



Prof. Dr.
Eckhart Pick

50 Jahre Wohnungseigentumsgesetz: Das WEG hat sich bewährt.

Das Wohnungseigentumsgesetz gehörte zu den ersten Vorhaben, mit denen sich die gesetzgebenden Körperschaften der damals noch jungen Bundesrepublik Deutschland befassten. Es wurde in einer heute kaum noch vorstellbaren Zeit allgemeinen Mangels zu Ende der 40er und Anfang der 50er Jahre erarbeitet, um die damalige Wohnungsnot zu lindern und insbesondere Familien mit Kindern zu einem menschenwürdigen Heim zu verhelfen. Um dieses

Ziel besser zu verwirklichen, mussten zusätzliche Finanzierungsmöglichkeiten für den Neubau von Geschosshäusern erschlossen werden. Dies war der Grund für die rechtliche Ausgestaltung von echtem Eigentum an Geschosswohnungen.

Angestoßen wurden diese Überlegungen durch einen Initiativentwurf des Abgeordneten Wirths und der FDP-Fraktion. Auf dieser Grundlage erarbeitete das Bundesministerium der Justiz unter maßgeblicher Beteiligung von Prof. Dr. Weitnauer einen Entwurf. Dieser wurde vom Plenum des Deutschen Bundestages in der Sitzung vom 31. Januar 1951 einstimmig angenommen; das Gesetz konnte bereits am 15. März 1951 im Bundesgesetzblatt verkündet werden.

Das Wohnungseigentumsgesetz schafft echtes Eigentum, das dinglich belastbar, veräußerbar und vererblich ist. Es regelt die Rechtsverhältnisse der Wohnungseigentümer als Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Verwaltung des Gebäudes und für ein geordnetes Zusammenleben. Den Wohnungseigentümern bleibt ein weitgehender Handlungsspielraum. Der Einzelne hat so die Möglichkeit zur Selbstverwirklichung – aber im Zusammenleben mit anderen.

Eine Vielzahl von Gründen sprechen für das Wohnungseigentum: die Erfassung auch kleinerer Vermögensmassen, die bessere wirtschaftliche Ausnutzung von Grund und Boden, die Verbilligung der Baukosten, die Pflege der Selbstverantwortlichkeit und des Selbstbewusstseins, die Sicherung von Baukostenzuschüssen, die Erhaltung des Wohnungsbaus in Innenstädten und die Ermöglichung verdichteter Bauweise, die soziale Gleichordnung und die Alterssicherung.

Die „Erfolgsgeschichte“ des Gesetzes war seinerzeit noch nicht absehbar. Zunächst stieß nämlich die vom Gesetzgeber beabsichtigte Mobilisierung privaten Kapitals für den Wohnungsbau nur auf zögernde Nachfrage. Eine Weile schienen warnende Stimmen bestätigt zu werden, die Sondereigentum für vollkommen unnötig hielten. Die Situation änderte sich erst Mitte der 60er Jahre. Damals wurden die investiven Rahmenbedingungen verbessert. Die Bedeutung des Wohnungseigentums für die Eigentumsbildung, als Kapitalanlage und als Instrument der unternehmerischen Wohnungswirtschaft war nun auch weithin erkennbar.

Das Wohnungseigentumsgesetz hat bisher nur wenige Veränderungen erfahren. Mit Gesetz vom 30. Juli 1973 (BGBl. I S. 910) wurde die Rechtsstellung der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter gestärkt. Zur beschleunigten Durchsetzung von Zahlungsansprüchen wurde durch Gesetz vom 17. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2847) das Mahnverfahren ermöglicht. Im Übrigen ist es Rechtsprechung, Wissenschaft und Rechtspraxis in hohem Maße gelungen, praxistaugliche und dem Rechtsleben zuträgliche Lö-

sungskonzepte für wichtige Problemfälle des Wohnungseigentumsrechts zu entwickeln. Deshalb hat sich bisher kein Bedarf für den Gesetzgeber ergeben, die bestehenden Strukturen des Wohnungseigentums, insbesondere das Verhältnis zwischen dem einzelnen Wohnungseigentümer und der Gemeinschaft, zu ändern. Es ist geradezu ein Wesenselement des Wohnungseigentums, dass es einem Spannungsverhältnis zwischen dem überkommenden Eigentumsbegriff einerseits und den Erfordernissen des Gemeinschaftslebens andererseits ausgesetzt ist.

Gleichwohl geht die Bundesregierung allen Änderungsanregungen aufmerksam nach. Etwa die jüngst ergangene Entscheidung des Bundesgerichtshofs zur Nichtigkeit vereinbarungsändernder Mehrheitsbeschlüsse erörtert die Bundesregierung derzeit mit den Beteiligten. Im Vordergrund steht dabei die Frage, ob durch die Entscheidung Handlungsbedarf für die gesetzgebenden Organe entstanden ist. Gerade in einem Bereich, der den Wohnraum einer großen Bevölkerungsgruppe betrifft, kommt es weniger darauf an, sehr schnell eine gesetzliche Änderung zu erreichen, als darauf, dass eine etwaige Neuregelung durchdacht ist und auf breite Zustimmung stößt.

Ziel unserer Überlegungen muss bleiben, die freie Entfaltung der Persönlichkeit des Menschen auch durch Förderung des Eigentums im Wohnungswesen weiter zu stärken. Menschliche Selbstverwirklichung ist nicht möglich ohne Dinge, über die der Mensch frei verfügen kann. Die „eigenen vier Wände“ gehören für viele Menschen dazu, sie sind ihnen ein Grundbedürfnis.



Prof. Dr. Eckhart Pick

MdB, Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesministerium der Justiz

50 Jahre Wohnungseigentum

In dieser Ausgabe geht es im wesentlichen um Ausführungen über die differenzierten Fragen zum Wohnungseigentum im Zusammenhang mit den rechtlichen Rahmenbedingungen. Seit 50 Jahren aber werden auch Wohnungseigentumsanlagen gebaut. Aus den vergangenen Jahrzehnten geben Bauformen und -stil Eindrücke über die städtebaulichen Leitbilder und die damit verbundenen Vorstellungen über verdichtetes städtisches Wohnen wieder. Dazu setzen wir in loser Folge für den Leser einige Beispiele ins Bild.