

Wer Wut vermeiden will, sollte keine provozieren!

5 Millionen Wohnungseigentümer werden über die von Ihnen zu verantwortende bisherige Arbeit zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) entsetzt sein.

Sehr verehrte Frau Bundesministerin Lambrecht,

richtig ist, dass Hass kein Mittel der Auseinandersetzung sein sollte. Deshalb ist das von Ihnen geplante Gesetz zur verschärften strafrechtlichen Sanktionierung von derartigen Mitteilungen im Netz sinnvoll.

Wer solch ein Gesetz vorschlägt und durchsetzen will, sollte aber darauf achten, dass er selbst keine maßlose Enttäuschung oder Zorn und in der Folge keine ohnmächtige Wut bis zum Hass provoziert.

Als Provokation und unerklärliche Enteignung von individuellen und gemeinschaftlichen Rechten stufen jedenfalls bereits jetzt Wohnungseigentümer die von Ihnen geplante Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) ein, so wie es dem Referentenentwurf zu entnehmen ist.

Wie rund 5 Millionen Wohnungseigentümer reagieren werden, wenn sie erleben, dass sie auf Basis der von Ihnen zu verantwortenden Gesetzes-Abfassung langjährige Rechte verlieren und mit berechtigten Forderungen ins Leere laufen werden, kann vorausgesehen werden. Vorauszusehen ist auch, wie reagiert wird, wenn den Wohnungseigentümern gewahrt wird, dass dafür im Gegenzuge selbst fachlich und charakterlich ungeeignete Immobilien-Verwalter von Ihnen, sehr verehrte Frau Bundesministerin Lambrecht, mit mehr Rechten ausgestattet werden.

Wohnungseigentümer werden nicht einfach hinnehmen, dass bisherige Rechte aus dem Besitz ihrer Wohnung einer Gemeinschaft übereignet werden, die außer in der jährlichen Eigentümerversammlung handlungsunfähig ist. Das mag zwar sozialistischem Gedankengut und den Wünschen von einzelnen Verbänden der Immobilienverwalter entsprechen, nicht aber einem fairem Sachwalter sozialer Marktwirtschaft, Eigentumsrechten und jahrzehntelang bewährter Regularien. Wie das reformierte WEG aussehen muss, wurde Ihrem Herrn Marx am 10.2.2020 mitgeteilt.

Zu stellen sind u.a. diese von Ihnen zu beantwortenden Fragen:

- Warum soll zukünftig nur noch ein kleiner unbedeutender Teil einer Abrechnung der Wohnnebenkosten einer gerichtlichen Überprüfung unterzogen werden können? Sollen unerlaubte Geldentnahmen vom Konto der Wohnungseigentümer und sonstige Unregelmäßigkeiten einer gerichtlichen Feststellung entzogen werden?
- Warum wird die Schikane und der Kostenaufwand in Zeiten der Digitalisierung aufrecht erhalten, dass die Prüfung von Verwaltungsunterlagen nur im Verwalterbüro erfolgen kann, selbst wenn dazu häufig Hunderte von Kilometern Wegstrecke notwendig sind? Soll in diesem Falle ein erwünschter Klimaschutz missachtet werden?

- Und warum ist das Verlangen auf Einsichtnahme in Verwaltungsunterlagen an eine Gemeinschaft zu richten, in deren Obhut sich diese Unterlagen gar nicht befinden?
- Warum soll der Verwaltungsbeirat der Wohnungseigentümergeinschaft zukünftig keine Kostenvoranschläge des Immobilienverwalters für Instandhaltungen und Modernisierungen prüfen? Sollen Manipulationen bei Angeboten und Preisabsprachen vor den Beschlussfassungen unentdeckt bleiben?
- Warum soll es nach jahrzehntelanger üblicher Handhabung jetzt nicht mehr möglich sein, als einzelner Wohnungseigentümer Beschlussfassungen auf einer Eigentümerversammlung mit eigenen sinnvollen Anträgen mitzugestalten?
- Warum wird die bisher übliche Verteilung von Kosten nach Größe einer Wohnung, die auch im Mietrecht verankert ist, aufgehoben? Sollen den Bewohnern der kleinen Wohnungen mehr Kosten aufgebürdet werden können und die Besitzer großer Wohnungen entlastet werden?
- Warum soll ein Wohnungseigentümer, der gehindert ist, an der Eigentümerversammlung teilzunehmen, über einen unzumutbaren Zeitraum im Unklaren darüber gelassen werden, welche Beschlüsse dort gefasst wurden? Der Wegfall der Verpflichtung des Immobilienverwalters zur Führung der bisherigen Beschluss-Sammlung ist doch ein unentschuldigbares Fehlverhalten des Gesetzgebers gegenüber dem Eigentümer?

Mit solch einer vollkommen irren Gesetzgebung werden Zorn und Wut des damit geschädigten Wohnungseigentümers fahrlässig gefördert. Hass könnte die Folge sein. Diese Möglichkeit einer Reaktion sollte eigentlich in einem von der SPD geführten Bundesministerium klar sein!

Denn wer Unrecht wider besseres Wissen produziert, wird Wut, Zorn oder sogar Hass ernten. Das ist voraussehbar für Sie als dafür letztlich verantwortliche Bundesministerin.

Setzen Sie sich deshalb für ein neues Wohnungseigentümergegesetz ein, das von den davon maßgeblich betroffenen Wohnungseigentümern - bekanntlich Verbraucher - als fair und praxisgerecht empfunden werden kann.

Diese Forderung dürfte nicht unberechtigt sein, denn sie wird u.a. vom Deutschen Anwaltverein und dem Deutschen Richterbund in deren Stellungnahmen gestützt.

Deutscher Anwaltverein:

„Der Einzelne wird stark geschwächt, ...“

„Ob eine dahingehende gesetzliche Änderung bei den Wohnungseigentümern als die am meisten betroffenen Personen auf Verständnis oder sogar Zustimmung stoßen wird, kann kaum angenommen werden. Denn der damit verbundene individuelle Rechtsverlust und das deutlich gestiegene finanzielle Risiko werden kaum erklärbar sein.“

(Zitate aus Stellungnahme DAV)

Deutscher Richterbund:

„Ferner werden es einige der vorgeschlagenen Änderungen es einzelnen Wohnungseigentümern zukünftig erheblich erschweren, effektiven gerichtlichen Rechtschutz zu erhalten.

„Darüber hinaus können einzelne Eigentümer wesentliche Rechte nicht mehr direkt gegenüber dem Verwalter geltend machen.“

„ . . . die Beschlussammlung abzuschaffen, ist abzulehnen.“

„ . . . die Wohnungseigentümer könnten alle Beschlüsse auch ohne gebührenpflichtige Anträge auf Grundbucheinsicht stets beim Verwalter einsehen.“

„Die umfassende, von den Wohnungseigentümern im Außenverhältnis nicht beschränkbare Vertretungsbefugnis eröffnet Missbrauchsmöglichkeiten, . . .“

„Diese Neuregelungen sind vor dem Hintergrund der generellen Korruptionsanfälligkeit einer Auftragsvergabe ohne konkrete Vorgaben der Eigentümer und ohne wirksame Kontrolle des genauen Verwalterhandelns kritisch zu sehen.“

„Damit besteht die Gefahr, dass Ersatzansprüche regelmäßig nicht realisiert werden können, sondern die Wohnungseigentümer letzten Endes den Schaden tragen.“

(Zitate aus Stellungnahme DRB)

Größer kann wohl eine „Klatsche“ für die bisherige Überarbeitung des WEG Ihres Ministeriums für Recht und Verbraucherschutz (?) kaum noch ausfallen. Handeln Sie sachangemessen und schützen die Wohnungseigentümer. Es sind Verbraucher – gerichtlich anerkannt.

Mit freundlichen Grüßen

Norbert Deul

Initiator der Schutzgemeinschaft für Wohnungseigentümer

„Hausgeld-Vergleich e.V.“

Gehrestalstraße 8,

91224 Pommelsbrunn

Tel.: 09154/1602