

heute im Bundestag - 18.09.2006

# Reform des Wohnungseigentumsgesetz stößt grundsätzlich auf Zustimmung

*Rechtsausschuss (Anhörung)*

Berlin: (hib/BOB) Die Ziele des von der Bundesregierung vorgelegten Entwurfs zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes ([16/887](#)) seien grundsätzlich zu unterstützen, meinte die Mehrzahl der vom Rechtsausschuss zu einer öffentlichen Anhörung am Montagnachmittag eingeladenen Experten. Sie sahen aber - teilweise noch erheblichen - Änderungsbedarf. Der gewählte Ansatz, so gab sich Professor Eckhart Pick, ehemaliger Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesjustizministerium, überzeugt, wahre in erster Linie die Interessen der Wohnungseigentümer und stärke sie in ihrer Autonomie, sei zu begrüßen. Sie dürften nicht zum Spielball der Profilierungssucht von Rechtsprechung und außerhalb der Gemeinschaft liegenden Interessen werden. Vor allem müsse auf ein ausgewogenes Verhältnis von Verwalter und Wohnungseigentümer geachtet werden. Der Verwalter sei nicht der "Präzeptor der Gemeinschaft", sondern der von ihr Beschäftigte. Das letzte Wort stehe eindeutig den Wohnungseigentümern zu. Jürgen Schmidt-Räntsch, Richter am Bundesgerichtshof in Karlsruhe, begrüßte, dass die Beschlussfassung über Instandsetzungen innerhalb der Eigentümergemeinschaft erleichtert werde. Die Möglichkeit der Wohnungseigentümer, durch Mehrheit zu entscheiden und dabei auch vom Gesetz abzuweichen, werde durch den Entwurf erweitert. Sie bedeute aber auch, dass sich der Inhalt des Wohnungseigentums außerhalb des Grundbuchs verändern kann, so Schmidt-Räntsch weiter. Das wiederum führe vor allem bei länger zurückliegenden Beschlüssen zu mangelnder Transparenz. Hieraus werde sich nicht selten unnötiger Streit unter den Wohnungseigentümern entwickeln. Der jetzt von der Regierung vorgelegte Gesetzentwurf schaffe "verlässliche Voraussetzungen", um frei von anhaltenden Unwägbarkeiten der Rechtsprechung auch künftig in das Wohnungseigentum mit überschaubarem und kalkulierbarem Risiko zu investieren. Der Meinung war der Diplom-Volkswirt Volker Bielefeld aus Düsseldorf. Sollte die Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes sich dagegen weiter verzögern oder sogar scheitern, könne potentiellen Interessenten der Erwerb einer Eigentumswohnung wegen der rechtlichen und wirtschaftlichen Risiken nicht mehr empfohlen werden. Die Regelung der Aufgaben und Befugnisse des Wohnungseigentumsverwalters in der Neufassung des Gesetzes ist nach Meinung von Wolfgang Gottschalg, ehemaliger Vorsitzender Richter am Oberlandesgericht Düsseldorf, grundsätzlich zu begrüßen. Sie sei klarer und transparenter als die derzeitige Vorschrift und grenze die Rechte und Pflichten im Innenverhältnis von den Vertretungsbefugnissen gegenüber den Wohnungseigentümern deutlich ab. Professor Stefan Hügel aus Weimar sprach in seiner Stellungnahme dafür aus, Beschlüsse, die das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander in Ergänzung oder Abweichung von Vorschriften dieses Gesetzes oder einer Vereinbarung regelten, seien zur Wirksamkeit gegenüber Rechtsnachfolgern unbedingt in das Grundbuch einzutragen. Die Regierung sei mit ihrem Hinweis auf die Gefahr der Überlastung des Grundbuchamtes, der Unübersichtlichkeit des Grundbuches und der mit der Eintragung verbundenen Kosten nicht überzeugend. Die vorgesehene Überführung des Wohnungseigentumsrechts vom Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit in die Regelung der Zivilprozessordnung schränke die erforderliche Flexibilität des Verfahrens und der Entscheidung des Richters ein. Diese Ansicht vertrat Rüdiger Warnecke aus Elsdorf. Diese Flexibilität ist nach Ansicht von gerade in Wohnungseigentumsangelegenheiten erforderlich, um die notwendige gütliche Einigung zwischen den beteiligten Parteien zu schaffen. Durch das Verfahren nach der Zivilprozessordnung trete eine Verhärtung der Fronten ein. Professor Wolf-Rüdiger Bub vom Evangelischen Siedlungswerk in Deutschland aus Nürnberg sprach sich gegen gesetzgeberische Eingriffe aus. Es dürfe nicht verkannt werden, so Bub, dass sich diese im Ergebnis zu einem Verlust an Flexibilität führe und "gerechtere" Einzelfalllösungen erschweren. Seine grundsätzlichen Bedenken gegen eine Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes bestünden deshalb nach wie vor und seien keineswegs ausgeräumt.

Quelle: [http://www.bundestag.de/aktuell/hib/2006/2006\\_266/01](http://www.bundestag.de/aktuell/hib/2006/2006_266/01)