

03.02.92

R - Wo

Empfehlungen
der Ausschüsse

zum

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes

- Antrag der Freien und Hansestadt Hamburg -

Punkt der 639. Sitzung des Bundesrates am 14. Februar 1992

Der federführende Rechtsausschuß (R) und
der Ausschuß für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung (Wo)
empfehlen dem Bundesrat,
den Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Abs. 1 des Grundgesetzes
in folgender Fassung beim Deutschen Bundestag einzubringen:

Ausgeliefert am 04. FEB. 1992

R 1. Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes

Wu

A. Zielsetzung

Erschwerung der Umwandlung bestehender Mietwohnungen
in Wohnungseigentum.

B. Lösung

Erhöhung der Anforderungen an die Abgeschlossenheit
von Wohnungen sowie Vorkehrungen gegen die Umgehung
dieser Anforderungen durch Änderung des Wohnungseigentums-
gesetzes.

C. Alternativen

Keine

D. Kosten

Keine

(noch Ziff. 1)

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentums-
gesetzes

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes

Das Wohnungseigentumsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22. März 1991 (BGBl. I S. 766), wird wie folgt geändert:

1. § 3 wird wie folgt geändert:

a) Nach Absatz 2 wird folgender neuer Absatz 2a eingefügt:

"(2a) Wohnungen oder sonstige Räume sind nur in sich abgeschlossen, wenn die Wohnungstrennwände und Wohnungstrenndecken oder die entsprechenden Wände und Decken bei sonstigen Räumen den bauordnungsrechtlichen Anforderungen entsprechen, die im Zeitpunkt der Erteilung der Bescheinigung nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 gelten.

Die Landesregierungen werden ermächtigt,

- a) zur Förderung von Investitionen für wohnwerterhöhende oder wohnraumschaffende Maßnahmen,
- b) zur Erhaltung oder weiteren Nutzung von Baudenkmälern,
- c) zur Förderung des Erwerbs von Wohnungen durch ihre Mieter oder

R 2.

(Ziff. 2 und 3
schließen sich
aus)

(noch Ziff. 2)

d) zur Begründung von Wohnungseigentum zugunsten von Miterben, wenn das Grundstück zum Nachlaß gehört, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, daß Wohnungen oder sonstige Räume auch dann in sich abgeschlossen sind, wenn die Trennwände und Trenndecken nicht den Anforderungen nach Satz 1 entsprechen."

Wo 3.

(Ziff. 2 und 3
schließen sich
aus)

Die Landesregierungen werden ermächtigt, zur Förderung von Investitionen für wohnwerterhöhende oder wohnraum-schaffende Maßnahmen sowie zur Förderung des Erwerbs von Wohnungen durch ihre Mieter durch Rechtsverordnung zu bestimmen, daß die Abgeschlossenheit von Wohnungen oder sonstigen Räumen nicht dadurch ausgeschlossen wird, daß die Anforderungen nach Satz 1 nicht erfüllt sind; das gilt auch für die Erhaltung und weitere Nutzung von Baudenkmälern."

Wo 4.

b) In Absatz 3 Satz 1 wird der Punkt durch ein Komma ersetzt und folgender Halbsatz angefügt:

"oder die Toilette nicht innerhalb der Wohnung liegt."

Der Rechtsausschuß widerspricht der Empfehlung in Ziffer 4 mit folgender

Begründung:

Die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen zu ermöglichen, wenn die Toiletten außerhalb der Wohnung liegen, ist nicht vertretbar. In solchen Fällen mußte nach der Umwandlung eine Einigung unter den Erwerbern über die Art und die Einzelheiten der Sanierung sowie über die entstehenden beträchtlichen Kosten erzielt werden. Eine solche Einigung nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes zu erreichen, ist, zumal Eingriffe sowohl in das Gemeinschaftseigentum als auch in das Sondereigentum erforderlich waren, so schwierig, daß praktisch kaum eine Chance bestände, die dringend notwendige Sanierung zu verwirklichen. Daß die Erwerber vor dem Kauf diese Schwierigkeiten erkennen, ist in der Regel nicht zu erwarten.

R 5.
Wo

2. In § 15 Abs. 1 wird folgender Satz 2 angefügt:

"Vereinbarungen des Inhalts, daß einem Teileigentümer die ausschließliche Nutzung einer im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Wohnung überlassen wird, sind unzulässig."

3. § 32 Abs. 1 Satz 2 wird wie folgt gefaßt:

"§ 3 Abs. 2a und 3 gilt entsprechend."

Artikel 2

Inkrafttreten, Übergangsvorschriften

(1) Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

(2) Ist eine Bescheinigung nach § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes erteilt worden, so kann das Grundbuchamt vor Eintragung des Wohnungseigentums die Vorlage einer neuen Bescheinigung verlangen, wenn erhebliche Zweifel bestehen, ob die Voraussetzungen der Abgeschlossenheit nach § 3 Abs. 2a des Wohnungseigentumsgesetzes gegeben sind.

(3) § 15 Abs. 1 Satz 2 des Wohnungseigentumsgesetzes gilt nicht für Vereinbarungen, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes wirksam geworden sind.

(noch Ziff. 5)

Begründung

A. Allgemeines

Die Umwandlung von Altbaumietwohnungen in Eigentumswohnungen hat in der Vergangenheit vielfach zur Verdrängung von Altmietern geführt und deshalb in der Öffentlichkeit erhebliche Kritik auf sich gezogen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat am 26. Juli 1989 (Az.: 8 B 112/89) entschieden, daß die für die Umwandlung erforderliche Abgeschlossenheitsbescheinigung (§ 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2) nur noch dann zu erteilen ist, wenn das jeweilige Objekt die heutigen bauordnungsrechtlichen Anforderungen an den Schall-, Wärme- und Brandschutz erfüllt. Durch diese Rechtsprechung, die vom Bundesverfassungsgericht nicht beanstandet worden ist (Beschluß vom 3. November 1989 - Az.: 1 BvR 1212/89), sind Umwandlungen von Altbauwohnungen in Wohnungseigentum wesentlich erschwert worden. Dadurch wurde der durch die zahlreichen Umwandlungen von Altbauwohnungen gefährdete Mieterschutz wieder effektiviert. Der Bundesgerichtshof hat zwischenzeitlich jedoch die gegenteilige Auffassung vertreten und den Gemeinsamen Senat der obersten Gerichtshöfe des Bundes angerufen (Beschluß vom 14. Februar 1991 - Az.: V ZB 12/90). Es steht zu befürchten, daß der Gemeinsame Senat der obersten Gerichtshöfe des Bundes der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts entgegentritt und daß sich damit eine für Mieter ungünstige Interpretation der Rechtslage durchsetzen würde.

Der Bundesgerichtshof hat in seinem Vorlagebeschluß im Zusammenhang mit den von ihm gegen die Auffassung des Bundesverwaltungsgerichts erhobenen Bedenken ausdrücklich auf die Möglichkeit einer Entscheidung des Gesetzgebers im Sinne jener Rechtsprechung hingewiesen. Auch deshalb sollte diese Ausgangslage Anlaß geben, die gesetzliche Regelung durch eine klarstellende Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes im Sinne der Interpretation des Bundesverwaltungsgerichts auszugestalten, also nur solche Wohnungen oder sonstige Räume als abgeschlossen anzuerkennen, die insoweit den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen genügen.

Zwar soll das Wohnungseigentumsgesetz eine breite Streuung des Eigentums ermöglichen und den Immobilienmarkt für das kleinere und mittlere Privatkapital zugänglich machen. Auch trägt die Schaffung von Wohnungseigentum tendenziell nicht unwesentlich zur baupolitisch wichtigen Erhaltung und Modernisierung älterer Wohngebäude bei. Dennoch überwiegt das Gewicht der Erkenntnis, daß eine Umwandlung größerer Teile des Altbauwohnungsbestandes in Eigentumswohnungen wegen der damit zumeist verbundenen Verdrängung einer insgesamt hohen Zahl von Altmietern und der sich daraus ergebenden weiteren Belastungen für den ohnehin angespannten Wohnungsmarkt mietpolitisch große Nachteile mit sich bringt, die nicht

(noch Ziff. 5)

[Nur bei
Annahme
von
Ziff. 2]

hinnehmbar sind. Damit die Länder auch andere öffentliche Belange (Schaffung neuen Wohnraums, Modernisierung, Denkmalschutz, Wohnungserwerb durch Mieter) angemessen berücksichtigen können, soll ihnen der Erlaß entsprechender Rechtsverordnungen möglich sein. [Die dahingehende Verordnungsermächtigung soll sich auch auf die Aufteilung von in einen Nachlaß fallenden Grundstücken erstrecken, um den Erben eine Form der Auseinandersetzung des Nachlasses zu ermöglichen, die die anderenfalls häufig erforderliche Veräußerung des Grundstücks vermeidet und so der Bewahrung des Grundeigentums im Familienverband dient.]

Seit der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts versuchen umwandlungswillige Personen zunehmend, den erhöhten Anforderungen an die Abgeschlossenheit von Wohnungen durch sog. "Kellereigentum" - also durch die Verbindung von Teileigentum an Nebenräumen wie Kellern mit dem Sondernutzungsrecht an einer Wohnung - auszuweichen. Dieses Ausweichverhalten soll durch die Novelle ebenfalls ausgeschlossen werden.

Ausnahmetatbestände zu den vorgesehenen Neuregelungen für bestimmte Fallkonstellationen würden erfahrungsgemäß wiederum in erster Linie als Ansatzpunkt für Ausweichstrategien benutzt werden und sind deshalb nicht in die Änderungsvorschläge aufgenommen worden.

Eine rasche Einbringung des Gesetzesantrags erscheint erforderlich, da eine vor dem Inkrafttreten des Gesetzes liegende Entscheidung des Gemeinsamen Senats i.S.d. Vorlagebeschlusses des Bundesgerichtshofs eine Welle von Umwandlungsanträgen auslösen würde, die dann letztlich zur Verdrängung einer großen Zahl betroffener Altmietter führen würde. Dies würde die ohnehin sehr angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt in nicht zu verantwortender Weise verschärfen.

(noch Ziff. 5)

B. Zu den einzelnen Vorschriften

[nur bei
Annahme von
Ziff. 4]

Zu Artikel 1 Nr. 1 [Buchstabe a] (§ 3 Abs. 2a WEG)

Durch den neuen § 3 Abs. 2a sollen die strengeren Anforderungen an die Abgeschlossenheit auf der Grundlage der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts gesetzlich festgeschrieben werden. Das Wort "nur" in Satz 1 soll darauf hinweisen, daß der Begriff der Abgeschlossenheit nicht abschließend bestimmt wird, sondern die übrigen Voraussetzungen, wie sie etwa in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 19. März 1974 (Bundesanzeiger Nr. 58/74 S. 2) festgelegt sind, unbeschadet der Sonderregelungen in § 3 Abs. 3 weiter erfüllt sein müssen.

Ausnahmen und Befreiungen nach dem Landesbauordnungsrecht sollen nicht zugelassen werden. Den Ländern soll jedoch - den neuen Ländern vor allem nach Auslaufen der zeitlich begrenzten Sonderregelung des Absatzes 3 - durch Satz 2 der Neuregelung bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen die Möglichkeit eröffnet werden, durch Rechtsverordnung eine von Satz 1 des neuen Absatzes 2a abweichende Rechtslage zu schaffen. Dies entspricht hinsichtlich der wohnwerterhöhenden und wohnraumschaffenden Maßnahmen auch der Intention des Gesetzgebers, wie sie in Artikel 11 des Gesetzes zur Beseitigung von Hemmnissen bei der Privatisierung von Unternehmen und zur Förderung von Investitionen vom 22. März 1991 (BGBl. I S. 266) deutlich geworden ist. Die dort getroffene Sonderregelung für das in Artikel 3 des Einigungsvertrages bezeichnete Gebiet erfolgte gerade vor dem Hintergrund der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts. Auch der Erwerb der Wohnungen durch ihre bisherigen Mieter sollte nicht durch allzu hohe technische Anforderungen künstlich erschwert oder sogar verhindert werden. Hier würde sich die gute Absicht, nämlich über hohe technische Anforderungen an die Abgeschlossenheit einer Wohnung ihre Umwandlung zu erschweren und damit den Mietern mehr Schutz zu bieten, geradezu schädlich auswirken: Eigentum ist der beste Mieterschutz.

[Nur bei An-
nahme von
Ziff. 2]

[Besondere Probleme ergeben sich ferner häufig bei der Auseinandersetzung eines Nachlasses, zu dem ein mit einem Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück gehört. In diesen Fällen ist den Erben eine wertmäßig den Erbteilen entsprechende Aufteilung des Nachlasses unter Bewahrung des Eigentums am Grundstück oft nur durch Begründung von Wohnungseigentum zugunsten einzelner Miterben möglich. Die insoweit vorgesehene Ausnahme ermöglicht es, in solchen Fällen den oft seit langen bestehenden Familienbesitz im Eigentum der Nachkommen zu erhalten.]

(noch Ziff. 5)

Schließlich gehören die Belange des Denkmalschutzes neben der Modernisierung und Schaffung zusätzlichen Wohnraums zu denen, die das Landesbauordnungsrecht als so gewichtig ansieht, daß es zu ihren Gunsten Ausnahmen zuläßt. Es ist nicht einzusehen, daß für die Abgeschlossenheit als Voraussetzung für die Bildung von Wohnungseigentum in diesen Fällen schärfere Anforderung gelten sollen.

Die Weitergeltung von § 3 Abs. 3 hat zur Folge, daß es in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages bezeichneten Gebiet bei der bestehenden Rechtslage bleibt, so daß die erhöhten Anforderungen an die Abgeschlossenheit im Beitrittsgebiet erst mit Ablauf des Jahres 1996 verbindlich werden und es ansonsten bei der derzeit geltenden Rechtslage bleibt.

[nur bei Annahme von Ziff. 4]

[Zu Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe b (§ 3 Abs. 3 Satz 1 WEG)]

Hemmnisse für die Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung sind nicht nur die Anforderungen an die Wohnungstrennwände und Wohnungstrenndecken, sondern auch andere Anforderungen, wie sie unter Nummer 5a der "Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes" vom 19. März 1974 (Bundesanzeiger Nr. 58/74 Seite 2) benannt sind. Der Anteil der Altbauwohnungen, in denen die Toilette außerhalb der Wohnung liegt und evtl. auch mehreren Wohnungen dient, ist in den neuen Ländern relativ hoch. Um dieses Wohnungspotential für die Schaffung von Wohnungseigentum nutzbar zu machen, ist eine Ergänzung des § 3 Abs. 3 dringend erforderlich. Dies ist insbesondere in bezug auf die bestehenden Förderprogramme und die Notwendigkeit der Modernisierung der bestehenden Gebäudesubstanz von eminenter Bedeutung. Dem neuen Eigentümer wird so die Möglichkeit der Inanspruchnahme dieser Fördermittel eröffnet. Erfahrungsgemäß wird im Rahmen der Wohnungsmodernisierung die Toilette in die Wohnung integriert. Auf diesem Weg wird die vorhandene Wohnungssubstanz kurz- bzw. mittelfristig modernisiert. Die bisherigen Eigentümer nehmen aufgrund der Mietpreissituation kaum die dringend notwendigen Modernisierungen vor.]

722/1/91

(noch Ziff. 5)

Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 15 Abs. 1 Satz 2 WEG)

Vereinbarungen der Wohnungseigentümer nach § 15 Abs. 1 können den Inhalt haben, daß einem bestimmten Wohnungseigentümer ausschließliche Gebrauchsvorteile am gemeinschaftlichen Eigentum (z.B. einer Garage) eingeräumt werden. Derartige ausschließliche Nutzungsrechte haben, auch wenn sie nicht im Grundbuch eingetragen werden (vgl. § 10 Abs. 3), gleichsam dingliche Wirkung. Für Teileigentum i.S.d. § 1 Abs. 3 gilt dies nach § 1 Abs. 6 entsprechend.

In der Praxis wird zunehmend von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, mit Teileigentum die ausschließliche Nutzung an gemeinschaftlichem Eigentum zu verbinden. Dies geschieht vornehmlich in der Weise, daß bei Gebäuden mit mehreren Wohnungen Teileigentum an Nebenräumen wie Kellern begründet wird und den einzelnen Teileigentümern die ausschließliche Nutzung der im gemeinschaftlichen Eigentum verbleibenden einzelnen Wohnungen zugewiesen wird. Damit wird wegen der gleichsam dinglichen Wirkung der Überlassung zur ausschließlichen Nutzung im wirtschaftlichen Ergebnis Wohnungseigentum erreicht, ohne daß die zur Begründung von Wohnungseigentum erforderliche Abgeschlossenheit der Wohnungen nachgewiesen sein muß. Diese Praxis der Begründung von sog. "Kellereigentum" ist von einem Teil der Rechtsprechung (z.B. Bayerisches Oberstes Landesgericht, Beschluß vom 7. November 1991 - Az.: 2 Z 137/91 -; anders z.B. Landgericht Nürnberg-Fürth, Beschluß vom 24. Juli 1991 - Az.: 13 T 7365/90 -) gebilligt worden.

Dieser unerwünschten Gestaltungsform, die typischerweise der Umgehung erhöhter Abgeschlossenheitsanforderungen dient, soll durch den neuen Satz 2 des § 15 Abs. 1 begegnet werden. Unverhältnismäßige Wirkungen sind damit nicht verbunden. Insbesondere kann dem durchaus berechtigten Interesse eines Sondereigentümers, in einem gemischt genutzten Gebäude mit eigenen Geschäftsräumen eine Wohnung zu verbinden, dadurch Rechnung getragen werden, daß an den Geschäftsräumen Teileigentum und an der Wohnung Wohnungseigentum begründet wird.

Dagegen bedarf es in diesem Zusammenhang keiner besonderen Regelung über die Bildung von Bruchteilseigentum an Gebäuden mit mehreren Wohnungen. Das Bruchteilseigentum als weitere Umgehungsform für das Erfordernis der Abgeschlossenheit von Wohnungen zur Begründung von Wohnungseigentum ist wegen der unsicheren Rechtsposition der Bruchteilseigentümer nur vereinzelt vorgekommen und dürfte sich auch in Zukunft nicht durchsetzen, da sich die Rechtsposition von Bruchteilseigentümern für die Sicherung von Krediten durch Grundpfandrechte wenig eignet.

(noch Ziff. 5)

Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 30 Abs. 1 Satz 2 WEG)

Es handelt sich lediglich um eine redaktionelle Anpassung.

Zu Artikel 2 (Inkrafttreten, Übergangsvorschriften)

Die gesetzliche Festlegung der Anforderungen an die Abgeschlossenheit von Wohnungen sowie das Verbot, durch Vereinbarung mit Teileigentum ein Sondernutzungsrecht an einer Wohnung zu verbinden, sollen so schnell wie möglich in Kraft treten. Nach einhelliger Auffassung (z.B. Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 11. Dezember 1987 - Az.: 8 C 55.85) ist das Grundbuchamt an den Inhalt der von der Baubehörde nach § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 erteilten Bescheinigung nicht gebunden. Es hat die Voraussetzungen der Abgeschlossenheit vielmehr selbst zu prüfen und dabei das zur Zeit seiner eigenen Entscheidung geltende Recht zugrunde zu legen. Nach dem Inkrafttreten des Gesetzes werden die Grundbuchämter deshalb insbesondere prüfen müssen, ob Wohnungen oder sonstige Räume, deren Abgeschlossenheit die Baubehörde nach altem Recht bescheinigt hat, auch unter Zugrundelegung des neuen § 3 Abs. 2a abgeschlossen sind. Eine solche technische Prüfung kann das Grundbuchamt mit den ihm zur Verfügung stehenden Mitteln nicht leisten. Durch Absatz 2 wird daher klargestellt, daß das Grundbuchamt in Zweifelsfällen berechtigt ist, die Vorlage einer neuen Bescheinigung der Baubehörde zu verlangen, die unter Beachtung der neuen Anforderungen erteilt worden ist.

Durch eine Anwendung des § 15 Abs. 1 Satz 2 WEG auf bereits bestehende Vereinbarungen würde in massiver Weise in bestehende Rechtspositionen eingegriffen. Absatz 3 stellt daher klar, daß die Neuregelung nur für Vereinbarungen gilt, die erst nach dem Inkrafttreten des Gesetzes wirksam werden. Da auf die Wirksamkeit der Vereinbarung abgestellt wird, genügt bei schuldrechtlichen Vereinbarungen regelmäßig deren Abschluß. In den Fällen einer Teilung nach § 8 WEG ist hingegen die Eintragung in das Grundbuch erforderlich.

Begründung (für das Plenum):

Der Gesetzentwurf bedurfte der Vervollständigung und Abrundung. Siehe dazu im einzelnen die neugefaßte Begründung zum Gesetzentwurf.