

Gesetzentwurf

des Bundesrates

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

A. Problem und Ziel

In den Ländern ist das Bauordnungsrecht in den letzten Jahren tiefgreifend dereguliert worden. Herkömmliche Baugenehmigungsverfahren werden nur noch in geringem Umfang durchgeführt. Zivilrechtliche Anliegen sind grundsätzlich nicht mehr Gegenstand des Bauordnungsrechts.

Auf Grund des Bundesrechts sind im Bereich des Wohnungseigentumsrechts und des Dauerwohnrechts die Baubehörden jedoch nach wie vor verpflichtet, die Abgeschlossenheit von Wohnungen oder sonstigen Räumen zu prüfen und eine entsprechende Bescheinigung zu erteilen (§ 3 Abs. 2 Satz 1, § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2, § 32 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 WEG). Ferner ist der für die Abgrenzung von Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum bzw. die Bestimmung des Gegenstands des Dauerwohnrechts maßgebende Aufteilungsplan von der Baubehörde mit Unterschrift und Siegel zu versehen (§ 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1, § 32 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 WEG). Diese Zuständigkeiten führen zu einer vermeidbaren Belastung der Baubehörden mit fachfremden Aufgaben.

Unabhängig davon erscheint im Interesse der Stärkung der Eigenverantwortung des Einzelnen auch auf dem Gebiet des Wohnungseigentumsrechts eine möglichst weit gehende Deregulierung und Entbürokratisierung geboten.

B. Lösung

Das gesetzliche Abgeschlossenheitserfordernis wird abgeschafft; der in diesem Zusammenhang gegebenenfalls im Einzelfall bestehende Regelungsbedarf wird der privatautonomen Rechtsgestaltung überlassen.

Ferner wird auf eine staatliche Mitwirkung beim Aufteilungsplan verzichtet und die diesbezügliche Zuständigkeit auf die für das Vorhaben Bauvorlageberechtigten übertragen.

C. Alternativen

Beibehaltung des gesetzlichen Abgeschlossenheitserfordernisses und Übertragung der Zuständigkeit für die Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung auf Private, z. B. ebenfalls die Bauvorlageberechtigten. Hierdurch würde jedoch das Ziel einer über die Entlastung der Bauaufsichtsbehörden hinausgehenden Entbürokratisierung nicht vollständig erreicht.

D. Finanzielle Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte

1. Haushaltsausgaben ohne Vollzugsaufwand

Keine

2. Vollzugsaufwand

Die durch den Entwurf vorgeschlagene Maßnahme entlastet die Bauverwaltungen.

In welchem Umfang zusätzliche Belastungen auf die Zivilgerichte zukommen, kann nicht quantifiziert werden.

E. Sonstige Kosten

Der Bürger, der Wohnungseigentum herstellt oder erwirbt, kann im Einzelfall mit nicht näher quantifizierbaren Mehrkosten, sowohl im Zusammenhang mit der Erstellung des Aufteilungsplans als auch z. B. für von ihm im privaten Interesse in Auftrag gegebene Abgeschlossenheitsgutachten, belastet werden.

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND
DER BUNDESKANZLER

Berlin, den 23. Juni 2004

An den
Präsidenten des
Deutschen Bundestages
Herrn Wolfgang Thierse
Platz der Republik 1
11011 Berlin

Sehr geehrter Herr Präsident,

hiermit übersende ich gemäß Artikel 76 Absatz 3 des Grundgesetzes den vom
Bundesrat in seiner 799. Sitzung am 14. Mai 2004 beschlossenen

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes
über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

mit Begründung und Vorblatt (Anlage 1).

Ich bitte, die Beschlussfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist das Bundesministerium der Justiz.

Die Auffassung der Bundesregierung zu dem Gesetzentwurf ist in der als Anlage 2
beigefügten Stellungnahme dargelegt.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage 1

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

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 ..., wird wie folgt geändert:

1. § 3 wird wie folgt geändert:
 - a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) Die Absatzbezeichnung „(1)“ wird gestrichen.
 - bb) Folgender Satz wird angefügt:
„Garagenstellplätze gelten als Räume, wenn ihre Flächen durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind.“
 - b) Die Absätze 2 und 3 werden aufgehoben.
2. In § 5 Abs. 1 wird die Angabe „§ 3 Abs. 1“ durch die Angabe „§ 3“ ersetzt.
3. § 7 wird wie folgt geändert:
 - a) In Absatz 1 Satz 1 wird die Angabe „§ 3 Abs. 1“ durch die Angabe „§ 3“ ersetzt.
 - b) In Absatz 4 wird Satz 1 wie folgt gefasst:
„Der Eintragungsbewilligung ist als Anlage eine von einem für das Vorhaben Bauvorlageberechtigten durch Unterschrift bestätigte Bauzeichnung beizufügen, aus der die Aufteilung des Gebäudes sowie die

Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ersichtlich ist (Aufteilungsplan); alle zu demselben Wohnungseigentum gehörenden Einzelräume sind mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen.“

4. In § 8 Abs. 2 Satz 1 werden die Wörter „des § 3 Abs. 2 und“ gestrichen.
5. § 32 wird wie folgt geändert:
 - a) Absatz 1 wird aufgehoben.
 - b) Der bisherige Absatz 2 wird Absatz 1. Dessen Satz 2 wird wie folgt gefasst:
„Der Eintragungsbewilligung ist als Anlage eine von einem für das Vorhaben Bauvorlageberechtigten durch Unterschrift bestätigte Bauzeichnung beizufügen, aus der die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der dem Dauerwohnrecht unterliegenden Gebäude- und Grundstücksteile ersichtlich ist (Aufteilungsplan); alle zu demselben Dauerwohnrecht gehörenden Einzelräume sind mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen.“
 - c) Der bisherige Absatz 3 wird Absatz 2.
6. § 59 wird aufgehoben.

Artikel 2**Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 2005 in Kraft.

Begründung

A. Allgemeines

I. Verzicht auf das gesetzliche Abgeschlossenheitserfordernis

Nach § 3 Abs. 2 Satz 1 WEG soll Sondereigentum an Wohnungen oder sonstigen Räumen nur eingeräumt werden, wenn diese in sich abgeschlossen sind. Gemäß § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 WEG ist der Eintragungsbewilligung eine Bescheinigung der Baubehörde beizufügen, dass die Voraussetzungen des § 3 Abs. 2 WEG vorliegen. Für das Dauerwohnrecht enthält § 32 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 WEG eine entsprechende Vorschrift.

Obwohl das Erfordernis der Abgeschlossenheit nur eine Soll-Vorschrift ist und deshalb ein Verstoß hiergegen nicht zur Nichtigkeit der Wohnungseigentumsbegründung führt, darf das Grundbuchamt Wohnungseigentum nur eintragen, wenn die Bescheinigung vorgelegt wird.

Nachdem das Bauordnungsrecht in den letzten Jahren in allen Ländern tief greifend dereguliert worden und die Zahl der genehmigungsfreien Bauvorhaben in ganz Deutschland erheblich angestiegen ist, führt die Erteilung der zivilrechtlichen Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz zu einem erheblichen zusätzlichen Aufwand der Baubehörden. Dies kann im Hinblick auf die schwierige Haushaltssituation in Bund, Ländern und Gemeinden nicht länger hingenommen werden. Öffentliche Aufgaben müssen – wo immer dies möglich ist – abgebaut werden.

Die Entlastung der Baubehörden von der fachfremden Aufgabe der Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung ist vor allem aber auch deshalb geboten, weil auf das – die Privatautonomie einschränkende – gesetzliche Abgeschlossenheitserfordernis als solches ersatzlos verzichtet werden kann. Verkäufer und Käufer von Eigentumswohnungen sollen – gegebenenfalls nach entsprechender notarieller Beratung im Rahmen des Vertragsabschlusses – selbst entscheiden können, ob im konkreten Fall eine Abgeschlossenheit des Sondereigentums überhaupt erforderlich ist und auf welche Weise diese gegebenenfalls hinreichend sicher festzustellen ist (z. B. in Form privat erstellter Abgeschlossenheitsbescheinigungen oder anderweitiger Gutachten, auf die in dem Kaufvertrag Bezug genommen werden kann).

II. Verzicht auf die staatliche Mitwirkung am Aufteilungsplan

Der bislang in § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 WEG als „eine von der Baubehörde mit Unterschrift und Siegel oder Stempel versehene Bauzeichnung, aus der die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ersichtlich ist“ definierte Aufteilungsplan ist als solcher unverzichtbar, weil er das Sondereigentum vom Gemeinschaftseigentum abgrenzt und damit die sachenrechtlich gebotene Bestimmtheit der einzelnen Anteile festlegt. Zur Wahrung dieser Funktion ist jedoch eine Überprüfung und Bestätigung des Plans durch die Bauaufsichtsbehörde nicht erforderlich. Vielmehr genügt es, dass der Auftei-

lungsplan durch eine entsprechend sachkundige Privatperson, nämlich den für das Vorhaben Bauvorlageberechtigten, bestätigt wird. Durch diese „Privatisierung“ werden die Baubehörden von einer weiteren, nicht zu den bauaufsichtlichen Kernaufgaben zählenden Aufgabe nachhaltig entlastet.

B. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu Artikel 1 (Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes)

Zu Nummer 1 (§ 3)

Das gesetzliche Abgeschlossenheitserfordernis wird aufgehoben.

Auch ohne gesetzliche Regelung sind Eigentumswohnungen und Teileigentumseinheiten in aller Regel als Kaufobjekt nur dann verkehrsfähig, wenn es sich um in sich abgeschlossene Raumeinheiten handelt. Ein Regelungsbedarf durch den Gesetzgeber besteht insoweit nicht. Der sachenrechtliche Bestimmtheitsgrundsatz wird bereits durch den Aufteilungsplan gewahrt, der dazu dient, durch genaue Abgrenzung von Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum die sachenrechtlich gebotene Bestimmtheit des Wohnungs- und Teileigentums zu sichern. Hierfür ist nicht zwingend erforderlich, dass die Sondereigentumseinheiten in sich abgeschlossen sind.

Sofern die Betroffenen, insbesondere Verkäufer, Käufer oder Kreditgeber, eine besondere Feststellung und Bestätigung der Abgeschlossenheit für erforderlich erachten, bleibt es ihnen unbenommen, hierüber in eigener Verantwortung vertragliche Regelungen, gegebenenfalls unter Bezugnahme auf zuvor von privaten Sachverständigen erstellte Abgeschlossenheitsbescheinigungen, zu treffen.

Durch die Aufhebung des § 3 Abs. 2 WEG wird zudem den Fällen Rechnung getragen, in denen das Abgeschlossenheitserfordernis dem übereinstimmenden Willen der Vertragsparteien entgegensteht, Wohnungseigentum zu begründen und zu übertragen. Beispielsfälle hierfür sind insbesondere der Erwerb von Zimmern in Senioren- oder Studentenwohnheimen. Auch hier kann es der Eigenverantwortung der Betroffenen überlassen werden, eventuelle Unzuträglichkeiten, die sich aus dem fehlenden Raumabschluss ergeben, im Wege der privatautonomen Vereinbarung zu regeln.

Entsprechend der bisher in § 3 Abs. 2 Satz 2 WEG enthaltenen Fiktion war allerdings nach dem Wegfall des Abgeschlossenheitserfordernisses neu zu regeln, dass auch markierte Garagenstellplätze als Räume im Sinne des § 3 gelten.

Die Aufhebung der im Beitrittsgebiet bis zum 31. Dezember 1996 geltenden Regelung des § 3 Abs. 3 WEG dient lediglich der Klarstellung. Die Vorschrift ist bereits jetzt bedeutungslos (vgl. Nidenführ/Schulze, WEG, 6. Aufl. 2002, § 3 Rn. 22).

Zu Nummer 2 (§ 5 Abs. 1)

Es handelt sich um eine durch die Aufhebung der Absatzgliederung in § 3 bedingte Folgeänderung.

Zu Nummer 3 (§ 7)

Infolge der Abschaffung des Abgeschlossenheitserfordernisses entfällt die bislang nach § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 bestehende Aufgabe der Baubehörde, die Abgeschlossenheit zu bescheinigen, ersatzlos.

Der Eintragungsbewilligung ist daher nur noch der Aufteilungsplan als Anlage beizufügen. Dieser ist unverzichtbar, da nur durch ihn dem sachenrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatz Genüge getan wird. Im Sinne einer möglichst weit reichenden Deregulierung und Entbürokratisierung wird jedoch die bisherige Mitwirkung der Baubehörde am Aufteilungsplan aufgegeben. Dessen Bestätigung wird nunmehr den für das jeweilige Vorhaben Bauvorlageberechtigten übertragen.

Die Bauvorlageberechtigung ist ein Begriff, der in den Bauordnungen der einzelnen Länder definiert und näher ausgestaltet wird. Sie steht regelmäßig Architekten sowie bestimmten Ingenieuren und Handwerkern zu. Damit wird eine staatliche Aufgabe, die ebenso gut von sachkundigen Privatpersonen wahrgenommen werden kann, an einen sachnahen und – sowohl in baufachlicher als auch in baurechtlicher Hinsicht – fachkundigen Personenkreis weitergegeben. Die Baubehörden werden hierdurch nachhaltig entlastet.

Für Fehler des Aufteilungsplans wäre der bestätigende Bauvorlageberechtigte seinem Auftraggeber haftbar, wodurch zugleich gewährleistet wird, dass der Bauvorlageberechtigte nicht von ihm selbst gefertigte Aufteilungspläne sorgfältig prüfen und keine in zeichnerischer oder rechtlicher Hinsicht unzulänglichen Aufteilungspläne bestätigen wird.

§ 29 Abs. 1 Satz 1 GBO, wonach die Grundlagen für Eintragungen in das Grundbuch durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen werden müssen, steht

der Neufassung des § 7 Abs. 4 Satz 1 nicht entgegen; diese ist vielmehr lex specialis zu § 29 Abs. 1 Satz 1 GBO.

Zu Nummer 4 (§ 8 Abs. 2 Satz 1)

§ 8 betrifft die Begründung von Sondereigentum im Wege der Teilung durch den Grundstückseigentümer. Auf Grund der Verweisung in dessen Absatz 2 Satz 1 auf § 3 Abs. 2 gilt hierbei bislang ebenfalls das Abgeschlossenheitserfordernis des § 3 Abs. 2. Diese Verweisung ist aufzuheben. Aus den genannten Gründen kann auch bei der Begründung von Wohn- und Teileigentum im Wege der Teilung auf das Abgeschlossenheitskriterium verzichtet werden.

Zu Nummer 5 (§ 32)

Für das Dauerwohnrecht enthält § 32 Regelungen, die inhaltlich denen des § 3 Abs. 2 Satz 1 und des § 7 Abs. 4 entsprechen. Die Erwägungen, die für die Abschaffung des Abgeschlossenheitserfordernisses beim Wohnungs- und Teileigentum sowie den Verzicht auf die staatliche Mitwirkung beim Aufteilungsplan sprechen, treffen in gleicher Weise auf das Dauerwohnrecht zu. Die entsprechenden Änderungen sind daher auch hier vorzunehmen.

Zu Nummer 6 (§ 59)

Nach § 59 kann das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Justiz Richtlinien für die Baubehörden über die Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilen. Mit der Abschaffung des Abgeschlossenheitserfordernisses und der Aufhebung von § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 entfällt hierfür die Grundlage.

Zu Artikel 2 (Inkrafttreten)

Um eine sachgerechte Umstellung eines langjährigen Verfahrens zu gewährleisten, wird ein Inkrafttreten des Änderungsgesetzes zum 1. Januar 2005 festgelegt.

Anlage 2

Stellungnahme der Bundesregierung

Die Bundesregierung hat erhebliche Bedenken gegen die beiden im Gesetzentwurf des Bundesrates enthaltenen Vorschläge.

1. Die Abgeschlossenheit der Wohnung ist erforderlich, um die Eigentums- und Benutzungsverhältnisse innerhalb des Gebäudes klarzustellen und Streitigkeiten vorzubeugen, die sich aus einer Unklarheit dieser Beziehungen ergeben können. Jede Wohnung muss in sich abgeschlossen sein und einen Zugang vom Gemeinschaftseigentum haben, also aus dem Freien oder aus dem Treppenhaus. Außerdem muss die Wohnung zur Führung eines selbständigen Haushalts – also mit Küche, Toilette und Stromanschluss – ausgestattet sein.

Ein Verzicht auf die Abgeschlossenheit würde es ermöglichen, Wohnungseigentum auch an Einzelzimmern ohne Küche oder Toilette zu begründen, sogar an „Schlafstätten“ in Übergangswohnheimen. Wohnanlagen dieser Art führen aber erfahrungsgemäß vermehrt zu Streitigkeiten über Art und Intensität der Nutzung der gemeinschaftlichen Einrichtungen sowie über die Höhe der anteiligen Kosten und damit letztlich zu weiteren Belastungen der Gerichte.

2. Der Aufteilungsplan grenzt mit seinen Angaben zur Lage und Größe der einzelnen Gebäudeteile das Sondereigentum vom gemeinschaftlichen Eigentum ab und legt mit der im Eigentumsrecht erforderlichen Bestimmtheit die einzelnen Anteile fest. Es ist deshalb von erheblicher Bedeutung, dass seine Angaben genau sind und

die Genauigkeit hinreichend sicher geprüft wird, nämlich durch einen vom Bauherrn unabhängigen Dritten. Dies gewährleistet der Entwurf des Bundesrats nicht. Bei der von ihm vorgesehenen Ausfertigung des Aufteilungsplans allein durch den Bauvorlageberechtigten – der häufig als angestellter Architekt in einem engen Abhängigkeitsverhältnis etwa zum Bauträger steht – ist zu befürchten, dass es vermehrt zu Ungenauigkeiten bei der Kennzeichnung der Eigentumsverhältnisse käme. Damit nähme auch – wie schon bei dem von Bundesrat angestrebten Verzicht auf die Abgeschlossenheit – die Zahl der Streitigkeiten der Wohnungseigentümer und letztlich die Arbeit der Gerichte zu.

Die aufgezeigten nachteiligen Folgen des Gesetzentwurfs des Bundesrats vermeidet ein Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze, der in Kürze den Beteiligten zur Abstimmung übersandt wird. Zum Regelungsgegenstand des Entwurfs des Bundesrates sieht der Referentenentwurf eine Öffnungsklausel vor, damit die Landesregierungen durch Rechtsverordnung bestimmen können, dass und in welchen Fällen der Aufteilungsplan und die Abgeschlossenheit von einem öffentlich bestellten oder anerkannten Sachverständigen für das Bauwesen statt von der Baubehörde ausgefertigt und bescheinigt werden. Diese Lösung trägt im Unterschied zu dem Entwurf des Bundesrats auch dem unterschiedlichen Stand sowie der unterschiedlichen Ausgestaltung von geänderten Bauvorschriften der Länder Rechnung.