

Zum 60. Geburtstag ein Forderungs-Katalog

Viel Kritik am Wohnungseigentumsgesetz

Verband: Die Einzeleigentümer sind oft wehrlos gegen die Interessen von Verwaltern und Mehrheitseigentümern

Morgen feiert es Geburtstag, das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) wird 60 Jahre alt. In Kraft getreten am 20. März 1951, ermöglichte dieses Gesetz ermöglichte in Deutschland erstmals den Bau und den Erwerb von Eigentum auf der Etage. Heute wird die Zahl der Eigentumswohnungen von privaten Haushalten in Deutschland auf 6,4 Millionen geschätzt.

Doch was damals neuen Bevölkerungsschichten ein anteiliges Eigentum an Häusern möglich machte, "hat trotz zweier Reformen mit der Entwicklung nicht Schritt gehalten", kritisiert Gabriele Heinrich, Geschäftsführerin des Verbraucherschutzvereins "Wohnen im Eigentum" (Bonn), den heutigen Stand des Gesetzes. Schließlich hätten Wohnungsmarkt und Eigentümergemeinschaften sich seit 1951 stark verändert.

"Das Gesetz ist schlank, die Rechtsprechung dafür umso umfangreicher", kritisiert Heinrich. Vor allem spreche das WEG dem Anlagenverwalter weitreichende Befugnisse zu, ohne dass gleichzeitig von ihm berufliche Sachkunde- und Qualifikationsnachweise verlangt würden. Auch der Wohnungswirtschaft biete das Gesetz große Freiräume bei der Gestaltung der später kaum änderbaren Teilungserklärungen. "Die Zeche für Fehlentwicklungen und gesetzliche Defizite zahlen die Wohnungseigentümer", sagt Heinrich: "Verbraucherfreundlich ist dieses System nicht." Dass Wohnungseigentümer bisher auch nicht als Verbraucher wahrgenommen würde, das "muss sich nach 60 Jahren endlich ändern".

Beim neuen WEG hatte der Gesetzgeber offensichtlich vor allem Mehrfamilienhäuser mit überschaubarer Wohnungsanzahl im Blick, die von den Eigentümern selbst bewohnt wurden. Doch seit den 70er-Jahren entstanden große Wohnungseigentumsanlagen mit mehreren Hundert bis Tausend Wohnungen. In den 80er-Jahren und später kauften Unternehmen große Mietwohnungsbestände und wandelten sie in Wohnungseigentum um. Zuerst den Mietern angeboten, wurden sie im zweiten Verkaufsschritt dann Kleinanlegern offeriert, die mit kleinerem Kapitaleinsatz als beim Mehrfamilienmietshaus zum Vermieter werden wollten. Die Privatisierung von erheblich mehr als einer Million kommunaler Wohnungen von 2000 bis 2010 beeinflusste das Wohnungseigentum ebenfalls, denn aus diesen Beständen wurden oft Eigentumswohnungen veräußert.

Heute ist die Eigentümerstruktur vieler Wohnanlagen sehr heterogen. "Selbstnutzende Wohnungseigentümer, primär an der Rendite interessierte Kleinanleger und Unternehmen als Mehrheitseigentümer haben unterschiedliche Interessen - und unterschiedliche Möglichkeiten, diese auch durchzusetzen", weiß Heinrich.

Diese Entwicklung sei bei der letzten Reform des WEG im Jahre 2007 nicht berücksichtigt worden: Die Machtposition der Mehrheitseigentümer wurde nicht begrenzt. Besitzt ein Unternehmen die Mehrheit der Wohnungen im Haus, hat es das Sagen und kann alle Kleineigentümer überstimmen. "Mehrheitseigentümer blockieren oft notwendige Sanierungen oder setzen einen Verwalter ein, der primär ihre Interessen vertritt", kritisiert die Verbraucherschützerin - und fordert die Begrenzung des Stimmrechts für Mehrheitseigentümer.

Die Position des Verwalters wurde in der Gesetzesreform 2007 gestärkt. "Eigentlich ist er Dienstleister der Eigentümergemeinschaft. Doch mit Hilfe von Dauervollmachten entscheidet der Verwalter oft selbst." Es existierten zu wenig gesetzliche Schranken, um einen Machtmissbrauch zu verhindern. Eine Reform, die die soziale Entwicklung des Wohnungseigentums Jahren berücksichtigt, sei längst überfällig. tr

tr

Download: 24. März 2011, 12:05 Uhr