

Beschlussempfehlung und Bericht

des Ausschusses für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (14. Ausschuss)

**zu dem Gesetzentwurf des Bundesrates
– Drucksache 15/3423 –**

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

A. Problem

Der Bundesrat hat einen Gesetzentwurf vorgelegt, mit dem das gesetzliche Abgeschlossenheitserfordernis im Bereich des Wohnungseigentumsrechts und des Dauerwohnrechts abgeschafft werden soll und hier im Einzelfall bestehender Regelungsbedarf der privatautonomen Rechtsgestaltung überlassen werden soll. Außerdem soll auf eine staatliche Mitwirkung beim Aufteilungsplan verzichtet und die diesbezügliche Zuständigkeit soll auf die für das Vorhaben Bauvorlageberechtigten übertragen werden.

B. Lösung

**Ablehnung des Gesetzentwurfs mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen
gegen die Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und FDP**

C. Alternativen

Annahme des Gesetzentwurfs.

D. Kosten

Wurden nicht erörtert.

Beschlussempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,
den Gesetzentwurf – Drucksache 15/3423 – abzulehnen.

Berlin, den 1. Dezember 2004

Der Ausschuss für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen

Eduard Oswald
Vorsitzender

Klaus Minkel
Berichtersteller

Bericht des Abgeordneten Klaus Minkel

I. Überweisung

Der Deutsche Bundestag hat den Gesetzentwurf auf Drucksache 15/3423 in seiner 135. Sitzung am 28. Oktober 2004 beraten und an den Ausschuss für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen zur federführenden Beratung sowie an den Rechtsausschuss zur Mitberatung überwiesen.

II. Wesentlicher Inhalt der Vorlage

Der Gesetzentwurf des Bundesrates sieht vor, das gesetzliche Abgeschlossenheitserfordernis im Bereich des Wohnungseigentumsrechts und des Dauerwohnrechts abzuschaffen und im Einzelfall bestehenden Regelungsbedarf der privatautonomen Rechtsgestaltung zu überlassen. Außerdem soll auf eine staatliche Mitwirkung beim Aufteilungsplan verzichtet und die diesbezügliche Zuständigkeit soll auf die für das Vorhaben Bauvorlageberechtigten übertragen werden.

III. Stellungnahme der mitberatenden Ausschüsse

Der **Rechtsausschuss** hat den Gesetzentwurf auf Drucksache 15/3423 in seiner 65. Sitzung am 1. Dezember 2004 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und FDP dessen Ablehnung.

IV. Beratungsverlauf im federführenden Ausschuss

Der **Ausschuss für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen** hat den Gesetzentwurf auf Drucksache 15/3423 in seiner 60. Sitzung am 1. Dezember 2004 beraten.

Die **Fraktion der SPD** erklärte, sie teile die Bedenken, welche die Bundesregierung in ihrer Stellungnahme zu dem Gesetzentwurf geäußert habe. Das Anliegen des Bürokratieabbaus in dem Gesetzentwurf sei richtig, aber man habe in Bezug auf die Methode große Bedenken. Man werde eine eigene Gesetzesinitiative ergreifen, in der eine Öffnungsklausel enthalten sein solle, welche die Länder in die Lage versetze, zu bestimmen, in welchen Fällen Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung erforderlich seien. Wichtig sei die Gewährleistung von Rechtssicherheit. Der

Gesetzentwurf des Bundesrates schaffe für die Betroffenen keine ausreichende Rechtssicherheit.

Die **Fraktion der CDU/CSU** erklärte, mit dem Gesetzentwurf solle ein Schritt zur Entbürokratisierung unternommen werden. Die Bundesregierung bewerte die Probleme im Zusammenhang mit den Schlafstätten über. Es seien kaum Fälle denkbar, dass jemand vorhabe, an einer Schlafstätte Teileigentum zu erwerben. Wenn dies doch der Fall sei, handele es sich um eine Statusverbesserung für den Betroffenen, so dass dies sowohl Vorteile als auch Nachteile habe. Bei der Begründung bzw. beim Erwerb von Wohnungseigentum finde auch eine Aufklärung und Beratung durch einen unabhängigen Notar statt, so dass das Erfordernis der Hinzuziehung eines Sachverständigen überflüssig sei.

Die **Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN** schloss sich den Gründen an, welche die Fraktion der SPD gegen den Gesetzentwurf des Bundesrates angeführt habe. Ihr sei bei der Novellierung des Wohnungseigentumsrechts besonders wichtig, das Problem zu lösen, dass derzeit die meisten Wohneigentumsanlagen praktisch keine energetische Sanierung erhielten, weil dafür in der Regel eine qualifizierte Mehrheit der Wohnungseigentümer nicht ausreichend sei. Daher nehme das Herunterwirtschaften von Immobilien immer mehr zu. Man wolle keine Teillösung, wie sie der Bundesrat vorschlage, sondern eine integrierte Lösung.

Die **Fraktion der FDP** bekannte sich zu dem Ziel, hier eine Vereinfachung im Wohnungseigentumsrecht herbeizuführen, die den Ländern mehr Gestaltungsspielraum gebe. Sie sehe nicht das Problem, dass man mit dem Bundesratsentwurf Rechtsunsicherheit schaffe, denn es sei immer noch ein privatrechtlicher Vertrag zu schließen, der eindeutige Rechtsgrundlagen schaffen könne. Deshalb sei der Vorschlag des Bundesrates ein guter Ausgangspunkt. Wenn es aber von Seiten der Bundesregierung einen Gesetzentwurf gebe, welcher Länderöffnungsklauseln vorsehe, werde man darüber diskutieren.

Der **Ausschuss für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen** hat den Gesetzentwurf des Bundesrates auf Drucksache 15/3423 mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und FDP abgelehnt.

Berlin, den 1. Dezember 2004

Klaus Minkel
Berichterstatter

