

ZfIR 2011, A 4

60 Jahre Wohnungseigentumsgesetz

In einer Kleinen Anfrage (17/6186) weist die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen darauf hin, dass das Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) in diesem Jahr 60 Jahre alt wird. Sie nimmt dies zum Anlass, die rechtlichen Rahmenbedingungen für das Wohnungseigentum und die zentralen Umsetzungsprobleme in diesem Bereich zu überprüfen. Sie fragt, wie die Bundesregierung gewährleisten will, dass angemessene Instandhaltungsrücklagen in Wohnungseigentumsgemeinschaften gebildet werden.

Um das WoEigG an die Änderungen des deutschen Wohnungsmarktes anzupassen, gab es seit seiner Entstehung zwei Reformen. Die letzte Reform fand im Jahr 2007 statt.

Trotz der Reformen werden von Wohnungseigentümern zahlreiche Konfliktpunkte benannt. So ist häufig die unzureichende Höhe bzw. die nicht rechtzeitige und vorsorgende Bildung von Instandhaltungsrücklagen durch die Wohnungseigentümergeinschaften der Auslöser einer Vielzahl von Rechtsstreitigkeiten. Diese können zu Insolvenzen, Zwangsvollstreckungen und Zwangsversteigerungsverfahren führen. Teilweise werden dadurch die anderen Wohnungseigentümer finanziell höher belastet, da sie die Ausfälle innerhalb der Gemeinschaft solidarisch tragen müssen.

Zusätzlich werden Defizite bei der Qualifizierung von gewerblichen Wohnungseigentumsverwaltern durch den Verbraucherschutzverband „Wohnen im Eigentum“ thematisiert. Nach § 27 WoEigG sind Wohnungseigentumsverwalter für die ordnungsgemäße Verwaltung des Gemeinschaftseigentums verantwortlich. Hierzu gehören

ZfIR 2011, A 5

der langfristige Erhalt der Wohnanlage sowie die Verwaltung des Vermögens der Wohnungseigentümergeinschaft, das bei großen Anlagen im Millionen-Euro-Bereich liegen kann. Nach derzeitiger Rechtsauffassung kann jede natürliche und juristische Person als Verwalter bzw. Verwalterin tätig werden. Sie unterliegt ausschließlich der Pflicht zur Gewerbeanzeige gemäß § 14 der Gewerbeordnung. Umfragen des Verbandes haben ergeben, dass im Bereich der ordnungsgemäßen Verwaltung teilweise erhebliche Mängel vorliegen. Aufgezählt werden kaufmännische Defizite in Form von unvollständigen oder fehlerhaften Jahresabrechnungen, Wirtschaftsplänen und unzureichende Buchführungskenntnisse. Auch technische Defizite werden benannt, wie fehlerhafte Instandhaltungsplanungen oder unregelmäßige Objektbegehungen, die eine unzureichende Sicherung von Gewährleistungsansprüchen zur Folge haben können. Zusätzlich seien auch mangelhafte Rechtskenntnisse ein Problem. Kritisiert wird wegen der zentralen Position des Verwalters zum Beispiel der nicht erforderliche Sachkundenachweis oder die nicht einheitlich vorhandenen Ausbildungs- und Qualitätsstandards sowie die fehlende Erlaubnispflicht im Sinne der Gewerbeordnung und das fehlende Erfordernis der Zuverlässigkeit.

(Quelle: hib Nr. 254 vom 20.6.2011 und Drucks. 17/6186)