

Wahlprüfsteine für den Bundestagswahlkampf 2009

1. Wohnungseigentum stärken!

In Deutschland gibt es 4,8 – 5 Mio Eigentumswohnungen. Trotz dieser großen Zahl bleiben Wohnungseigentümer eine **häufig vergessene** „Randgruppe“ unter den Immobilieneigentümergruppen, da sie – im Vergleich zu den einzelnen Hauseigentümern – gemeinschaftlichen Entscheidungs- und Organisationsverfahren unterliegen. (Erläuterungen s. Anmerkung 1)

Fragen an die Bundestagsparteien:

- 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?*

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. (Erläuterungen siehe Anmerkung 2).

Fragen an die Bundestagsparteien:

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?*

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

Viele Eigentümergeinschaften 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 Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) langwieriger, komplexer und komplizierter als bei Hauseigentümern, da die Gebäudeaußenhülle und Heizungsanlage Gemeinschaftseigentum sind und für Investitionen in das Gemeinschaftseigentum entsprechende Beschlüsse gefasst werden müssen.

Deshalb sollte es ein politisches Ziel sein, die Wohnungseigentümer den Hauseigentümern gleichzustellen und Ihnen den Zugang zu KfW-Fördermitteln und zur Energieberatung zu erleichtern. Der KfW-Kredit soll zum einen Investitionsanreiz sein, zum anderen denjenigen WEGs finanzielle Unterstützung bieten, die nicht liquide genug sind, um die Modernisierung aus ihrer Instandhaltungsrücklage zu zahlen. Bei etwa 4,8 Mio Eigentumswohnungen in Deutschland sind solche Maßnahmen sicher auch eine Konjunkturspritze.

Fragen an die Bundestagsparteien:

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*

Eigentümergeinschaften voranzubringen? Wie sollte das Förderangebot ausgestaltet werden?

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. (Erläuterungen siehe Anmerkung 3)

Fragen an die Bundestagsparteien:

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?*

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.

Daher besteht erheblicher Handlungsbedarf auf Seiten des Gesetzgebers. Der Markt kann es nicht richten, wie die Erfahrungen der letzten Jahre mit den bisherigen Initiativen gezeigt haben.

Mindestanforderungen an den Inhalt und die Ausgestaltung von Baubeschreibungen müssen gesetzlich vorgegeben werden.

Fragen an die Bundestagsparteien:

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?*

6. Mehr Wettbewerb bei der Maklerprovision gefordert!

Das deutsche Maklerrecht ist defizitär, Übereinkommen der Makler untereinander führen zu Preisabsprachen und Wettbewerbsbeschränkungen, wie eine Studie von wohnen im eigentum festgestellt hat, siehe

<http://www.wohnen-im-eigentum.de/dokumente/verkaufen/makler-studie060909.pdf>

Die von den Maklern geforderten angeblich „ortsüblichen“ Courtagesätze entsprechen nicht (mehr) den aktuellen tatsächlich gezahlten Provisionen, sie sind nicht angemessen und wettbewerbskonform. Handlungsbedarf besteht ebenfalls in der Gesetzgebung. Angesichts

der Rechtsunsicherheit eines unübersichtlichen Richterrechtes und der kursierenden Makler-Musterverträge pro Makler, ist eine Reform des Maklerrechts erforderlich.

Fragen an die Bundestagsparteien:

- 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?*

Erläuterungen:

Zu 1) Wohnungseigentum

Wohnungseigentümer sind Verbraucher, die auf der Basis eines komplizierten Wohnungseigentumsrechts handeln und entscheiden müssen, das weder der einzelne Verbraucher noch der WEG-Verband im Detail durchschauen kann und das zu wenig an den Erfordernissen dieser Verbrauchergruppe ausgerichtet wird. Bei der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes 2007 wurde z.B. dem Bedarf an Verbraucherschutzregelungen für mehr (Kosten-) Transparenz und Kontrolle der Verwaltung sowie dem Bedarf an Vorgaben an die Verwalterqualifikation nicht nachgekommen. Da außerdem die praktische Umsetzung vieler gesetzlicher Vorgaben erst über den Weg der Rechtsprechung rechtssicher konkretisiert werden muss – mit Kostentragung durch die Gemeinschaften und die Einzeleigentümer -, bleibt das Wohnungseigentumsrecht ein unübersichtliches Richterrecht mit einer damit einhergehenden großen Rechtsunsicherheit für Verbraucher wie Verwalter. Auch bei der Unterstellung der WEG-Gerichtsverfahren unter die ZPO hatte der Gesetzgeber allein die Reduzierung der Gerichtsverfahren und die Entlastung der Gerichte als Ziel. Die Amtsaufklärungspflicht der Richter ist eingeschränkt, Fehler in der Prozessführung und Klageschrift gehen jetzt zu Lasten der jeweiligen Partei. Darüber hinaus gibt es keine weiteren Verbraucherschutzregelungen für Wohnungseigentümer. Selbst die Qualifikations- und Berufseinstiegsanforderungen für Verwalter sind nicht geregelt, siehe unten.

Die Vernachlässigung der Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) setzt sich fort in der Tatsache **fehlender öffentlich zugänglicher Daten** über diese Immobilien (z.B. existieren keine Datenerhebungen des statistischen Bundesamtes zum WEG-Baubestand und Modernisierungsbedarf) sowie in **fehlenden spezifischen Beratungs- und spezifischen Fördermittelanboten** für WEGs bei der Inangriffnahme und Durchführung umfangreicher energetischer u.a. Modernisierungsmaßnahmen, obwohl hier ein großes Investitionspotential vorliegt. Auch die KfW differenziert bei ihrer Statistik der Kreditnehmer nicht nach Haus- und Wohnungseigentümern.

Die Folge dieser fehlenden Datenbasis ist ein **gravierendes Wissensdefizit** über die Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs), über deren Größe und Anzahl, über den energetischen Modernisierungstau, deren Unterstützungsbedarf zur Verwaltung und Modernisierung und über den politischen Handlungsbedarf zur Schaffung der rechtlichen Grundlagen für effizient verwaltetes und ökonomisch tragbares Wohneigentum. Dieses Wissensdefizit belegt auch die Antwort der Bundesregierung auf eine Kleine Anfrage der

FDP-Bundestagspartei (s. Bundestags-Drucksache 16/11553). Die Bundesregierung sieht nach der Reform des WEG keinen weiteren Handlungsbedarf. Sie ist der Meinung, dass die mit der Novelle des WEG verfolgten Ziele erreicht worden seien. Gesetzgeberischer Korrekturbedarf bestehe nur hinsichtlich des Vorrechts der Wohnungseigentümer in der Zwangsversteigerung. Allerdings wird zugegeben, dass weder Zahlen (z.B. zur Modernisierung von Eigentumsanlagen, zu Energieausweisen) noch wesentliche Gerichtsentscheidungen vorliegen.

Zu 2) Verwalterqualifikation

Wohnen im eigentum e.V. hat eine Reihe von **Problemen der Wohnungseigentümer mit den Verwaltern** ermittelt:

- mangelhafte Abrechnungen, insbesondere die Jahresabrechnung,
 - Untätigkeit bei Baumängeln, insbesondere wenn Bauträger und Verwalter eine und dieselbe Person sind, sowie
 - Kungeleien des Verwalters mit Handwerkern und Hausmeister
 - Verletzung von Informations- und Kontrollpflichten (Verweigerung des Einblicks in Verwaltungsunterlagen und Bankauszügen)
 - Nichteinholung von Kostenvoranschlägen, unzureichende Protokolle, nicht rechtzeitige und vollständige Umsetzung von Beschlüssen der WEG.
- u.a.

Viele der Probleme und Verwaltungsdefizite lassen sich auf eine ungenügende Qualifikation der Verwalter zurückführen und führen zu erheblichen finanziellen Verlusten der WEGs (inkl. Veruntreuung von WEG-Geldern). Diese Schäden können nicht allein auf die fehlende Kontrolle des Verwalters durch die WEGs zurückgeführt und die Ursachen darauf reduziert werden, sondern es gilt zu berücksichtigen, dass Wohnungseigentümer Privatpersonen sind mit keinen oder nur geringen juristischen, kaufmännischen und technischen Grundkenntnissen, also um Verbraucher. Ihnen fehlt häufig das Wissen und die Erfahrung, einen qualifizierten Verwalter auszuwählen, zu bestellen und zu kontrollieren.

Zurzeit gibt es keinerlei gesetzliche Voraussetzungen, die ein Verwalter erfüllen muss, damit er als solcher tätig werden darf. Berufsrechtliche Zugangsvoraussetzungen existieren nicht. Eine Gewerbezulassung ist ebenfalls nicht erforderlich, solange der Verwalter nicht auch als Bauträger tätig ist. Eine Gewerbebeanmeldung reicht aus. Dies führt bei der Bestellung von externen Verwaltern oft dazu, dass unqualifizierte, schlecht oder gar nicht ausgebildete Personen die Verwaltung übernehmen. Wenn dann grundsätzliche rechtliche und kaufmännische Kenntnisse nicht vorhanden sind, führt dies in vielen Fällen zu katastrophalen Ergebnissen.

Zu 4) Verbrauchervertragsrecht für Bauleistungen

Das Forderungssicherungsgesetz und die Aufhebung der Privilegierung der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/B) für Verbraucherverträge (d.h. die Klauseln der VOB/B können jetzt einzeln nach den Verbraucherschutzregelungen in §§ 305-310 BGB im Hinblick auf eine unangemessene Benachteiligung der Verbraucher überprüft werden), haben neue Rechtsgrundlagen geschaffen, die diesen Forderungen einmal mehr Bedeutung verleihen. Denn mit der Aufhebung der Privilegierung der VOB/B für Verbraucherverträge wurde ein Vakuum geschaffen, das dringend gefüllt werden muss. Zur Zeit sind Verbraucher wie Unternehmen verunsichert, wie und auf welcher Grundlage Bauverträge rechtskräftig auszugestalten sind.

Der Regelungsbedarf für ein Verbraucher-Baurecht im Einzelnen:

Dieses Verbraucher-Bauvertragsrecht sollte zu mindestens folgende Regelungen enthalten:

- Höhere Fertigstellungssicherheiten (derzeit 5% der Vergütung) erforderlich
- Mängelbeseitigungssicherheiten für die Zeit der Gewährleistung gefordert
- Ein Zahlungsplan (für Generalübernehmerverträge) als verbindlicher Orientierungsrahmen für Abschlagszahlungen
- Abnahmeregeln, um fiktive Abnahmen zu verhindern
- U.a.m.

Zu 5) Baubeschreibungen

Jeder Anbieter nimmt diejenigen Angaben in die Baubeschreibung auf, die er für notwendig hält und zu denen er bereit ist, sich festzulegen. Häufig sind Baubeschreibungen unvollständig und ungenau. Hinzu kommt, dass fehlende Leistungen nicht aufgeführt, somit auch nicht im Festpreis enthalten sind und somit immer wieder zu nicht kalkulierten Mehrkosten für Verbraucher führen.

Derzeit können Verbraucher auf der Grundlage nicht standardisierter Baubeschreibungen keine Preis- und Leistungsvergleiche vornehmen.

Zu 6) Maklerprovisionen

Die Maklerprovision ist zwar frei verhandelbar. Trotzdem ist die ortsübliche Maklercourtage, die regional zwischen 5 und 6 % zzgl. MwSt. liegt regelmäßig das Einstiegsniveau für die Provisionsverhandlungen und hält diese so auf zu hohem Niveau. Die Verbände sprechen von „Marktüblichkeiten“ oder „Standards“, wenn sie die geforderten Provisionssätze herleiten und begründen sollen, können sie allerdings nicht belegen. Die bekannten angeblich „ortsüblichen“ Courtagessätze entsprechen nicht (mehr) den aktuellen tatsächlich gezahlten Provisionen. Die Aufrechterhaltung der Empfehlung „ortsüblicher“ Provisionen ist deshalb grundsätzlich nur dann angemessen und wettbewerbskonform, wenn sie auf regelmäßig erfassten und veröffentlichten Courtagessätzen basieren. Die Erhebung der tatsächlich gezahlten Provisionssätze dürfte dabei auch nicht allein den Maklerverbänden überlassen bleiben und nur bei deren Mitgliedern erfolgen. Hier wäre ein unabhängiges Verfahren, etwa durch das statistische Bundesamt, gefordert. Geschieht eine Erfassung durch unabhängige Institutionen nicht regelmäßig, ist die Aufhebung der Courtage-Angabe zu fordern.

Handlungsbedarf besteht auch in der Gesetzgebung und nicht nur in der Verbesserung von Wettbewerb, Transparenz und Verbraucheraufklärung. Angesichts der Rechtsunsicherheit eines unübersichtlichen Richterrechtes und einer ausgeprägten Praxis, Makler-Musterverträge mit entsprechender Interessensausrichtung pro Makler einzusetzen, ist eine Reform des Maklerrechts erforderlich. Damit erhalten Verbraucher mehr Rechtssicherheit und wird die Vielzahl an Gerichtsverfahren zum Maklergeschäft reduziert werden.

Die Intervention von Verbraucherorganisationen auf den Maklermarkt und ihre Initiativen bezüglich der Gesetzgebung haben in einigen europäischen Ländern für Verbraucher relativ günstige Verhältnisse geschaffen, z.B. in den Niederlanden.

wohnen im eigentum e.V.

Bonn, März 2009