

Zwischenergebnis: 1. Lesung im Bundestag zum WEModG

A. Kommentar dazu von Norbert Deul:

Die 1. Lesung ist am 4.5.2020 kurzfristig um einen Tag vorverlegt worden. Sie fand bereits am 6.5. und nicht am 7.5.2020 statt. Auffällig war zudem, dass auch die Zustimmung der Bundesregierung zum Gesetzentwurf der Bundesministerin Christine Lambrecht bereits zwei Tage früher als angekündigt erfolgt war. Und überrascht hat, dass der TV-Sender Phoenix, der fast immer die Parlamentsdebatten überträgt, nur bis zum TOP vor der 1. Lesung des WEModG übertragen hat. Die erwartete Übertragung der Bundestagsdebatte über das WEModG erfolgte bei Phoenix also nicht. Es war aber möglich, die Redebeiträge später im Parlamentsfernsehen (Mediathek vom 6.5.2020) zu verfolgen, was nur wenigen bekannt ist.

Die SPD-Bundesministerin **Christine Lambrecht** wirkte bei der Vorstellung ihres Gesetzes scheinbar unbeeindruckt von den vielen kritischen Stellungnahmen betroffener Wohnungseigentümer und deren Verbände. Ähnlich überzeugt von ihrer herausragenden Arbeit erschien die frühere SPD-Bundesministerin **Brigitte Zypries** bei der Vorstellung ihrer Gesetzesänderung, die dann am 1.7.2007 in Kraft trat. Damals wurde der „**große Wurf**“ und der „**neue Impuls für das Wohnungseigentum**“ versprochen. Die damaligen „**wegweisenden Änderungen**“ sollen nun, nach erst 13 Jahren, in die Mülltonne getreten werden - so dem Sinn nach die aktuelle Bundesministerin für Justiz u. Verbraucherschutz.

Auf die Bundesministerin erwiderte zuerst die derzeit größte Oppositionsfraktion. Der AfD-Abgeordnete **Udo Hemmelgarn** mit einer langjährigen beruflichen Erfahrung im Immobilienbereich stellte die kritischen Sachverhalte des Gesetzentwurfs klar. Ihm ging es um die Sorgen der Wohnungseigentümer, deren Rechteverluste und Furcht vor Enteignung bei Finanzschwäche. Er wies u.a. auch auf die bisher ungeklärten technischen Probleme bei der Installation von Elektroladesäulen hin. Sein Redebeitrag wurde von den CDU-Angeordneten Dr. Luczak und Steinecke ständig mit so „konstruktiven“ Beiträgen wie „Ogottogott“, „*Welches Gesetz haben Sie denn gelesen?*“, „*So ein Stuss! Was wollen Sie?*“, „*Eijejei!*“ und „*Um Gottes willen!*“ gestört.

Die CDU-Abgeordneten **Dr. Jan-Marco Luczak** und **Sebastian Steineke** waren souverän im Vortrag, blieben ungestört und vermittelten ein Gefühl, dass bezüglich des geplanten Gesetzes alles bereits in ihrem Sinne gelaufen sei. Anzumerken ist dazu, dass beim Profil des Abgeordneten Dr. Luczak seine Nebentätigkeit in der „Luma Hausverwaltung Jan-Marco Luczak“ aufgezeigt wird. Trotzdem erklärte sich Dr. Luczak vor seinen Beiträgen in der Bundestagsdebatte nicht als befangen, obwohl es im geplanten WEModG um die Ausweitung der Rechte und Entlastungen für Verwalter und auch um eine gleichzeitige Einschränkung der Rechte für den einzelnen Eigentümer geht.

Engagiert für die Wohnungseigentümer hat sich für die FDP **Katharina Willkomm** gezeigt. Sie hat den Antrag der FDP gut und präzise vorgetragen (siehe gesonderte Einstellung auf dieser Internetseite unter „Antrag der Abgeordneten Katharina Willkomm, Stephan Thomae, Grigorios Aggelidis, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der FDP: *Wohnungseigentum selbstbestimmt und praktikabel gestalten - Drucksache 19/18955*)“. Darin wird u.a. ausgeführt: „*Der darauf fußende Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz hat jedoch gezeigt, dass die Bundesregierung bei der Reform das Fundament des Wohnungseigentumsrechts zu untergraben versucht.*“

Katharina Willkomm kritisierte als Rechtsanwältin deshalb auch die geplante gesetzliche Regelung: ... *der Verwalter dürfe Maßnahmen treffen, über die eine Beschlussfassung nicht geboten sei.*“ Wegen solch unbestimmter Kompetenzen werden Prozesse produziert.

Friedrich Straetmanns von den LINKEN, ehemaliger Richter am Sozialgericht, hatte die Befürchtung, dass Mieter Nachteile zu erwarten hätten, wenn ihr Vermieter ein Wohnungseigentümer sei. Dann sei der bisherige Kostenverteiler nach qm-Wohnfläche gefährdet.

Christian Kühn von Bündnis 90/ Die Grünen stellte - wie üblich bei dieser Partei - den Klimaschutz in den Mittelpunkt. Er machte sehr deutlich Angebote in Richtung CDU, so nach dem Motto: Wenn das und das beschlossen wird, können wir auch zustimmen. Ihm ging es einen Sachkundenachweis für Verwalter und um Wohnen im 21. Jahrhundert – was immer das auch für den betroffenen Wohnungseigentümer bedeuten könnte.

Dr. Johannes Fechner von der SPD und deren Obmann im Rechtsausschuss wies auf Abgründe und miese Intrigen in Versammlungen verkrachter Eigentümer hin. Hofft er, dass er solche Vorfälle mit dem neuen geplanten Gesetz beseitigen kann? Es soll zukünftig vermutlich alles so einvernehmlich geregelt werden wie die Wahl des neuen Wehrbeauftragten innerhalb seiner Partei. Er versprach allerdings noch: „*Wir wollen ein Gesetz für die Wohnungseigentümer machen und nicht gegen die Wohnungseigentümer.*“ Ein löblicher Ansatz, wobei die berechtigte Frage allerdings lautet: „Warum wurde solch ein Gesetz für **Wohnungseigentümer** nicht bereits von der SPD-Bundesministerin vorgelegt?“

Dr. Volker Ulrich von der CSU und Schlussredner der Lesung hatte als Rechtsanwalt das Wohl der vielen Millionen Wohnungseigentümer im Blickpunkt, in dem er ebenfalls wie einige seiner Vorredner den „Sachkundenachweis für Verwalter im Gesetz“ forderte.

Der „**Sachkundenachweis für Verwalter**“ soll jetzt das Allheilmittel für vom geplanten Gesetz nachhaltig geschädigte Wohnungseigentümer darstellen. Ein Pflaster, das die böse Rechtsverletzung für die Eigentümer im WEModG überdecken soll oder weil dies ohnehin schon von den Verwalterverbänden immer wieder ins Spiel gebracht wurde? Geht es hier mehr um die Ausschaltung unliebsamer Konkurrenten und erkleckliche Erhöhungen der Verwalterhonorare nach Sachkundenachweisen? Mit solch durchsichtigem „Nachschub ins Gesetz“ könnte von den gravierenden Mängeln und fehlenden Kontrollinstanzen der Verwalterhandlungen im Gesetz abgelenkt werden.

Fazit: Der Denkansatz derjenigen, die offensichtlich mit dem „Sachkundenachweis des Verwalters“ von der gravierenden Schlechterstellung der Wohnungseigentümer ablenken wollen, ist an Durchsichtigkeit und Banalität kaum zu überbieten. Die Praxis in der Vergangenheit hat doch häufig gezeigt, dass gerade unter den bestens ausgebildeten Verwaltern die „*schlimmsten Finger*“ zu finden waren, die Wissen und Sachkunde überwiegend zum eigenen Vorteil und nicht für Wohnungseigentümer eingesetzt haben.

B. Vorsorgliche TOPs für die nächste Eigentümerversammlung deshalb:

TOP-Antrag: Kurz-Information über das WEModG und daraus folgende Änderungen bei der Zusammenarbeit der Eigentümer und Gemeinschaft mit der Verwaltung.

Vorsorgebeschlüsse in diesem Zusammenhang:

- a) Die Gemeinschaft wählt einen Vertreter der Gemeinschaft gegenüber dem Verwalter gemäß § 9 b Abs. 2 WEModG
- b) Die Gemeinschaft bestimmt den Umfang der Rechte und Pflichten des Verwalters entsprechend § 27 Abs. 2 nach Rechtsgültigkeit des WEModG.

C. Das komplette Bundestags-Protokoll vom 6.5.2020 über WEModG Drucksache 19/18791

Vizepräsidentin Claudia Roth: Ich rufe Tagesordnungspunkt 5 sowie Zusatzpunkt 1 auf:

Erste Beratung des von der Bundesregierung eingebrachten Entwurfs eines Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEModG)

Drucksache 19/18791

Überweisungsvorschlag:

Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz (f) Ausschuss für Verkehr und digitale Infrastruktur Ausschuss für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit Ausschuss Digitale Agenda Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen

ZP 1: Beratung des Antrags der Abgeordneten Katharina Willkomm, Stephan Thomae, Grigorios Aggelidis, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der FDP:

Wohnungseigentum selbstbestimmt und praktikabel gestalten - Drucksache 19/18955

Überweisungsvorschlag:

Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz (f) Ausschuss Digitale Agenda Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen

Für die Aussprache ist eine Dauer von 30 Minuten vorgesehen. Ich bitte die Kolleginnen und Kollegen, Platz zu nehmen, damit ich die Aussprache eröffnen kann. – Das Wort Rednerin Bundesministerin Christine Lambrecht.

(Beifall bei Abgeordneten der SPD und der CDU/CSU)

Christine Lambrecht, Bundesministerin der Justiz und für Verbraucherschutz:

„Frau Präsidentin! Liebe Kolleginnen und Kollegen! Mit Gesetzen ist es manchmal wie mit Gebäuden: Was vor langer Zeit geplant wurde, passt nicht mehr zu den Bedürfnissen von heute. Das Wohnungseigentumsgesetz, das WEG, ist ein solcher Fall. Seit 1951 wurde es nämlich nur punktuell geändert; eine Reform ist überfällig. Mit dem Entwurf des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes lege ich Ihnen heute einen Reformvorschlag vor.

Im vergangenen Jahr hat eine Arbeitsgruppe von Bund und Ländern Reformvorschläge vorgelegt. Auf dieser Grundlage haben wir einen umfangreichen Gesetzentwurf erarbeitet. Drei Aspekte stehen dabei im Vordergrund: Erstens erleichtern wir den notwendigen Umbau bestehender Wohnanlagen, zweitens machen wir die Verwaltung von Wohnanlagen einfacher und effizienter, und drittens sorgen wir dafür, dass das Wohnungseigentumsrecht weniger streitanfällig ist.

(Beifall bei Abgeordneten der SPD –
Matthias W. Birkwald [DIE LINKE]: Das glaube ich aber nicht!)

Zum ersten Punkt. Viele Wohnanlagen in Deutschland entsprechen nicht mehr, wie beschrieben, den heutigen Bedürfnissen. Sie sind nicht barrierefrei, der Energieverbrauch ist zu hoch, es gibt keine Ladestation für Elektroautos, und ein Glasfaseranschluss fehlt oftmals. Bei der Beseitigung dieser Defizite steht das Recht leider oft im Weg. Bei vielen Umbauvorhaben müssen nämlich alle Eigentümerinnen und Eigentümer zustimmen oder ein großer Teil davon. Wer schon einmal in so einer Anlage gewohnt hat, der weiß, wie schwierig es ist, alle mit an Bord zu nehmen, wenn es darum geht, Veränderungen vorzunehmen. Viele Vorhaben scheitern daran. Für die Betroffenen ist das frustrierend, und zugleich ist der Sanierungsstau ein Problem für die gesamte Gesellschaft; die Stichworte „Klimaziele“ und „Verkehrswende“ sind da anzuführen.

Mit unserem Gesetz räumen wir nunmehr die größten Hindernisse für Umbauten aus dem Weg. Künftig kann die Eigentümerversammlung bauliche Veränderungen mit einfacher Stimmenmehrheit beschließen. Bestimmte Maßnahmen sind künftig auch dann möglich, wenn sich dafür keine Mehrheit findet, beispielsweise barrierereduzierende Umbauten, der Einbau einer Ladestation, die Verbesserung beim Einbruchschutz und ein Glasfaseranschluss. Die Eigentümerinnen und Eigentümer erhalten ein Recht darauf, dass ihnen solche Umbauten – natürlich auf eigene Kosten – gestattet werden. Damit schaffen wir die Voraussetzungen für ein zukunftsfähiges Wohnen.

(Beifall bei der SPD)

Zum zweiten Punkt. Ein weiterer wichtiger Aspekt unseres Gesetzentwurfs betrifft die alltägliche Verwaltung von Wohnanlagen. Wir machen sie einfacher und effizienter.

Dazu sei hier einiges genannt: Wir beseitigen Hürden für die Beschlussfähigkeit von Eigentümerversammlungen, wir ermöglichen Umlaufbeschlüsse per E-Mail, und wir vereinfachen die Teilnahme der Wohnungseigentümergeinschaft am Rechtsverkehr. Schließlich gestatten wir es den Eigentümerinnen und Eigentümern, die Onlineteilnahme an ihren Versammlungen zuzulassen. Gerade in der heutigen Zeit, in der wir uns über die Auswirkungen von Covid-19 unterhalten, haben wir gemerkt, wie wichtig gerade dieser Schritt ist.

Letztlich noch ein paar Worte zum dritten Punkt, nämlich dazu, dass das Wohnungseigentumsrecht weniger streitanfällig sein soll. Viele Richterinnen und Richter können ein Lied davon singen. Unter Wohnungseigentümern gibt es viele Rechtsstreitigkeiten, und das liegt auch am Gesetz. Wichtige Rechtsfragen beantwortet das WEG bisher nämlich nur ungenau, und manchmal vermittelt der Gesetzestext einen missverständlichen Eindruck von der Rechtslage. Hier schaffen wir Abhilfe. Wir machen das Gesetz klarer und damit gerechter. Deshalb freue ich mich darauf, dass es nach 1951 und einigen Änderungen jetzt endlich zu einer Modernisierung in diesem Bereich kommen kann. Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.“

(Beifall bei der SPD)

Vizepräsidentin Claudia Roth:

„Vielen Dank, Frau Ministerin Lambrecht. –

Nächster Redner: für die AfD-Fraktion Udo Hemmelgarn.“

(Beifall bei der AfD)

Udo Theodor Hemmelgarn (AfD):

„Sehr geehrte Frau Präsidentin! Sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen! Mit mehr als 9 Millionen Eigentumswohnungen hat das Wohnungseigentum in Deutschland eine erhebliche Bedeutung. Wohnungseigentum ist ein wichtiger Baustein für die Alterssicherung unserer Bürger. Wir als AfD haben uns immer dafür ausgesprochen, den Erwerb von Wohneigentum zu fördern. Hemmnisse, wie die viel zu hohe Grunderwerbsteuer, wollen wir wieder auf ein erträgliches Maß absenken. Umso unverständlicher ist das, was die Bundesregierung hier vorlegt. Aufschlussreich ist es trotzdem. Spätestens jetzt wird klar, dass diese Bundesregierung kein Interesse an der Eigentums- und Vermögensbildung ihrer Bürger hat, sondern diese vielmehr in Armut und ökonomischer Abhängigkeit halten will.

(Dr. Jan-Marco Luczak [CDU/CSU]: Ogottogott)

In einem Marktumfeld, in dem der Erwerb einer Eigentumswohnung ohnehin eine schwer zu stemmende Investition ist, schafft die Bundesregierung ohne Not weitere erhebliche Risiken für Erwerber und Eigentümer.

Natürlich soll das Ganze wieder einmal dem Klimaschutz und der Schaffung einer besseren Welt dienen.

(Steineke [CDU/CSU]: Welches Gesetz haben Sie denn gelesen?)

Die Errichtung von Ladesäulen für Elektroautos und die energetische Modernisierung von Gebäuden sollen erleichtert werden. Wenn man sich allerdings die Mühe macht, den Gesetzentwurf zu lesen, kommt man zu völlig anderen Rückschlüssen, und man begegnet wohl auch hier der Merkel'schen Transformation unserer Gesellschaft.

(Dr. Jan-Marco Luczak [CDU/CSU]: So ein Stuss! Was wollen Sie? –

Sebastian Steineke [CDU/CSU]: Oh!) Wie sehen die Regelungen für eine bessere grüne Welt im Einzelnen aus?

(Dr. Jan-Marco Luczak [CDU/CSU]: Welches Gesetz haben Sie denn gelesen?)

Nach § 20 des Gesetzentwurfs können auch bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum künftig mit einfacher Mehrheit der Eigentümer beschlossen werden. Das klingt gut und wird die Beschlussfassungen vermutlich einfacher machen, aber gerade in Wohnanlagen, in denen Großinvestoren die Mehrheit haben, wird es damit künftig sehr leicht möglich sein, finanziell schwache Eigentümer aus ihren Wohnungen zu drängen. Ist der einzelne Eigentümer gegen die geplante Luxussanierung, wird er überstimmt. Kann er seinen Kostenanteil nicht bezahlen, muss er verkaufen – im Zweifel an den Großinvestor, der den Stein ins Rollen gebracht hat.

(Christian Kühn [Tübingen] [BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN]: Ammenmärchen sind das!)

Der Gesetzentwurf liefert damit praktisch einen Wegweiser für Großinvestoren, wie ganze Anlagen zu übernehmen sind.

(Beifall bei der AfD – Sebastian Steineke [CDU/CSU]: Eijeeiei!)

Meine Damen und Herren, unter dem Deckmantel des Klimaschutzes werden der Mittelstand zerstört und die Herrschaft der Großkonzerne weiter ausgebaut –

(Sebastian Steineke [CDU/CSU]: Um Gottes willen!)

und ein SPD-geführtes Justizministerium unter Frau Lambrecht leistet munter Schützenhilfe.

Als wäre das nicht schon genug, will die Bundesregierung die Risiken für Eigentümer auch an anderer Stelle erhöhen. Nach dem Gesetzentwurf kann der Verwalter des Wohnungseigentums die Eigentümer im Außenverhältnis unbegrenzt verpflichten. Auch wenn der Verwalter einen nutzlosen Vertrag über mehrere Millionen Euro abschließt, ist die Eigentümergemeinschaft verpflichtet, diese Kosten zu tragen. Ein eingetretener Schaden kann dann allein im Verhältnis zum Verwalter geltend gemacht werden.

(Beifall bei Abgeordneten der AfD)

Am Ende steht dann wie immer die Frage, ob der Verwalter den Schaden überhaupt bezahlen kann. Eine Erhöhung der Versicherungssummen für Verwalter ist im Gesetzentwurf ebenso wenig vorgesehen wie die Vorgabe einer bestimmten Qualifikation. Schließlich gibt es noch das besondere Thema der Ladesäulen für Elektrofahrzeuge in Wohnanlagen. In dem Entwurf wird die eigentliche Problematik dieses Themas nicht angesprochen, nämlich die Tatsache, dass es aufgrund der Stromnetze der meisten Wohnanlagen und wohl auch der meisten Viertel überhaupt nicht möglich ist, jedem Eigentümer eine Ladestation zu ermöglichen. Es ist deshalb völlig unklar, wie diese Sache gehandhabt werden soll. Hat der erste Eigentümer einen Anspruch auf die Ladesäule und der Rest wegen Überlastung der Netze nicht mehr? Muss er sich den Anspruch unter Umständen mit anderen teilen? Gegen Kostenerstattung? Können die übrigen Eigentümer eine Ertüchtigung des Netzes verlangen und die anderen Eigentümer an den Kosten beteiligen?

Der Gesetzentwurf lässt die Beteiligten nicht nur an dieser Stelle mit vielen offenen Fragen zurück. Eines ist allerdings klar: Die Rechtsposition des einzelnen Eigentümers wird geschwächt, die Positionen der großen Wohnkonzerne und der Verwaltung werden gestärkt.

Wir werden dieser Entwertung von Wohneigentum nicht zustimmen und lehnen den Gesetzentwurf ab. Vielen Dank.“

(Beifall bei der AfD)

Vizepräsidentin Claudia Roth:

„Danke schön, Udo Hemmelgarn. – Nächster Redner: für die CDU/CSU-Fraktion Dr. Jan-Marco Luczak.“

(Beifall bei der CDU/CSU)

Dr. Jan-Marco Luczak (CDU/CSU):

„Frau Präsidentin! Meine sehr verehrten Kolleginnen und Kollegen! Das

Wohnungseigentumsgesetz, das WEG, ist eine wirkliche Erfolgsgeschichte. Wir haben es schon gehört: Es gibt in unserem Land 10 Millionen Wohnungseigentümer, die sich auf etwa 2 Millionen Wohnungseigentümergeinschaften verteilen. Dieses Gesetz gibt es seit 1951; das hat die Ministerin schon erwähnt.

Das Ziel dieses Gesetzes war, breiten Schichten der Bevölkerung die Bildung von Wohnungseigentum zu ermöglichen, und die Zahlen zeigen es: Das ist gut gelungen. Wir als Union sagen ganz klar: Diesem Ziel fühlen wir uns auch heute noch verpflichtet. Wir wollen den Menschen die Erfüllung des Traumes von den eigenen vier Wänden ermöglichen bzw. erleichtern.

Gerade in den großen Städten, in denen wir sehen, dass die Kaufpreise in den letzten Jahren wirklich stark gestiegen sind, ist die Bildung von Wohneigentum fast nur über das Wohnungseigentum möglich, da es in vielen Städten gar nicht viele Einfamilienhäuser gibt. Dort ist der Weg über das WEG oftmals die einzige Möglichkeit.

Deswegen ist es für uns ganz wichtig, dass das Wohnungseigentumsgesetz weiter attraktiv bleibt. Die letzte Reform – auch das haben wir heute schon gehört – ist jetzt 13 Jahre her, und deswegen ist es wichtig, dass wir das Wohnungseigentumsgesetz jetzt auf Zukunft trimmen; denn in diesen letzten 13 Jahren ist viel passiert.

Viele neue Herausforderungen sind in den letzten Jahren hinzugekommen: der Bereich der Digitalisierung, Glasfaser, der Klimaschutz – wir haben es schon gehört –, der Einbruchschutz, der verbessert werden muss, der demografische Wandel und damit verbunden der altersgerechte Umbau von Wohnungseigentumsanlagen. Deswegen müssen wir die Wohnungseigentümergeinschaften in die Lage versetzen, auf diese neuen Herausforderungen zu reagieren. Wir müssen die Wohnungseigentümergeinschaften handlungsfähig machen. Sie müssen effizienter mit diesen Herausforderungen umgehen können.

Das gilt etwa für die baulichen Veränderungen, die notwendig sind, wenn ein altersgerechter Umbau oder ein Glasfasereinbau ansteht oder wenn es darum geht, Ladeinfrastruktur für Elektromobilität zu schaffen. Dafür haben wir heute hohe Hürden, die das oftmals unmöglich machen. Es gibt häufig Einstimmigkeitsquoren, die nicht erfüllt werden können, und das zeigt sich eben auch an dem Zustand der Anlagen von Wohnungseigentümergeinschaften. Der ist nämlich oftmals schlecht und nicht modern; wir haben hier einen wirklichen Modernisierungstau

Deswegen: Wir wollen diesen Modernisierungstau auflösen und die Hürden senken, indem wir die Beschlussfassungen erleichtern. Mit dem heutigen Gesetzentwurf wollen wir darüber hinaus auch den Anspruch darauf verankern, solche baulichen Maßnahmen auf eigene Kosten – das ist richtig – durchführen zu können.

Hier müssen wir viel tun. Im Gesetz ist einiges schon gut geregelt, aber ich glaube, wir müssen noch ein Stück weitergehen, insbesondere in Bezug auf die Umlaufbeschlüsse. Sie sind heute nur einstimmig möglich; alle müssen am Ende zustimmen. Das ist nicht praktikabel und funktioniert in der Praxis in der Regel auch nicht, weil es immer jemanden gibt, der dagegen ist, und deswegen müssen wir auch an der Stelle zu Mehrheitsbeschlüssen kommen.

(Beifall bei Abgeordneten der CDU/CSU und der SPD)

Wichtig ist: Wir brauchen an dieser Stelle einen starken, einen handlungsfähigen Verwalter, weil er am Ende alle diese Dinge umsetzen muss. Deswegen brauchen wir da eine stärkere Stellung, mit klar umrissenen Aufgaben, mit klar umrissenen Befugnissen, und natürlich – das will ich an der Stelle auch sagen – brauchen wir auch kompetente Verwalter, wir brauchen gute Verwalter. Das, was in diesem Gesetzentwurf bislang noch fehlt, ist der Sachkundenachweis.

(Beifall bei Abgeordneten der SPD und des BÜNDNISSES 90/DIE GRÜNEN)

Verwalter gehen mit fremdem Vermögen um. Es geht um viele Milliarden Euro. Deshalb müssen wir sehr genau hinschauen, wer das machen darf. Das muss im Gesetzentwurf noch ergänzt werden.

(Beifall bei Abgeordneten der CDU/CSU)

Meine Damen und Herren, wir wissen aber natürlich auch um die Bedenken, die Eigentümer haben, wenn wir davon sprechen, dass wir einen starken Verwalter brauchen. Diese Bedenken, die viele Eigentümer haben, nehmen wir sehr ernst. Deswegen sagen wir als Union auch sehr klar, dass die Rechte von Eigentümern gewahrt bleiben müssen. Wir brauchen also auf der einen Seite einen angemessenen Ausgleich zwischen der Handlungsfähigkeit von Wohnungseigentümergeinschaften und einem starken Verwalter. Auf der anderen Seite muss aber natürlich auch der Einfluss von Eigentümern gesichert bleiben. Wir wollen keine Entwertung der Eigentümerposition. Wir müssen uns daher noch einmal sehr genau anschauen, wie diese Gestellung momentan gesichert werden kann.

(Zuruf des Abg. Matthias W. Birkwald [DIE LINKE])

Deswegen haben wir auch auf eines Wert gelegt: Wir geben den Eigentümern ein scharfes Schwert in die Hand. Die Entlassung des Verwalters ist zukünftig ohne Gründe jederzeit möglich. Es ist also keine Pflichtverletzung mehr notwendig; das fehlende Vertrauen in die Arbeit des Verwalters reicht.

Meine Damen und Herren, am Schluss: Das ist ein wichtiges Gesetz. Viele Millionen Menschen sind davon betroffen. Sorgfalt und Abwägung der unterschiedlichen Interessen sind jetzt notwendig, nicht übertriebene Hast. Wir haben einen sehr ambitionierten Zeitplan für dieses Gesetz.“

Vizepräsident Dr. Hans-Peter Friedrich: Herr Kollege, kommen Sie zum Ende.

Dr. Jan-Marco Luczak (CDU/CSU): Aber wir als Union werden uns die notwendige Zeit für dieses Gesetz nehmen und an dieser Stelle nichts überhasten.

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit.

(Beifall bei der CDU/CSU)

Vizepräsident Dr. Hans-Peter Friedrich:

„Vielen Dank, Herr Kollege Luczak. – Das Wort hat als Nächstes für die FDP-Fraktion die Kollegin Katharina Willkomm.“

(Beifall bei der FDP)

Katharina Willkomm (FDP):

„Sehr geehrter Herr Präsident! Liebe Kolleginnen und Kollegen! Die meisten Menschen erwerben Eigentum gerade deshalb, um unabhängig zu sein. Wer Wohneigentum erwirbt, ist aber nicht völlig frei: Es gibt die anderen Eigentümer, es gibt den Verwalter.

Verwaltung mit und durch Dritte bedeutet, Kontrolle abzugeben. Das führt zu Spannungen, und Ihr Entwurf löst diese nicht. Das beginnt beim Verwalter. Sie wollen, dass Verwalter demnächst losgelöst von Beschlüssen der Eigentümer arbeiten. In Ihrem Entwurf heißt es, der Verwalter dürfe Maßnahmen treffen, „über die eine Beschlussfassung ... nicht geboten ist“. Wissen Sie, so ein Satz ist keine Kompetenzregel für den Alltag; das ist sonnengebräunter Weichkäse. So provozieren Sie in tausend WEG einen Rechtsstreit nach dem anderen.

(Beifall bei der FDP – Dr. Jan-Marco Luczak [CDU/CSU]: Sie waren auch ein bisschen zu forsch! – Matthias W. Birkwald [DIE LINKE]: Das Bild muss ich erst einmal verarbeiten!)

Was werden die Gerichte denn machen? Sie werden sich genau daran orientieren, was dieselbe Norm zuvor als Aufgaben des Verwalters aufgelistet hat. Ihr Änderungsvorschlag schafft Unsicherheit; sonst schafft er nichts.

(Beifall bei der FDP)

Die richtige Antwort finden Sie in unserem Antrag, dem der Freien Demokraten: Für den Verwalter muss ein Katalog der Basispflichten direkt ins Gesetz, einschließlich des Sachkundenachweises.

(Beifall bei Abgeordneten der FDP)

Ausgehend davon steht es jeder WEG frei, das Pflichtenkorsett zu lockern oder fester zu schnüren. So ist immer transparent, was ein Verwalter darf, und die Entscheidung der Eigentümer bleibt frei

Nächstes Thema, die Beschlussmehrheit: Es ist richtig, die komplizierten Unterscheidungen der baulichen Maßnahmen mit unterschiedlichen Abstimmungsquoren zu vereinfachen. Diese Regelung führt zu Streit, sie verhindert sinnvolle Modernisierung. Aber künftig soll alles per einfacher Mehrheit der Anwesenden beschlossen werden. Dadurch entsteht eine unerträgliche Gefahr: Eine gut organisierte Minderheit zwingt der Mehrheit ihren Willen auf.

Deshalb, liebe Frau Ministerin, lade ich Sie zu Copy- and-Paste aus unserem Antrag ein. Eine Mehrheitsentscheidung ist nur dann gerecht, wenn die Mehrheit der Stimmen mindestens zugleich die Mehrheit der Eigentumsanteile darstellt.

(Matthias W. Birkwald [DIE LINKE]: Kanzlermehrheit sozusagen! – Heiterkeit bei der LINKEN)

Letzter Punkt: Bei der Digitalisierung tauchen Sie gerade mal den Zeh ins Wasser. Sie wollen beim Umlaufverfahren immer noch am Einstimmigkeitserfordernis festhalten. Kollege Luczak hat es ja auch schon gesagt. Davon müssen wir wegkommen; denn es bleibt ansonsten weiterhin irrelevant, Textform hin oder her.

Lesen Sie unseren Antrag, lassen Sie sich inspirieren. Wir brauchen jetzt die rechtlichen

Grundlagen, damit die WEG komplett digitalisiert werden kann, sodass alle Unterlagen, Rechnungen und Anträge jederzeit von allen Eigentümern eingesehen werden können. Es gibt viel zu tun. Packen wir es an! Vielen Dank.“

(Beifall bei der FDP sowie des Abg. Dr. Jan- Marco Luczak [CDU/CSU])

Vizepräsident Dr. Hans-Peter Friedrich:

„Vielen Dank, liebe Frau Kollegin Willkomm. – Als Nächstes hat für die Fraktion Die Linke das Wort der Kollege Friedrich Straetmanns.“

(Beifall bei der LINKEN)

Friedrich Straetmanns (DIE LINKE):

„Sehr geehrter Herr Präsident! Sehr geehrte Damen und Herren! Vorab gesagt: Das Wohneigentumsrecht so zu ändern, dass Ladepunkte für E-Autos an privaten Stellplätzen zügig ausgebaut werden, begrüßen wir als Linke.

(Beifall bei der LINKEN)

Damit aber auch genug des Lobes. Was hier vorliegt, ist ein in weiten Teilen misslungener Gesetzentwurf der Bundesregierung.

(Dr. Jan-Marco Luczak [CDU/CSU]: Nicht so streng, Herr Kollege!)

Er verkennt die soziale Bedeutung des Mietrechts; denn das Mietrecht wird hier nebenbei gravierend beeinflusst. Unter der Überschrift „Harmonisierung von Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht“ werden Regelungen vorgeschlagen, die Mieterinnen und Mieter rechtlich benachteiligen.

(Beifall bei Abgeordneten der LINKEN)

In Ihrem Gesetzentwurf wollen Sie künftig die Betriebskosten nach dem Schlüssel aufteilen, der für alle Eigentümer untereinander gilt. Bisher ist aber der Wohnflächenmaßstab der übliche Verteilschlüssel für die meisten Nebenkosten. Ihre Änderungen führen jedoch zu einer Bevorzugung der Vermietenden gegenüber den Mietenden. Das weisen wir entschieden zurück.

(Beifall bei der LINKEN – Zuruf von der CDU/ CSU: Was?)

Hier beginnt der Einstieg in ein Mietrecht der zwei Klassen, nämlich abhängig davon, ob man Mieterin oder Mieter einer Eigentumswohnung ist oder eben nicht. Zugleich verkennt dieser Entwurf aus einem SPD-geführten Ministerium eklatant die Bedeutung des Mietrechts für die Menschen in unserem Land.

(Dr. Jan-Marco Luczak [CDU/CSU]: Das kann nicht sein!)

Der Deutsche Mieterbund hat recht, wenn er in seiner Stellungnahme zum Gesetzentwurf auf die für Mieterinnen und Mieter nachvollziehbare Verteilschlüsselgröße verweist, eben die genutzte Wohnfläche. Davon können die jetzt als Verteilschlüssel angeführten Miteigentumsanteile sehr wohl abweichen.

Aber auch in § 15 in Artikel 1 des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes ist dieser Entwurf zu weitgehend und damit überflüssig. Die dort geregelten Duldungspflichten des Mietenden bei Renovierungen und Modernisierungen sind bereits in § 555a Absatz 1 BGB geregelt und bedürfen keiner erneuten Regelung.

(Beifall bei der LINKEN)

Dass auch die Wohnungseigentumsgemeinschaft, also sogar die nicht beim Mietvertrag beteiligten Miteigentümer, solche Ansprüche gegenüber dem Mieter bekommen sollen, ist systemfremd. Es verkennt auch die Abhängigkeit der Mietenden auf einem extrem angespannten Mietwohnungsmarkt. Wie sollen sich Mieterinnen und Mieter denn dagegen wehren, wenn sie keine Wohnalternativen haben? Aber selbst Wohnungsbesitzende werden in Ihrem Gesetzentwurf negativ bedacht, zumindest soweit es sich um solche handelt, die zum Beispiel ohne Profitabsicht in der selbstgenutzten Wohnung wohnen wollen; denn die Wohnungsverwaltungen dürfen jetzt die Eigentümergemeinschaft finanziell verpflichten, ohne hierzu durch einen vorherigen konkreten Beschluss gebunden zu sein.

Zusammengefasst: Die bzw. der Einzelne wird hier in seiner Eigentümerposition rechtlich geschwächt, mit Leichtigkeit überstimmt und muss daher noch mehr aufpassen, keine wirtschaftlichen Nachteile zu erleiden. So sieht es jedenfalls der Deutsche Anwaltverein, und diese Kritik teilen wir als Linke. Vielen Dank.

(Beifall bei der LINKEN)

Vizepräsident Dr. Hans-Peter Friedrich:

„Vielen Dank, Herr Kollege Straetmanns. – Als Nächster hat der Kollege Christian Kühn das Wort für Bündnis 90/Die Grünen.“

(Beifall beim BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)

Christian Kühn (Tübingen) (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN):

„Sehr geehrter Herr Präsident! Sehr geehrter Kolleginnen und Kollegen! Wir Grünen hatten in der letzten Wahlperiode bereits gefordert, dass das Wohnungseigentumsrecht grundlegend modernisiert, vereinfacht und reformiert wird.

(Dr. Jan-Marco Luczak [CDU/CSU]: Die Opposition!)

Ich finde, Ihr Gesetzentwurf ist ein guter Gesetzentwurf, aber er kommt leider viel zu spät, und ich finde, Sie haben sich damit zu viel Zeit gelassen. Aber lieber spät als nie.

(Beifall beim BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)

Der Problemdruck ist enorm. Wir haben einen massiven Sanierungsstau bei Klimaschutz, Barrierefreiheit, Elektromobilität, Digitalisierung. Das heutige WEG- Recht verhindert quasi die Schaffung von Wohnraum bei Aufstockung und Umbau von Gebäuden in den Ballungsräumen; und das heutige WEG-Recht ist streitanfällig und nicht kompatibel mit dem Mietrecht. Das gesamte Gesetz bedarf einer Reform; die wird hier auch vorgelegt. Das finden wir gut.

Kernelement Ihres Gesetzentwurfes ist erstens ein Paradigmenwechsel innerhalb des WEG-Rechts in Richtung eines Gesellschaftsrechts und damit einer stärkeren Stellung des Verwalters und zweitens die Absenkung von Beschlussquoren für bauliche Maßnahmen; für alle Beschlüsse reicht in Zukunft eine einfache Mehrheit. Ich finde das einen mutigen Vorschlag.

Aber der Mut hat Sie leider verlassen; denn wer die Rolle des Verwalters stärkt, muss den Sachkundenachweis einführen, muss für eine verbindliche Qualifikation von den Verwaltern sorgen. Das tun Sie nicht. Das ist das große Problem dieses Gesetzentwurfes.

(Beifall beim BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)

Es braucht endlich einen verbindlichen Sachkundenachweis. Herr Luczak, Sie haben ihn hier gerade ebenfalls gefordert; deshalb will Sie kurz daran erinnern: Es war die CDU/CSU-Fraktion in der letzten Wahlperiode, die den Sachkundenachweis verhindert hat. Es war niemand anderes im Parlament, es war die CDU/CSU-Fraktion im Wirtschaftsausschuss.

(Jan-Marco Luczak [CDU/CSU]: Es war vielschichtig!)

Deswegen finde ich sehr gut, dass wir jetzt beide Seit' an Seit'

(Lachen bei der CDU/CSU)

gemeinsam Herrn Altmaier bei der Frage des Sachkundenachweises Beine machen. Denn das muss die CDU liefern. Das erwarten wir jetzt auch von Ihnen, gerade wenn Sie hier in dieser Debatte den Mund so voll nehmen.

(Beifall beim BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)

Beim WEG-Recht geht es um kein nerdiges Thema. Es geht auch nicht um ein allein immobilienwirtschaftliches Thema. Es geht um das Lebensumfeld von vielen Millionen Menschen. Es betrifft 22 Prozent aller Wohnungen in Deutschland, in meiner Heimat Baden-Württemberg sogar 33 Prozent. Deswegen sehen und teilen wir die Kritik, die es sozusagen in der Verbändelandschaft gibt; sie ist heute zum Teil angesprochen worden. Wir werden uns sehr intensiv mit den Vorschlägen der Eigentümerverbände auseinandersetzen. Aber eines ist klar: Wir brauchen eine umfassende Reform, und wir brauchen eine WEG, die in Zukunft bei den Herausforderungen des Wohnens im 21. Jahrhundert handlungsfähig ist.

Dieser Gesetzentwurf berücksichtigt aus unserer Sicht den Klimaschutz zu wenig; der Sanierungsstau ist angesprochen worden. Wenn wir so in den WEG-Anlagen, die wir in Deutschland haben, weitersaniieren, haben wir alle Wohnungen in den WEG-Anlagen in 166 Jahren saniert. So kann man keinen Klimaschutz machen. Deswegen braucht es noch mehr Vorschläge, auch jenseits der Absenkung der Quoren.

(Beifall beim BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)

Zum Schluss: Wir werden uns den Gesetzentwurf im weiteren Verfahren sehr genau anschauen. Dabei gelten für uns folgende Kriterien: Taugt er in der Praxis? Bringt er mehr Klimaschutz, mehr E-Mobilität? Stärkt er den Verbraucherschutz und die

Rechtssicherheit? Dann sind wir auch bereit, mit Ihnen gemeinsam einen Gesetzentwurf auf den Weg zu bringen, der das Wohnen im 21. Jahrhundert ermöglicht. Danke schön.

(Beifall beim BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)

Vizepräsident Dr. Hans-Peter Friedrich:

„Vielen Dank, Herr Kollege Kühn, für Ihre Rede. – Es läuft sich warm aus der CDU/CSU-Fraktion der Kollege Sebastian Steineke.“

(Beifall bei der CDU/CSU)

Sebastian Steineke (CDU/CSU):

Herr Präsident! Liebe Kolleginnen und Kollegen! Herr Kühn, Sie können, glaube ich, bedenkenlos zustimmen; denn wir haben ja schon einen guten Entwurf vorgelegt, wie Sie gesehen haben. Über einige Punkte im Entwurf werden wir sicherlich noch diskutieren.

Die Ministerin hat es gesagt: Was lange währt, wird endlich gut. – Das gilt auch für die Reform des WEG. Das WEG ist tatsächlich überholt; es ist in weiten Teilen massiv renovierungsbedürftig. Das packen wir jetzt an.

Wir haben 10 Millionen Eigentumswohnungen – das ist gesagt worden – und ungefähr 2,5 Millionen Eigentümer. Die warten dringend darauf, dass wir zeitgemäße Regelungen finden. Ich glaube, man kann sich auch kurz bei der Bund-Länder-Arbeitsgruppe bedanken, die bis Ende 2019 sehr gute Arbeit gemacht hat, auch Thüringen war dabei. Sie hat viel zu dem beigetragen, was hier drinsteht. Herr Kollege Straetmanns, so schlecht kann der Entwurf nicht gewesen sein. Das kann man vielleicht noch einmal sagen. Die gute Vorlage werden wir dann im Verfahren sicherlich noch verbessern.

Es gibt einige Änderungen; die meisten sind ja schon angesprochen worden. Nur kurz angesprochen: Wir reden über das Thema E-Mobilität, über den Aus- und Umbau zur Barrierefreiheit. Wir reden über das Thema Einbruchschutz. Wir werden natürlich – das ist ein umstrittenes Thema – auch über die Beschlussfassung über bauliche Veränderungen in der Anlage reden. Die Rolle der rechtsfähigen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird neu aufgestellt. Ein Paradigmenwechsel wird vollzogen. Die Teilnahme am Rechtsverkehr wird deutlich vereinfacht. Es ist ein wesentliches Ziel dieses Entwurfes, die Rechtsstreitigkeiten zu minimieren.

Auch die Eigentümerversammlung wird aufgewertet. Ich glaube, das ist ein entscheidender Punkt. Darüber müssen wir noch einmal reden. Wir haben die Hürden für die Beschlussfähigkeit abgebaut. Wir sind das Thema Digitalisierung angegangen. Ich sage ganz eindeutig „angegangen“; da geht noch viel mehr. Ich glaube, wir sollten im Verfahren zum Beispiel für den Beirat, aber auch für die Wohnungseigentümergeinschaft weitere Schritte gehen.

(Beifall bei der CDU/CSU)

In der Diskussion ist noch der umstrittene Punkt der Verwalterstellung; viele haben ihn angesprochen. Ich muss jetzt nichts mehr zu den Maßnahmen, auch nicht zu eilbedürftigen Maßnahmen, die er durchführen darf, sagen. Natürlich hat er am Ende eine Funktion wie ein Geschäftsführer. Das muss man, glaube ich, so deutlich sagen. Das ist ja

auch niedergelegt worden.

Im Gesetzentwurf wird aber auch die Stellung der Wohnungseigentümer verändert, verbessert. Sie haben die Möglichkeit, die Verwalterstellung und die Berechtigungen des Verwalters durch Beschluss zu erweitern oder auch einzuschränken. Und sie haben die Möglichkeit, den Verwalter deutlich leichter zu entpflichten, als es bisher der Fall war. Das ist eine deutliche Aufwertung der Eigentümerversammlung. Das sind erste Schritte. Es steht natürlich weiterhin die Befürchtung im Raum, dass er zu viele Kompetenzen bekommt, dass es Haftungsfragen gibt. Darüber werden wir im Prozess noch reden. Auch das Thema Vermögensbericht kommt dazu. Das Thema Informationspflichten ist verbessert worden. Wir haben schon sehr viel in diesem Entwurf gemacht. Klar ist: Wir brauchen klare Regeln, klare Strukturen. Der Verwalter muss am Ende des Tages schneller und effizienter für die Eigentümer arbeiten können. Auch das ist wichtig.

(Beifall bei der CDU/CSU)

Wir haben ein paar Punkte schon angesprochen, die wir noch ändern wollen. Dazu gehört der Sachkundenachweis. Am Ende ist nicht wichtig, wo er reinkommt, sondern dass er reinkommt. Daran werden wir sicherlich gemeinsam arbeiten. Man kann zum Beispiel über das Verwalterregister nachdenken. – Ich glaube, der Kollege Kühn möchte eine Frage stellen.

Vizepräsident Dr. Hans-Peter Friedrich:

„Wenn Sie die zulassen.“

Sebastian Steineke (CDU/CSU):

„Ja, ich lasse sie natürlich zu.“

Vizepräsident Dr. Hans-Peter Friedrich:

„Herr Kollege Kühn, stellen Sie Ihre Frage.“

(Zuruf vom BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN: Seit' an Seit'! – Heiterkeit beim BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN, bei der CDU/CSU und der SPD)

Christian Kühn (Tübingen) (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN):

„Herr Steineke, danke, dass Sie die Zwischenfrage zulassen. Meine Frage: Wird es im parlamentarischen Verfahren so sein, dass man sich gemeinsam mit den anderen Fraktionen darauf einigen kann, dass wir diesen Sachkundenachweis einbringen? Ich glaube, er wird von allen demokratischen Fraktionen hier im Deutschen Bundestag gefordert. Wir sind jederzeit bereit, gemeinsam mit Ihnen einen Antrag einzubringen und dieses Gesetz voranzubringen.“

(Matthias W. Birkwald [DIE LINKE]: Wir auch!)

Sebastian Steineke (CDU/CSU):

„Eindeutig ja.“

(Christian Kühn [Tübingen] [BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN]: Gut!)

„Das ist unser Ziel.“

(Beifall bei der CDU/CSU und dem BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN – Steffi Lemke [BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN]: Die Regierung guckt komisch!)

Vizepräsident Dr. Hans-Peter Friedrich:

„Kurze Antwort, jawohl.“

Sebastian Steineke (CDU/CSU):

Am Ende des Tages müssen wir sicherlich auch noch einmal über den Beirat reden. Wir müssen überprüfen, ob der Beirat aufgewertet werden kann und aufgewertet werden muss. Wir haben schon erste Schritte gemacht. Wir haben zum Beispiel das Thema Haftung geregelt; wir haben über das Thema Flexibilisierung geredet. Aber wir müssen sicherlich auch noch einmal über Informations- und Beteiligungsrechte des Beirates nachdenken. All das können wir machen. Wir haben noch eine Anhörung am 27. Mai. Darauf freuen wir uns. Vielen Dank.“

(Beifall bei der CDU/CSU)

Vizepräsident Dr. Hans-Peter Friedrich:

„Vielen Dank, Herr Kollege Steineke. – Für die SPD- Fraktion ist der nächste Redner der Kollege Dr. Johannes Fechner.“

(Beifall bei der SPD)

Dr. Johannes Fechner (SPD):

„Herr Präsident! Liebe Kolleginnen und Kollegen! Liebe Zuhörerinnen und Zuhörer! Man sagt ja oft über politische Gremien, dass darin zu viel gestritten und heftig gerungen wird. Aber wer wirklich einmal menschliche Abgründe und miese Intrigen erleben will, der muss eine Versammlung verkrachter Eigentümer besuchen.“

(Heiterkeit und Beifall bei der SPD und der CDU/CSU)

Deswegen danke ich der Arbeitsgruppe und der Justizministerin ganz herzlich, dass wir jetzt mit diesem Gesetzentwurf starten können. Denn oft verlaufen Abstimmungsprozesse zäh. Gerade wenn es um Verwaltungsfragen oder bauliche Änderungen geht, gehen die Streitereien los. Einzelne Eigentümer blockieren dann aus nichtigen Gründen manche wichtigen Investitionen über Jahre. Das führt zu den entsprechenden Verzögerungen und zu dem Unfrieden in der Gemeinschaft. Deshalb ist es überfällig, dass wir mit diesem Gesetzentwurf herangehen, das Konfliktpotenzial zu minimieren und die Modernisierungen voranzubringen, auch für den Klimaschutz, den Einbruchschutz und den behindertengerechten Umbau von Wohnungen. Also ist ein ganz wichtiges Ziel, liebe Kolleginnen und Kollegen, in diesem Gesetzentwurf beschrieben.

(Beifall bei der SPD)

Gerade weil es Millionen Eigentumswohnungen in Deutschland gibt, die oft jüngere Menschen gekauft haben, die jetzt in die Jahre gekommen sind und diese Wohnungen behindertengerecht, seniorengerecht umbauen wollen, ist es gut, dass hier vorgesehen ist, dass so was einfacher umgesetzt werden kann, dass es sogar einen Rechtsanspruch auf die Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft zum seniorengerechten Umbau geben wird, wohlgermerkt auf Kosten desjenigen, der den Umbau haben möchte.

Genau das Gleiche tun wir für die Elektromobilität. Wir müssen im Sinne des Klimaschutzes in Deutschland mehr tun, und deswegen ist es gut, dass ein Eigentümer einen Rechtsanspruch auf Zustimmung der anderen Eigentümer hat, sich – wohlgermerkt auf eigene Kosten – eine Ladestation einbauen zu können. Das ist eine ganz wichtige Maßnahme, liebe Kolleginnen und Kollegen.

(Beifall bei Abgeordneten der SPD)

Das Gleiche gilt für den Einbruchschutz. Auch hier haben wir in unseren Debatten, bei denen es darum ging, zu überlegen, wie wir die Zahl der Wohnungseinbrüche in Deutschland noch weiter reduzieren können, gesehen, dass es vor allem der Einbruchschutz ist, der Wohnungseinbrüche verhindert. Deshalb ist es gut, dass wir auch hier einen Rechtsanspruch des Eigentümers auf Einbruchschutz gegenüber den anderen Eigentümern regeln. Kollege Straetmanns, übrigens regeln wir auch für die Mieterinnen und Mieter einen Rechtsanspruch gegenüber dem Vermieter, dass diese Maßnahmen durchgeführt werden dürfen. Auch das ist also eine ganz wichtige Maßnahme.

(Beifall bei der SPD)

Wir werden in den Debatten sicherlich auf das eingehen, was wir vielfach gehört haben: die Sorge, dass die Hausverwaltungen zu viel Macht bekommen oder dass Minderheitenrechte der Eigentümer übergangen werden könnten, dass am Ende Eigentümer für etwas bezahlen müssen, was sie eigentlich gar nicht wollen, was ihnen gar nichts nutzt. All diese Kritik nehmen wir auf, und wir werden sie im parlamentarischen Verfahren auf jeden Fall berücksichtigen. Wir wollen nicht, dass die Wohnungseigentümer an Einfluss verlieren und am Ende die Kosten zu tragen haben. Denn eines ist für uns klar: Wir wollen ein Gesetz für die Wohnungseigentümer und nicht gegen die Wohnungseigentümer, liebe Kolleginnen und Kollegen. Wir freuen uns auf die Beratungen.“

(Beifall bei der SPD sowie bei Abgeordneten der CDU/CSU)

Vizepräsident Dr. Hans-Peter Friedrich:

„Vielen Dank, Kollege Fechner. – Jetzt spricht der letzte Redner zu Tagesordnungspunkt 5 und Zusatzpunkt 1, nämlich der Kollege Dr. Volker Ullrich, CDU/CSU-Fraktion.“

(Beifall bei der CDU/CSU – Dr. Jan-Marco Luczak [CDU/CSU]: Guter Mann!)

Dr. Volker Ullrich (CDU/CSU):

„Herr Präsident! Meine sehr verehrten Damen und Herren! Die Bildung von Wohneigentum für viele Menschen in unserem Land ist ein wichtiges politisches Ziel. In den letzten Jahren ist die Wohneigentumsquote sukzessive gestiegen; beinahe 50 Prozent der Wohnungen in

Deutschland sind mittlerweile in den Händen vieler Einzelner. Wesentlich dazu beigetragen hat, gerade in den großen Städten, auch der Bau von Eigentumswohnungen. Aber klar ist auch, dass gerade dort, wo wenig Platz ist, wo die Menschen in die Höhe bauen müssen und wo es viele Eigentümer in einer Wohneigentumsanlage gibt, die Regelungen des Wohneigentumsrechts nicht mehr dem entsprechen, was wir heutzutage, im Jahr 2020, brauchen.

Deswegen ist es richtig und wichtig, dass wir das Wohneigentumsrecht jetzt fortentwickeln und an die Bedürfnisse der Zeit anpassen. Ein wichtiges Bedürfnis ist, dass wir die drei großen Trends unserer Zeit im Wohneigentumsrecht abbilden: Wir wollen, dass mehr Klimaschutz passiert, dass in den Tiefgaragen Autos aufgeladen werden können. Das ist oftmals an den Eigentümerversammlungen gescheitert. Jetzt gibt es einen Rechtsanspruch darauf; das ist gut und wichtig. Wir wollen zweitens, dass Digitalisierung stattfindet, dass es insbesondere auch im Bereich Glasfaser einen Duldungsanspruch gibt. Und drittens: Seniorengerechtes Wohnen darf nicht an Streitigkeiten im Rahmen der Eigentümerversammlung scheitern. Das alles wird jetzt durch dieses Gesetz geregelt.

Wenn wir durch dieses Gesetz aus der Eigentümerversammlung eine Art strukturelle gesellschaftliche Übereinkunft machen, angelehnt an das GmbH- oder an das Aktienrecht, dann müssen wir natürlich auch den Verwalter stärken, der Sachwalter für das Eigentumsrecht eines jeden Einzelnen ist. Aber wenn der Verwalter gestärkt wird und er mehr Aufgaben hat, dann müssen wir ihm auch mehr abverlangen. Es ist niemandem so recht zu erklären, weshalb man einen Sachkundenachweis braucht, wenn man eine Wohnung vermittelt und jemandem sagt: „Dort ist eine Wohnung frei“, während ausgerechnet der Verwalter, der es mit der komplizierten Abrechnung von Nebenkosten oder Kosten für Baumaßnahmen zu tun hat, keinen Sachkundenachweis braucht. Deswegen wird im Gesetzgebungsverfahren zentral sein, dass wir diesen Sachkundenachweis einfordern und ihn ausgestalten.

(Beifall bei der CDU/CSU)

Wir werden in diesem Bereich auch etwas machen, was unsere Pflicht als Gesetzgeber ist. In den letzten 10, 15 Jahren hatten wir nur wenige Reformen im Wohneigentumsrecht, und die Rechtsprechung hat uns viel vorgegeben. Jetzt kommt es darauf an, dass wir die Rechtsprechung umsetzen und dafür eine gesetzliche Form finden, beispielsweise bei der Frage der Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohneigentümer. All das sind wichtige Fragen, die wir angehen und die wir beantworten werden – zum Wohle der vielen Millionen Wohneigentümer in unserem Land. Herzlichen Dank.“

(Beifall bei der CDU/CSU sowie der Abg. Dagmar Ziegler [SPD])

Vizepräsident Dr. Hans-Peter Friedrich:

„Ich schließe die Aussprache zu diesem Tagesordnungspunkt. Interfraktionell wird Überweisung der Vorlagen auf den Drucksachen 19/18791 und 19/18955 an die in der Tagesordnung aufgeführten Ausschüsse vorgeschlagen. Gibt es weitere Überweisungsvorschläge? – Das ist nicht der Fall. Dann verfahren wir wie vorgeschlagen.“