

Impulsreferat von Elisabeth Winkelmeier-Becker,
rechts- & verbraucherpolitische Sprecherin der CDU/CSU-Bundestagsfraktion,
anlässlich der Wohnungseigentümer-Tagung am 16.6.2018

„Zum Stand der Diskussion um die WEGesetz-Reform“

Zusammenfassung:

In Ihrem Impulsreferat ordnet Frau Winkelmeier-Becker die anstehende Reform des WEGesetzes in die aktuelle wohnungspolitische Debatte ein, verweist auf die Entstehung des WEGesetzes mit der Zielsetzung von 1951 und leitet – angesichts der bisherigen Passivität der Politik - daraus den Reformbedarf ab. Sie erläutert die Vereinbarung im Koalitionsvertrag – ein „Anker“, der erweitert werden muss – und gibt das Versprechen: „Von unserer Seite steht klar auf dem Programm, Hindernisse aufzugreifen.“ Die von Wohnen im Eigentum e.V. (WiE) aufgeführten Fallbeispiele hätten sie zum Nachdenken gebracht. In diesem Zusammenhang geht sie auch auf den Verbraucher-Status der Wohnungseigentümer ein und sieht hier weiteren Diskussions- und auch Regelungsbedarf. Zum weiteren Vorgehen bzgl. der WEGesetz-Reform: Aus ihrer Sicht darf die Reform nicht hintenangestellt werden. Sie sollte zu den Prioritäten gehören, die die Politik in dieser Legislaturperiode jetzt schnell angehen muss; denn was man nicht schnell angeht, das wird hinten herunterfallen. Sie verspricht, sich hierfür einzusetzen.

Mitschrift in Stichwörtern:

In Ihrem Impulsreferat ordnet Frau Winkelmeier-Becker die anstehende Reform des WEGesetzes in die aktuelle wohnungspolitische Debatte ein:

- Steigende Mieten sind begrenzt auf Ballungszentren, auf dem Land gibt es Leerstände.
- Wichtiges Thema der aktuellen Wohnungspolitik: Familien sollen Eigentum bilden, die unterdurchschnittliche Eigentumsquote in Deutschland soll gesteigert werden.
- 2/3 der Wohnungen auf dem Mietmarkt werden von Einzel-Eigentümern bereitgestellt, nicht von großen Gesellschaften; daher darf die Politik nicht den Fehler machen, private Vermieter nicht zu beachten.
- Wohnungsbau ist wieder eine zentrale Aufgabe; dies gab es schon in der Nachkriegszeit.
- Aufgabe des Rechts ist es, hierfür die Rahmenbedingungen zu schaffen.

Beim Wohnungseigentum hat WiE mit seinen Vereinsaktivitäten eine Lücke erkannt und Defizite in die Politik getragen:

- **„Die Themen werden von WiE in Berlin gut platziert. Die Präsenz von WiE in Berlin leidet nicht am Vereinsstandort in Bonn.“**
- **„WiE findet mit den Anliegen Gehör, denn WiE ist Akteur bei einem der wichtigsten innenpolitischen Themen, dem Bauen und Wohnen.“**
- WiE ist beim Wohnungseigentum eine zentrale Figur; denn das Bewusstsein für Probleme im Wohnungseigentum war und ist in der Politik nicht immer vorhanden, nicht in der Wohnungspolitik und nicht bei den Diskussionen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Frau Winkelmeier-Becker verweist auf die Entstehung des WEGesetzes und seine damalige Zielsetzung:

- Neben dem sozialen Wohnungsbau mit öffentlicher Förderung sowie der Eigenheimförderung sollte mit dem WEGesetz 1951 „Eigentumsbildung mit kleinen Einkommen“ gefördert werden, dies mit Eigentumswohnungen statt Eigenheimen erreicht werden. Das Leitbild waren die kleinen WEGs. Insofern war das WEGesetz nicht orientiert an WEGs mit 100 Einheiten und mehr und nicht auf Verwalterprobleme bezogen. Damals noch unbekannt.

Frau Winkelmeier-Becker räumt ein, dass die Politik dem Thema bisher nicht gerecht geworden ist. Im Blickwinkel steht immer wieder der Mieter. Auch in der letzten Legislaturperiode war dies so. Dabei darf es nicht bleiben. Immerhin wurde das Bauvertragsrecht jetzt geschaffen.

Jetzt steht die Wohnraumoffensive in der Koalitionsvereinbarung und auch im Zusammenhang damit die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes. Hierfür wird WiE eine wichtige Rolle spielen. Sie gibt das Versprechen: **„Von unserer Seite steht klar auf dem Programm, die Hindernisse aufzugreifen.“**

Bzgl. der Vereinbarung im Koalitionsvertrag betont sie:

- **„Die Vereinbarung im Koalitionsvertrag ist ein „Anker“. Koalitionsvereinbarungen darf man nicht überfrachten, deshalb ist der Text kurzgehalten. Aber der Anker ist untergebracht, das „insbesondere“ verweist darauf, dass das Genannte nicht abschließend sein darf.“**
- **„Das WEGesetz ist nicht ausdiskutiert, Gutachten fehlen etc. Hier ist die Zuarbeit von WiE gefragt.“**

Weiter erläutert sie die Aussagen im Koalitionsvertrag:

- Zu den Mehrheiten bzw. dem Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander: **„Der Grundsatz ‚Eigentum verpflichtet‘ muss noch austariert werden: Vetorechte, Mehrheitsverhältnisse. Man kann nicht den 100sten Eigentümer mitnehmen, wenn Sinnvolles geplant wird. Der Grundsatz der Einstimmigkeit lähmt die Modernisierung im Bestand.“**
- **„Harmonisierung mit dem Mietrecht ist wichtig, doch vielen sind die Diskrepanzen gar nicht bewusst; Konflikte gehen dann immer zu Lasten der Vermieter.“**

Kurz geht sie auch auf den Status der Wohnungseigentümer als Verbraucher ein:

- Wohnungseigentümer sind untereinander nicht Verbraucher, hier gibt es keine Marktmacht, kein Ungleichgewicht.
- Im Verhältnis Wohnungseigentümer – Mieter sind eher die Mieter die Verbraucher.
- Im Vergleich mit Verwaltern gibt es die Situation, in der es zu Ungleichgewichten kommt, gerade wenn es einen Teil aktiver Eigentümer und einen signifikanten Teil passiver Eigentümer gibt.
- Hier stellt sich die Frage: Können Probleme mit Verwaltern im Verwaltervertrag geregelt werden? Eine Marktmacht hätten Eigentümer zum Zeitpunkt des Abschlusses des Verwaltungsvertrags. Sie fragt sich allerdings, ob Wohnungseigentümer diese Marktmacht in der kleinen Verhandlungssituation haben und ihre Rechte dann durchsetzen können. Fraglich vor dem soziologischen Hintergrund mit passiven und aktiven Eigentümern, den der Gesetzgeber beim ursprünglichen Leitbild für das Gesetz nicht vor Augen hatte. WiE liefert für diese Diskussion Anknüpfungspunkte und Argumente.
- Einen weiteren wichtigen Regelungspunkt sieht sie in der Abnahme von Gemeinschaftseigentum durch Wohnungseigentümer und die WEG. Dies muss geregelt werden.

Frau Winkelmeier-Becker berichtet, dass sie mit der Ministerin Frau Barley über Prioritäten geredet hat und ihr mitgeteilt wurde, dass das WEGesetz im BMJV nicht oben auf der Prioritätenliste steht. Frau Winkelmeier-Becker appelliert gerade deshalb offensiv, die Reform nicht hintenanzustellen. Sie sollte zu den Prioritäten gehören, die die Politik in dieser Legislaturperiode angeht; denn was man nicht schnell angeht, das wird hinten herunterfallen; sie verspricht, sich hierfür einzusetzen.

„Ich fordere die Ministerin ausdrücklich auf, ein Eckpunkte-Papier möglichst schnell vorzulegen, damit wir zu konkreten Lösungen kommen können mit genug Zeit für die Diskussion, die angesichts der vielen Positionen und Problemfelder ohnehin schwierig werden wird.“

Ihr Nachtrag zum Sachkundenachweis: WEGs haben die Vertragsfreiheit, nur mit qualifizierten Verwaltungen Verträge abzuschließen und vertraglich zu regeln, dass der Verwalter Nachweise für seine Qualifikation erbringt. Sie stellt sich allerdings auch die Frage, wie das wohl in der Praxis aussieht. Ihr Schluss-Satz: **„Die „Augenhöhe“ (für die Wohnungseigentümer) muss das Leitmotiv der gesetzlichen Veränderungen sein, die wir machen werden. (...) Aufgaben des Verbands ist es, Wohnungseigentümer fit zu machen; wo das nicht reicht, brauchen wir das Gesetz. Wir werden in der Diskussion bleiben.“**