

Bundestagswahl 2009

Antworten der im Bundestag vertretenen Parteien auf die Wahlprüfsteine von wohnen im eigentum e.V.

Die ausführlichen Fragestellungen nebst Erläuterungen können Sie als .pdf-Datei „Wahlprüfsteine zur Bundestagswahl 2009“ unter www.wohnen-im-eigentum.de nachlesen.

1. Wohnungseigentum stärken!

In Deutschland gibt es 4,8 – 5 Mio Eigentumswohnungen. Trotz dieser großen Zahl bleiben Wohnungseigentümer eine häufig vergessene „Randgruppe“ unter den Immobilieneigentümern, da sie – im Vergleich zu den einzelnen Hauseigentümern – gemeinschaftlichen Entscheidungs- und Organisationsverfahren unterliegen.

- 1.1. *Sieht Ihre Partei ein öffentliches Wissensdefizit und dementsprechenden Datenerhebungs- und Forschungsbedarf hinsichtlich der Organisation, Verwaltung und Modernisierung von Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs)?*
- 1.2. *Wird sich Ihre Partei dafür einsetzen, dass eine regelmäßige statistische Erfassung von Daten über den Gebäudebestand, -zustand, Modernisierungstätigkeiten von WEGs erfolgt und öffentlich zugänglich gemacht wird?*
- 1.3. *Wird sich Ihre Partei dafür einsetzen, dass im Bereich der Bauforschung und auch der Verbraucherforschung Probleme der WEGs im Rahmen von Studien und Modellvorhaben untersucht und veröffentlicht werden?*

- 1.4. *Wird sich ihre Partei dafür einsetzen, dass die Verbraucheraufklärung und –information über Belange der WEGs verstärkt wird?*
- 1.5. *Sieht Ihre Partei politischen Handlungsbedarf, da der WEG-Verband in der Rechtsprechung jetzt als Verbraucher angesehen wird? Welche Auswirkungen hat diese neue Einschätzung für die Gesetzgebung?*

Die Antworten der Parteien:



Zu 1.1 – 1.5

Da die Wohneigentumsbildung im internationalen Vergleich weiterhin einen deutlichen Rückstand aufweist, wollen wir, dass mehr Menschen sich den Wunsch nach Wohneigentum erfüllen können. Zudem wollen wir die selbstgenutzte Immobilie in der privaten Altersvorsorge umfassender schützen. Denn mit ihrem selbstgenutztem Wohneigentum bauen viele Bürgerinnen und Bürger ihr Vermögen auf und sorgen damit auch für ihr Alter vor.

Die CDU und CSU begrüßen dies sehr und möchten die Position von Wohnungseigentümern weiter stärken. Mit einem Änderungsgesetz zum Wohnungseigentumsgesetz hat die unionsgeführte Bundesregierung die rechtliche Position der Wohnungseigentümergeinschaften bereits gestärkt. So können z.B. Investitionsmaßnahmen, die für den Erhalt der Immobilie notwendig sind, mit Mehrheitsbeschluss der Eigentümergeinschaft beschlossen werden.

Verbraucherpolitik ist ein wichtiges Kernanliegen von CDU und CSU. Wir setzen auf den mündigen und eigenverantwortlichen Verbraucher. Das setzt voraus, dass er sich leicht informieren kann, gut beraten wird und seine berechtigten Interessen auch effizient durchsetzen kann. Das gilt für alle Bereiche einschließlich Bauen und Wohnen. Wir haben uns in unserem Regierungsprogramm 2009 bis 2013 vorgenommen, die Verbraucherschutzforschung weiter auszubauen und einen unabhängigen Sachverständigenrat für Verbraucherfragen einzurichten. Davon kann Ihr Verband profitieren.

Damit die Verbraucher weiterhin gut beraten werden, werden wir die Arbeit der Stiftung Warentest und des Bundesverbandes der Verbraucherzentralen weiterhin verlässlich unterstützen und das Verbraucherinformationsgesetz weiterentwickeln. Die Verbraucherzentralen selbst werden aus dem Budget der Länder grundfinanziert, erhalten aber von Bundeseite Projektmittel und beraten auch über die sie interessierenden Fragen der Finanzierung des Wohneigentums, der optimalen Bauvertragsgestaltung und des energie-sparenden Bauens. In diesem Zusammenhang ist für Sie ebenfalls interessant, dass wir ein Verbrauchertelefon mit Lotsenfunktion an die einheitliche Behördennummer 115 angliedern wollen. Das wird den Weg zur richtigen Behörde oder Beratungsorganisation verkürzen.



**Anpacken.
Für unser Land.**

Die SPD hat keine Erkenntnisse darüber, ob auf den Gebieten der Organisation, Verwaltung und Modernisierung im Bereich des Wohnungseigentumsrechts ein öffentliches Wissensdefizit besteht. Das Interesse, den Bestand an tatsächlichen Informationen über statistische Erhebungen, Abfragen und Untersuchungen zu erweitern, ist zwar verständlich. Zu bedenken ist aber, dass sich der damit verbundene erhebliche Verwaltungsaufwand nur schwer mit dem Ziel, Bürokratiekosten abzubauen, vereinbaren lässt. Wir können nicht einschätzen, in welchem Umfang z.B. durch das Statistische Bundesamt oder andere Einrichtungen entsprechendes statistisches Material derzeit bereitgehalten wird. Die Bereitstellung erforderlicher Informationen ist v.a. zentrale Aufgabe der zahlreichen Interessenverbände und Vereine, die vielfach eine anerkanntswerte Arbeit auf hohem Niveau leisten. Dies betrifft auch die Information und Aufklärung der Mitglieder. Darüber hinaus sind Aufklärung und Information über rechtliche Belange eine Aufgabe der rechtsberatenden Fachleute.

Die Rechtsprechung, wonach die Wohnungseigentümergeinschaft als Verbraucher anzusehen ist, zeigt aus Sicht der SPD momentan keinen gesetzgeberischen Handlungsbedarf auf.



Zu 1.1. – 1.3.

In der Tat bestehen Wissensdefizite, was das Wohnungseigentum betrifft. Bezeichnend ist, dass selbst die Bundesregierung bei vielen Fragen rund um das Wohnungseigentumsrecht passen muss. Beispielsweise antwortete die Bundesregierung auf die Frage der FDP-Bundestagsfraktion, ob feststellbar sei, dass die WEG-Novelle zu einem Anstieg der Maßnahmen der Modernisierung und Anpassung an den Stand der Technik geführt habe, mit den Worten, dass ihr hierzu keine statistischen Angaben vorlägen. Auch ist der Bundesregierung nicht bekannt, ob die WEG-Novelle zu einer Beseitigung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsstaus im Bereich von Wohnungseigentumsanlagen geführt hat. Ebenfalls keine Erkenntnisse liegen der Bundesregierung zu der Frage vor, ob sich die seit der WEG-Novelle vom Verwalter zu führende Beschlussammlung bewährt habe. Auf die Frage der FDP-Bundestagsfraktion, ob sich die WEG-Novelle positiv auf die Attraktivität von Wohnungseigentum in der Bundesrepublik Deutschland ausgewirkt habe, antwortete die Bundesregierung lapidar und ohne nähere Begründung, dass die mit der

Novelle des WEG verfolgten Ziele ihrer Ansicht nach erreicht worden seien. Hier offenbaren sich Wissensdefizite, die in geeigneter Weise, z. B. durch begleitende rechtstatsächliche Untersuchungen, abzustellen sind. Auch bei den Verbrauchern ist das Wissen über Wohnungseigentum ausbaufähig. Hier aufzuklären und zu informieren, ist allerdings nicht alleinige Aufgabe des Staates. Hier tragen auch die anderen Akteure Verantwortung, beispielsweise die Bau- und Kreditwirtschaft sowie alle Unternehmen, die mit dem Bau, der Modernisierung und der Finanzierung von Wohnungseigentum zu tun haben. Hinzu kommen die Verbände, deren vielfältige Aktivitäten schon heute dazu beitragen, über Wohneigentum aufzuklären und zu informieren.

Zu 1.4.

Die Forderung nach einer regelmäßigen statistischen Erfassung von Daten im Zusammenhang mit Wohnungseigentum bedarf einer eingehenden Prüfung. In jedem Falle muss gewährleistet sein, dass hierdurch keine neuen Bürokratie- und Kostenbelastungen auf das Wohnungseigentum zukommen.

Zu 1.5.

Mit der Frage, ob Wohnungseigentümergeinschaften Verbraucher im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches sein können, hat sich die FDP-Bundestagsfraktion in ihrer o. g. Kleinen Anfrage ausführlich auseinandergesetzt. Wie sich aus der Antwort der Bundesregierung ergibt, steht eine höchstrichterliche Klärung noch aus. Durch Beschluss vom 25. September 2008 hat das OLG München entschieden, eine teilrechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft sei jedenfalls dann Unternehmer im Sinne des § 13 BGB, wenn an ihr nicht ausschließlich Unternehmer beteiligt sind. In der Literatur wird die Frage, ob eine Wohnungseigentümergeinschaft Verbraucher sein kann, überwiegend bejaht. Die FDP wird die Frage, ob insoweit gesetzgeberischer Handlungsbedarf besteht, entscheiden, sobald über die Verbrauchereigenschaft von Wohnungseigentümergeinschaften höchstrichterlich entschieden ist.



Zu 1.1 – 1.5.

Wir sehen das Wohneigentum, und hier insbesondere auch den Besitz von Wohnungen, als wesentliches Merkmal der Lebensqualität und auch der privaten Altersvorsorge. Deshalb setzen wir uns für eine Stärkung des Wohneigentums ein. Wir sehen in diesem Zusammenhang auch das von Ihnen angesprochene Wissens- und Forschungsdefizit. Wir stellen immer wieder fest, dass es beinahe im gesamten Wissensgebiet zum Bauen und Wohnen ein erhebliches Datenerhebungsdefizit gibt. Dabei fallen insbesondere die Belange der Wohneigentumsgemeinschaften zugunsten anderer Themen vom Tisch. BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN setzen sich deshalb für eine Forschungsoffensive und eine deutlich verstärkte und verbesserte Datenerhebung und Verbraucherinformation für diesen Bereich

ein. Ebenfalls sollen Wohneigentumsgemeinschaften bei der Durchführung von Modell- und Forschungsvorhaben gleichberechtigt berücksichtigt werden.

DIE LINKE.

Zu 1.1.

Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümerinnen verfügen in Deutschland über starke Interessensverbände. Diese Verbände nehmen vielfältige Aufgaben wahr, auch Beratungs- und Informationsdienstleistungen. Die Verbände verfügen über eine hervorragende Vernetzung, Kompetenz und erforderliche Ressourcen, vorhandenes Wissensdefizit zu erkennen. Ein staatlich organisiertes Eingreifen ist nicht erforderlich.

Zu 1.2.

Wenn man bedenkt, dass die Städte und dort der Bedarf an Heizenergie und Klimaregulierung in jeder Art von Gebäude Hauptproduzent des Klima schädlichen CO₂ sind, dann ist die Erhebung von Daten über den Gebäudebestand, dessen Zustand und den Modernisierungserfordernissen richtig und dringend geboten. Der Energieausweis für Gebäude soll und kann solche Auskünfte geben und das Kaufverhalten beeinflussen. Die Bundesregierung hat mit der Einführung des Verbrauchsausweises allerdings eine große Chance für einen konsequenten Schritt vertan, weil die Wahlfreiheit zwischen bedarfs- und verbrauchsabhängigen kontraproduktiv ist. Der verbrauchsabhängige Gebäudeenergiepass ist zwar preiswert aber ohne jeden Nutzen hinsichtlich der Bewertung des tatsächlichen Energiebedarfs. Deshalb setzt sich DIE LINKE auch weiterhin für den bedarfsabhängigen Gebäudeenergiepass ein.

Zu 1.3

Kostengünstiges und energiesparendes Bauen ist dringend geboten. Und das nicht nur in Zeiten einer Wirtschaftskrise. Die Klimakrise ist permanent und erlaubt keine Energieverschwendung.

Die Entwicklung modernster Technologie im Bereich der Be- und Entwässerung, der Energieversorgung, der Heiz- und Klimatechnik, der Herstellung hochwertiger Baumaterialien ist eine breites Forschungsfeld für zahlreiche wissenschaftliche Institute. Gute Ergebnisse in diesem Bereich stellen ein öffentliches Interesse dar, ihre Arbeit muss daher öffentlich, aber auch von der privaten Wirtschaft unterstützt werden. Eine ausreichende finanzielle Ausstattung von Wissenschaft und Forschung war in der Vergangenheit nicht immer gewährleistet. Hier gibt es erheblichen Nachholbedarf, dessen Beseitigung DIE LINKE auch in der nächsten Legislaturperiode einfordern wird.

Überall wo verkauft und gekauft wird, wo Kunden oder Kundinnen Versicherungsverträge, Kaufverträge, Mietverträge, Darlehensverträge usw. unterschreiben, gibt es einen hohen Bedarf an Verbraucheraufklärung. Die Kräfteverhältnisse zwischen Verkäufer und Käufer sind dabei sehr ungleich ausgebildet.

Zu 1.4.

Das Kapitel „Schrottimmobilien“ macht dies vor allem in der Immobilienbranche deutlich. Für einen so offensichtlichen Betrug in tausenden von Fällen war neben einer hohen kriminellen Energie in der Finanzierungsberatung auch ein mangelhafter Verbraucherschutz verantwortlich. DIE LINKE hat in dieser Legislaturperiode zahlreiche Initiativen zum Schutz der Verbraucherinnen und Verbraucher in den Bundestag eingebracht. Sie fordert u. a. einen Informationsanspruch für verbraucherrelevante Sachverhalte gegenüber der Wirtschaft. Auch im neuen Bundestag wird der Verbraucherschutz eines unserer Schwerpunktthemen sein.

Zu 1.5.

Das 2007 beschlossene Wohneigentumsgesetz muss zeitnah einer umfassenden Evaluation unterzogen werden. Auf dieser Grundlage muss das Gesetz ggf. nachjustiert werden. In diesem Sinne werden wir die in der Frage benannte Rechtsprechung einer Prüfung unterziehen.

2. Festlegung von Qualifikationsstandards für die WEG-Verwaltertätigkeit

Die häufigsten Probleme und Schwierigkeiten rund um das Wohnungseigentum haben WEGs mit der Verwaltung. Hier herrscht bei den Wohnungseigentümern der größte Informations- und Rechtsberatungsbedarf, werden die meisten Rechtsstreitigkeiten ausgetragen. Zurzeit gibt es keinerlei gesetzliche Voraussetzungen, die ein Verwalter erfüllen muss, damit er als solcher tätig werden darf. .

Sind sie bereit, sich dafür einzusetzen, dass für WEG-Verwaltungen

- 2.1 eine Gewerbezulassung (Erlaubnispflicht im Sinne der Gewerbeordnung) eingeführt wird?*
- 2.2 analog der Schutzregelungen der Makler- und Bauträgerverordnung eine Verwalterverordnung eingeführt wird oder diese auf die WEG-Verwaltung übertragen werden?*
- 2.3 ein Sachkundenachweis mit Mindeststandards eingeführt wird?*
- 2.4 eine Haftpflicht- und Vermögensschadensversicherung als Pflichtversicherung vorgeschrieben wird?*
- 2.5 weitere Regelungen zur verbesserten und vereinfachten Kontrolle des Verwalters gesetzlich eingeführt werden, z.B. das Verbot der Nutzung von Stimmrechtvollmachten durch den Verwalter zur eigenen Wiederbestellung, die gesetzliche Festlegung weiterer wichtiger Verwalter-Abberufungsgründe sowie der Nicht-Entlastung des Verwalters u.a. Hält Ihre Partei es für erforderlich, dass für diese Regelungen das WEG novelliert oder das dafür ein spezielles Verwaltergesetz geschaffen wird? Ist Ihre Partei bereit, dahingehend die Initiative zu ergreifen?*

Die Antworten der Parteien:



Ob eine Festlegung von Qualifikationsstandards für die Tätigkeit als Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft durch Gesetz sachgerecht ist, erscheint jedoch als sehr fraglich. Für die Ausübung eines Gewerbes ist dies im Regelfall jedenfalls nicht erforderlich. Wohnungseigentümergeinschaften sind von Größe und dementsprechendem Verwaltungsaufwand her sehr unterschiedlich. So ist es jedenfalls zweifelhaft, etwa für die Verwaltung einer aus zwei Wohneinheiten bestehenden Eigentümergeinschaft den Parteien eine professionelle Verwaltung vorzuschreiben. Es ist Ausdruck des für unsere Rechtsordnung grundlegenden Prinzips der Vertragsfreiheit, dass Eigentümergeinschaften frei entscheiden können, wem sie die Verwaltung ihres Eigentums übertragen möchten. Von dieser Sorgfaltspflicht würden sie auch durch gesetzlich festgelegte Qualifikationsstandards nicht enthoben.



**Anpacken.
Für unser Land.**

Die SPD sieht derzeit keine zwingende Notwendigkeit, die Anforderungen an den Personenkreis, dem die Verwaltung von Wohneigentum übertragen werden darf, zu ändern.

Gewerbsmäßig tätige Wohnungsverwalter unterliegen der Pflicht zur Gewerbeanzeige nach § 14 der Gewerbeordnung. Wird festgestellt, dass ein Wohnungsverwalter nicht die für die Ausübung des Gewerbes erforderliche Zuverlässigkeit besitzt, kann die zuständige Gewerbeaufsichtsbehörde ihm die Ausübung des Gewerbes untersagen. Auf diesem Weg kann effizient gegen unseriöse Gewerbetreibende vorgegangen werden. Für die Einführung einer Erlaubnispflicht mit Sachkundenachweis besteht deshalb kein Bedürfnis.

Auch im Übrigen halten wir die Regelungen zur Auswahl und Kontrolle des Verwalters für sachgerecht und ausreichend.

Die Wohnungseigentümer sollen bei der Auswahl ihres Verwalters möglichst flexibel vorgehen können. Es soll grundsätzlich der Wohnungseigentümergeinschaft überlassen bleiben, ob sie einen Verwalter einsetzt und wen sie vor dem Hintergrund ihrer speziellen Bedürfnisse hierfür als geeignet erachtet. Häufig lässt sich auch ein engagierter und geeigneter Verwalter in den eigenen Reihen der Wohnungseigentümer finden, was gerade bei kleineren Anlagen sinnvoll sein und den Wohnungseigentümern unnötige Kosten ersparen kann.

Die Wohnungseigentümer haben vielfältige Möglichkeiten, sich von der Qualifikation ihres Verwalters zu überzeugen. Sie können sich eine Selbstauskunft der Bewerber vorlegen

lassen und Referenzen einholen. Von wesentlicher Bedeutung ist die freiwillige Zugehörigkeit zu Berufsverbänden. Wegen ihrer strengen Aufnahmebedingungen, der Berufsordnungen, die einzuhalten sich die Mitglieder verpflichten, und wegen der ständigen Fortbildung gilt die Mitgliedschaft als aussagekräftiges „Gütesiegel“.

Schließlich kann der Verwalter grundsätzlich jederzeit durch Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer ordentlich abberufen werden, ohne dass Gründe hierfür vorliegen oder angegeben werden müssen. Das Abberufungsrecht kann auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes beschränkt werden; das Recht auf Abberufung aus wichtigem Grund kann – ebenso wie das Recht, den Verwaltervertrag aus wichtigem Grund zu kündigen – weder ausgeschlossen noch beschränkt werden.



Zu 2.1. – 2.5.

Das neue Wohnungseigentumsgesetz ist seit dem 1. Juli 2007 in Kraft. Für eine Reform der Reform ist es noch zu früh. Das Wohnungseigentumsrecht läuft ansonsten Gefahr, zu einer Dauer- oder Wanderbaustelle zu werden. Damit wäre der Praxis und insbesondere den Wohnungseigentümern und Verwaltern nicht gedient. In dieser ersten Phase seit Inkrafttreten der Novelle geht es darum, handwerkliche Fehler zu beseitigen. So lief beispielsweise bislang das Vorrecht der Wohnungseigentümer gegenüber Banken bei der Zwangsversteigerung wegen Hausgeldforderungen ins Leere. Dass hier nunmehr kurzfristig eine gesetzgeberische Korrektur erfolgen wird, geht zurück auf eine Initiative der FDP-Bundestagsfraktion.

Ob darüber hinaus Regelungsbedarf hinsichtlich der gesetzlichen Voraussetzungen, die ein Verwalter erfüllen muss, besteht, ist derzeit noch nicht absehbar. Auch insoweit sind weitere rechtstatsächliche Untersuchungen erforderlich. Dabei darf nicht übersehen werden, dass berufsrechtliche Zugangsvoraussetzungen für Verwalter den Anforderungen der Berufsfreiheit gemäß Art. 12 des Grundgesetzes genügen müssten. Die Regelungen müssten nicht nur geeignet sein, eine ordnungsgemäße Verwaltung zu gewährleisten, sie müssten auch verhältnismäßig sein, d. h., es dürften keine mildereren Mittel zur Verfügung stehen, dieses Ziel zu erreichen. Geprüft werden müsste auch die Frage, welche Kostenfolgen derartige Regelungen für Wohnungseigentümergeinschaften hätten. Dies gilt insbesondere für Ihre Forderung nach einer obligatorischen Haftpflicht- und Vermögensschadensversicherung. Im Übrigen ist Ihnen vollkommen Recht zu geben, dass eine qualifizierte Verwaltung ganz wesentlich zur Attraktivität des Wohnungseigentums beiträgt. Neben gesetzlichen Regelungen kommen insoweit auch Vereinbarungen auf Verbandsebene sowie die Vergabe von Gütesiegeln in Betracht, um die Transparenz zu erhöhen und Wohnungseigentümern eine bessere Orientierung bei der Auswahl von Verwaltern zu geben. Die Regelungen sollten dabei so flexibel ausgestaltet werden, dass bei kleineren Wohnungseigentümergeinschaften, bei denen die Verwaltung durch einen Wohnungseigentümer erfolgt, unnötige Bürokratie und unnötige Kosten vermieden werden.



BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN sehen einen teils erheblichen Nachholbedarf bei Aus- und Weiterbildungen nahezu im gesamten Wohn- und Baubereich. Selbstverständlich sind dabei die Hausverwalter nicht ausgeschlossen. Heute muss ein Hausverwalter eine Vielzahl verschiedenster Aufgaben bewältigen. Viele sind dabei verständlicherweise nicht nur bei rechtlichen Fragen, sondern auch bei baulichen Aspekten wie beispielsweise bei Sanierungsfragen und der Organisation der gesamten Hausverwaltung überfordert. Hier müssen wir ansetzen und den Hausverwaltern bessere Qualifikationsmöglichkeiten und Weiterbildungen anbieten. Auch die Möglichkeiten zur Einführung eines Sachkundennachweises, qualifizierte, zertifizierte Weiterbildungen oder eine Gewerbezulassung bestehen durchaus und machen auch Sinn, müssen aber selbstverständlich genau geprüft und abgewogen werden.

DIE LINKE.

Zu 2.1.

Die häufigsten Probleme und Schwierigkeiten rund um das Wohnungseigentum haben WEGs mit der Verwaltung. Hier herrscht bei den Wohnungseigentümern der größte Informations- und Rechtsberatungsbedarf, werden die meisten Rechtsstreitigkeiten ausgetragen. Zurzeit gibt es keinerlei gesetzliche Voraussetzungen, die ein Verwalter erfüllen muss, damit er als solcher tätig werden darf.

Zu 2.2. Ja, aber nur für professionelle Verwalter.

Zu 2.3. Ja.

Zu 2.4. Ja.

Zu 2.5. Nein.

3. Gleichbehandlung von Wohnungseigentümern bei der Vergabe von KfW-Fördermitteln

Viele Eigentümergemeinschaften befassen sich mit der energetischen und z.T. auch barrierefreien Modernisierung des Gemeinschaftseigentums, insbesondere seit der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes. Die Entscheidungsprozesse zur Durchführung umfassender Modernisierungen sind allerdings bei Wohnungseigentümergemeinschaften (WEGs) langwieriger, komplexer und komplizierter als bei Hauseigentümern. Deshalb sollte es ein politisches Ziel sein, die Wohnungseigentümer den Hauseigentümern gleichzustellen und Ihnen den Zugang zu KfW-Fördermitteln und zur Energieberatung zu erleichtern.

Sind Sie bereit, sich dafür einzusetzen, dass

3.1 WEGs als Verbände und als Gruppen einen erleichterten Zugang zu KfW-Krediten erhalten (ohne Antrag durch jeden einzelnen WEGler und ohne Grundbucheintragung)? Wie soll der Zugang erleichtert werden?

3.2 spezifische Energie- und auch Rechtsberatungsangebote für WEGs geschaffen und gefördert werden, um die energetische und ggf. barrierefreie Modernisierung in Eigentümergemeinschaften voranzubringen? Wie sollte das Förderangebot ausgestaltet werden?

Die Antworten der Parteien:



Ein wichtiges Anliegen ist uns, dass die Bürger Zugang zu den KfW-Fördermitteln haben, wenn sie ihre Wohnungen und Häuser sanieren und energetisch optimal gestalten wollen. Deshalb setzen wir uns dafür ein, dass die Förderprogramme bekanntgemacht werden und möglichst unbürokratisch an die Bürger weitergereicht werden. Wir wollen die erfolgreichen KfW-Programme zu energetischen Gebäudesanierung weiterführen und flexibler gestalten sowie Anreize zur Modernisierung des Heizungsbestandes setzen.



**Anpacken.
Für unser Land.**

Zu 3.1.

Unser Ziel ist klar: Wir müssen unseren Energiebedarf, unsere Energiekosten und unseren CO₂-Verbrauch verringern. Im Gebäudebereich gibt es Minderungspotentiale, die Wohnungseigentümer, Mieter oder Vermieter nutzen können.

Wir freuen uns, dass es gelungen ist, über die bundeseigene Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) eine transparente Programmstruktur einzurichten, die allen Nutzergruppen, auch Wohnungseigentümergeinschaften, offen steht. Die Förderprogramme für Energieeffizienz und Klimaschutz bieten attraktive Konditionen, die zusätzliche Anreize zum energieeffizienten Bauen und Sanieren schaffen.

Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) können über ihren Verwalter entsprechende Zuschüsse oder auch Kredite beantragen. Die WEG kann nach der 2007 geänderten gesetzlichen Grundlage per Beschluss den Verwalter ermächtigen, in ihrem Namen entsprechende Anträge zu stellen. Der Eintrag einer Grundschuld ist nicht zwingend. Für Wohnungseigentümer kommt es sehr darauf an, einen Verwalter zu haben, der sein Handwerk versteht.

Zu 3.2.

Angesichts steigender Preise und für einen umfassenden Klimaschutz werden wir auch künftig Initiativen anstoßen, um den Menschen noch schneller „weg vom Öl“ zu helfen. Dabei müssen die Förderbedingungen und die Zugangsvoraussetzungen stets an den Bedürfnissen der Nutzer ausgerichtet sein. Dafür werden wir Sorge tragen.



Zu 3. 1. – 3.2.

Die FDP hat sich schon immer für die Ausdehnung von Förderprogrammen auf private Eigentümer eingesetzt. An dieser Forderung wird sie auch künftig festhalten. Das stete Bemühen hat schließlich dazu geführt, dass seit Januar 2009 auch Wohnungseigentümergeinschaften im Rahmen der KfW-Förderprogramme für Energieeffizientes Bauen und Sanieren zusätzlich zur bestehenden Förderung mit zinsgünstigen Krediten auch für Einzelmaßnahmen einen Zuschuss erhalten. Ob es trotz der jetzigen Erleichterungen bei der Vergabe von KfW-Fördermitteln noch besonderen Regelungsbedarf für WEGs geben wird, werden wir zu gegebener Zeit prüfen.



BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN setzen sich vor dem Hintergrund von Klimawandel und demografischer Entwicklung besonders für energetische und barrierefreie Modernisierungen ein. Dabei wollen wir insbesondere die Förderung der Umbaumaßnahmen über KfW-Fördermittel ausbauen und fordern dabei eine Bevorzugung der Zuschussvarianten gegenüber den Krediten. Allerdings sehen wir auch die Schwierigkeiten der Wohneigentumsgemeinschaften. Hier gilt es einen Rahmen zu finden und zu schaffen, damit auch die Wohneigentumsgemeinschaften ihren Anteil an den Zukunftsaufgaben Energieeinsparung und Barrierefreiheit erfüllen können und von den langfristigen Vorteilen profitieren können.

DIE LINKE.

Die KfW stellt auch jetzt schon Kredite für die Sanierung von Wohneigentum zur Verfügung. Vorhandene Finanzierungslücken bei der Durchführung energiesparender Sanierungsmaßnahmen wie dem Einbau neuer Fenster, Fassadendämmung oder dem Einbau einer modernen Heizungsanlage können mit Hilfe zinsgünstiger Kredite überbrückt werden. Die Schwierigkeiten bei der Inanspruchnahme verursachen in der Regel die Hausbanken. Ein relativ geringes Investitionsvolumen des einzelnen Eigentümers oder der einzelnen Eigentümerin beschert den Banken einen nur „bescheidenen“ Gewinn. Entsprechende Kreditanträge werden also abgelehnt. Hier bedarf es einer Neuorientierung des Bankenwesens bzw. klarer Regeln für das Kreditgeschäft. Gebäudesanierungsmaßnahmen zur Energieeinsparung dürfen nicht an der Renditeerwartung der Banken scheitern. Insbesondere die Landesbanken müssen hier in die Pflicht genommen werden. Nicht das Wohneigentumsgesetz ist das Investitionshindernis und auch nicht die KfW.

Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer verfügen über ein vielfältiges Energie- und Rechtsberatungsangebot. In diversen Zeitungen, Zeitschriften und Publikationen ihrer Interessensverbände können sich Wohnungseigentümer und andere Interessierte über energetische und barrierefreie Modernisierung ihres Eigentums informieren. Auch die KfW hält ein Beratungsangebot für sanierungswillige Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer vor.

DIE LINKE hält die Fördermöglichkeiten allein auf der Grundlage von zinsgünstigen Krediten nicht für ausreichend. Der vorhandene Modernisierungsstau benötigt zusätzliche Impulse. Maßnahmen zur Energieeinsparung in der Wohnung und am Gebäude sollten zukünftig auch über direkte Zuschüsse mitfinanziert werden. Es muss gewährleistet werden, dass die Baupreisentwicklung die Investitionsanreize nicht vollends auffrisst.

4. Verbrauchervertragsrecht für Bauleistungen gefordert!

Die Komplexität und Kompliziertheit von Bauverträgen sowie der Prozesscharakter vieler Bauvorhaben erfordern ein spezielles Verbrauchervertragsrecht für Bauleistungen, das den Anforderungen des heutigen Bauens gewachsen ist und seit Jahren gefordert wird.

- 4.1 *Sind Sie bereit, sich dafür einzusetzen, dass ein spezielles Verbraucher-Bauvertragsrecht mit den o.g. Forderungen in der nächsten Legislaturperiode initiiert und verabschiedet wird? Welche weiteren Verbraucherschutzregelungen halten Sie hier für erforderlich?*
- 4.2 *Welchen weiteren Bereich halten Sie für regelungsbedürftig, wenn Verbraucher bauen oder modernisieren?*

Die Antworten der Parteien:



Ihre Forderungen nach einem auf die Bedürfnisse privater Bauherren zugeschnittenen Baurecht, nach Mindestanforderungen bei den Bau- und Leistungsbeschreibungen sowie Sachkundeanforderungen für Verwalter bitten wir Sie den in der nächsten Legislaturperiode dafür zuständigen Fachpolitikern vorzutragen und eingehend hinsichtlich des Weiterentwicklungsbedarfs zu diskutieren.



**Anpacken.
Für unser Land.**

Die Komplexität und Kompliziertheit von Bauverträgen sowie der Prozesscharakter vieler Bauvorhaben erfordern ein spezielles Verbrauchervertragsrecht für Bauleistungen, das den Anforderungen des heutigen Bauens gewachsen ist und seit Jahren gefordert wird.

Bei der Novellierung des Vergaberechtes, der Fortschreibung der Vergabeordnungen und der erfolgten Änderungen im Forderungssicherungsgesetz hatten wir stets die Interessen der Verbraucher und Verbraucherinnen im Blick. Unser Anliegen war und ist es, gerade den „Häuslebauer“ vor den Folgen einer möglichen Insolvenz des von ihm beauftragten Bauunternehmens, zu schützen. Die Diskussion über ein eigenes Bauvertragsrecht für Verbraucher wird in der nächsten Legislaturperiode von uns vertieft geführt werden.



Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes und der Verabschiedung des Forderungssicherungsgesetzes sind nun die einzelnen Klauseln der VOB/B gegenüber Verbrauchern stets einer Inhaltskontrolle nach §§ 307 ff. BGB zu unterziehen. Die auf richterliche Rechtsfortbildung begründete Privilegierung der VOB/B, die zu einem Ausschluss der AGB-Kontrolle führte, ist mit der Begründung, dass Verbraucher anders als Auftraggeber und Auftragnehmer nicht an der Erarbeitung und Herausgabe der VOB/B beteiligt sind, weggefallen. Die Frage, welche Bestimmungen gegenüber Verbrauchern wirksam oder unwirksam sind, ist eine äußerst schwierige Frage und auch höchstrichterlich noch nicht abschließend geklärt. Hier ist Rechtsunsicherheit entstanden, die es zu beseitigen gilt. Ihre Hinweise und Anregungen sind dabei äußerst hilfreich. Für eine abschließende Stellungnahme müssen zunächst die Erfahrungen mit dem Forderungssicherungsgesetz, das erst zum 01. Januar 2009 in Kraft getreten ist, ausgewertet werden. Dies ist zum jetzigen Zeitpunkt leider noch nicht möglich. Darüber hinaus bedarf es jedoch eines eigenständigen Bauvertragsrechts, was auch Frau Mechthild Dyckmans, MdB, schon in ihrer Rede zum Forderungssicherungsgesetz am 26. Juni 2008 (BT-Plenarprotokoll 16/172) deutlich gemacht hat.



Wir haben die große Koalition schon früh in dieser Legislaturperiode aufgefordert, den Schutz privater Bauherren beim Erwerb und Bau von Wohneigentum und im Falle der Insolvenz des Bauträgers zu stärken. Dabei sollte man insbesondere das Bauvertragsrecht durch mehr Verbraucherschutz verbessern. Die auch vom BGH gerügten massiven Benachteiligungen privater Bauherren wie z.B. bei Verjährungsfristen, Informationen zu Bauzeitangaben und Preisangaben müssen beseitigt werden.



Mit der Feststellung, dass die Privilegierung der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/B) bei Verträgen mit Verbrauchern nicht gerechtfertigt ist, traf der Bundesgerichtshof am 24. Juli 2008 eine wegweisende Entscheidung zugunsten der privaten Bauherren. Der zukünftige Gesetzgeber steht in der Pflicht, das Bauvertragsrecht der neuen Rechtsprechung anzupassen. DIE LINKE wird das Gesetzgebungsverfahren im Interesse der Verbraucherinnen und Verbraucher, der privaten Bauherren und Bauherrinnen, begleiten. Am Ende muss ein Gesetz entstehen, dass die berechtigten

Verbraucherinteressen mit denen der Handwerksbetriebe und der Bauwirtschaft in Einklang bringt. DIE LINKE unterstützt die Forderung der Verbraucherschutzorganisation nach einem Bauvertragsgesetz.

Bauende und modernisierende Verbraucher und Verbraucherinnen benötigen ein verlässliches und einfaches Angebot von Fördermitteln insbesondere bei der Durchführung energiesparender Investitionen. Zurzeit besteht eine zu große Vielfalt an Förderangeboten, die schwer durchschaubar und zu kompliziert in der Beantragung und der Inanspruchnahme sind. Dieses Förderchaos muss dringend beseitigt, die Förderangebote vereinfacht werden. Ansonsten werden bereitstehende Fördermittel nicht abgerufen und die Förderziele wie die Reduzierung des CO₂-Ausstosses werden verfehlt. Bei besonders wichtigen Förderzielen mit gesamtgesellschaftlichem Interesse ist eine Umstellung auf Zuschüsse zu prüfen.

5. Bau- und Leistungsbeschreibungen – Mehr Transparenz, Konkretisierung und Verbindlichkeit der Unternehmen gefordert

Nach der geltenden Rechtslage gibt es keine gesetzlichen oder genormten Vorgaben für die präzise und eindeutige Festlegung von Bau- und Leistungsbeschreibungen für das „Bauen in Serie“. In der Praxis mangelt es an Transparenz und Vergleichsfähigkeit und führt zu Mehrkosten für Verbraucher.

- 5.1 *Durch welche Maßnahmen wollen Sie sicherstellen, dass Verbraucher eine klar definierte Baubeschreibung erhalten, die auch mit anderen vergleichbar ist?*
- 5.2 *Sind Sie bereit, sich dafür einzusetzen, dass Mindestanforderungen an den Inhalt und die Ausgestaltung von Baubeschreibungen gesetzlich vorgegeben werden?*
- 5.3 *Sind Sie bereit, sich dafür einzusetzen, dass diese Maßnahmen in der nächsten Legislaturperiode initiiert und verabschiedet werden?*

Die Antworten der Parteien:



Siehe Antwort auf Frage 4.



**Anpacken.
Für unser Land.**

zu 5.1. – 5.2.

Private Bauherren und Käufer von Wohneigentum benötigen in den meisten Fällen bei der erstmaligen Anschaffung eines Hauses oder einer Wohnung fachlichen Rat und Unterstützung. Die Checklisten zur Auswertung von Bau- und Leistungsbeschreibungen der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung eingerichteten „Initiative kostengünstig und qualitätsbewusst Bauen“ bieten hierbei gute Hilfestellung.

zu 5.3.

Wir werden uns dafür einsetzen, dass die Informationsrechte der Verbraucherinnen und Verbraucher noch besser als bisher nachhaltig gesichert werden.



Zu 5.1.

Die FDP unterstützt Initiativen, die die Markttransparenz bei Hausangeboten erhöhen und damit den Verbraucherschutz bei Hausbau stärken. So hat sie sich unter anderem aktiv an der Novellierung der HOAI beteiligt.

Zu 5.2.

Darüber hinaus hält sie die bereits als Empfehlung für Hausanbieter bestehenden Mindestanforderungen für Bau- und Leistungsbeschreibungen für ausreichend.

Zu 5.3.

Entscheidend für den Inhalt und die Ausgestaltung der Bauleistungen sind die entsprechenden Bauverträge. Die FDP setzt sich für Vertragsfreiheit ein, will aber mit einem eigenständigen Bauvertragsrecht für mehr Rechtsklarheit bei der Durchführung solcher Verträge sorgen.



Zu 5.1 -5.3.

Wir unterstützen die Forderung nach einem von der Bauwirtschaft und dem Handwerk erarbeiteten Musterbauvertrag, vergleichbar einem Mietvertrag.

Hier müssen Mindestanforderungen an Bau- und Leistungsbeschreibungen festgehalten werden.

Ein großes Risiko für private Bauherren ist die Insolvenz des Bauträgers. Wir setzen uns darum für eine gesetzliche Verpflichtung des Unternehmers zur Sicherheitsleistung ein. So werden die wirtschaftlichen Folgen eines Unternehmensbankrotts gemildert.

DIE LINKE.

Zu 5.1.

Die „Initiative kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ des BMVBS ist mit ihrem Anliegen für Mindestanforderungen bei Bau- und Leistungsbeschreibungen mit empfehlendem Charakter auf der Basis der Freiwilligkeit offensichtlich gescheitert. Der Verein „wohnen im eigentum e.V.“ kommt zu einer für diese Branche untypischen Erkenntnis, dass der freie Markt es nicht richten kann. Dem stimmt DIE LINKE zu.

Dort, wo Verbraucherinnen und Verbraucher wirksam geschützt werden sollen bedarf es einklagbarer gesetzlicher Regelungen. Für Baubeschreibungen sollte ein „Verbraucherschutz-TÜV“ eingeführt werden, der durch anerkannte Verbraucherschutzorganisationen vergeben wird. Wenn diese Regelung Gesetzescharakter hätte, wäre sie für die Verbraucher und Verbraucherinnen einklagbar. Das unterstützt DIE LINKE.

Zu 5.2.

Ja, aber die gibt es bei der Anwendung der VOB bereits durch gültige DIN-Normen.

Zu 5.3.

Ja, soweit es die Durchsetzung der VOB betrifft. Neue Regelungen würden zu Widersprüchen zu bestehenden Verordnungen führen.

6. Mehr Wettbewerb bei der Maklerprovision gefordert!

Das deutsche Maklerrecht ist defizitär, Übereinkommen der Makler untereinander führen zu Preisabsprachen und Wettbewerbsbeschränkungen. Die von den Maklern geforderten angeblich „ortsüblichen“ Courtagesätze entsprechen nicht (mehr) den aktuellen tatsächlich gezahlten Provisionen. Ein unübersichtliches Richterrecht und die kursierenden Makler-Musterverträge verunsichern Verbraucher, es fehlt an Transparenz in Bezug auf Leistungen und Vertragsgestaltung.

- 6.1 *Sind Sie bereit, sich dafür einzusetzen, dass das statistische Bundesamt regelmäßig die Maklerprovisionen erhebt oder dass diese Erhebung durch anderen unabhängige Organisationen gewährleistet wird?*
- 6.2 *Sind Sie bereit, sich für mehr Wettbewerb bei den Maklerprovisionen einzusetzen und werden sich deshalb für eine Einstellung der Angabe der ortsüblich geforderten Maklercourtage stark machen?*
- 6.3 *Sind Sie bereit, sich für eine Reform des Maklerrechts stark zu machen, zur Verbesserung des Wettbewerbs, der Transparenz und der Verbraucheraufklärung?*

Die Antworten der Parteien:



Siehe Antwort auf Frage 4.



**Anpacken.
Für unser Land.**

Zu 6.1.

Eine regelmäßige Datenerhebung zur Höhe von Maklerprovisionen würde nach Auffassung der SPD vermeidbare Bürokratie bedeuten, denn die damit verbundenen Kosten stünden in keinem Verhältnis zum Nutzen einer solchen Erhebung. In der Praxis könnten die Daten lediglich zur Ermittlung des üblichen Lohns im Sinne des § 653 Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) herangezogen werden.

Nach der genannten Vorschrift ist bei fehlender Vereinbarung zur Höhe der Vergütung „der übliche Lohn als vereinbart anzusehen“. Dies gilt auch, wenn es an einer Vergütungsabrede überhaupt fehlt, also nicht nur an einer vertraglichen Bestimmung zur Höhe der Vergütung,

und wenn die dem Makler übertragene Leistung den Umständen nach nur gegen eine Vergütung zu erwarten ist. Deshalb kann es – etwa im Rahmen eines Rechtsstreits – erforderlich sein, die verkehrs- und ortsübliche Vergütung im Zeitpunkt des Vertragsschlusses zu ermitteln. Gerichte holen dazu erforderlichenfalls ein Sachverständigen-gutachten bzw. entsprechende Auskünfte bei den Industrie- und Handelskammern sowie bei den örtlichen Maklerverbänden ein.

Praktisch hat § 653 Absatz 2 BGB im Übrigen kaum Bedeutung, denn in den wenigsten Fällen lassen die Parteien die Frage der Vergütung ungerregelt – aus Sicht der Makler vor allem deshalb, weil es für das Zustandekommen eines Maklervertrages nicht ausreicht, wenn sich der Interessent das Auftreten eines gewerbsmäßigen Maklers gefallen lässt und es ausnutzt. Mit Blick auf die geringe Praxisrelevanz der Vorschrift ist die regelmäßige Erhebung der Maklerprovisionen aus Sicht der SPD nicht sinnvoll.

Zu 6.2.

Die Höhe der Provision für die Vermittlung einer Immobilie ist schon nach geltendem Recht grundsätzlich frei verhandelbar (Vertragsfreiheit). Sie wird auch – wie bereits ausgeführt – in den meisten Fällen ausdrücklich vereinbart. Lediglich wenn die Parteien keine Vereinbarung zur Provisionshöhe treffen, gilt der übliche Lohn als vereinbart (§ 653 Absatz 2 BGB). Fehlt es an einer Vergütungsabrede überhaupt, muss hinzukommen, dass die dem Makler übertragene Leistung den Umständen nach nur gegen eine Vergütung zu erwarten ist.

Vor diesem Hintergrund kommt der ortsüblichen Maklercourtage nur nachrangige Bedeutung zu. In erster Linie richtet sich die Höhe der Provision danach, was die Parteien vereinbart haben. Kein Auftraggeber ist verpflichtet, eine als ortsüblich bezeichnete, aber überhöhte Vergütung zu akzeptieren. Jede Partei hat vor dem Abschluss eines Maklervertrages in eigener Verantwortung zu prüfen, ob sie bereit und wirtschaftlich imstande ist, die geforderte Provision zu zahlen. Ein gesetzgeberischer Handlungsbedarf ist nach Ansicht der SPD insoweit nicht gegeben.

Zu 6.3.

Das im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelte allgemeine Maklervertragsrecht umfasst nur wenige Vorschriften, die seit Inkrafttreten des BGB durch die Rechtsprechung konkretisiert worden sind. Überlegungen zu einer Gesamtreform führten in der 8. Legislaturperiode zu dem Entwurf eines Gesetzes über finanzierte Geschäfte und über Maklerverträge (BT-Drucksache 8/3212), in der 9. und 10. Legislaturperiode zu dem Entwurf eines Gesetzes über Maklerverträge (BT-Drucksachen 9/1633 und 10/1014). Die Entwürfe wurden jedoch nicht zur Verabschiedung gebracht. Die SPD hält eine Reform des Maklerrechts derzeit nicht für vorrangig. Insbesondere ist den Aspekten des Verbraucherschutzes bereits durch Sonderregelungen zur Wohnungs-, Kredit- und Arbeitsvermittlung Rechnung getragen worden. Im Bereich der Kreditvermittlung sind weitere Verbesserungen durch das Gesetz zur Umsetzung der neuen Verbraucherkreditrichtlinie (2008/48/EG) geplant.



Es besteht kein Bedarf, die Maklercourtage gesetzlich zu regulieren. Auf dem Markt herrscht Wettbewerb. Es sind bereits heute erste Anbieter mit Festpreisen für die Immobilienvermittlung aktiv. Die Pflicht zur Transparenz folgt aus dem Wettbewerbsrecht und wird durch Wettbewerbsschutzvereine überwacht. So müssen die Angaben im Exposé für die Maklerprovision beispielsweise eindeutig, unmissverständlich und exakt sein.



Ähnlich wie im gesamten Themenkomplex Wohneigentumsgemeinschaften kann auch im Bereich der Maklerprovisionen ein Datenerhebungsdefizit festgestellt werden. BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN setzen sich auch auf diesem Gebiet für eine verbesserte Aufklärung und Transparenz ein, insbesondere auch um den Verbraucherschutz zu verbessern. Um das zu gewährleisten und eine Vergleichbarkeit zu schaffen, sehen wir die Notwendigkeit Daten zu erheben und vergleichbar aufzuarbeiten.

DIE LINKE.

Zu 6.1.

Ja. Das Maklerrecht ist aus Sicht der LINKEN reformbedürftig. Es stärkt die Starken und schwächt die Schwachen besonders in Notsituationen. In Zeiten des akuten Wohnungsmangels wird die Situation von Wohnungssuchenden ausgenutzt, geht die Provision in die Höhe, weil es der Markt hergibt. Die Höhe der Maklerprovisionen steht oft in keinem Verhältnis zum tatsächlichen Aufwand bei der Vermittlung einer Wohnung. Die Höhe der Provision sollte festen Regeln unterliegen und nicht in Abhängigkeit von der Marktlage (Wohnungsnot) nach oben offen sein. DIE LINKE schlägt dafür eine Honorar-Verordnung ähnlich wie für andere freie Berufe vor.

Zu 6.2.

Die Maklerprovision sollte gesetzlich geregelt werden. In Anlehnung an die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure oder dem Rechtsanwaltsvergütungsgesetz wäre die Provision nach oben gedeckelt, aber nach unten offen. Ein solches Gesetz soll die Höhe der Provision beschränken, soll unverhältnismäßig hohe Provisionen verhindern. Ein Vergütungsgesetz für Makler und Maklerinnen würde die Position der Verbraucherinnen und Verbraucher deutlich verbessern.