

zierten Verkehrssituationen benötigt. Gleichzeitig zeigt die Praxis mit aller Deutlichkeit, daß das jetzt vorhandene Instrumentarium zur Reduzierung alkoholbedingter Unfälle nicht die erwünschte Wirkung zeigt. Wir Gerichtsmediziner, die wir in unserer täglichen Arbeit ganz unmittelbar mit den fatalen Folgen alkoholinduzierter Verkehrsunfälle konfrontiert werden, sind zwangsläufig auch engagierte Verfechter eines von negativen Alkoholwirkungen freien Straßenverkehrs. Um dies zu erreichen, bedarf es neben einer breiten Aufklärung der Bevölkerung und verstärkten Polizeikontrollen auch ausreichend niedriger Blutalkoholgrenzwerte.

Die EG-Kommission schlug dafür 1988 einen ab 1. Januar 1993 einzuführenden einheitlichen Wert von 0,5 ‰ vor, nachdem sie 1984 noch 0,8 ‰ empfohlen hatte. Die BRD hat sich dazu - ebenso wie Großbritannien und Dänemark - ablehnend geäußert. Vielleicht könnte die Übernahme dieses EG-Vorschlags in das künftige Verkehrsrecht Ausdruck des deutschen Strebens nach Einordnung in das Haus Europa sein, zumal der Einigungsvertrag für diesen Bereich noch keine einheitliche Regelung herbeigeführt hat.

## Das Wohnungseigentumsgesetz der Bundesrepublik Deutschland

### - Seine juristischen Grundzüge im sozialen Umfeld -

Dr. EKKEHARD CIRPKA,

Chefjustitiar der Bausparkasse GDF Wüstenrot Ludwigsburg

#### Soziales Umfeld

##### I. Ausgangstage für das Gebiet der DDR

Anders als in der BRD gab es in der DDR kein Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Seine Einführung liegt in der allgemeinen Zielsetzung des Staatsvertrages vom 18.5.1990 (GBl. I Nr. 34 S. 332). So heißt es dort in Art. 11 Abs. 2: „Die Deutsche Demokratische Republik schafft die Rahmenbedingungen für die Entfaltung der Marktkräfte und der Privatinitiative, um den Strukturwandel . . . zu fördern“ und in Art. 26 Abs. 4: „Es wird eine Bestandsaufnahme des volkseigenen Vermögens vorgenommen. Das volkseigene Vermögen ist vorrangig für die Strukturierung der Wirtschaft und für die Sanierung des Staatshaushalts in der Deutschen Demokratischen Republik zu nutzen.“ Ferner wird in den Leitsätzen zur Wirtschaftsunion des Gemeinsamen Protokolls (A. II.6 und 7.) verfügt: „Die Freiheit des Erwerbs, der Verfügung und der Nutzung von Grund und Boden und sonstiger Produktionsmittel wird für die wirtschaftliche Tätigkeit gewährleistet. Unternehmen im unmittelbaren oder mittelbaren Staatseigentum werden nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit geführt. Sie sind so rasch wie möglich wettbewerbsfähig zu strukturieren und soweit wie möglich in Privateigentum zu überführen...“.

Eine Privatisierung der großen, in öffentlicher Hand befindlichen Wohnungsbestände, wenn man sie ernsthaft angehen will, läßt sich anders als durch die Einführung des Wohnungseigentumskaum wirtschaftlich vernünftig, sozial verträglich und rechtlich abgesichert durchführen. In den Stadtkreisen der DDR befinden sich nach Angaben des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V., Bonn, - Stand Jahresende 1989 - rund 750 000 Wohnungen in Volkseigentum. Gewiß werden sich nicht alle diese Wohnungen für eine Privatisierung eignen, aber die Zahl gibt immerhin einen allerersten Anhaltspunkt für die Größenordnung, die ins Gespräch gebracht werden kann. Darüber hinaus kann das Wohnungseigentum natürlich auch beim Neubau eine maßgebliche Rolle in der Wohnungsversorgung der Bevölkerung spielen und sollte dies auch tun.

Die Inkraftsetzung des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) der BRD vom 15.3.1951 (BGBl. I S. 175, ber. S. 209), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.12.1984 (BGBl. I S. 1493) im Gebiet der bisherigen DDR ist nunmehr mit dem Einigungsvertrag erfolgt.

##### II. Erfahrungen in der BRD

In der BRD erfreut sich die Eigentumswohnung nach wie vor wachsender Beliebtheit. Wurden bei der Gebäudezählung 1961 erst ca. 52 000 Eigentumswohnungen gezählt, so waren es 1968 rund 381 000 und 1987 1,828 Mio.; damit erreichten die Eigentumswohnungen 1987 einen Anteil von 7 % am Gesamtbestand von ca. 26,3 Mio. Wohnungen in der BRD.<sup>1</sup> Der Bestand dürfte inzwischen die Marke von 2 Mio. überschritten haben. Gemeint sind hierbei nur

Eigentumswohnungen i. S. des WEG. Ziel dieses Gesetzes aus dem Jahre 1951 war es damals, die Praxis der seinerzeit weitgehend verlorenen Baukostenzuschüsse zugunsten echter Eigentumsbildung einzudämmen und ein gesetzliches Instrumentarium zu schaffen, das den privaten Bürger stimulierte, in den Wohnungsbau zu investieren, um die kriegszerstörten Städte sinnvoll wieder aufzubauen. Heute stehen private Eigentumsbildung, schöneres Wohnen und soziale Abstützung im Vordergrund.

##### III. Die Eigentumswohnung als Faktor der sozialen Sicherheit

###### 1. Kündigungsschutz

Privates Eigentum an Wohnimmobilien gewährt seinem Inhaber in mehrfacher Hinsicht ein hohes Maß an sozialer Sicherheit. Soweit er sein Haus oder seine Eigentumswohnung selbst bewohnt, kann er seinen Lebensmittelpunkt, eben die Wohnung, nicht nur individueller, auf die Bedürfnisse seiner Person und seiner Familie stärker zugeschnitten gestalten, er ist auch vor Kündigungen sicher. Er kann sich mit absoluter Sicherheit dauerhaft einrichten.

###### 2. Beitrag zur Altersversorgung

Darüber hinaus trägt ein Wohnbesitz erheblich zur späteren Altersversorgung und Alterssicherung bei. In aller Regel wird bei einer gesunden Finanzierung der Kapitaldienst für Fremdmittel (Tilgung und Verzinsung) in 20 bis 25 Jahren beendet sein und schon vorher - zum Beispiel nach Tilgung üblicherweise in Anspruch genommener Bauspardarlehen, die, tariflich bedingt, im Durchschnitt in etwa 10 bis 12 Jahren zurückgezahlt sind -, nur noch erheblich reduzierte Zahlungen fordern. Am Ende bleiben die reinen Bewirtschaftungskosten einschließlich der Aufwendungen für Instandhaltung übrig, die aber bei marktwirtschaftlicher Gestaltung der Wohnungswirtschaft ohnehin anfallen, also unabhängig davon, ob die Wohnung aus Eigentum oder Miete genutzt wird. Nach Schlußtilgung nutzt der Eigentümer sein Wohnungseigentum, wenn er es selbst benutzt, im wirtschaftlichen Sinne mietzinsfrei. Kaufpreis- und Mietpreissteigerungen tangieren das Budget nicht mehr. Besteht gar die Möglichkeit, in sehr jungen Jahren Grundbesitz zu

##### Schriftum:

- Bärmann/Pick, Kommentar zum WEG, 12. Aufl. 1990.  
 Bärmann/Pick/Merle, Kommentar zum WEG, 5. Aufl. 1983; 6. Aufl. 1987.  
 Palandt/Baßenge, Kommentar zum BGB, 49. Aufl. 1990.  
 Röll in Münchener Kommentar zum BGB, 4. Band Sachenrecht, 2. Aufl. 1986.  
 Sauren, WEG 1989, Kurzkomentar.  
 Stümer in Soergel, Kommentar zum BGB, Band 6 Sachenrecht, 12. Aufl. 1989.  
 Weirich, Grundstücksrecht. 1985.  
 Weitmayer, Kommentar zum WEG, 6. u. 7. Aufl. 1988.

<sup>1</sup> I. Hölder, in: Deutsche Wohnungswirtschaft 1989, S. 295 ff.