



**wohnen
im eigentum**

die wohneigentümer e.V.

Stellungnahme von wohnen im eigentum e. V. zum Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung des Verbraucherschutzes im notariellen Beurkundungsverfahren (17/12035)

wohnen im eigentum e. V. ist ein Verbraucherschutzverein für Wohnungseigentümer und Eigenheimbesitzer sowie die Käufer dieser Immobilien. wohnen im eigentum vertritt sowohl die Interessen selbstnutzender Wohnungseigentümer wie der Kleinvermieter.

Zum vorgelegten Gesetzentwurf dürfen wir wie folgt Stellung nehmen:

wohnen im eigentum begrüßt das Gesetzgebungsvorhaben als einen wichtigen Schritt zur Verbesserung des Verbraucherschutzes beim Immobilienkauf. Der Entwurf greift jedoch bei der Frage des Verbraucherschutzes durch bessere Information über die Immobilie und den Vertrag zu kurz.

wohnen im eigentum schlägt deshalb – erstens - vor, die Wirksamkeit des Entwurfs durch eine Ergänzung zu erhöhen. Ein wirksamer Verbraucherschutz und damit Käuferschutz erfordert aber – zweitens – die Erweiterung des Gesetzgebungsvorhabens durch neue Informationspflichten für die Verkäufer beim Verkauf von Wohnungseigentum an Verbraucher.

1. Beratung vor Beurkundungstermin - Vorschlag zur Ergänzung von Art. 1 des Gesetzentwurfs

Nach „kostenfrei zur Verfügung gestellt werden.“ wird folgender Satz eingefügt: **„Im Begleitschreiben weist der Notar darauf hin, dass er für Fragen zum Entwurf bereits vor dem Beurkundungstermin zur Verfügung steht.“**

Begründung:

Für den Notar sollte das selbstverständlich sein, nicht aber für Verbraucher, für die der Notar meist eine sehr fremde Institution ist. Dazu kommt, dass der Notar gewöhnlich vom Verkäufer ausgesucht wird. Der Hinweis wird die Notare zur umfangreicheren Auskunft verpflichten und kann die Zugangsschwelle senken.

2. Vorschlag zur Erweiterung des Gesetzgebungsvorhabens um Informationspflichten über die finanzielle Situation der Eigentumsanlage

Um den Erwerb von Schrottimmobilen zukünftig wirksam einzudämmen, schlägt wohnen im eigentum vor, zusätzliche **Informationspflichten über die finanzielle Situation** der Eigentumsanlage für den Verkäufer beim Verkauf einer Eigentumswohnung an Verbraucher gesetzlich zu regeln. Diese Informationen sind auch in den notariellen Vertrag aufzunehmen, der Notar muss nicht für die Richtigkeit der Informationen haften, nur für die schriftliche Darstellung im Vertrag. Die Regelung sollte durch eine Ergänzung im Wohnungseigentumsgesetz erfolgen.

a. Informationen für den Käufer

aa. Höhe der Instandhaltungsrückstellung. Diese Information ist bei allen Kaufangeboten – auch über Makler – neben dem Kaufpreis zu geben.

bb. Beschlusslage zu Sanierung und Modernisierung, einschließlich der Information, ob diese Themen in den letzten zwei Jahren auf der Tagesordnung standen.

cc. Höhe des Hausgeldes.

dd. ggf. Vermögensstatus der Wohnungseigentumsgemeinschaft und Hausgeldrückstände.

ee. Informationen zu den Mieteinnahmen bei einer vermieteten Wohnung.

b. Allgemeine Begründung für die Informationspflichten

aa. Die Informationsvermittlung ist effektiver Verbraucher- und Käuferschutz

Diese Informationspflichten sind für den Verkäufer ohne nennenswerten Aufwand zu erfüllen, was besonders deshalb wichtig ist, weil sie auch für private Verkäufer gelten sollen. Für den Käufer sind die Informationen entscheidend für die Einschätzung, ob er das Kaufobjekt finanziell langfristig tragen kann, ob zusätzliche Zahlungen für energetische Sanierungen etc. erforderlich sind.

Grundsätzlich kann sich ein Käufer diese Informationen selbst verschaffen, faktisch fehlt heute auch vielen Käufern von Eigentumswohnungen das nötige Wissen und die nötige Marktcompetenz, gerade den Käufern privatisierter unsanierter älterer Mietwohnungen. Die Prüfung sämtlicher notwendiger Unterlagen beim Kauf einer Eigentumswohnung, die Einholung weiterer erforderlicher Informationen und die Einschätzung bzw. Bewertung dieser Informationen für die persönliche Kaufentscheidung ist für Nichtfachleute kompliziert und überfordert viele. Deshalb ist die Pflicht zur Informationsvermittlung ein effektiver Verbraucher- und Käuferschutz.

Dies ist besonders wichtig in einer Marktsituation, in der Neue Finanzinvestoren als Privatisierer Objekte mit völlig unzureichenden Instandhaltungsrücklagen verkaufen. Die Folge für den Käufer: Er wird durch den Kauf neben dem Kaufpreis mit für ihn nicht ohne weiteres erkennbaren finanziellen Risiken für die spätere Sanierung belastet.

Nach unseren Recherchen zahlen die Mehrheitseigentümer wie Deutsche Annington oder GAGFAH zwischen 0,25 € und 0,50 € pro m² Wohnfläche pro Monat in die Rücklage (Üblicher Betrag bei Gebäuden nach II. BV: ca. 1€/m²Monat – ohne umfassende Sanierungsabsicht). Beschlussanträge von privaten Eigentümern, die Rücklage zu erhöhen, wurden meistens mit der Stimmenmehrheit des Privatisierers abgelehnt. Uns sind einige Fälle bekannt, in denen der Mehrheitseigentümer seinerseits versuchte, die Rücklage von 6€/m²Jahr auf 3€/m² und Jahr zu reduzieren. Sonderumlagen für Sanierungen wurden mit der Stimmenmehrheit des Finanzinvestors abgelehnt.

Folge: Wer eine Wohnung kauft, ohne weitere finanzielle Mittel für die Sanierung zu haben, wird bei Durchführung einer notwendigen Sanierung seine häufig für die Altersvorsorge erworbene Wohnung mit finanziellem Verlust verkaufen müssen oder er wird in die Zwangsvollstreckung getrieben.

bb. Die Auswirkungen für die Kommunen

Wenn solche neuen unsanierten Eigentumswohnungsanlagen mittelfristig nicht saniert werden, werden sie sich zu den Schrottimmobilien der nächsten 10 oder 20 Jahre entwickeln. Deren komplizierte Auflösung und ggf. Abbruch wird zu Lasten der Kommunen und damit der Steuerzahler gehen.

c. Begründungen für die einzelnen Informationspflichten

aa. Die Angabe einer Instandhaltungsrückstellung schützt die Käufer und verbessert die Wettbewerbssituation der privatisierenden Wohnungsunternehmen, die bereit sind, in die Instandhaltungsrücklage zu investieren.

Die Angabe der Instandhaltungsrückstellung bereits bei allen Kaufangeboten zusätzlich zum Kaufpreis zeigt dem Käufer den wahren Wert der Wohnung. Außerdem wird dadurch die relative Benachteiligung von Verkäufern ausgeglichen, die nennenswerte Beträge in die Rücklage investiert haben. Denn sie müssen für gleichwertige Objekte einen höheren und dadurch „optisch“ nachteiligen Kaufpreis ansetzen als bei geringer Rücklage. Das kann eine verbreitete Abneigung von Investoren gegen die Bildung von Rücklagen senken.

bb. Die Beschlusslage zu Sanierung und Modernisierung und die Information, ob diese Themen in den letzten zwei Jahren auf der **Tagesordnung** standen, ist grundlegend für die Frage, worauf der Käufer sich wirtschaftlich mit dem Kauf einlässt. Für den Verkäufer sind die Informationen problemlos und bequem verfügbar. Die Alternative, dem Käufer Zugang zur Beschluss-Sammlung zu verschaffen, ist nicht befriedigend. Denn diese ist für den Neuling in Sachen Wohneigentum nicht sehr übersichtlich. Außerdem enthält sie nicht die Tagesordnungen und Versammlungsprotokolle, aus denen ersichtlich ist, ob Sanierungen zu erwarten sind, auch wenn sie noch nicht beschlossen wurden.

cc. Die Höhe des **Hausgeldes** ist die wichtigste laufende Belastung neben der Tilgung.

dd. Die Angaben zu **Vermögensstatus und Hausgeldrückständen** haben große Aussagekraft für die langfristige wirtschaftliche Überlebensfähigkeit der Eigentümergemeinschaft, die jeden einzelnen Eigentümer betrifft.

ee. Informationen über die **Mieteinnahmen** sind für Käufer, die eine Wohnung als Geldanlage erwerben, entscheidend für die langfristige Absicherung der Finanzierung. Hier wird – gerade von gewerblichen Verkäufern – getrickst, das soll eingeschränkt werden.

Bonn, 8. März 2013

Gabriele Heinrich
Geschäftsführendes Vorstandsmitglied