

Kleine Anfrage

der Abgeordneten Daniela Wagner, Nicole Maisch, Ingrid Hönlinger, Bettina Herlitzius, Dr. Anton Hofreiter, Memet Kilic, Stephan Kühn, Jerzy Montag, Ingrid Nestle, Dr. Valerie Wilms und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

60 Jahre Wohnungseigentumsgesetz

In diesem Jahr wird das Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) 60 Jahre alt. Aus diesem Anlass überprüft die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die rechtlichen Rahmenbedingungen für das Wohnungseigentum und die zentralen Umsetzungsprobleme in diesem Bereich. 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 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.

Wir fragen die Bundesregierung:

1. Welche Informations- und Beratungsangebote bietet die Bundesregierung selbstnutzenden Wohnungseigentümern und Verwaltungsbeiräten an, damit diese die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums gemäß den Anforderungen des Wohnungseigentumsgesetzes, der umfangreichen Rechtsprechung und zum Wohl der Gemeinschaft sowie zum Werterhalt der Immobilie sachgemäß und gesetzeskonform organisieren und regeln können?
2. Welche Kenntnisse hat die Bundesregierung über die Anzahl von Fällen, bei denen Instandhaltungsrücklagen zu niedrig bemessen wurden?
3. Wie beurteilt die Bundesregierung den Vorschlag, eine gesetzliche Verpflichtung zur Errichtung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage, orientiert an § 28 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz, einzuführen, und prüft sie die Möglichkeit, eine solche Verpflichtung einzuführen?
4. Wie will die Bundesregierung gewährleisten, dass angemessene Instandhaltungsrücklagen in Wohnungseigentumsgemeinschaften gebildet werden?
5. Welche Kenntnisse hat die Bundesregierung über Umsetzungsprobleme von Wohnungseigentumsgemeinschaften in Bezug auf energetische Modernisierungen sowie den altersgerechten Umbau, und was will sie gegen diese Umsetzungsprobleme unternehmen?
6. Inwiefern und durch welche konkreten Maßnahmen fördert die Bundesregierung die energetische Modernisierung von Wohnungseigentumsanlagen?
7. Inwiefern und durch welche konkreten Maßnahmen will die Bundesregierung die Herstellung von altersgerechtem Wohnraum in Wohnungseigentumsgemeinschaften erleichtern?
8. In welcher Höhe und wie häufig wurden seit 2009 Fördermittel der KfW Bankengruppe von Wohnungseigentumsgemeinschaften für die energetische Modernisierung genutzt?
9. In welcher Höhe und wie häufig wurden seit 2009 Fördermittel der KfW Bankengruppe von Wohnungseigentumsgemeinschaften für den altersgerechten Umbau genutzt?
10. Hat die Bundesregierung Kenntnisse über weitere Konflikte, die im Bereich des Wohnungseigentums virulent sind?
Wenn ja, um welche handelt es sich, und wie will sie diese beseitigen?
11. Sind der Bundesregierung die benannten kaufmännischen, technischen und juristischen Defizite im Bereich der gewerblichen Wohnungseigentumsverwaltung bekannt z. B. durch Beschwerdebriefe von Wohnungseigentümern?
12. Wenn ja, welche konkreten Maßnahmen plant die Bundesregierung, um diese Missstände zu beseitigen?
13. Hat die Bundesregierung Kenntnisse über weitere Mängel bei gewerblichen Immobilienverwaltern?
Wenn ja, um welche handelt es sich, und wie will sie diese beseitigen?
14. Wie viele Beschwerden über Wohnungseigentumsverwalter liegen den Gewerbeaufsichtsämtern von Wohnungseigentümern vor?
15. Welche Erkenntnisse liegen der Bundesregierung über Überschuldungen von Kleineigentümern durch eine unsachgemäße Verwaltertätigkeit vor?

16. Wie viel Prozent der Wohnungseigentümer stellen ihren Wohnungsverwaltern unbefristete Dauervollmachten aus?
17. Wie häufig wurde den Wohnungsverwaltern die Zuverlässigkeit auf der Grundlage des § 35 der Gewerbeordnung durch die Gewerbeaufsichtsbehörden seit 2000 aberkannt (bitte aufschlüsseln nach Bundesland, Gebietskörperschaften)?
18. Plant die Bundesregierung in absehbarer Zeit, weitere gesetzliche Abberufungsgründe für Wohnungseigentumsverwalter (zusätzlich zum Nicht-Führen der Beschlusssammlung) in das WoEigG aufzunehmen?
Wenn ja, um welche handelt es sich?
19. Hat die Bundesregierung Kenntnisse über Klima-, Umwelt- und Bauschäden, welche durch unsachgemäße gewerbliche Verwaltung des Wohnungseigentums verursacht worden sind?
Wenn ja, um welche handelt es sich?
20. Wie stellt die Bundesregierung sicher, dass gewerblich tätige Immobilien-/Wohnungseigentumsverwalter ausreichende und einheitliche Qualifikationen besitzen?
21. Wie steht die Bundesregierung zu der Forderung, ein Verwalterregister einzuführen?
22. Welche Gründe sprechen nach Ansicht der Bundesregierung gegen die Einführung einer Erlaubnispflicht im Sinne der Gewerbeordnung mit Sachkundenachweis für professionelle, gewerbsmäßige Wohnungsverwalter?
23. Plant die Bundesregierung die Einführung einer verbindlichen Vermögensschadenshaftpflichtversicherung für gewerbliche Verwalter?
24. Prüft die Bundesregierung eine Ausweitung der Makler- und Bauträgerverordnung auf Immobilienverwalter – oder die Einführung einer separaten Verordnung – bezüglich der Entgegennahme von Vermögenswerten der Eigentümergemeinschaften?
25. Liegen der Bundesregierung Daten über die Anzahl von Rechtsstreitigkeiten vor, welche sogenannte Zweiergemeinschaften nach dem WoEigG betreffen, und wenn ja, welche?

Berlin, den 10. Juni 2011

Renate Künast, Jürgen Trittin und Fraktion

