

Muss ich im Alter meine Wohnung verkaufen?



Von PLUTO | Deutschland marschiert beim Wohnungswesen Richtung DDR. Honeckers heimliche Erben wollen bei der geplanten „Reform“ des Wohneigentumsrechts mit sozialistischen Gängeleien gleichzeitig verfehlte Ziele wie die ehrgeizigen Vorhaben im Zuge des Klima-Irrsinns durchsetzen. Etwa 1,8 Millionen Eigentümergemeinschaften mit bis zu zehn Millionen Eigentumswohnungen sind betroffen und müssen sich schon bald auf erhebliche Eingriffe in ihre bisherigen Eigentumsrechte einstellen.

Manche wird es freuen, vielen schwant Übles, und alle müssen am Ende bezahlen, was die GroKo der Öffentlichkeit diese Woche als „reformnotwendig“ verkauft hat. Da ist zum Beispiel geplant, dass Mieter oder der Nachbar eine E-Ladesäule erzwingen können, weil sie einen Rechtsanspruch darauf haben werden. Oder der Einbau eines Fahrstuhls wird künftig mit einfacher statt mit dreiviertel Versammlungsmehrheit durchgedrückt, und alle in der WEG müssen zahlen, samt hoher Folgekosten für die Wartung, auch wenn kein Interesse vorliegt oder es sie finanziell überfordern sollte. Durchaus denklogisch ist, dass dann Eigentümer gezwungen sind, notfalls ihre Eigentumswohnung veräußern zu müssen. Es droht die Enteignung durch die kalte Küche, der Schutz überforderter Eigentümer vor unbilligen Härten beschränkt sich bisher nur auf Lippenbekenntnisse.

Berlin macht's vor

Bisher schien die Gefahr sozialistischer Ideen im Wohnungswesen wie Enteignung und Mietendeckelung auf das „große sozialistische Experimentierlabor Berlin“ beschränkt. Das wird sich bundesweit ändern, wenn das Wohnungseigentumsgesetz (WEG), an dem zuletzt 2007 gebastelt wurde, in absehbarer Zeit sozialistische Schlagseite bekommen sollte.

Der Koalitionsvertrag zwischen SPD und CDU/CSU sieht für die laufende Legislaturperiode vor, Wohnungseigentumsrecht und Mietrecht möglichst für die Regierung passend zu verwursten („zu harmonisieren“). Grund: „Um die Vorbereitung und Durchführung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer über bauliche Maßnahmen insbesondere in den Bereichen Barrierefreiheit, energetische Sanierung, Förderung von Elektromobilität und Einbruchschutz zu erleichtern“, wie es schönfärberisch heißt.

Vollstrecker wird das Bundesjustizministerium sein mit der roten Christine Lambrecht (SPD) an der Spitze und dem grünen Staatssekretär Gerd Biller im Windschatten. Der Hebel wird an der WEG-Norm angesetzt, die „reformiert“ werden soll. Bei Reformen sollten sich regelmäßig beim Bürger die Nackenhaare aufstellen, denn die gehen ins Geld – zulasten der Bürger nämlich.

CSU und CDU mittenmang dabei

Und richtig: der Abschlussbericht (hier insbesondere ab Seite 42) einer offenen Bund-Länder-AG hat Änderungen im WEG empfohlen, die ans Eingemachte gehen. Interessant und alarmierend ist, dass sich an der AG auch CDU-geführte Länder unter Leitung des Bundesministeriums und des Staatsministeriums der Justiz in Bayern beteiligten. Das heißt, was immer an sozialistischen Ideen künftig in das geänderte Wohnungseigentumsrecht einfließt, trägt auch die Handschrift von CSU und CDU.

Zur Erinnerung: Das WEG ist ein komplexes, über die Jahre weitgehend gerichtsfestes Konstrukt, dem frühere Gesetzgeber mit Absicht hohe Beschlusshürden eingebaut haben. Wenn in einer WEG-Anlage gebaut werden kann, dann sind bisher überwiegend qualifizierte Zustimmungs-Mehrheiten notwendig. Und vor allem gilt regelmäßig der bewährte Grundsatz: wer die Musik bestellt, bezahlt sie auch.

Das soll nun an entscheidender Stelle aufgeweicht werden, damit der Staat seine Energiewende zumindest rechnerisch mit ausreichend E-Ladesäulen realisieren kann, die Bauwirtschaft mit Zwangs-Sanierungen ankurbeln und einem vorteilsheischenden Klientel etwas Gutes zukommen lassen kann. Das Wohneigentumsrecht stehe den dafür notwendigen Beschlüssen bisher im Weg, heißt es. Denn bei fast allen wesentlichen baulichen Veränderungen in einer Wohnanlage ist eine einstimmige Zustimmung aller Eigentümer notwendig. Deshalb heißt das Ziel, die „veränderungsfeindlichen Tendenzen“ zu schleifen.

Dies betrifft vor allem die Abstimmungsquoren bei der Eigentümerversammlung. Künftig soll die einfache Versammlungsmehrheit etwa bei „objektiv vernünftigen Maßnahmen“ die Entscheidungsmacht herbeiführen. Diese könnte dann etwa den Einbau eines Fahrstuhls beschließen, alle anderen Eigentümer müssten sich dann beteiligen. Voraussetzung: Der Einbau stellt „keine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage“ dar.

Auch Mieter sollen ein Recht haben, nachträgliche Einbauten durchzusetzen. Das könnte darauf hinauslaufen, dass ein Mieter, der sein E-Auto in der Tiefgarage aufladen möchte, gegenüber seinem Vermieter einen gesetzlichen Anspruch auf Einbau einer Ladestation hätte, schreibt die WELT.

Linksdrehender Staat

Natürlich führt der zunehmend linksdrehende Staat die

Änderungen nicht ohne Eigennutz ein. Die Bundesregierung will bis zum Jahr 2030 rund zehn Millionen E-Autos auf die Straßen bringen. Justizministerin Christine Lambrecht (SPD) sagte laut WELT im Zusammenhang mit dem Abschlussbericht: „Nur mit flächendeckender Infrastruktur wird die Wende zur Elektromobilität gelingen.“ Und mit abgesenkten Zustimmungsquoren lassen sich leichter Bauvorhaben in WEG-Anlagen durchsetzen.

Nur bezahlt werden müssen am Ende z.B. die baulichen Wünsche für Klimaschutz und Barrierefreiheit, auf die ein Rechtsanspruch besteht. Es wird kommen wie in Berlin: Wenn die Vermieter die Investitionen nicht im notwendigen Maße auf die Mieten umlegen können, bauen sie eben nicht mehr. Wenn doch, steigen die Mieten noch höher. Und künftige Investoren werden sich dreimal überlegen, ob sie sich den Stress mit der Eigentumswohnung antun wollen, wenn sie im Alter die Wohnung verkaufen müssen. In beiden Fällen wird die Wohnungswirtschaft wie in der DDR leiden.

Erich behält wohl recht

Trotzdem hat es das Justizministerium eilig. „In wenigen Monaten werden wir einen Referentenentwurf vorlegen, der im Kern vorsieht, dass in einer Wohnungseigentümergeinschaft ein Eigentümer einen Rechtsanspruch auf eine Ladestation hat“, so Billen. Im Herbst 2020 könnte das Gesetz in Kraft treten.

Und wenn Wohnungseigentümer finanziell überfordert sind und zur Veräußerung ihres Wohneigentums gezwungen werden? Ja, dann kommt Staatssekretär Billen zum Einsatz. Der verspricht, dass sich der Staat künftig stärker um „finanzielle Härtefälle“ kümmern werde. Wers glaubt, wird selig. Billen ist 64 und vermutlich längst in Ruhestand, wenn es eng wird.

Wie sagte Erich H. doch zu Lebzeiten völlig zutreffend: „Den Sozialismus in seinem Lauf, hält weder Ochs noch Esel auf“.