Beschlüsse in der Eigentümerversammlung herbeiführen, informieren, beraten und begleiten, wohl wissend, dass das ihm anvertraute Eigentum, was nicht nur Kapitalanlage und Wohnort, sondern oft auch wesentlicher Bestandteil der Altersvorsorge von vielen Bürgerinnen und Bürgern ist.

Die Bundesregierung hat in diesem Zusammenhang vor wenigen Wochen eine Studie zur CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierung bei Wohnungseigentümergeinschaften mit besonderer Berücksichtigung energetischer und altersgerechter Sanierungen ausgelobt, um tiefere Kenntnisse zu Wohnungseigentümergeinschaften und Immobilienverwaltern zu erhalten.

### Vorbemerkung der Bundesregierung

Die Bundesregierung sind die unterschiedlichen finanziellen und sozialen Hintergründe von Wohnungseigentümern in Wohnungseigentümergeinschaften und der daraus resultierenden Besonderheiten bei der energetischen Sanierung der Wohnungsbestände bewusst. Mit der im Jahr 2007 erfolgten Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes ist daher insbesondere die Willensbildung der Wohnungseigentümer bei energetischen Sanierungen erleichtert worden. Um verstärkt Anreize für Wohnungseigentümergeinschaften zur Durchführung von energetischen Sanierungen zu setzen hat die Bundesregierung 2007 im Programm Energieeffizient Sanieren der KfW Bankengruppe (CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm) neben der Kreditvariante alternativ Investitionszuschüsse eingeführt. In diesem Programm der KfW Bankengruppe wird auch die Durchführung von Einzelmaßnahmen gefördert, die insbesondere auch den Wohnungseigentümergeinschaften die schrittweise Sanierung ihrer Wohngebäude ermöglicht.

Die in der Vorbemerkung der Fragesteller erwähnte Studie der Bundesregierung dient zudem dazu, gute Beispiele für die erfolgreiche Vorbereitung und Durchführung von Sanierungsmaßnahmen aufzuzeigen. Daraus sollen verallgemeinerungsfähige Erfahrungen für die Wohnungseigentümer abgeleitet und in Form einer Handreichung zur Verfügung gestellt werden.

1. Sind der Bundesregierung annähernd konkrete Zahlen über Wohnungseigentum und Wohnungseigentümergeinschaften und deren Anteil am deutschen Wohnungsmarkt sowie deren Struktur und Bestand bekannt?

Wenn ja, welche?

Wenn nein, warum nicht?

Derzeit liegen nur wenige Daten über Wohnungseigentum i. S. d. Wohnungseigentumsgesetzes vor. Im Ergebnis der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2008 verfügten 13,3 Prozent aller Haushalte (ca. 5,2 Millionen Haushalte) in Deutschland über Eigentum an Eigentumswohnungen. Zu Anzahl und Struktur der Wohnungseigentümergeinschaften liegen keine Informationen vor. Aktuelle Zahlen wurden im Zensus 2011 erfasst, dessen Ergebnisse für Ende 2012 erwartet werden.

2. Liegen der Bundesregierung konkrete Zahlen zu bereits erfolgten energetischen Sanierungen der Gebäude von Wohnungseigentümern und Wohnungseigentümergeinschaften vor?

Wenn ja, welche?

Wenn nein, warum nicht?

Auf die Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN „Finanzierung von energetischen Maßnahmen

bei Wohnungseigentümergeinschaften“ (Bundestagsdrucksache 17/7689, Fragen 3 und 4) wird verwiesen. Nach Schätzungen der KfW Bankengruppe beziehen sich ca. 5 bis 7 Prozent der Zusagen im Programm Energieeffizient Sanieren auf Wohnungseigentümergeinschaften oder Wohnungseigentümer.

3. Sieht die Bundesregierung Handlungsbedarf bei den Förderantragsbedingungen der KfW Bankengruppe für Wohnungseigentümergeinschaften, vor dem Hintergrund, dass nach einer Umfrage des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V. mehr als 60 Prozent der befragten Immobilienverwalter das Antragsverfahren für zu aufwendig halten (<http://ddiv-service.de/ein-steiniger-weg-das-energiekonzept-2050-und-seine-umsetzung.html>)?

Wenn ja, was ist geplant?

Wenn nein, warum nicht?

Das Antragsverfahren in den Programmen der KfW Bankengruppe für „Energieeffizientes Bauen und Sanieren“ unterscheidet sich nicht von den üblichen Verfahren bei anderen der KfW Bankengruppe oder Förderinstitutionen. Die Antragstellung in diesen Programmen kann sowohl durch einzelne WEG-Mitglieder als auch durch eine antragstellende (Teil-)Gemeinschaft, in der Regel vertreten durch den WEG-Verwalter, erfolgen. Für die einzelnen Wohnungseigentümer oder die WEG ist dabei eine Antragstellung in der Kredit- oder in der Zuschussvariante möglich. Aus Sicht der Bundesregierung sind daher keine Änderungen beim Antragsverfahren erforderlich.

4. Sieht die Bundesregierung Handlungsbedarf beim Thema Bankendurchleitungsprinzip und KfW-Kreditvergabe?

Wenn ja, was ist geplant?

Wenn nein, warum nicht?

Aus Gründen der Wettbewerbsneutralität ist die KfW Bankengruppe gemäß § 3 des Gesetzes über die Kreditanstalt für Wiederaufbau gesetzlich verpflichtet, bei der Durchführung ihres öffentlichen Förderauftrags Kreditinstitute oder andere Finanzierungsinstitutionen einzuschalten. Durch dieses so genannte Hausbankprinzip wird die Vergabe der Förderdarlehen angesichts mehrerer 100 000 Einzeldarlehen pro Jahr überhaupt erst ermöglicht, da die existierenden Vertriebsstrukturen der Hausbanken genutzt werden können. Die Hausbanken haben aufgrund ihrer Nähe zum Kunden und ihrer langjährigen Erfahrung im lokalen Markt umfangreiche Informationen für eine verlässliche Kreditbeurteilung und Risikoeinschätzung.

Insoweit übernehmen die Hausbanken auch im Rahmen der Mittelvergabe eine zentrale Funktion. Für die Risikoeinschätzung und die Beurteilung der Kapitaldienstfähigkeit eines Vorhabens ist die Prüfung der (Bau-)Vorhaben sowie der Personen- und Unternehmensdaten erforderlich und wird durch das Hausbankprinzip effizient abgewickelt.

5. Teilt die Bundesregierung die Einschätzung, dass Wohnungseigentümergeinschaften als relativ ausfallsicher gelten und beispielsweise Landeshürgschaften aus Sicht von Wohnungseigentümern und Wohneigentumsverwaltung ein gutes Instrument sein könnten, um die energetische Sanierung und Modernisierung anzukurbeln?

6. Wenn ja, welche Schritte hat die Bundesregierung bisher unternommen, um hier die Bundesländer zum Handeln zu bewegen und dadurch die energetische Sanierung voranzubringen, um die klimapolitischen Zielsetzungen zu erreichen?

Wenn nein, was gedenkt sie zukünftig zu tun?

Die Fragen 5 und 6 werden wegen ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Landesbürgschaften können die Durchführung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Wohnungseigentümergeinschaften unterstützen. Die Bundesregierung hatte die Länder gebeten, die Übernahme von Landesbürgschaften zu prüfen. Nach Kenntnis der Bundesregierung vergibt Baden-Württemberg diese Bürgschaften. Im Rahmen der Föderalismusreform I ist die Zuständigkeit für die Wohnungsbauförderung in die alleinige Verantwortung der Länder übergegangen. Dies gilt auch für die Gewährung von Bürgschaften für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen durch die Länder. Eine Einflussnahme durch den Bund ist hier nicht möglich.

7. Gibt es, auf Grund der Tatsache, dass bisher nur 5 Prozent der Förderzusagen der KfW-Fördermittel zum energetischen Sanieren für Wohneigentümergeinschaften oder Wohneigentümer erteilt wurden, Überlegungen der Bundesregierung, bei der KfW Bankengruppe ein eigenes, auf die spezifischen Wohneigentümergeinschaftserfordernisse abgestimmtes Förderprogramm einzurichten, um die energetische Sanierung und Modernisierung in diesem Segment anzukurbeln?

Wenn ja, was ist geplant?

Wenn nein, warum nicht?

8. Inwieweit berücksichtigt die Bundesregierung den Umstand bei energetischer Sanierung und Modernisierung, dass es in Eigentümergeinschaften unterschiedliche finanzielle Möglichkeiten der Eigentümer gibt, und wie beurteilt die Bundesregierung den Umstand, dass es dabei zu sozialen Spannungen innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft kommen kann oder gar zu Beschlüssen, die einzelne Eigentümer in finanzielle Notlagen bringen könnten, beispielsweise weil die Hausbank aufgrund fehlender Einkommen und eines zu hohen Alters keinen Kredit mehr bewilligen will?
9. Welche Möglichkeiten sieht die Bundesregierung, hier Konzepte und abgestimmte Programme zur Förderung des energetischen Sanierens zu gestalten?

Die Fragen 7, 8 und 9 werden wegen ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Auf die Antwort zu Frage 2 wird verwiesen.

10. Wie bewertet die Bundesregierung die Rolle des Immobilienverwalters unter verbraucherschutzpolitischen Gesichtspunkten – auch im Hinblick darauf, dass die Sanierung von Wohneigentum auch als eine Finanzanlage zu sehen ist?

Gemäß § 27 Absatz 1 Nummer 2 des Wohnungseigentumsgesetzes (WoEigG) ist der Verwalter gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen

Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Haben die Wohnungseigentümer eine Sanierung beschlossen, so hat der Verwalter die beschlossenen Maßnahmen durchzuführen und die Durchführung zu überwachen.

11. Wie schätzt die Bundesregierung den Rechtszustand ein, dass Immobilienverwalter laut § 5 des Rechtsdienstleistungsgesetzes (RDG) Rechtsdienstleistungen als Nebenleistung für Dritte erbringen können, wenn diese zum Berufs- und Tätigkeitsfeld gehören, und sogar nach § 79 der Zivilprozessordnung (ZPO) bei Rechtsstreitigkeiten beauftragt werden können ohne eine Regelung der Zugangsvoraussetzungen – ausgenommen der Pflicht zur Gewerbeanzeige – für diesen Berufsstand oder eine geschulte Berufsausbildung?
12. Wie begründet die Bundesregierung dies, unabhängig von Artikel 12 des Grundgesetzes (GG – Berufswahlfreiheit), aber im Vergleich beispielsweise zu Österreich, Frankreich oder Großbritannien, wo es umfangreiche Zugangsvoraussetzungen und Prüfkriterien zur Zulassung von Immobilienverwaltern gibt und vor dem Hintergrund von § 5 RDG und § 79 ZPO?
13. Sieht die Bundesregierung hier Handlungsbedarf?
14. Sieht die Bundesregierung angesichts der hohen Anforderungen des Rechtsdienstleistungsgesetzes an die Durchführung von Rechtsberatungen hinsichtlich der Tatsache, dass keinerlei Sachkundenachweis für oder zwingende Haftpflichtversicherung im Falle fehlerhafter und unsachgemäßer Beratung notwendig ist, hier Handlungsbedarf zur Angleichung derzeit weit divergierender Qualifikationsanforderungen zwischen den Rechtsberatern in Form von Berufszugangsbeschränkungen für Wohnungseigentumsverwalter?

Die Fragen 11 bis 14 werden wegen ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Immobilienverwalter können Rechtsdienstleistungen als Nebenleistungen erbringen, wenn die Rechtsdienstleistung im Zusammenhang mit einer Haus- und Wohnungsverwaltung erbracht wird (§ 5 Absatz 2 Nummer 2 des Rechtsdienstleistungsgesetzes – RDG). Die Regelung trägt dem Umstand Rechnung, dass der Aufgabenbereich der Immobilienverwalter regelmäßig auch Tätigkeiten rechtsdienstleistender Art umfasst. § 5 RDG beschränkt sich darauf, die Befugnis zur Erbringung von Rechtsdienstleistungen zu regeln. Die Vorschrift dient dazu, die sachgerechte Berufsausübung nicht spezifisch rechtsdienstleistender Berufe zu ermöglichen (vgl. Begründung zum Gesetzentwurf der Bundesregierung, Bundestagsdrucksache 16/3655, S. 51).

Nach Auffassung der Bundesregierung liegen im Bereich der gewerblichen Verwaltung von Wohnungseigentum keine gravierenden Missstände vor, die die Einführung von Berufszugangsbeschränkungen in Form von Qualifikationsanforderungen und damit einen Eingriff in die Berufswahlfreiheit rechtfertigen würden. Die Einführung von Berufsqualifikationen stellt eine subjektive Berufswahlschranke dar. Für derartige Eingriffe in das Grundrecht der Berufsfreiheit bestehen nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts hohe Hürden. Sie dürfen nur insoweit erfolgen, wie der Schutz besonders wichtiger Gemeinschaftsgüter dies zwingend erfordert.

Nach Auffassung der Bundesregierung soll es grundsätzlich der Wohnungseigentümergeinschaft überlassen bleiben, wen sie als Verwalter für geeignet hält. Besondere Qualifikationsanforderungen würden die Möglichkeit verhindern, einen geeigneten Verwalter aus den eigenen Reihen der Wohnungseigentümer auszuwählen.

Sofern der Verwalter unseriös oder unprofessionell agiert, können ihn die Wohnungseigentümer nach dem Wohnungseigentumsgesetz durch Mehrheitsbeschluss ordentlich abberufen bzw. nach Ablauf der Bestelldauer von höchstens fünf Jahren nicht erneut zum Verwalter bestellen. Bei einem besonders schwerwiegenden Fehlverhalten des Verwalters ist zudem die sofortige Abberufung aus wichtigem Grund möglich.

Im Zivilprozess ist die Vertretungsbefugnis im Parteiprozess gemäß § 79 Absatz 2 der Zivilprozessordnung eingeschränkt. Neben Rechtsanwälten sind als Bevollmächtigte nur bestimmte, im Einzelnen benannte Personengruppen vertretungsbefugt, zu denen die Immobilienverwalter nicht zählen. Für WEG-Verwalter gilt jedoch die Sonderregelung des § 27 Absatz 2 WoEigG. Sie sind berechtigt, nach Ermächtigung durch die Wohnungseigentümer Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen.

Im Zivilprozess sind die erhobenen Bedenken zudem dadurch berücksichtigt, dass für Wohnungsverwalter allein § 27 Absatz 2 WoEigG eine beschränkte Befugnis zur gerichtlichen und außergerichtlichen Vertretung ermöglicht, diese ansonsten jedoch ausgeschlossen ist. Der Grund für diese Unterscheidung zwischen Verwaltern von Wohnungseigentümergeinschaften und sonstigen Immobilienverwaltern, denen diese Befugnis nicht zusteht, ist darin zu sehen, dass für WEG-Verwalter eine Vertretungsbefugnis nach § 27 WoEigG mit gesetzlich ausgestaltetem Tätigkeitsumfang besteht, während für sonstige Immobilienverwalter eine solche gesetzliche Eingrenzung nicht besteht.

15. Wie beurteilt die Bundesregierung die gestiegenen Anforderungen an die komplexen Aufgaben eines Immobilienverwalters, die heutzutage Bereiche umfassen, wie Finanzen, Architektur/Sanierung, Verkehrssicherung, Instandhaltung und Recht/Verordnungen?

Die Bundesregierung erkennt die gestiegenen Anforderungen an die Aufgaben des Immobilienverwalters an. Es liegt nach Auffassung der Bundesregierung im eigenen Interesse des Immobilienverwalters, dass er über die notwendigen Kenntnisse verfügt und sich fachlich fortbildet, um sich im Wettbewerb behaupten zu können.

Die von der Wirtschaft angebotenen, bundesweit einheitlichen Aus- und Fortbildungen wie z. B. die 1993 in Zusammenarbeit mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie geschaffene Weiterbildung zum „Fachkaufmann/-kauffrau für die Verwaltung von Wohnungseigentum“ gewährleisten, dass Immobilienverwalter über ein angemessenes Qualifikationsniveau verfügen und den gestiegenen Anforderungen gerecht werden.

Auch die Berufsverbände der Immobilienverwalter leisten dazu einen wichtigen Beitrag. So ist die freiwillige Zugehörigkeit zu einem Berufsverband mit strengen Aufnahmebedingungen und der Verpflichtung zur Einhaltung der Berufsordnungen verbunden. Die Mitgliedschaft eines Immobilienverwalters in einem Berufsverband gilt daher als aussagekräftiges „Gütesiegel“, das auch für Wohnungseigentümer transparent ist.

16. Sieht die Bundesregierung hier ähnlichen Handlungsbedarf wie bei der Zertifizierung von Energieberatern, um den steigenden zukünftigen Anforderungen eines Immobilienverwalters und dem Verbraucherschutz von Wohnungseigentümern gerecht zu werden?

Angesichts der in der Antwort zu Frage 15 dargestellten Aus- und Fortbildungsmöglichkeiten sieht die Bundesregierung keinen Handlungsbedarf für die Einführung einer Zertifizierung für Immobilienverwalter.

17. Sieht die Bundesregierung Missstände am Markt, die auch auf die fehlenden Qualifikationen für Immobilienverwalter zurückzuführen sind, und wie sollen sie beseitigt werden?

Der Bundesregierung liegen keine Erkenntnisse über grundlegende Missstände im Bereich der Immobilienverwaltung vor, die auf der fehlenden Qualifikation der Verwalter beruhen.

18. Sieht die Bundesregierung hier Handlungs- bzw. Evaluationsbedarf, um einen Sachstandsüberblick zu erhalten?

Wenn ja, bis zu welchem Zeitpunkt?

Wenn nein, warum nicht?

Da der Bundesregierung keine Anhaltspunkte für grundlegende Missstände vorliegen, sieht sie keinen Handlungs- bzw. Evaluierungsbedarf.

19. Sieht die Bundesregierung die Notwendigkeit der Stärkung des Kontrollorgans „Beirat“, um mit der gesetzlichen Stärkung dieses Gremiums die Wirtschaftlichkeit und Amortisierung energetischer Sanierungen sicherzustellen bzw. zu verbessern?

Bereits nach jetziger Rechtslage kommen dem Verwaltungsbeirat wichtige Kontrollaufgaben zu. Nach § 29 Absatz 3 WoEigG ist der Beirat zuständig für die Kontrolle des Wirtschaftsplans, der Abrechnung über den Wirtschaftsplan sowie von Rechnungslegungen und Kostenanschlägen. Der Verwaltungsbeirat hat im Rahmen seiner Prüfungsaufgabe das Recht zur Einsicht in die Verwaltungsunterlagen und kann vom Verwalter Auskunft verlangen (Bärmann/Pick, Wohnungseigentumsgesetz, 19. Auflage 2010, § 29 Rn. 6). Damit ist bereits gegenwärtig eine umfassende Kontrolle des Verwalters, auch im Hinblick auf dessen Tätigkeit im Zusammenhang mit energetischer Sanierung, möglich.

20. Sieht die Bundesregierung weiteren Handlungsbedarf, um die Möglichkeiten von Wohnungseigentümergeinschaften zu verbessern, Verwaltungstätigkeiten angemessen zu kontrollieren, und um so die Akzeptanz für größere Investitionen wie energetische Sanierungen in den Wohnungseigentümergeinschaften zu erhöhen?

Der Verwaltungsbeirat stellt für die Wohnungseigentümer eine effektive Kontrollmöglichkeit dar. Daneben bestehen weitere Möglichkeiten der Kontrolle. So hat jeder Wohnungseigentümer unabhängig vom Bestehen eines Beirats umfassende Kontroll- und Einsichtnahme-rechte und insbesondere das Recht, vor der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung die Gesamtjahresabrechnung sowie sämtliche hieraus für die jeweiligen Eigentümer resultierenden Einzelabrechnungen einzusehen und zu kontrollieren (Urteil des Landgerichts Karlsruhe 17. Februar 2009, Aktenzeichen 11 S 13/07, veröffentlicht in: Zeitschrift für Wohnungseigentumsrecht 2009, S. 325). Schließlich kann der Verwalter bei Vorliegen eines wichtigen Grundes jederzeit abberufen werden; diese Abberufungsmöglichkeit kann nicht ausgeschlossen werden (§ 26 Absatz 1 Satz 3 und 5 WoEigG). Ein wichtiger Grund liegt regelmäßig vor, wenn der Verwalter die Beschlussammlung nicht ordnungsgemäß führt (§ 26 Absatz 1 Satz 4 WoEigG), aber auch allgemein immer dann, wenn das erforderliche Vertrauensverhältnis zerstört ist (Entscheidung des Bundesgerichtshofs, veröffentlicht in: Neue Juristische Wochenschrift 2002, S. 3240, 3243). Zudem haben die Wohnungseigentümer die Möglichkeit, ihre Kontrollmöglichkeiten über die Ge-

staltung des Verwaltervertrags zu erweitern. Hier kann beispielsweise schuldrechtlich vereinbart werden, dass Durchführungsmaßnahmen des Verwalters der vorherigen Billigung der Wohnungseigentümer bedürfen.

21. Hält die Bundesregierung es für notwendig, zur Verbesserung des Verbraucherschutzes, aber angesichts der Risiken bei der Verwaltung von Wohnungseigentum – des sorgsamem Umgangs mit dem Geld Dritter wegen – Berufszugangsqualifikationen für Verwalter einzuführen?

Auf die Antwort zu den Fragen 11 bis 14 wird verwiesen.

22. Welche konkreten Umsetzungsmöglichkeiten plant die Bundesregierung, an denen sich die in sich sehr heterogenen Wohnungseigentümergeinschaften orientieren können, beispielsweise zur steuerlichen Absetzbarkeit von Einzelmaßnahmen, wenn ein beschlossener Stufenplan vorliegt, zur Vererbbarkeit und rechtsgeschäftlichen Übertragbarkeit des Steuerabzugsanspruchs, um Anreize – speziell auch für ältere Miteigentümer – zu schaffen?

Die Eigentümer von Wohngebäuden bilden eine sehr heterogene Gruppe. Daher stellt die Bundesregierung verschiedene Förderinstrumente zur Verfügung. Der Bürger kann daraus die Förderung auswählen, die für seine individuelle Lebenssituation am besten geeignet ist.

Bereits im Jahr 2011 hat die Bundesregierung die steuerliche Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden auf den Weg gebracht. Diese wird die Förderung durch die bewährten Programme der KfW Bankengruppe sinnvoll ergänzen. Insbesondere selbst nutzende Wohneigentümer erhalten so ein weiteres, attraktives Förderangebot. Allerdings konnte das entsprechende Gesetz bisher nicht in Kraft treten, da der Bundesrat die notwendige Zustimmung nicht erteilt hat. Die Bundesregierung hat daraufhin den Vermittlungsausschuss angerufen. Die Beratungen dort dauern an.

23. Hält die Bundesregierung – auch angesichts einer angekündigten Mietrechtsnovelle – eine Angleichung des Wohnungseigentümergegesetzes an die Klimaschutz- und Energieeffizienzziele für erforderlich?

Nach dem Entwurf eines Gesetzes über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln vom 25. Mai 2012 (Bundsratsdrucksache 313/12) wird § 22 Absatz 2 WoEigG neu gefasst und auf § 555b Nummer 1 bis 5 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) Bezug genommen. § 555b BGB regelt Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere auch zur energetischen Modernisierung. Dadurch wird für diese Maßnahmen eine Harmonisierung zwischen dem Miet- und Wohnungseigentumsrecht sichergestellt.

24. Welche Maßnahmen hält die Bundesregierung für erforderlich, um die Ziele der Barrierefreiheit laut UN-Behindertenrechtskonvention auch für Wohnungseigentümergeinschaften praktikabel umzusetzen?

Ein wichtiges wohnungs- und stadtentwicklungspolitisches Anliegen der Bundesregierung ist die Unterstützung des Abbaus von Barrieren im Wohnungsbestand, damit ältere und behinderte Menschen möglichst dauerhaft und selbstbestimmt in ihrer vertrauten Umgebung verbleiben können. Entsprechende Investitionsanreize wurden mit dem im Rahmen des Konjunkturpaketes I auf-

gelegten Programm „Altersgerecht Umbauen“ der KfW Bankengruppe von 2009 befristet bis Ende 2011 mit Programmmitteln in Höhe von jeweils 80 bis 100 Mio. Euro für Zinsverbilligungen von Darlehen sowie Zuschüssen gesetzt. Seit Januar 2012 fördert die KfW Bankengruppe das altersgerechte Umbauen als Eigenmittelprogramm in einer Darlehensvariante. Das Programm steht selbst nutzenden Eigentümern, d. h. auch Wohnungseigentümergeinschaften, privaten Vermietern sowie Wohnungsunternehmen zur Verfügung.

Menschen mit Behinderung zählen auch zu den Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung. Diese ist im Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) des Bundes geregelt. Im Rahmen der Föderalismusreform I ist die Zuständigkeit für die Wohnraumförderung ab 2007 vom Bund auf die Länder übertragen worden. Das WoFG ist in der Folge in einigen Bundesländern durch eigene Gesetze ersetzt worden. Diese sehen ähnlich wie die Bundesvorschriften Fördermaßnahmen für Menschen mit Behinderung vor. Insbesondere die Errichtung barrierefreier Wohnungen und der Barriereabbau im Wohnungsbestand werden gefördert. Die Maßnahmen kommen dabei auch Wohneigentümergeinschaften zugute.

Der Bund gewährt den Ländern als Ausgleich für den Wegfall der bis zur Föderalismusreform bereitgestellten Bundesfinanzhilfen bis zum 31. Dezember 2019 Kompensationsmittel aus dem Bundeshaushalt. Die Höhe der Zahlungen ist bis zum Jahr 2013 auf jährlich 518,2 Mio. Euro festgelegt. Die Mittel sind von den Ländern zweckgebunden für investive Maßnahmen der Wohnraumförderung einzusetzen. Das Grundgesetz enthält den Auftrag, bis Ende 2013 zu prüfen, in welcher Höhe die Kompensationsmittel ab 2014 zur Aufgabenerfüllung der Länder noch angemessen und erforderlich sind. Die Verhandlungen zwischen Bund und Ländern unter Federführung des Bundesministeriums der Finanzen sind noch nicht abgeschlossen.





