

Kleine Anfrage

der Abgeordneten Mechthild Dyckmans, Jens Ackermann, Dr. Karl Addicks, Christian Ahrendt, Uwe Barth, Rainer Brüderle, Angelika Brunkhorst, Ernst Burgbacher, Patrick Döring, Jörg van Essen, Otto Fricke, Horst Friedrich (Bayreuth), Dr. Edmund Peter Geisen, Hans-Michael Goldmann, Miriam Gruß, Dr. Christel Happach-Kasan, Heinz-Peter Haustein, Elke Hoff, Birgit Homburger, Dr. Werner Hoyer, Hellmut Königshaus, Dr. Heinrich L. Kolb, Gudrun Kopp, Jürgen Koppelin, Heinz Lanfermann, Sibylle Laurischk, Harald Leibrecht, Ina Lenke, Sabine Leutheusser-Schnarrenberger, Michael Link (Heilbronn), Markus Löning, Horst Meierhofer, Patrick Meinhardt, Jan Mücke, Burkhardt Müller-Sönksen, Dirk Niebel, Hans-Joachim Otto (Frankfurt), Detlef Parr, Cornelia Pieper, Gisela Piltz, Frank Schäffler, Marina Schuster, Dr. Hermann Otto Solms, Carl-Ludwig Thiele, Florian Toncar, Dr. Daniel Volk, Christoph Waitz, Dr. Claudia Winterstein, Dr. Volker Wissing, Hartfrid Wolff (Rems-Murr), Dr. Guido Westerwelle und der Fraktion der FDP

Entwicklung des Wohnungseigentumsrechts seit Inkrafttreten der Novelle des Wohneigentumsgesetzes

Die Rechtslage zum Wohnungseigentumsrecht hat sich durch die am 1. Juli 2007 in Kraft getretene Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) wesentlich verändert. Die Novelle brachte die Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft, verbesserte Zwangsvollstreckungsmöglichkeiten für die Eigentümergemeinschaft, erweiterte Beschlusskompetenzen für die Wohnungseigentümer, neue Aufgaben und Pflichten für den WEG-Verwalter sowie eine Unterstellung des gerichtlichen Verfahrens unter die Vorschriften der Zivilprozessordnung. Eineinhalb Jahre später ist es Zeit für eine Zwischenbilanz.

Wir fragen die Bundesregierung:

1. Wie stellt sich die Rechtsprechung zu den neuen Vorschriften dar?
2. Welche Schwerpunkte kristallisieren sich heraus?
3. Ergibt sich hieraus gesetzgeberischer Nachbesserungsbedarf?
4. Sieht die Bundesregierung darüber hinaus redaktionelle und handwerkliche Fehler im Zuge der WEG-Novelle, die kurzfristig der Beseitigung durch den Gesetzgeber bedürfen, wenn ja, welche?
5. Wie hat sich die Anzahl der Verfahren in Wohnungseigentumssachen seit Inkrafttreten der WEG-Novelle entwickelt?

6. Welche Auswirkungen hat die Unterstellung der wohnungseigentumsrechtlichen Verfahren unter die Zivilprozessordnung (ZPO) auf die Fallzahlen?
7. Welche Auswirkungen hat die Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft und die damit verbundene Haftungsbeschränkung auf die Verbrauchereigenschaft i. S. v. § 13 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, und was bedeutet dies für deren Schutzwürdigkeit im Rahmen allgemeiner Geschäftsbedingungen, bei Haustürgeschäften oder Fernabsatzverträgen?
8. Welche Auswirkungen hat die Regelung des § 16 Absatz 3 WEG, der es den Wohnungseigentümern unter bestimmten Bedingungen gestattet, den Kostenverteilungsschlüssel zu ändern, auf das Vertragsverhältnis zwischen dem vermietenden Wohnungseigentümer und dem Mieter; besteht insoweit ein Anspruch des Vermieters gegen den Mieter auf Änderung des Kostenverteilungsschlüssels?
9. Hält die Bundesregierung die Aufnahme von dynamischen Verweisungsklauseln in einem Mietvertrag für zulässig, um eine Umsetzung von WEG-Beschlüssen im Mietverhältnis zu ermöglichen?
10. Ist feststellbar, dass die WEG-Novelle zu einem Anstieg von Maßnahmen der Modernisierung und Anpassung an den Stand der Technik geführt hat?
11. Welche besonderen Probleme haben sich in der Praxis im Zusammenhang mit der vom Verwalter gemäß § 24 Absatz 7 und 8 WEG zu erstellenden Beschlussammlung ergeben, und welche hiervon erfordern ein gesetzgeberisches Tätigwerden?
12. Welche Länder haben von der Ermächtigung, andere als die für den Sitz des Oberlandesgerichts zuständigen Landgerichte mit der Zuständigkeit des Rechtsmittelgerichts zu betrauen, Gebrauch gemacht, und welche Gerichte sind zum jetzigen Zeitpunkt in den einzelnen Bundesländern zuständig?
13. Liegen der Bundesregierung Erkenntnisse vor, in welchem Umfang Wohnungseigentumsverwalter von der nach § 5 Absatz 1 des Rechtsdienstleistungsgesetzes (RDG) bestehenden Annexkompetenz, Rechtsberatung zu leisten, Gebrauch machen?
14. Ist die Bundesregierung der Ansicht, dass § 27 Absatz 2 Nummer 2 WEG den Verwalter ermächtigt, in einem Beschlussanfechtungsverfahren für die beklagten Wohnungseigentümer die Vertretung zu übernehmen und ggf. einen Rechtsanwalt in deren Namen zu beauftragen, und wie begründet sie ihre diesbezügliche Auffassung?
15. Welche besonderen Probleme ergeben sich in der Praxis aus der Überführung des FGG-Verfahrens in die Regelungen nach der Zivilprozessordnung?
16. Was ergibt sich aus der ab dem 1. Januar 2009 geltenden Abgeltungssteuer, nach der alle Kapitaleinnahmen einem einheitlichen Steuersatz unterworfen werden, für Wohnungseigentümergeinschaft im Hinblick auf die Kirchensteuer, wenn entweder alle Wohnungseigentümer kirchensteuerpflichtig sind, oder aber nur einzelne?
17. Hält die Bundesregierung das mit der WEG-Novelle verfolgte gesetzgeberische Ziel, den wohnungseigentums- und mietrechtlichen Betriebskostenbegriff zu vereinheitlichen, für erreicht, und wie begründet sie ihre diesbezügliche Auffassung?

18. Welche Rechte und Pflichten ergeben sich nach Auffassung der Bundesregierung für den Wohnungseigentumsverwalter im Hinblick auf die so genannten haushaltsnahen Dienst- und Handwerkerleistungen im Sinne des § 35a des Einkommensteuergesetzes (EStG), beispielsweise hinsichtlich der Ausstellung von Bescheinigungen?
19. Welche Hindernisse sieht die Bundesregierung im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorrangs des Hausgeldes bei der Zwangsversteigerung und der Zwangsverwaltung von Eigentumswohnungen, insbesondere im Hinblick auf die Kenntnis des Einheitswertes, der dem Steuergeheimnis gemäß § 30 der Abgabenordnung (AO) unterliegt, und sieht die Bundesregierung insoweit gesetzgeberischen Handlungsbedarf?
20. Welche Anforderungen ergeben sich für Wohnungseigentümergeinschaften aus der zum 1. Oktober 2007 in Kraft getretenen neuen Energieeinsparverordnung (EnEV), mit welcher u. a. der so genannte Energiepass eingeführt wurde, und können die Wohnungseigentümer Entscheidungen über diesbezügliche Maßnahmen mehrheitlich beschließen?
21. Wie hat sich das Verhältnis von Nachbarrecht und Wohnungseigentumsrecht nach in Kraft treten der WEG-Novelle entwickelt?
22. Wen trifft nach Ansicht der Bundesregierung die Bußgeldpflicht nach der Energieeinsparverordnung, die Wohnungseigentümer oder den Verwalter, im Falle des Unterlassens von nach der EnEV durchzuführenden Maßnahmen?
23. Ist die Bundesregierung der Auffassung, dass das so genannte Wärmecontracting im Wege der Beschlussfassung möglich ist und den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung entspricht, wenn zwar noch eine funktionsfähige Heizungsanlage vorhanden ist, sich die Vorteile gegenüber herkömmlichen Anlagen aber als besonders groß herausstellen?
24. Sieht die Bundesregierung für wohnungseigentumsrechtliche Verfahren ein Problem darin, dass nach der Unterstellung unter den Vorschriften der ZPO auch § 15a EGZPO beachtet werden muss, wonach in einzelnen Ländern für alle Forderungen bis 750 Euro zunächst, wenn nicht das Mahnverfahren betrieben wird, das Schlichtungsverfahren zu führen ist?
25. Wie wirken sich der neue Instanzenzug und die Aussetzung der Nichtzulassungsbeschwerde in Wohnungseigentumsverfahren für fünf Jahre auf die Rechtseinheit und Rechtsfortbildung im Wohnungseigentumsrecht aus?
26. Kann die Bundesregierung zum jetzigen Zeitpunkt feststellen, dass sich die WEG-Novelle positiv auf die Attraktivität von Wohnungseigentum in der Bundesrepublik Deutschland ausgewirkt hat, und wenn nein, welche weiteren Maßnahmen sind nach Auffassung der Bundesregierung zu treffen, um die Attraktivität von Wohnungseigentum zu erhöhen?
27. Sieht die Bundesregierung, dass die WEG-Novelle zu einer Beseitigung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsstaus im Bereich von Wohnungseigentumsanlagen geführt hat, und wie begründet sie ihre diesbezügliche Einschätzung?

Berlin, den 17. Dezember 2008

Dr. Guido Westerwelle und Fraktion

