

Abt. Wirtschafts- und Sozialpolitik
Friedrich-Ebert-Stiftung

GESPRÄCHSKREIS VERBRAUCHERPOLITIK

Nr. 6

**Verbraucherschutzfragen
im Bereich des selbstgenutzten
Bauens und Wohnens**

Abt. Wirtschafts- und Sozialpolitik
Friedrich-Ebert-Stiftung

Reihe „GESPRÄCHSKREIS VERBRAUCHERPOLITIK“

Nr. 6

Verbraucherschutzfragen im Bereich des selbstgenutzten Bauens und Wohnens

Teil 1

**Ausgewählte Verbraucherschutzfragen im Bereich des
selbstgenutzten Bauens und Wohnens**

Gutachten
von
Gabriele Heinrich

Teil 2

„Mehr Verbraucherschutz für Wohnungseigentümer?“

Regelungsbedarf für den Erwerb und die Verwaltung
von Eigentumswohnungen zur Selbstnutzung

Dokumentation einer Veranstaltung
der Friedrich-Ebert-Stiftung
am 29.5.2006 in Berlin

Herausgegeben von
der Abt. Wirtschafts- und Sozialpolitik
der Friedrich-Ebert-Stiftung
Godesberger Allee 149, D-53170 Bonn
Oktober 2006
ISBN 10: 3-89892-586-2
ISBN 13: 978-3-89892586-0

Der Gesprächskreis „Verbraucherpolitik“

Der Gesprächskreis „Verbraucherpolitik“ der Friedrich-Ebert-Stiftung will den kontinuierlichen Dialog über aktuelle und grundsätzliche verbraucherpolitische Themen fördern. An ihm beteiligen sich Entscheidungsträger, Meinungsbildner und Experten aus Politik, Administration, Verbänden, Wirtschaft, Medien und Wissenschaft.

Ziel ist es, die Interessen von Verbraucherinnen und Verbrauchern gegenüber Politik, Wirtschaft und Gesellschaft zu unterstützen und den Stellenwert von Verbraucherpolitik – anhaltend – zu erhöhen. Verbraucherpolitik ist eine Querschnittsaufgabe und muss in allen Politikbereichen auf nationaler und internationaler Ebene verankert und gestärkt werden. Zu den zu behandelnden Themenbereichen gehören:

Verbraucherschutz im Bereich Gesundheit/Ernährung

Verbraucherschutz bei Finanzdienstleistungen

Verbraucherschutz im Bereich Bauen, Energie, Umwelt, Verkehr

Verbraucherschutz im Bereich Medien, Telekommunikation, Post

Verbraucherschutz in sonstigen Wirtschaftsfragen

Die Ergebnisse der Veranstaltungen werden in der Schriftenreihe „**Gesprächskreis Verbraucherpolitik**“ wiedergegeben.

Sprecher des Gesprächskreises ist Manfred Zöllmer, MdB, SPD-Bundestagsfraktion, Stellvertretender Vorsitzender des Bundestagsausschusses für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz.

Vorwort

Verbraucherpolitik ist eine Querschnittsaufgabe, die sich zwangsläufig mit allen Konsumbereichen befassen muss, somit auch mit den Belangen des Bauens und Wohnens. Allerdings haben Bau- und Wohnthemen – abgesehen von der Energieeinsparberatung – in Deutschland in der Verbraucherpolitik keine besondere Bekanntheit erlangt und nie den ihrer Bedeutung angemessenen Stellenwert erreicht, wie beispielsweise Versicherungsfragen, das Telekommunikationsgeschäft oder seit neuestem die Monopolstellung der Versorgungsunternehmen.

Für die Probleme und Belange der Erwerber und Nutzer von Eigenheimen und Eigentumswohnungen gibt es derzeit kein öffentliches Bewusstsein, das in Wechselwirkung mit Gesetzgebung und Rechtsprechung die Position des Verbrauchers nachhaltig stärkt.

Diese Erkenntnis steht im Gegensatz zu der Tatsache, dass Verbraucher als BauherrInnen, Erwerber und Nutzer von selbst genutztem Wohneigentum ein gewichtiger wirtschaftlicher Faktor sind und die Verbraucherzentralen bereits in den neunziger Jahren ein Defizit an Markttransparenz und Verbraucherschutz beim schlüsselfertigen Hausbau und Wohnungskauf konstatiert und publiziert haben. Außerdem geben Bauverträge, Baubeschreibungen und Allgemeine Geschäftsbedingungen immer noch vielfachen Anlass zur Abmahnung und bescheren den Gerichten übermäßig viele und aufwändige Verfahren. Unbeachtet bleiben auch die Mehrkosten für Verbraucher im Schadensfall und die volkswirtschaftlichen Schäden bei Insolvenzen von Bauunternehmen.

Das Wohnungseigentum ist im Unterschied zum Einfamilienhausbau sogar noch eine „Terra Incognita“ für die Verbraucherpolitik. Denn erst seit kurzer Zeit befassen sich Verbraucherorganisationen mit dieser Thematik, als Erkenntnis aus der großen Anzahl an Beratungsnachfragen. Hier wird selbst in der Fachöffentlichkeit noch in Frage gestellt, ob „Wohnungseigentümer überhaupt Verbraucher“ sind, also ob der einzelne Wohnungseigentümer wie auch die Eigentümergeinschaft strukturell benachteiligt sind gegenüber Anbietern – in diesem Fall den Bauträgern, Wohnungsgesellschaften, Verwaltern und sonstigen Dienstleistungsanbietern, an die Eigentümergeinschaften zwangsweise wie auch auf eigene Initiative hin über Jahre vertraglich gebunden sind.

Die Rechtsvorgaben für Bau-/Kauf- und Dienstleistungsverträge mit Verbrauchern und somit auch der vorsorgende Verbraucherschutz sind in Deutschland deutlich unterentwickelt. Angesichts fehlender gesetzlicher Vorgaben wird die Absicherung des Einzelnen oder der Gemeinschaft derzeit von der individuellen Vertragsgestaltung bestimmt.

Vom individuellen Wissen, Engagement und Durchblick hängt es ab, wie übersichtlich transparent das Produkt Haus bzw. Wohnung und seine Kosten für den zahlenden Verbraucher wird, wie wirtschaftlich und qualitativ die Instand- und Werterhaltung sowie die Verwaltung erfolgt. Deshalb besteht neben dem Bedarf nach mehr Rechtssicherheit und Rechtsklarheit

ein Bedarf an rechtlichen Orientierungsrahmen, eben an Vorgaben, an denen sich Verbraucher in ihren Entscheidungen ausrichten können.

Der Gesprächskreis „Verbraucherpolitik“ der Friedrich-Ebert-Stiftung hat diese Problematik sowohl in einem Gutachten beleuchten lassen als auch auf einer Veranstaltung aufgegriffen. Das Gutachten ist hier als Teil I dieser Veröffentlichung, die Tagungsdokumentation als Teil II wiedergegeben.

Im Gutachten **„Ausgewählte Verbraucherschutzfragen im Bereich des selbstgenutzten Bauen und Wohnens“** von Gabriele Heinrich wird beleuchtet, welche Hemmnisse und Barrieren einer größeren Aufmerksamkeit für Verbraucher benachteiligende Bau- und Wohnkonflikte entgegenstehen, welchen Reformbedarf es gibt und welche Anforderungen an eine verbraucherorientierte Bau- und Wohnungspolitik zu stellen sind. *Ein erstes Fazit lautet:* Die unsichtbare Hand des Marktes richtet es nicht, wie eine jahrelange Marktbeobachtung zeigt. Fehlender vorsorgender Verbraucherschutz kann nicht durch die Aufforderung nach Inanspruchnahme von mehr individueller Beratung kompensiert werden. Gerade der (dem Verbraucher nicht anzulastende) Mangel an Problembewusstsein führt dazu, dass zu wenig Beratung eingeholt wird und an den Kosten für Beratungsleistungen „gespart“ wird.

Die Studie ist somit einerseits als eine Einführung in die Problematik zu betrachten und als Zusammenstellung bisheriger Initiativen, Erkenntnisse und Anforderungen der Verbraucherorganisationen an die Politik. Sie will darüber hinaus aber auch Impulsgeber sein und zeigt den Entscheidungsträgern Aktionsfelder auf.

Aktueller Anlass der Veranstaltung des Gesprächskreises Verbraucherpolitik am **29.05.2005** in Berlin **„Mehr Verbraucherschutz für Wohnungseigentümer?“ - Regelungsbedarf für den Erwerb und die Verwaltung von Eigentumswohnungen zur Selbstnutzung** war die Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes in diesem Jahr. Das Thema dieser Veranstaltung war allerdings breiter gefasst. Die gesamte Regelungsbreite vom Erwerb bis zur Verwaltung wurde aus Verbrauchersicht „unter die Lupe“ genommen und über das Wohnungseigentumsgesetz hinausgehende Initiativen, die den Wohnungserwerb absichern sollen, vorgestellt und diskutiert. Grundsätzlich ging es um die Fragen: Gibt es neuen Regelungsbedarf für mehr Verbraucherschutz beim Erwerb und der Verwaltung von Eigentumswohnungen? Ist der Verbraucherschutz bei der Verwaltung von Wohnungseigentum überhaupt erforderlich? Sind die Einzeleigentümer überhaupt als Verbraucher zu sehen, schließlich sind sie organisiert in der Gemeinschaft?

Die Referate, Diskussionen und Ergebnisse der Tagung sind im vorliegenden Band im Teil II in strukturierter Form zusammengefasst. Für die Konzeption und Durchführung der Veranstaltung war Hannelore Hausmann von der Abteilung Wirtschafts- und Sozialpolitik verantwortlich. Das Tagungssekretariat lag in den Händen von Margit Durch. Die Tagungsdokumentation erstellten Gabriele Heinrich und Jost von Lyncker, Bonn.

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1:	Seite
1. Vom Fehlen einer verbraucherorientierten Bau- und Wohnungspolitik	1
2. Zusammenfassung und Empfehlungen	5
3. Bauen und Kaufen	15
3.1 Verbraucher-Baurecht gefordert!	15
Einräumung eines Widerrufsrecht für Bauverträge.....	16
Einräumung eines Kündigungsrechts bei fortschreitendem Verzug und nicht erfolgter Mängelbeseitigung	17
Fertigstellungssicherheiten erforderlich	18
Mängelbeseitigungssicherheiten gefordert.....	20
Der Zahlungsplan als verbindlicher Orientierungsrahmen für Abschlagszahlungen	21
Fertigstellungstermine sind vertraglich festzulegen	23
Festpreisbindung	23
3.2 Mehr Transparenz und Verbindlichkeit bei Baubeschreibungen	24
3.3 Quadratmeterpreise nur selten vergleichbar – zu viele Flächen- berechnungen auf dem Markt	27
3.4 Aufhebung der Privilegierung der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB Teil B)	28
4.5 Verbraucherbenachteiligende Regelungen im Entwurf des Forderungssicherungsgesetzes	30
4.6 Reduzierung der Regelungsdichte freier Berufe für mehr Wettbewerb?- Die Rolle des Immobilienmaklers	32
Angemessene und leistungsgerechte Provisionen für Kaufimmobilien	33
Legitimationsprobleme der ortsüblichen Provision	34
Handlungsspielräume für Preiswettbewerb und Provisionssenkungen	35
Erkenntnisse aus dem europäischen Vergleich.....	37
Reformbedarf und Chancen	39
4. Baufinanzierung	40
4.1 Ohne Vergleichbarkeit kein Wettbewerb	40
Gesetzlich festgelegte Basisinformationen für Hypothekenkredite.....	40
Verbraucherkredite mit fairen Zinsen auch bei Basel II	41

5. Wohnen	41
5.1 Verbraucherpolitische Forderungen zur Reform des Wohnungseigentumsgesetz	41
Wohnungseigentümer sind auch Verbraucher	42
Stärkung der Rechte der Wohnungseigentümer neu gegründeter Eigentümergeinschaften	43
Qualifikationsstandards für die Verwaltungstätigkeit	44
Regelungen zur Kontrolle des Verwalters	44
Festlegung wichtiger Verwalter-Abberufungsgründe	47
Finanzielle Absicherung der Gemeinschaft	48
Verbesserung der Verständlichkeit der gesetzlichen Bestimmungen.....	48
Erhöhung der Autonomie der Wohnungseigentümer bei der Verwaltung und Gestaltung ihres Wohnungseigentums	49
Zivilprozessordnung statt freiwillige Gerichtsbarkeit – Einschränkung der Rechte der einzelnen Wohnungseigentümer?	49
6. Literatur	52

TEIL 2:

Zusammenfassung	55
1. Handlungsbedarf für mehr Verbraucherschutz bei Eigentumswohnungen	57
2. Der Erwerb einer Eigentumswohnung	57
2.1 Das private Baurecht ist reformbedürftig	58
2.2 Die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes ist zu erweitern	62
3. Die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums	68
3.1 Inhalt und Stand des Gesetzgebungsverfahrens	68
3.2 Stärkung der Verbraucherposition gegenüber Verwaltern	71
4. Politischer Ausblick	78
Moderation, ReferentInnen, Tagungsplanung und -organisation, Verfasser der Broschüre	80
Bisherige Publikationen und Veranstaltungen zu verbraucherpolitischen Themen	82

Abt. Wirtschafts- und Sozialpolitik
Friedrich-Ebert-Stiftung

Reihe „GESPRÄCHSKREIS VERBRAUCHERPOLITIK“

Nr. 6

Teil 1

**Ausgewählte Verbraucherschutzfragen im Bereich
des selbstgenutzten Bauen und Wohnens**

Gutachten
von
Gabriele Heinrich

Das Gutachten wird von der Abteilung Wirtschafts- und Sozialpolitik der Friedrich-Ebert-Stiftung veröffentlicht. Die Ausführungen und Schlussfolgerungen sind von der Autorin in eigener Verantwortung vorgenommen worden.

1. Vom Fehlen einer verbraucherorientierten Bau- und Wohnungspolitik

Verbraucherpolitik ist eine Querschnittsaufgabe, die je nach Thema beim zuständigen Fachministerium in Federführung behandelt als auch vom Verbraucherschutzministerium wahrgenommen werden sollte.

In der Bau- und Wohnungspolitik ist dieses Politikfeld deutlich unterentwickelt.

Verbraucherschutz und Verbraucherpolitik für die Selbstnutzer haben auf Bundesebene im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) keine Tradition und sind auch kein Thema. Auf der Website des BMVBS werden beispielsweise die Handlungsfelder des Bundesbauministeriums kurz umrissen. Dort heißt es: „Aufgaben des Bundes sind die Gestaltung der Rahmenbedingungen für Wohnungsmarkt und Fördersystem (...). Bei den Rahmenbedingungen handelt es sich insbesondere um das Mietrecht, das Steuerrecht und die förderrechtlichen Grundlagen der einzelnen Förderinstrumente.“ Den Selbstnutzern wird – abgesehen von der Ausrichtung der Förderprogramme - nur die Rolle der indirekten Nutznießer staatlicher Wohnungspolitik zugewiesen, wenn es heißt, dass die langfristige Entwicklung der Wohnungsmärkte und der Immobilienwerte für die Wirtschaftlichkeit von Investitionen in selbstgenutztes Wohneigentum eine „wichtige Rolle“ spielt und dass es Leerstände, die auch negative Auswirkungen für „selbstnutzende Wohnungseigentümer“ haben können, zu vermeiden gilt.¹

Zwei Referate im BMVBS haben eine Mitzuständigkeit für das selbstgenutzte Wohneigentum, je nach Thema (VOB/B, Energiepass) sind weitere involviert. Ein Tätigkeitsschwerpunkt ist hier die Förderpolitik², das andere Referat ist zuständig für die „Initiative kostengünstig und qualitätsbewusst Bauen“. Diese Initiative sieht ihre Aufgabe unter anderem in der Bekanntmachung von

„Entscheidungshilfen für bedarfsgerechte Lösungen im Bereich des kostengünstigen und qualitätsbewussten Wohnungsbaus, um so die Markttransparenz und den Verbraucherschutz zu erhöhen“³. Bei diesen Entscheidungshilfen handelt es sich um Ratgeber, Checklisten, Themen bezogene Informationsblätter und Kampagnen – also um reine Verbraucherinformationen, keine Schutzregelungen.

Förderprogramme für Wohneigentümer haben eine lange Tradition und sind populär. Die Zielsetzung der Förderpolitik ist derzeit ausgerichtet auf die Reduzierung der CO²-Emissionen und dient nicht nur im Nebeneffekt der Förderung der Bauwirtschaft. Die Bauwirtschaft hat deshalb auch lange erfolgreich - im Namen der Eigenheimerwerber – für die Beibehaltung der Eigenheimzulage gekämpft. Somit sind Förderprogramme im Einklang mit

¹ Siehe Website unter www.bmvbs.de, Stichwort „Wohnungsmarkt“.

² Bisher die Eigenheimzulage, zukünftig die Förderung der selbstgenutzten Immobilie für die Altersvorsorge und zur Reduzierung von CO²-Emissionen.

³ Im Rahmen der „Initiative kostengünstig und qualitätsbewusst Bauen“

der Bauwirtschaft durchsetzbar, nicht aber Regelungen für mehr Verbraucherschutz, denen sie – bisher erfolgreich – entgegenarbeitet.

Die in dieser Studie aufgelisteten Maßnahmen zur Stärkung der Position der Verbraucher als schwächste Partner im Wirtschaftsgefüge wurden (deshalb?) nicht unterstützt⁴, stattdessen als kostentreibend und bürokratiefördernd gebrandmarkt. Die Chance, dass zum Beispiel umfassende Baubeschreibungen zu einer qualitativen Verbesserung des Wettbewerbs beitragen – wider den für manche Betriebe ruinösen Preiswettbewerb – wird nicht genutzt.

Die Verbesserung des Verbraucherschutzes beim Hausbau und Wohnungserwerb ist bisher nicht einmal ein Randthema dieses Ministeriums. Ebenso wenig ist es Thema beim Bundesjustizministerium (BMJ), das auch nach jahrelangem Informationsaustausch und Diskurs mit den Verbraucherschutzorganisationen seit über einem Jahr - zusammen mit einer Bund-Länder-Arbeitsgruppe - damit befasst ist, den Bedarf eines Verbraucher-Baurechts zu ermitteln.

Dabei gibt es seit 2001 eine Ermächtigung im Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (§244 EGBGB), die die Schaffung einer Verordnung für Abschlagszahlungen beim Hausbau vorsieht. Das BMJ hat diese Rechtsgrundlage – verabschiedet in der vorletzten Legislaturperiode – bisher nicht wieder aufgegriffen. Stattdessen hat es vorrangig die Einführung des Forderungssicherungsgesetzes behandelt, ein Gesetz zur Vereinfachung der Durchsetzung von Forderungen der Handwerker und Bauunternehmen, mit wenigen Verbesserungen für Verbraucher.

Das Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (BMELV) hat dagegen in der vorletzten und letzten Legislaturperiode sein noch relativ neues Initiativrecht genutzt, um die Einführung eines Verbraucher-Baurechts mit zu forcieren, inklusive Anforderungen an Baubeschreibungen.⁵

Auch bei den Bundestagsfraktionen ist es schwierig, Ansprechpartner und sogar Befürworter einer verbraucherorientierten Baupolitik auszumachen. Verbraucherpolitiker sind in der Regel nicht in der Bau- und Wohnungspolitik bewandert, so dass sie dieses Thema ausgrenzen. Den Baupolitikern fehlen in der Regel die verbraucherpolitische Sichtweise und (noch) das Problembewusstsein. Sie wollen eher den „aufgeklärten“ Verbraucher sehen und erklären den Baumarkt als überreguliert. Dieses Argument wird immer dann angeführt, wenn mehr gesetzlich verankerter Verbraucherschutz gefordert wird – ein Totschlagargument. Hier ist Politikberatung besonders gefordert.

Allerdings: Ohne direkte Ansprechpartner, ohne eindeutig zuständige Fachressorts in den Ministerien und nachgeordneten Behörden agieren die Verbrauchervertreter „zwischen Baum und Borke“ ohne verbindliche Unterstützung.

⁴ siehe insbesondere Kapitel 3.4 zur Vertrags- und Vergabeordnung zu Bauleistungen (VOB/B) oder Kapitel 3.2 zu Bau- und Leistungsbeschreibungen

⁵ Allerdings wird im neuen Koalitionspapier deutlich die Federführung der Fachministerien betont. Die Vermutung liegt nahe, dass dies als Beschränkung des Initiativrechts zu werten ist.

Eine Ursache für das Fehlen einer verbraucherorientierten Bau- und Wohnungspolitik ist das Fehlen einer ausreichend starken und leistungsfähigen Verbrauchervertretung für dieses Politikfeld. Auf Bundesebene treten neben dem Verbraucherzentrale Bundesverband (vzbv) gerade einmal drei weitere, eher kleine Verbände für die Interessen der privaten Bauherren und Wohnungskäufer auf⁶. Ihnen stehen eine Vielzahl an Anbieterverbänden, Berufsorganisationen und Kammern gegenüber, die die Bauindustrie, die Wohnungsgesellschaften, die Bausparkassen- und Hypothekenbanken, die mittelständigen Bauunternehmer, die Handwerker und selbständigen Dienstleister (Architekten, Bau-Ingenieure, Bau-Sachverständige, Schornsteinfeger, Notare, Rechtsanwälte, Makler, Immobilienverwalter, Prüferingenieure, Energieberater u.a.) vertreten. Im Gegensatz zu den Unternehmen und Freiberuflern, die häufig sogar in mehreren Verbänden gleicher Zielsetzung Mitglied sind (in der Kammer, dem Berufs- oder Wirtschaftsverband bis hin zum spezialisierten Fachverband z.B. für Sanitär- und Heizungstechnik), sind die Verbraucherorganisationen für Selbstnutzer deutlich unterentwickelt. Angesichts der Bedeutung von Verbänden und Lobbyorganisationen in Deutschland hat diese „Unterentwicklung“ für die Selbstnutzer deutliche negative Auswirkungen.

Es gibt zwar die mitgliederstarken Mieter- und Vermietervereine, aber keine politisch starken Interessenvertretungen für das selbstgenutzte Wohneigentum.

Die etwa 16 – 17 Mio Erwerber- und Eigentümerhaushalte in Deutschland haben sich bisher kaum organisiert. „Die Selbstnutzer gelten deshalb gemeinhin als diffuse, nicht organisierbare Konsumentengruppe ohne politische Einflussmöglichkeiten. Allenfalls werden sie als konservativ und unbeweglich - weil immobil – eingeschätzt, mit einem Hang zu langweiliger Vorstadtidylle.“ So die Einschätzung des neu gegründeten Vereins wohnen im eigentum e.V., der genau diese Zielgruppe ansprechen und langfristig ein Kollektivbewusstsein und sowie eine schlagkräftige Vertretung dieser Interessensgruppe aufbauen will.

Dieses Ungleichgewicht - die fehlende oder noch zu kleine Lobby der privaten Bauherren und Eigenheimbesitzer - ist sicher ein wesentlicher Grund für die quasi Nicht-Existenz der selbstnutzenden Wohneigentümer in der Bau- und Wohnungspolitik. Dies ist gerade im Vergleich mit der starken Mieterlobby auffällig, die nicht nur zu Mietrechtsfragen sondern auch beim sozialen Wohnungsbau, beim Wohngeld, in der Nebenkostendebatte bis hin zum Energiepass präsent ist.

Bis in die 90er Jahre waren Verbraucher- und Mieterberatung bei den Verbraucherzentralen eng verbunden (sie sind es teilweise heute noch), aber eine Bauberatung gab es nicht. Auch in diesem Faktum spiegelt sich (wahrscheinlich) das gesellschaftliche Bewusstsein über die Schutzwürdigkeit bestimmter Verbrauchergruppen wider. Wurde und wird gerade in der sozialdemokratischen und grünen Politik der Mieter als der besonders schutzwürdige Verbrau-

⁶ Bauherrenschutzbund e.V., Verband Privater Bauherren e.V. und wohnen im eigentum e.V. Die Tätigkeitsfelder des mitgliederstarken Deutsche Siedlerbund e.V. (DSB) liegen wenig im Bereich der Verbraucherinteressenvertretung. Seine Arbeitsschwerpunkte sind gerichtet auf die Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums für Familien, die Erhöhung der Wohneigentumsquote, das familien-gerechte Wohnen im Eigenheim, Gruppenselbsthilfe, Gestaltung und Nutzung des Gartens, Rechts- und Steuerberatung.

cher angesehen, so steht die Notwendigkeit von Schutzregelungen für die „kapitalstarken“ Erwerber und Besitzer von selbstgenutztem Wohneigentum bis heute noch zur Diskussion. Da sich CDU/CSU-Politiker traditionell an den Haus- und Grundbesitzervereinen orientieren, die sich als Solidargemeinschaft der Immobilienbesitzer und –dienstleister verstehen (also auch bestimmte Anbieter mit vertreten), fehlt auch hier die eindeutige Verbraucherausrichtung.

Hinter diesen Wertvorstellungen und Leitbildern sind deutlich ein großes Theoriedefizit und ein Defizit an Forschungserkenntnissen und Wissen über den Bau- und Wohnungssektor zu erkennen.

Das Fehlen einer verbraucherorientierten Wohnungseigentumspolitik

Dieses - wie zuvor beschrieben - fehlende Kollektivbewusstsein gilt selbst für die selbstnutzenden Wohnungseigentümer, die im Gegensatz zu den Eigenheimbesitzern längerfristige bis dauerhafte Vertragsverhältnisse mit Bauträgern, Wohnungsgesellschaften und Immobilienverwaltern eingehen (müssen). Ihre Interessen wurden bei Gesetzesreformen bisher – neben Haus und Grund - anscheinend allein von den Verbänden der Anwälte, Richter, Wohnungsgesellschaften, Immobilienverwalter und sogar der Makler vertreten.

Entsprechend ist auch der Gesetzentwurf zur Reform des Wohnungseigentums gefasst. Verbraucherschutzregelungen, die das Verhältnis der selbstnutzenden Wohnungseigentümer zum Immobilienverwalter transparenter und klarer fassen und die Machtbefugnis der Bauträger und Wohnungsgesellschaften einschränken, finden sich im Gesetzentwurf nicht. Auch hier fehlt der Politik und den Fachressorts die verbraucherorientierte Sichtweise und Kenntnisse über das Geschehen auf dem Markt der Immobilienverwaltungen. Teilweise wird sogar abgestritten, dass im Wohnungseigentumsgesetz (WEG)⁷ auch Bereiche des Verbraucherschutzes zu regeln sind.

⁷ Siehe Kapitel 5.1.

2. Zusammenfassung und Empfehlungen

Grundsätzlich muss das selbstgenutzte Wohneigentum in der Politik und in den Bundesministerien einen höheren Stellenwert erhalten. Es muss aus der Ecke der unwichtigen Randthemen und der Wiedervorlagen geholt werden.

Dazu sollten das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und das Bundesministerium der Justiz die Initiative ergreifen und sich die Gestaltung der Rahmenbedingungen für den Erwerb und die Nutzung des selbstgenutzten Wohneigentums zur Aufgabe machen, entsprechende Arbeitsschwerpunkte festlegen, und selbst aktiv die wichtigsten Handlungsfelder sichten und ermitteln. Die Regelwerke sind einer Überprüfung zu unterziehen, inwieweit sie Verbraucher benachteiligen und ob sie ausreichend transparent gestaltet sind. Fehlregulierungen – also fehlende wie „falsche“ (also intransparente, benachteiligende) Regulierungen - sind auszuräumen. Auch dies sollte Teil eines Deregulierungskonzeptes für den Bausektor sein. Existierende Initiativen (Verordnungsermächtigung für Abschlagszahlungen beim Hausbau) und seit langem diskutierte Entwicklungsansätze und Forderungen (Verordnung für Baubeschreibungen, Muster-Bauvertrag für Selbstnutzer und anderes) sind konsequent anzugehen, wieder aufzunehmen, voranzutreiben, mit der Vorstellung des Verbraucher-Baurechts abzustimmen, strategisch zu bündeln und mit dem Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (BMELV) in Abstimmung fortzuentwickeln.

Von den Arbeitsgruppen der Bundestagsfraktionen (Bau-, Recht- und Verbraucherschutz) und den Ausschüssen sind Ansprechpartner zu benennen, die sich für eine Verbesserung der Rahmenbedingungen aktiv engagieren. Das Defizit an verbraucherorientierter Forschung und Marktwissen ist durch entsprechende Untersuchungen abzubauen, die der Politikberatung dienen sollen.

Angesichts einer jahrzehntelangen Vernachlässigung ist dem Verbraucherschutz und der Verbraucherpolitik dieser Gruppe besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

Bauen und Kaufen

Verbraucher-Baurecht gefordert!

Die Komplexität und Kompliziertheit von Bauverträgen sowie der Prozesscharakter vieler Bauvorhaben erfordern ein spezielles Verbraucher-Baurecht, das den Anforderungen des heutigen Bauens gewachsen ist. Gefordert wird im Einzelnen:

Die Einräumung eines Widerrufsrechtes für Bauverträge

Ein Widerrufsrecht sollte es für den Fall geben, dass sich nach Abschluss des Vertrages wesentliche Voraussetzungen für die Durchführbarkeit des Bauvorhabens ändern. Außerdem für den Fall, dass Verbrauchern keine ausreichende Vertragsprüfungsfrist gewährt wird

und Unternehmen den Besteller vor Abschluss des Vertrages nicht ausreichend eindeutig und erschöpfend über die zu erbringenden Bauleistungen informieren.

Einräumung eines Kündigungsrechts bei fortschreitendem Verzug und nicht erfolgter Mängelbeseitigung

Hier besteht erheblicher Reformbedarf. Betroffenen Verbrauchern ist ein gesetzliches Kündigungsrecht einzuräumen

- bei Entstehung nicht unwesentlicher Baumängel und Verzug bei der angemessenen Nacherfüllung, sprich Mängelbeseitigung.
- bei Verzug im Baufortschritt und Versäumung von Nachfristen.
- bei Eröffnung des vorläufigen Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Auftragnehmers durch Beschluss des Insolvenzgerichtes.

So haben Verbraucher die Möglichkeit sich – rechtzeitig ohne großen Zeitverzug und gravierende Mehrkosten - vom Vertrag zu lösen und die Werkleistung durch einen anderen Unternehmer fertig stellen zu lassen.

Lediglich für die bereits erbrachten Leistungen, die der Besteller auch in Zukunft tatsächlich weiter nutzen kann, sollte die anteilige Vergütung zu zahlen sein. Dies sollte im Gesetz ausdrücklich klargestellt werden. Ein weitergehender Schadensersatzanspruch des Bestellers wegen der Nicht- oder Schlechterfüllung des Unternehmers darf indes durch die Kündigungsmöglichkeit nicht ausgeschlossen sein.

Fertigstellungssicherheiten erforderlich

Nach den gesetzlichen Bestimmungen des Werkvertragsrechts ist der Unternehmer vorleistungspflichtig. Bei Bauverträgen ist es allerdings die Regel, dass Abschlagszahlungen vor der Abnahme verlangt und vertraglich vereinbart werden. Für diese Abschlagszahlungen müssen Sicherheiten von mindestens 10 % der Vergütung gesetzlich festgeschrieben werden.

Begründet wird diese Forderung nach Fertigstellungs- und auch Gewährleistungssicherheiten mit den häufigen Unternehmensinsolvenzen und den sich daraus für Verbraucher ergebenden Folgeschäden und Mehrkosten.

Mängelbeseitigungssicherheiten gefordert

Gefordert wird von Seiten der Verbraucherverbände - auch für die Zeit nach der Abnahme -, dass für den Besteller eine Sicherheit zur Erfüllung der Mängelbeseitigungsansprüche gesetzlich zwingend vorgesehen wird. Sie sollte in Höhe von 5 % der Gesamtvergütung vorgeschrieben und bis zum Ablauf der Verjährung der Mängelbeseitigungsansprüche aufrecht zu erhalten sein.

Der Zahlungsplan als verbindlicher Orientierungsrahmen für Abschlagszahlungen

Ein Zahlungsplan für Generalübernehmerverträge gefordert

Bei der Prüfung von Bauverträgen stellen Verbraucherverbände immer wieder fest, dass private Bauherren von Generalübernehmern (u.a. Fertighausanbietern) vertraglich zu (erheblichen) Vorauszahlungen verpflichtet werden. Also zu Zahlungen, die sich nicht am Baufortschritt orientieren. Kenntnis über die Angemessenheit von Abschlägen, Transparenz und mehr Sicherheit bei der Ratenzahlung kann beim Hausbau mit Generalübernehmer nur ein gesetzlich vorgeschriebener Ratenzahlungsplan ermöglichen.

Der Zahlungsplan der Makler- und Bauträgerverordnung ist regional zu differenzieren

Der Zahlungsplan der Makler- und Bauträgerverordnung für Bauträgerverträge bedarf im Hinblick auf die erste Rate einer Anpassung an die regionale Situation. Derzeit zahlen Käufer in München wie Käufer im ländlichen Raum von Mecklenburg-Vorpommern gleichermaßen 30% des Gesamtaufpreises für den Grundstücksanteil als erste Abschlagsrate. Diese Rate, die eine Höchstgrenze vorgeben soll, die auch unterschritten werden kann, wird in der Baupraxis als fixe Vorgabe eingesetzt. Käufer in ländlichen Räumen gehen somit häufig in Vorleistung. Hier sollte die Rate zwar eine Höchstgrenze vorgeben, sich regional aber an den Bodenrichtwerten orientieren müssen.

Fertigstellungstermine vertraglich festlegen

Häufig finden sich in Bauverträgen keine zeitlichen Angaben oder verbindlichen Fristen. Da ist von Bauzeiten „von 5-8 Monaten“ die Rede oder dass „festgelegte Termine ungefähre Zeitangaben“ seien. Die Vereinbarung von verbindlichen Fertigstellungsterminen ist deshalb gesetzlich vorzugeben, ebenso verbindliche Termine für die Fertigstellung einzelner Gewerke (Teilfertigstellungen), damit Verbraucher eintretenden Verzug erkennen können.

Festpreisbindung bis zur Abnahme

Um hier die gewünschte Sicherheit für Verbraucher zu halten, ist für die Festpreisbindung ein angemessener Zeitraum festzulegen, in der Regel bis zur Abnahme.

Bau- und Leistungsbeschreibungen – Mehr Transparenz und Verbindlichkeit gefordert

In Bau- und Leistungsbeschreibungen von Typenhäusern sowie Eigentumswohnungen wird der Liefer- und Leistungsumfang für das versprochene Werk vom Bauträger bzw. Generalübernehmer festgelegt. Auf der Grundlage dieser Baubeschreibungen wird ein Festpreis genannt. Zum Abschluss des Vertrages wird diese standardisierte Baubeschreibung den individuellen Wünschen angepasst, dann Vertragsbestandteil und damit rechtsverbindlich. Im Streitfall wird sie Grundlage für die juristische Urteilsfindung.

Derzeit können Verbraucher auf der Grundlage standardisierter Baubeschreibungen kaum Preis- und Leistungsvergleiche vornehmen. In der Praxis mangelt es an Transparenz und Vergleichsfähigkeit.

Grundsätzlich muss im Gesetz festgeschrieben werden, dass bei Generalübernehmer- und Bauträgerverträgen mit Verbrauchern bei Vertragsabschluß eine schriftliche Baubeschreibung vom Unternehmer an den Besteller zu übergeben ist, die die zu erbringenden Leistungen umfassend und eindeutig beschreibt.

Mindestanforderungen an den Inhalt und die Ausgestaltung von Baubeschreibungen müssen gesetzlich im Rahmen einer Verordnung vorgegeben werden.

Bei Nichterfüllung der Verpflichtung sollte ein Widerrufsrecht entsprechend §355 BGB („Widerrufsrecht bei Verbraucherverträgen“) eingeführt werden. Angesichts der Komplexität der Materie sollte dieses Widerrufsrecht abweichend von §355 BGB sechs Wochen betragen.

Quadratmeterpreise selten vergleichbar – zu viele Flächenberechnungen auf dem Markt

Eine Vereinheitlichung der Flächenberechnungsgrundlagen für den gesamten Wohnungsmarkt ist erforderlich, damit Verbraucher Angebotsvergleiche auf der Grundlage von Quadratmeterpreisen vornehmen können. Derzeit erhalten sie Flächenangaben, die auf der Grundlage unterschiedlicher, nicht vergleichbarer Berechnungsarten ermittelt wurden.

Aufhebung der Privilegierung der VOB/B

Als umfangreiches Regelwerk für Bauverträge steht die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/B) zur Verfügung.

Ursprünglich für öffentliche Bauvorhaben und als Regelwerk für Baufachleute gedacht, wird sie heute vielfach für Verträge mit Verbrauchern verwendet. Dies ist aus mehreren Gründen problematisch:

Wird die VOB/B als „Ganzes“ vereinbart, so ist sie durch eine gesetzliche Ausnahmebestimmung von einer Inhaltskontrolle nach den Vorschriften des AGB-Rechts freigestellt.

Die VOB/B hat damit als Allgemeine Geschäftsbedingung – sie ist kein Gesetz und keine Verordnung – im Bereich der Verbraucherverträge eine privilegierte Stellung, ohne entsprechende Verbraucherschutzregelungen zu enthalten und ohne dass sie die schutzwürdigen Belange der Verbraucher in irgendeiner Weise berücksichtigen muss.

Bei der Vereinbarung der VOB/B in Verbraucherverträgen müsste eigentlich bei jedem Vertrag die Wirksamkeit der Einbeziehung der VOB/B in den Vertrag und die Beibehaltung der Ausgewogenheit des Gesamtwerkes VOB angesichts zusätzlich vereinbarter Vertragsklauseln

seln (Frage nach Eingriffen in den Kernbereich der VOB/B) überprüft werden.⁸ Da dies nicht praktikierbar ist, ist aufgrund dieser und weiterer Problemsituationen die Aufhebung der Privilegierung der VOB/B für Verbraucherverträge erforderlich.

Verbraucherbenachteiligende Regelungen im Entwurf des Forderungssicherungsgesetzes

Vorläufige Zahlungsanordnung

Im Entwurf des Forderungssicherungsgesetzes wird die Einführung einer vorläufigen Zahlungsanordnung vorgeschlagen. Es handelt sich um ein neues Prozessinstrument, das es einem auf Zahlung klagenden Unternehmer erlauben soll, sich bereits vor dem Gerichtsurteil einen vorläufig vollstreckbaren Titel zu verschaffen, um die Zahlung schnell erhalten zu können. Diese vorläufige Zahlungsanordnung darf nicht für Verbraucherverträge gelten.

Außerdem wird sie ein nicht zu unterschätzendes Droh- und Einschüchterungsinstrument der Unternehmen werden, um Verbraucher zur schnellen und auch ungerechtfertigten Bezahlung zu zwingen.

Kürzung des Druckzuschlags

Der Entwurf des Forderungssicherungsgesetzes sieht die Kürzung des Einbehalts zur Mängelbeseitigung, also die Kürzung des so genannten Druckzuschlags vor. Derzeit kann für die Beseitigung eines Mangels ein Teil der Vergütung einbehalten werden, konkret mindestens die Höhe des Dreifachen der für die Beseitigung des Mangels erforderlichen Kosten. Dieser Betrag soll auf einen Regelbetrag in Höhe des Doppelten der voraussichtlichen Mängelbeseitigungskosten reduziert werden.

Eine Reduzierung dieses Betrages schwächt den Druck auf den Unternehmer ab, besonders bei „kleinen“ Bauleistungen, und ist deshalb abzulehnen.

Reduzierung der Regulungsdichte freier Berufe für mehr Wettbewerb?

Der Abbau von Reglementierungen bei freien Berufen wird nach Ansicht der EU-Kommission für ein besseres Preis-Leistungsverhältnis sorgen und Verbrauchern wie Unternehmen höherwertige Dienstleistungen und mehr Wahlmöglichkeiten bringen, auch im Baubereich. Dies betraf die Rechtsanwälte, Notare, Ingenieure und Architekten bis hin zu den Immobilienmaklern und Schornsteinfegern.

Die Bedeutung dieser Regulierungen für den Verbraucherschutz, die Markttransparenz und die Qualität der Dienstleistungen wird bei den Verbraucherverbänden sehr unterschiedlich eingeschätzt. Sie erklären aber auch, dass die Notwendigkeit und Sinnhaftigkeit bestimmter berufsständischer Regelungen nicht pauschal bewertet werden kann, sondern dass jede Art von Regelung im Hinblick auf ihren Nutzen für Verbraucher untersucht werden muss.

⁸ Erläuterungen dazu siehe Kapitel 3.4.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass das Wissen der Verbraucherverbände über das Marktverhalten dieser und anderer freier Berufsstände und die Erkenntnisse aus der Verbraucherberatung nicht ausreichen, um eine Folgenabschätzung im Falle eines Abbaus der Regulierungen vornehmen zu können. Hier fehlt es eindeutig an verbraucherorientierten Studien und an Verbraucherbeforschung insgesamt. Dann wäre es auch möglich, parallel zur Beseitigung wettbewerbseinschränkender oder –behindernder Regelungen („Deregulierungen“) auf Fehlregulierungen hinzuweisen und konkrete Maßnahmen für mehr Verbraucherschutz einzufordern. Erste Maßnahmen zur Aufhebung wettbewerbsbeschränkender Regelungen wären die Überprüfung von Preisempfehlungen.

Angemessene und leistungsgerechte Provisionen für Kaufimmobilien

Die Höhe der ortsüblichen Provisionen für Immobilienmakler ist für alle Regionen gemäß der aktuellen Marktsituation zu senken. Sie hat sich der derzeitigen Wettbewerbssituation anzupassen. Denn der Immobilienmarkt hat sich in den letzten Jahren verändert. Die Nachfrage nach Immobilien ist gesunken (regional allerdings sehr differenziert), das Angebot ist gestiegen. Die Immobilienpreise haben nachgegeben und die Verhandlungsposition der Kauf- und Bauinteressenten hat sich verbessert. Dieser Wandel vom Anbieter- zum Nachfragermarkt hat dazu geführt, dass in den Fällen, in denen Kunden verhandeln, viele Makler die Provisionssätze nicht mehr durchsetzen können. Allerdings ist sie weiterhin das Einstiegsniveau für Verhandlungen und hält diese, ausgestattet mit dem Nimbus eines solide legitimierten Maßstabes, auf zu hohem Niveau.

Die bekannten angeblich „ortsüblichen“ Courtagesätze entsprechen somit nicht (mehr) den aktuellen tatsächlich gezahlten Provisionen. Die Aufrechterhaltung der Empfehlung „ortsüblicher“ Provisionen ist grundsätzlich nur dann angemessen und wettbewerbskonform, wenn sie auf regelmäßig erfassten und veröffentlichten Courtagesätzen basieren. Die Erhebung der tatsächlich gezahlten Provisionssätze darf dabei auch nicht allein den Maklerverbänden überlassen bleiben und nur bei deren Mitgliedern erfolgen. Hier wäre ein unabhängiges Verfahren, etwa durch die statistischen Landesämter, gefordert. Geschieht eine Erfassung durch unabhängige Institutionen nicht regelmäßig, ist die Aufhebung der Courtage-Angabe zu fordern.

Die Maklerprovisionen werden in der Regel allein erfolgsabhängig gezahlt. Bei einer Preiskontrolle könnte und sollte jedoch auch der Umfang der Maklertätigkeit Berücksichtigung finden.

Des Weiteren kommt die Vergabe von Teilleistungen an Makler in Deutschland selten vor. Hier sind strukturierte Handhabungsmöglichkeiten nötig, damit Kunden Klarheit über tatsächliche und mögliche Maklerleistungen gewinnen und dies aktiv in ihre Verhandlungen einbeziehen können.

Maklerrecht und Maklermarkt haben in einigen europäischen Ländern für Verbraucher relativ günstige Verhältnisse geschaffen. In den Niederlanden war dies insbesondere ein Ergebnis

der Arbeit der Verbraucherverbände, die durch ausdauernde Lobbyarbeit Verbesserungen im Maklerrecht erreichen konnten und durch Marktbeobachtung die Transparenz und den Wettbewerb haben fördern können. Dieses Beispiel spricht dafür, dass ähnliche Aktivitäten in Deutschland zu ähnlich positiven Entwicklungen führen könnten. Hierfür ist Verbraucheraufklärung notwendig sowie die Verbesserung der Rahmenbedingungen.

Zum Bereich der verbesserungswürdigen Rahmenbedingungen gehört auch die Doppelmaklertätigkeit für beide Vertragsparteien. Der Doppelmakler soll unparteiisch, loyal und sorgfältig für beide Seiten arbeiten und beiden dabei gleichermaßen dienen und nützen. Hier treten immer wieder Interessenskollisionen auf. Wird die Doppelmaklertätigkeit auch in einigen europäischen Ländern als standeswidrig oder als rechtlich unzulässig angesehen, so ist die Rechtsprechung in Deutschland dazu noch zu unkritisch. Handlungsbedarf besteht also auch in der Gesetzgebung und nicht nur in der Verbesserung von Wettbewerb, Transparenz und Verbraucheraufklärung.

Baufinanzierung

Ohne Vergleichbarkeit kein Wettbewerb – gesetzlich festgelegte Basisinformationen für Hypothekenkredite

Finanzdienstleistungen bei der privaten Altersvorsorge und bei Verbraucher- sowie Hypothekenkrediten müssen leichter vergleichbar sein. Für bessere Vergleichbarkeit und damit effektiven Wettbewerb bedarf es gesetzlich festgelegter Basisinformationen. Diese Basisinformationen müssen so gestaltet sein, dass die wichtigsten Beurteilungskriterien wie etwa die Kosten, aber auch gravierende Risiken sichtbar und vergleichbar werden.

Zu übertragen wären diese Forderungen auch auf die Informationen über Bausparfinanzierungen, ganz konkret bezogen auf Komplettpakete der Bausparkassen, also Konstantdarlehen (auch Festzinsdarlehen genannt). Hier wird häufig der Gesamteffektivzinssatz nicht genannt, so dass die Vergleichbarkeit mit anderen Finanzierungsangeboten nicht gegeben ist.

Verbraucher Kredite mit fairen Zinsen auch bei Basel II

Die Bundesregierung muss im Dialog mit der Kreditwirtschaft erreichen, dass es im Kreditmarkt weiterhin fair, übersichtlich und verantwortlich zugeht: Das Ziel müssen verbindliche Spielregeln für alle Banken sein.

Wohnen

Verbraucherpolitische Forderungen zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes

Das Gesetzgebungsverfahren zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes ist nach dem Regierungswechsel wieder aufgenommen worden. Im März 2006 wurde der Gesetzentwurf der Bundesregierung vorgelegt⁹. Zusätzlich zu den geplanten Änderungen – die größtenteils

⁹ siehe Bundestags-Drucksache 16/887 vom 9.3.2006.

von den Verbraucherorganisationen begrüßt und für wichtig erachtet werden – gibt es Bedarf an Verbraucherschutzregelungen für mehr (Kosten-)Transparenz, Kontrolle bei der Immobilienverwaltung und zur Einschränkung der Machtbefugnisse von Bauträgern und Wohnungsgesellschaften. Diese Forderungen führen zu einer Neueinschätzung des Wohnungseigentumsgesetzes – auch als Verbraucherschutzgesetz. Eine wohl für den Gesetzgeber neue Sichtweise.

Mit der jetzigen Novelle darf die Chance nicht vertan werden, kostenminimierende und konfliktentschärfende Regelungen zur Stärkung der Position der Wohnungseigentümer als Verbraucher einzuführen und somit auch zur Entlastung der Gerichte beizutragen.

Die Forderungen:

Befristung der Bestellung des ersten Verwalters durch den Bauträger

Oft wird bei neu errichteten Eigentumsanlagen der erste Verwalter bereits vom teilenden Eigentümer oder dem Bauträger in der Teilungserklärung bestimmt. Dabei wird oft die im Gesetz vorgesehene maximale Dauer von fünf Jahren angesetzt. Die Verjährungsfrist ist also deckungsgleich mit dem möglichen Bestellzeitraum des Verwalters. Dies ist äußerst problematisch, weil in vielen Fällen eine enge geschäftliche Verbindung zwischen dem Bauträger und dem Verwalter nicht auszuschließen ist.

Deshalb ist die Verwalterbestellung durch den Bauträger gesetzlich grundsätzlich auszuschließen oder zumindest hinsichtlich der Dauer deutlich auf maximal zwei Jahre zu beschränken, nicht nur die Erstbestellung. Nach Ablauf dieses Zeitraums kann die Eigentümergemeinschaft dann selbständig darüber beschließen, ob sie den ihr aufgezwungenen Verwalter erneut bestellt oder einen neuen, mit dem Verkäufer nicht verbundenen Verwalter sucht.

Festlegung von Qualifikationsstandards für die Verwaltungstätigkeit

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

Außerdem sollte die Berufshaftpflichtversicherung des professionellen Verwalters als Pflichtversicherung festgeschrieben werden.

Regelungen zur Kontrolle des Verwalters

Die Verwaltungstätigkeit ist im WEG nicht geregelt, so dass Verwalter für ihre Tätigkeit einen großen Spielraum haben, den sie höchst unterschiedlich auslegen. Misstrauen, Streitigkeiten

und Unruhe sind in Wohneigentümergeinschaften ein häufiges Dilemma. Nicht selten kommt es zu einer Übervorteilung und zu Betrügereien, wenn Hausverwalter nicht kontrolliert werden bzw. nicht kontrolliert werden können. Folgende Kontrollregelungen sind deshalb ins WEG einzuführen:

a. Festschreibung des Einsichtsrechts der Wohnungseigentümer in Abrechnungs- und Verwaltungsverwaltungsdokumenten

Es sollte ausdrücklich klargestellt werden, dass die Verletzung dieses Rechts einen wichtigen Grund zur Abberufung darstellt.

b. Pflicht zur rechtzeitigen Protokollübersendung

Im Hinblick darauf, dass die Beschlussanfechtung gemäß § 45 Abs. 1 WEG n.F. nur innerhalb eines Monats nach Beschlussfassung möglich ist, sollte die Pflicht des Verwalters zur rechtzeitigen Übersendung einer Kopie des Protokolls an die Wohnungseigentümer innerhalb von 14 Tagen gesetzlich geregelt werden. Dies bietet die Gewähr, dass die Wohnungseigentümer tatsächlich über den Inhalt der gefassten Beschlüsse zeitnah informiert werden.

c. Keine Dauer-Vollmachterteilungen an den Verwalter

Auf Eigentümerversammlungen verfügen Verwalter oft über eine Vielzahl von Stimmen, die ihnen per Vollmacht übertragen wurden. In vielen Eigentümergeinschaften kommt es daher dazu, dass der Verwalter alle Tagesordnungspunkte mit diesem Stimmanteil allein durchsetzen kann, soweit sein Stimmrecht nicht ausnahmsweise ausgeschlossen ist. Problematisch erscheint in diesem Zusammenhang, dass viele der Vollmachten oft auf Dauer erteilt werden, also unabhängig von der konkreten Eigentümerversammlung. Die Erteilung von Dauer-Vollmachten ist daher ganz auszuschließen oder jeweils nur für die nächste Eigentümerversammlung zuzulassen.

d. Festlegung einer Frist zur Abrechnungsvorlage

Die zeitlich sehr späte Aufstellung der Jahresabrechnung durch den Verwalter, zu der er gemäß § 28 Abs. 3 WEG verpflichtet ist, ist ein häufiges Ärgernis. Nach der Rechtsprechung hat die Vorlage innerhalb von sechs Monaten zu erfolgen. Viele Verwalter halten sich nicht an die Vorgaben der Rechtsprechung, so dass diese Pflicht zur Abrechnung innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Wirtschaftsjahres (=Kalenderjahres) gesetzlich festzulegen ist.

e. Keine Entlastung des Verwalters

Die jährliche Verwalterentlastung ist verbreitete Praxis. Auch professionelle Verwalter machen von dieser Möglichkeit regen Gebrauch und setzen entsprechende Beschlussvorschläge direkt auf die Tagesordnung. Auf der Eigentümerversammlung gehen diese als Routinebeschlüsse durch, weil viele Eigentümer sie als bloße Formalie oder sogar Pflicht werten.

Der sich daraus ergebenden rechtlichen Konsequenzen sind sich die meisten Wohnungseigentümer nicht bewusst. Im Gesetz sollte daher ausdrücklich festgelegt werden, dass die Entlastung des Verwalters grundsätzlich nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, und dass eine entsprechende Beschlussfassung unzulässig ist.

Festlegung wichtiger Verwalter-Abberufungsgründe

Die vorzeitige Abberufung des Verwalters ist gemäß § 26 Abs.1 Satz 3 WEG jeder Zeit möglich, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Diese Möglichkeit kann nicht wirksam eingeschränkt werden. Der Gesetzentwurf sieht vor, dass ein wichtiger Grund gegeben ist, wenn der Verwalter die Beschluss-Sammlung nicht ordnungsgemäß führt.

Auch weitere wichtige Abberufungsgründe sollten zur Klarstellung ins Gesetz aufgenommen werden. Dies bietet die Gewähr, dass der Verwalter seinen Pflichten nachkommt. Weitere wichtige Abberufungsgründe sind: verspätete Vorlage der Jahresabrechnung, des Versammlungsprotokolls und Nichtgewährung der Einsicht in die Verwaltungsunterlagen.

Zur Klarstellung sollte der Stimmrechtsausschluss des Verwalters bei der Abberufung aus wichtigem Grund ausdrücklich ins Gesetz aufgenommen werden.

Finanzielle Absicherung der Gemeinschaft

Vorrangige Berücksichtigung der Forderungen der Eigentümergemeinschaft (Hausgeldansprüche) bei Zwangsversteigerungen¹⁰

Diese im Gesetzentwurf enthaltene wichtige Regelung wird die finanzielle Situation vieler Wohnanlagen verbessern. Die Begrenzung des Vorrechts im zeitlichen Rahmen auf zwei Jahre und der Höhe nach auf fünf Prozent des Verkehrswertes soll verhindern, dass die nachrangigen Gläubiger in unangemessener Weise benachteiligt werden.

Verbesserung der Verständlichkeit der gesetzlichen Bestimmungen

Gerade beim Wohnungseigentumsgesetz ist auf die Verständlichkeit der gesetzlichen Regelungen Wert zu legen, da auch der juristische Laie den Regelungsgehalt der Vorschriften verstehen muss.

¹⁰ siehe auch Kapitel 5.1

3. Bauen und Kaufen

3.1 Verbraucher-Baurecht gefordert!

Im Rahmen der Reform des Schuldrechts 2001 fanden weitergehende verbraucherorientierte Bauregelungen keinen Eingang in das Bürgerliche Gesetzbuch, obwohl von der Arbeitsgemeinschaft der Verbraucherverbände (AgV)¹¹ der dringende Bedarf nachgewiesen, konkrete Vorschläge vorgelegt wurden und vom Arbeitskreis Schuldrechtsmodernisierungsgesetz des Instituts für Baurecht e.V. in Freiburg sogar ein baurechtlicher Ergänzungsentwurf erarbeitet¹² worden war.

Allerdings wurde mit dem Artikel 244 eine Verordnungsermächtigung über Abschlagszahlungen beim Hausbau¹³ ins Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) aufgenommen. Der Reformbedarf wurde damit gleichzeitig anerkannt – und zeitlich unbefristet verschoben.

Berücksichtigung fand das Thema dann erst wieder im Aktionsplan Verbraucherschutz der Bundesregierung vom 7. Mai 2003. Hierin heißt es: „Die Bundesregierung wird diesen Bereich [den Bauvertrag im Werkvertragsrecht des BGB, Anm. d. Verf.] deshalb auch unter dem Gesichtspunkt des Verbraucherschutzes fortentwickeln. Dabei wird besondere Bedeutung der Frage zukommen, wie ein angemessener Schutz der Verbraucher bei Insolvenz eines Bauunternehmens/Bauträgers zu gewährleisten ist. Daneben steht aber auch eine generelle Überprüfung der geltenden Rechtslage im Bauvertragsrecht an. Im Mittelpunkt der Prüfung werden Fragen der Notwendigkeit von Regelungen über die Verantwortung von Leistungsbeschreibungen und über Auswirkungen von Änderungen der getroffenen Vereinbarung auf die Vergütung sowie über weitere Regelungen von Abschlagszahlungen stehen.“¹⁴

Statt dem Bauvertragsrecht wurde dem Forderungssicherungsgesetz¹⁵ politisch Vorrang gewährt, das eine Nachbesserung des Gesetzes zur Beschleunigung fälliger Zahlungen vorsieht, da dieses Gesetz der Bauwirtschaft nicht den von ihr gewünschten Erfolg bei der Begleichung offener Rechnungen beschert hatte. Dazu sind sowohl im Beschleunigungsgesetz als auch im Entwurf dieses Folgegesetzes einige positive Neuerungen, aber auch Benachteiligungen für Verbraucher eingeführt worden bzw. Regelungen getroffen wurden, die eindeutig zu Lasten der Verbraucher gehen.

¹¹ Die Arbeitsgemeinschaft der Verbraucherverbände (AgV) war die Vorgängerorganisation des Verbraucherzentrale Bundesverbandes (vzbv).

¹² Der Entwurf eines Bauvertragsrechts des Arbeitskreises beim Institut für Baurecht in Freiburg (IfBF) ist veröffentlicht in der Zeitschrift „Baurecht“, Heft 4/2002. Er kann im Internet unter www.ifbf.de abgerufen werden.

¹³ Siehe auch Seite 23.

¹⁴ Bericht der Bundesregierung – Aktionsplan Verbraucherschutz. Bundestags-Drucksache 15/959 vom 7.5.2003, Seite 15.

¹⁵ Siehe Bundesrats-Drucksache 878/05 vom 8.12.2005, Text ist identisch mit BR-Drs. 458/04 vom 11.6.2004

2004 richtete das Bundesjustizministerium dann die Bund-Länder-Arbeitsgruppe „Überprüfung des Bauvertragsrechts“ ein, die eine Befragung zur Ermittlung des Reformbedarfs für ein Bauvertragsrecht bei 46 Verbänden durchführte. Während die Verbraucherverbände¹⁶ wieder den dringenden Reformbedarf klarstellten – im geltenden Recht ist der Verbraucherschutz nicht in ausreichendem Maße vertreten – haben die bauwirtschaftlichen Verbände erwartungsgemäß keinen solchen reklamiert.¹⁷

Ohne bisher eine Veränderung der rechtlichen Ausgangssituation erreicht zu haben bestehen die Forderungen der Verbraucherverbände für diese Legislaturperiode fort. Im Koalitionsvertrag der Bundesregierung wird als anstehende Reform im Kapitel Verbraucherpolitik das Bauvertragsrecht erwähnt, allerdings mit dem Hinweis auf die eingeschränkten Befugnisse des Bundesverbraucherschutzministeriums: „Neben dem klassischen Kernbereich der Verbraucherpolitik, dem gesundheitlichen Verbraucherschutz, gewinnen Fragen des rechtlichen und wirtschaftlichen Verbraucherschutzes zunehmend an Bedeutung, die aber nicht in Federführung des Verbraucherministeriums liegen.“¹⁸

Der Regelungsbedarf für ein Verbraucher-Baurecht im Einzelnen:

Die im Folgenden aufgeführten Forderungen betreffen schwerpunktmäßig das Bauen mit Generalübernehmern (u.a. Fertighausanbietern) und Bauträgern. Ist der Kauf vom Bauträger zwar durch die Makler- und Bauträgereverordnung (MaBV) mit gewissen - wenn auch unzureichenden - Schutzmaßnahmen geregelt, so besteht beim Bauen mit Generalübernehmern (Fertighausanbietern u.a.) der größte Regelungs- und Schutzbedarf. Denn hier bekommen Verbraucher Formularverträge der Anbieter vorgelegt und müssen allein auf ihr eigenes Fachwissen, Rechtswissen und Verhandlungsgeschick setzen. Für das Bauen mit Generalübernehmern und Bauträgern sind die rechtlichen Rahmenbedingungen defizitär und deutlich unterentwickelt.

Einräumung eines Widerrufsrecht für Bauverträge

Für Bauverträge gibt es kein generelles kostenloses Widerrufsrecht.

Aufgrund der Komplexität und Kompliziertheit der Bauverträge, des Prozesscharakters vieler Bauvorhaben und nicht vorhersehbarer bzw. unvorhergesehener Entwicklungen ist ein Widerrufsrecht zu mindestens in bestimmten Fällen erforderlich, so die Vorstellungen des Bauherrenschutzbundes, des Arbeitskreises Bauvertragsrecht beim Institut für Baurecht in Freiburg und von wohnen im eigentum e.V.

Ein Widerrufsrecht sollte es für den Fall geben, dass sich nach Abschluss des Vertrages wesentliche Voraussetzungen für die Durchführbarkeit eines Bauvorhabens ändern. Sei es, dass ein angestrebter und notwendiger Grundstückserwerb nicht zu Stande kommt oder

¹⁶ Stellungnahmen wurden vom Bauherrenschutzbund e.V., Verband Privater Bauherren e.V., Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. und wohnen im eigentum e.V. abgegeben.

¹⁷ Die Ergebnisse der Befragung lagen bis zum Zeitpunkt dieser Veröffentlichung noch nicht vor.

¹⁸ Koalitionsvertrag von CDU/CSU und SPD vom 11.11.2005, Seite 130.

dass bei der Finanzierung des Bauvorhabens eingeplante öffentliche Mittel nicht zur Verfügung stehen. Ebenso wenn beim Notartermin noch Änderungen ausgehandelt werden.

Der Bauherrenschutzbund¹⁹ fordert ein weiter gefasstes gesetzliches Widerrufsrecht für den Fall, dass Verbrauchern keine ausreichende Vertragsprüfungsfrist gewährt wird und der Arbeitskreis Bauvertragsrecht für den Fall, dass der Unternehmer den Besteller vor Abschluss des Vertrages nicht ausreichend eindeutig und erschöpfend über die zu erbringenden Bauleistungen informiert.

Das kostenlose Widerrufsrecht sollte nach Wohnen im Eigentum e.V. in Anlehnung an § 355 BGB eingeräumt werden mit der dort vorgesehene Frist von zwei Wochen. Der Bauherrenschutzbund und der Arbeitskreis Bauvertragsrecht fordern dagegen eine Frist von einem Monat nach Vertragsabschluss.

Einräumung eines Kündigungsrechts bei fortschreitendem Verzug und nicht erfolgter Mängelbeseitigung

Zeigt sich bereits vor Ablauf der Fertigstellungsfrist, dass ein Unternehmer seinen Verpflichtungen aus dem Werkvertrag nur unzureichend nachkommt - sei es, dass er seine geschuldete Leistung nicht oder nur zögerlich erbringt -, haben Verbraucher bisher kaum Eingriffsmöglichkeiten.

Das führt im Einzelfall zu dem untragbaren Ergebnis, dass Verbraucher zunächst den Ablauf der vereinbarten Fertigstellungsfrist abwarten müssen und gegebenenfalls sogar noch eine angemessene Frist zur Nacherfüllung setzen müssen, bevor sie sich vom Vertrag lösen können. Dies gilt nach der gesetzlichen Vorgabe selbst dann, wenn bereits im Vorfeld klar wird, dass der Unternehmer seinen Verpflichtungen nicht fristgerecht nachkommen wird. Eine vorherige Fristsetzung ist nicht möglich, und bei Kündigung des Vertrags durch den Verbraucher läuft dieser Gefahr dem vollen Vergütungsanspruch des Unternehmers ausgesetzt zu sein.

Hier besteht erheblicher Reformbedarf. Betroffenen Verbrauchern sollte deshalb nach Ansicht der Verbraucherverbände ein gesetzliches Kündigungsrecht eingeräumt werden

- bei Entstehung nicht unwesentlicher Baumängel und Verzug bei der angemessenen Nacherfüllung, sprich Mängelbeseitigung.
- bei Verzug im Baufortschritt und Versäumung von Nachfristen.
- bei Eröffnung des vorläufigen Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Auftragnehmers durch Beschluss des Insolvenzgerichtes.

So hätten Verbraucher die Möglichkeit sich vom Vertrag zu lösen und die Werkleistung durch einen anderen Unternehmer fertig stellen zu lassen. Im Einzelfall kann so vom Verbraucher besser gewährleistet werden, dass er auch anderen Unternehmern gegenüber seine Pflicht

¹⁹ Stellungnahme des Bauherrenschutzbundes zur Anfrage der Bund-Länder-AG „Überprüfung des Bauvertragsrechts“ vom 14.4.2005

gemäß § 642 I BGB erfüllt, indem er dafür sorgt, dass diese ordnungsgemäß durchgeführte Vorarbeiten vorfinden.

Die Kündigungsmöglichkeit des Bestellers sollte indes nur davon abhängig gemacht werden, dass bereits vor Ablauf der Fertigungsfrist der Unternehmer seinen Verpflichtungen nicht in der gebotenen Art und Weise nachkommt. Und sie sollte davon abhängig gemacht werden, dass dem Unternehmer zuvor eine angemessene Frist von Seiten des Bestellers gesetzt wurde. Die Frist kann dem Unternehmer auch Warnung sein, dass der Vertrag gekündigt wird, ohne dass er die volle Vergütung erhält. Lediglich für die bereits erbrachten Leistungen, die der Besteller auch in Zukunft tatsächlich weiter nutzen kann, sollte die anteilige Vergütung zu zahlen sein. Dies sollte im Gesetz ausdrücklich klargestellt werden. Ein weitergehender Schadensersatzanspruch des Bestellers wegen der Nicht- oder Schlechterfüllung des Unternehmens darf indes durch die Kündigungsmöglichkeit nicht ausgeschlossen sein.

Fertigstellungssicherheiten erforderlich

Nach den gesetzlichen Bestimmungen des Werkvertragsrechts ist der Unternehmer vorleistungspflichtig. Bei Bauverträgen ist es allerdings die Regel, dass Abschlagszahlungen vor der Abnahme verlangt und vertraglich vereinbart werden. Sicherheiten werden für diese Abschlagszahlungen in der Regel nicht gewährt.

Obwohl Einbehalte und Bürgschaften gängige Sicherheiten im Geschäftsverkehr bei öffentlichen und großen Bauvorhaben sind, werden sie von Verbrauchern beim Einfamilienhausbau nur selten durchgesetzt.

Begründet wird die Forderung nach Fertigstellungs- und auch Gewährleistungssicherheiten mit den häufigen Unternehmensinsolvenzen und den sich daraus für Verbraucher ergebenden Folgeschäden und Mehrkosten.

Die Gefahr des Unternehmenskonkurses ist in der Baubranche seit Jahren hoch.

2005 meldeten nach Auskunft von Creditreform 7.450 Baugewerbebetriebe Insolvenz an, 2004 waren es 7.930 Unternehmen²⁰.

Nach einer Befragung der AgV von 1000 Bauherren im Jahr 2000²¹ waren 5% der Baukunden von Firmenkonkursen betroffen, davon 8,4% in den neuen Bundesländern und 3,8% in den alten.

Eine Unternehmensinsolvenz bringt immer unvorhergesehene Mehrkosten für die privaten Bauherren mit sich. Besonders bei Generalübernehmer- und Bauträgerverträgen, weil mit dem Konkurs bedingten Ausfall nicht nur einzelne Gewerke, sondern das gesamte Bauvorhaben in Frage gestellt wird.

²⁰ Creditreform, Pressemitteilung vom 30.11.2004 und vom 29.11.2005 „Unternehmensinsolvenzen leicht rückläufig“

²¹ Arbeitsgemeinschaft der Verbraucherverbände (Hrsg.): Zufrieden mit dem Hausbau? Bonn 2000

Erfahrungsgemäß steigt vor der Insolvenzanmeldung auch die Zahl der Mängel auf den Baustellen des Unternehmens, da Bauträger ihre Subunternehmer erfahrungsgemäß nicht mehr oder nur verzögert zahlen, die Subunternehmen häufig wechseln und die Mängelbeseitigung aufgrund ihrer eigenen angespannten Situation nicht mehr verfolgen. Weitere Konkurs bedingte Mehrkosten treten auf, weil die folgenden Unternehmen in der Regel die Fertigstellung der noch ausstehenden Leistungen teurer anbieten. Schließlich resultieren Mehrkosten auch aus der Zeitverzögerung der Fertigstellung, da die Baustelle längere Zeit stillgelegt wird und die Kosten für die Bereitstellungszinsen steigen.

Diese Mehrkosten fallen bei Konkursen immer an.

Darüber hinaus sind Sicherheiten für die Gewähr von Abschlagszahlungen zwingend erforderlich, weil häufig nicht Zahlungen nach Baufortschritt vereinbart werden, sondern Verbraucher – oft ohne eigenes Wissen – zu weitergehenden Vorauszahlungen verpflichtet werden (siehe auch Forderung eines gesetzlich vorgegebenen Zahlungsplans) .

Gesetzlich muss eine ausreichend hohe und angemessene Sicherheit festgeschrieben werden, im Hinblick auf die Höhe der Abschlagszahlungen und das Gesamtvolumen des Bauvorhabens. Alle Verbraucherorganisationen halten eine Sicherheit von mindestens 10 % der Vergütung für erforderlich. Wohnen im eigentum e.V. schlägt einen Abschlag von 10% je Zahlungsrate vor.

Diese Sicherheit ist ein probates Mittel zur zügigen Mängelbeseitigung. Außerdem kann dadurch halbwegs sichergestellt werden, dass der Besteller im Fall der Insolvenz des Unternehmers über die nötigen Mittel verfügt, um den Bau von einem anderen Unternehmer fertig stellen zu lassen.

Die Sicherheit kann in Form eines Einbehalts des Bestellers in Höhe von mindestens 10 Prozent der jeweiligen vereinbarten Abschlagszahlung erfolgen. Sie kann vom Unternehmer aber auch in Form einer Garantie, einer Bürgschaft oder eines sonstigen Zahlungsverprechen eines Kreditinstituts oder Kreditversicherers gestellt werden. In diesem Fall ist sie dann zu stellen und nachzuweisen, wenn die erste Abschlagszahlung an den Unternehmer fällig wird.

Im Entwurf des Forderungssicherungsgesetzes wurde erstmals die Einführung einer Fertigstellungssicherheit für Verbraucher vorgeschlagen, siehe §632a Absatz 3 Satz 1E . Dies ist ein Schritt in die richtige Richtung. Die vorgeschlagene Höhe von 5% der Vergütung ist allerdings nicht ausreichend.

Die Unternehmensverbände sprechen sich gegen jedwede Fertigstellungssicherheit aus. Zusätzliche Kosten und Belastungen für die bereits schwache Baubranche und steigende Baukosten aufgrund der zusätzlichen Kosten oder des Liquiditätsverlustes sind ihre Gegenargumente. Der Markt soll es richten. Gesetzlich vorgeschriebene Fertigstellungs- und Gewährleistungssicherheiten werden sich demnach in Deutschland – im Vergleich zu den Niederlanden und Frankreich – politisch nur schwer durchsetzen lassen.

Seitens der Politik und Bundesregierung wird deshalb auf die Marktchancen von Fertigstellungsversicherungen hingewiesen. Hier muss angemerkt werden, dass es für diese Art von Versicherungen keinen Markt in Deutschland gibt.

Mehrere Jahre versuchten sich eine französische und eine niederländische Versicherung mit Fertigstellungsversicherungen zu etablieren. Die französische Versicherung hat sich erfolglos vom deutschen Markt wieder zurückgezogen, die niederländische Versicherung ist in Konkurs gegangen. Derzeit bietet diese Versicherung nur ein großer deutscher Versicherer an, ohne sie besonders zu bewerben. Fazit: Das Problembewusstsein hierfür ist bei deutschen Verbrauchern nicht sehr groß, eine Nachfrage bei deutschen Baukunden gibt es dazu nicht. In der Regel nutzen einige Bauträger und Generalübernehmer diese Versicherung als Alleinstellungsmerkmal und vertrauensbildende Maßnahme, um ihre Seriosität, Solvenz und Kundenorientierung zu demonstrieren.

Eine Empfehlung kann für solche Versicherungen nicht uneingeschränkt ausgesprochen werden. Hier müssen Verbraucher unbedingt die Versicherungsbedingungen kennen, die Versicherungshöchstsumme ebenso wie die Ausnahmeregelungen. Auch ist zu überprüfen, ob das mit der Versicherung werbende Unternehmen seine Prämien an die Versicherungsgesellschaft zahlt. Denn nur dann ist der Versicherungsschutz gegeben. Der fehlende Wettbewerb auf diesem Gebiet, die fehlende Nachfrage und fehlende Aufklärungsmaterialien erlauben Verbrauchern nur wenig Einsicht in die Rahmenbedingungen.

Mängelbeseitigungssicherheiten gefordert

Auch nach der Fertigstellung und der Abnahme des Werkes benötigen Verbraucher Sicherheiten, soweit es um die Erfüllung möglicher Mängelansprüche gemäß § 643 BGB geht. Diese Sicherheit wird häufig auch als sogenannter Druckzuschlag bezeichnet, um eine zügige Mängelbeseitigung sicherzustellen. Geht der Unternehmer während der Gewährleistung in Insolvenz, kann der Baukunde diese Mittel für die Mängelbeseitigung durch andere Unternehmen einsetzen, hat also eine gewisse, wenn auch kleine finanzielle Entlastung bei der Mängelbeseitigung.

Gefordert wird von Seiten der Verbraucherverbände - auch für die Zeit nach der Abnahme -, dass für den Besteller eine Sicherheit gesetzlich zwingend vorgesehen wird, da Verbraucher häufig nicht in der Lage sind, diese auszuhandeln. Sie sollte in Höhe von 5 % der Gesamtvergütung vorgeschrieben sein. Sie ist bis zum Ablauf der Verjährung der Mängelbeseitigungsansprüche aufrecht zu erhalten.

Neben den vorgeschlagenen Sicherheiten zur Fertigstellung (Bankbürgschaft) sollte auch hier der Rückbehalt eines entsprechenden Teils der Vergütung durch den Besteller möglich sein.

Im Entwurf des Forderungssicherungsgesetzes findet sich dazu keine Regelung.

Der Zahlungsplan als verbindlicher Orientierungsrahmen für Abschlagszahlungen

Ein Zahlungsplan für Generalübernehmerverträge gefordert

Bei der Prüfung von Bauverträgen stellen Verbraucherverbände immer wieder fest, dass private Bauherren von Generalübernehmern (u.a. Fertighausanbietern) vertraglich zu (erheblichen) Vorauszahlungen verpflichtet werden.

So kommt es immer wieder vor, dass

- direkt bei Vertragsabschluss Anzahlungen zu leisten sind.
- Ratenzahlungen zu Beginn oder während der Arbeiten zu erbringen sind.
- besonders bei den ersten Ratenzahlungen Beträge verlangt werden, die im Vergleich zur erbrachten Leistung zu hoch sind.
- die letzten Raten, besonders die Schlussrate, im Vergleich zu den ersten zu niedrig ausfallen.
- die vorletzte Rate vor der Endabnahme zu zahlen ist.
- keine Schlussrate nach der Beseitigung der letzten Mängel vereinbart wird.

Mit solchen Zahlungsplänen wird Verbrauchern auch das Recht beschnitten, für die Mängelbeseitigung einen Betrag bis zur Höhe von mindestens des Dreifachen der Mängelbeseitigungskosten zurückzuhalten. Denn die letzten Raten lassen von ihrem finanziellen Rahmen her dieses Druckmittel nicht mehr zu.

Dies führt zu einer ungerechten Risikoverteilung einseitig zu Lasten der Verbraucher. Sie tragen damit das Insolvenzrisiko des Bauunternehmers.

Diese Praxis widerspricht dem Prinzip des Werkvertragsrechts, das von einer Vorleistungspflicht des Unternehmers ausgeht. Allerdings wird auch schon im Werkvertragsrecht die Möglichkeit offeriert, Abschläge für in sich abgeschlossene Leistungsteile verlangen zu können (§ 632 a Abs. 1 Satz 1E, BGB). Dem Grundgedanken der Vorleistungspflicht des Unternehmers kommen die wenigsten Unternehmen nach, wenn überhaupt dann nur kapitalstarke Wohnungsgesellschaften und große Bauträger. Stattdessen sind Abschlagszahlungen gängige Praxis, die Unternehmen von der Last der Vorfinanzierung entlasten und die sich gemäß der Rechtsprechung am Baufortschritt orientieren sollen.

Ist dieses Kriterium „Zahlung nach Baufortschritt“ schon für Fachleute streitanfällig, so können es Verbraucher insgesamt nicht beurteilen. Ohne Orientierungsrahmen ist eine Zahlung nach Baufortschritt für Verbraucher nicht nachprüfbar. Sie können nicht den Anteil des Dachstuhls an den Gesamtkosten ermessen. Sie haben keinen Überblick über die ortsüblichen Baupreise und kennen auch nur den Festpreis (Pauschalvergütung). Preise für Teilleistungen werden ihnen in der Regel nicht genannt. Ebenso wenig sind sie befähigt, die Voll-

ständigkeit und Mängelfreiheit der bisher erbrachten und zu bezahlenden Leistung zu beurteilen.

Zwar enthält der Entwurf des Forderungssicherungsgesetzes die Vorgabe, dass für Leistungen, für die ein Abschlag verlangt wird, eine prüfbare Aufstellung vorzulegen ist, die eine rasche und sichere Beurteilung der Leistungen ermöglichen muss. Wie diese aber für Verbraucher auszugestalten ist, wird im Gesetzentwurf nicht festgelegt.

Kenntnis über die Angemessenheit von Abschlägen, Transparenz und mehr Sicherheit bei der Ratenzahlung kann beim Hausbau mit Generalübernehmer nur ein gesetzlich vorgeschriebener Ratenzahlungsplan bringen.

Die Verbraucherverbände halten es deshalb für erforderlich, einen Ratenzahlungsplan für Generalübernehmer-Verträge vorzugeben, also eine gesetzlich verbindliche Regelung hinsichtlich der maximalen Höhe von Abschlagszahlungen bei bestimmten Bauabschnitten. Eine Rechtsgrundlage ist seit 2001 in Artikel 244 EGBGB „Abschlagszahlungen beim Hausbau“ gegeben. Dort heißt es: „Das Bundesministerium der Justiz wird ermächtigt, (...) durch Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrates auch unter Abweichung von §632a des BGB zu regeln, welche Abschlagszahlungen bei Werkverträgen verlangt werden können, welche erbrachten Gewerke hierbei mit welchen Prozentsätzen der Gesamtbausumme angesetzt werden können, welcher Abschlag für eine in dem Vertrag enthaltene Verpflichtung zur Verschaffung des Eigentums angesetzt werden kann und welche Sicherheit dem Besteller hierfür zu leisten ist.“

Vorlage für diese Rechtsverordnung kann nach Meinung von wohnen im eigentum e.V. die Regelung der § 3 II MaBV sein, die eine entsprechende Ratenzahlung vorsieht, aber nicht für Generalübernehmer-Verträge gilt. Allerdings müsste eine erste Rate für die Planungsleistungen eingeführt und die letzte Rate nach vollständiger Fertigstellung müsste höher als bei derzeit 5% (siehe §3 II MaBV) angesetzt werden.

Modifikationen der ersten Rate, die zu Lasten des Bestellers gehen, sollten unzulässig sein, mit der Folge, dass bei Verstoß die gesetzliche Regelung des § 641 I BGB „Fälligkeit der Vergütung“ gilt, die besagt: „Die Vergütung ist bei der Abnahme des Werkes zu entrichten.“ Damit ist die Gewähr geboten, dass die Bestimmungen auch tatsächlich eingehalten werden.

Der Verbraucherzentrale Bundesverband hat auf der Datenbasis des Baukostenindex der Architektenkammern ein eigenes Zahlungsplanmodell²² entwickelt. Sein Gesamtkostenplan sieht wie folgt aus:

²² Stellungnahme des vzbv zum Reformbedarf im Bereich des Bauvertragsrechts unter dem Gesichtspunkt des Verbraucherschutzes, Berlin 15.4.2005, Seite 11f

• Nach Vorliegen der Baugenehmigung oder Baufreigabe	5,0 %
• Nach Fertigstellung Geschossmauerwerk	30,0 %
• Nach Fertigstellung Dachstuhl und Dacheindeckung	15,0 %
• Nach Fertigstellung Rohinstallation Heizung, Sanitär, Elektro	8,0 %
• Nach Fertigstellung Endinstallation Heizung, Sanitär, Elektro	8,0 %
• Nach Fertigstellung Innenputz- und Stuckarbeiten, Trockenausbau Dachgeschoss und Estrich	8,0%
• Nach Fertigstellung Fenster- und Verglasungsarbeiten	8,0%
• Nach Fertigstellung Fliesen- und Malerarbeiten	6,0%
• Nach Fertigstellung Bodenbelagsarbeiten	2,0%
• Nach vollständiger Fertigstellung	10,0%.

Der Zahlungsplan der Makler- und Bauträgerverordnung ist regional zu differenzieren

Der Zahlungsplan der Makler- und Bauträgerverordnung für Bauträgerverträge (§3 MaBV) bedarf nach Meinung von wohnen im eigentum e.V. im Hinblick auf die erste Rate einer Anpassung an die regionale Situation. Derzeit zahlen Käufer in München und Käufer im ländlichen Raum von Mecklenburg-Vorpommern gleichermaßen 30% des Gesamtkaufpreises für den Grundstücksanteil als erste Abschlagsrate. Obwohl es sich hier um eine Kann-Bestimmung handelt, die auch die Möglichkeit einer niedrigeren Rate vorsieht, ist nicht bekannt, dass ein Bauträger diese Rate in der Praxis reduziert. Deshalb sollte die Rate zwar die Höchstgrenze von 30% vorgeben, sich regional aber an den Bodenrichtwerten orientieren, damit Baukunden im ländlichen Raum nicht mit dieser ersten Rate erheblich in Vorleistung gehen.

Fertigstellungstermine sind vertraglich festzulegen

Häufig finden sich in Bauverträgen keine zeitlichen Angaben oder verbindlichen Fristen. Da ist von Bauzeiten „von 5-8 Monaten“ die Rede oder dass „festgelegte Termine ungefähre Zeitangaben“ seien. Die Vereinbarung von verbindlichen Fertigstellungsterminen ist deshalb gesetzlich vorzugeben. Ebenso Fristen für Teilfertigstellungen ohne Zwischenabnahme, damit Verbraucher den Baufortschritt mit verfolgen und feststellen können, ob und wann das Bauunternehmen in Verzug kommt.

Festpreisbindung

In Bauverträgen wird meistens ein Festpreis vereinbart. Dieser Festpreis besteht aus einem pauschalen Baupreis und der Mehrwertsteuer. Er wird vom Anbieter zeitlich begrenzt garantiert, in der Regel für zehn bis fünfzehn Monate. Ob sich nach Ablauf dieser Frist der Preis erhöht und wenn ja um wie viel, wird in vielen Bauverträgen nicht ausdrücklich geregelt. Um

hier die gewünschte Sicherheit für Verbraucher zu halten, ist für die Festpreisbindung ein angemessener Zeitraum festzulegen, in der Regel bis zur Abnahme.

3.2 Mehr Transparenz und Verbindlichkeit bei Baubeschreibungen

In Bau- und Leistungsbeschreibungen von Typenhäusern sowie Eigentumswohnungen wird der Liefer- und Leistungsumfang für das versprochene Werk vom Bauträger bzw. Generalübernehmer festgelegt. Auf der Grundlage dieser Baubeschreibungen wird ein Festpreis genannt. Zum Abschluss des Vertrages wird diese standardisierte Baubeschreibung den individuellen Wünschen angepasst, dann Vertragsbestandteil und damit rechtsverbindlich. Im Streitfall wird sie Grundlage für die juristische Urteilsfindung.

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“. Jeder Anbieter kann diejenigen Angaben in die Baubeschreibung aufnehmen, die er für notwendig hält. Deshalb sind diese nicht einheitlich systematisch aufgebaut. Es werden unterschiedliche Kenngrößen und Fachtermini verwendet.

Häufig sind Baubeschreibungen unvollständig und ungenau.

Schwachpunkte sind zum Beispiel fehlende Angaben über das Herrichten der Baustelle, die Energieeffizienz, den Schallschutz und die Qualität der verwendeten Baustoffe und Innenausbaumaterialien. Formulierungen wie „Wärmeschutz entspricht der Energieeinsparverordnung“, „deutsche Markenprodukte“ oder „Sanitärobjekte von Hersteller XY oder gleichwertig“ sind nichts sagend oder unpräzise.

Somit ist der Interpretationsspielraum bei Baubeschreibungen groß.

Hinzu kommt, dass besondere Leistungen in diesen standardisierten Typenhaus-Beschreibungen nicht aufgeführt und somit auch nicht im Festpreis enthalten sind. Standardisierte Baubeschreibungen beziehen sich immer nur auf die gängigsten und günstigsten Situationen. Beispielsweise gilt als Kalkulationsbasis für das erste Kellerangebot ein normales, ebenes, gut zugängliches Grundstück und ein tragfähiger Baugrund. Sonderausführungen und Anpassungen an die jeweilige Grundstückssituation sind somit unerlässlich. Solche Sonderausführungen gegen Aufpreis sind (fast) immer: Drainage, Hebeanlagen, Klärgruben, Rückstauverschlüsse, Revisionschächte, Rückhaltebecken, Abdichtung gegen drückendes Wasser. Sondergründungen gegen Aufpreis sind erforderlich bei Fels, hohem Grundwasserstand, Hanglagen, Anbauten, Unterfangungen.

Zusätzliche Kosten verursachen darüber hinaus häufig die Planungsleistungen zur Fertigstellung der Bauanzeige oder des Bauantrages und die „Bemusterung“²³, wenn Kunden die

²³ Beim Fertighausvertrag ist es gängige Praxis, erst den Bauvertrag inklusive einer Grundausstattung des Hauses abzuschließen und dann einige Wochen vor Errichtung des Hauses die endgültige Aus-

Grundausstattung nicht gefällt. Bei Häusern ab Oberkante Kellerdecke (Fertighäuser) müssen natürlich die Leistungen rund um das Grundstück und die Bodenplatte bzw. der Keller hinzugerechnet werden.

Änderungen und Ergänzungen sind mit Zusatzleistungen und Mehrkosten verbunden. Somit ist der beworbene Festpreis nie der Endpreis des Hauses. Bauinteressenten müssen die fehlenden Leistungen – teils mit, teils ohne Unterstützung des Verkäufers - ermitteln und die Zusatzkosten addieren. Beim Fertighaus sind dies größere, beim Bauträgerhaus oder der Eigentumswohnung kleinere Posten.

Derzeit können Verbraucher auf der Grundlage standardisierter Baubeschreibungen kaum Preis- und Leistungsvergleiche vornehmen. In der Praxis mangelt es an Transparenz und Vergleichsfähigkeit.

Weder Verbraucher noch Fachleute können die Defizite und Qualitätsunterschiede erkennen, wenn die Angaben unvollständig, unkorrekt oder nichts sagend sind. Eine Korrektur der Versäumnisse ist später nur schwer möglich und regelmäßig mit Mehrkosten verbunden.

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.

Es gab mehrere Initiativen, hier Abhilfe zu schaffen bzw. Verbrauchern Handreichungen anzubieten.

Einmal die Muster-Baubeschreibung der Verbraucher-Zentralen²⁴, herausgegeben 1997. Dann die Checklisten des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung²⁵, die auch vom Bundesverband Deutscher Fertigbau (BDF) mit entwickelt wurden, und die Checklisten von wohnen im eigentum e.V.²⁶ sowie die Öffentlichkeitsarbeit der Verbraucherverbände.

Ein Normungsantrag zu Mindestanforderungen für Baubeschreibungen - eingereicht vom Verbraucherrat beim DIN Deutschen Institut für Normung - wurde vom zuständigen Normenausschuss Bau abgelehnt. Begründung: Die beteiligten Verbände sehen keinen Regelungsbedarf. Anzumerken ist, dass dieser Antrag allerdings den Regelungsbereich sehr weit fasste - unter Einbeziehung des Architektenhauses. Damit weicht er sehr stark von den bisherigen Forderungen der Verbraucherverbände ab, die für Leistungsverzeichnisse für Architek-

stattung detailliert festzulegen. Hauskäufer können hierbei auch höherwertige und damit teurere Ausstattungsleistungen (zum Beispiel Heizkörper, Türen, Steckdosen) vereinbaren. Der Verhandlungsspielraum ist zu diesem Zeitpunkt natürlich gering.

²⁴ Arbeitsgemeinschaft der Verbraucherverbände e.V.(Hrsg.): Muster-Baubeschreibung. Formular zum richtigen Hausbau. Bonn 2000.

²⁵ Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Mindestanforderungen an Bau- und Leistungsbeschreibungen für Ein- und Zweifamilienhäuser. Berlin 2003

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Checkliste zur Auswertung von Bau- und Leistungsbeschreibungen für Ein- und Zweifamilienhäuser. Berlin 2004

²⁶ siehe www.wohnen-im-eigentum.de unter der Rubrik „Bauen“ und „Fertighaus“ bzw. „Bauträger“.

tenhäuser, also für das individuelle Bauen unter Beteiligung von Architekten als Treuhänder des Bauherren keine Vorgaben für erforderlich hielten. Die Vorgehensweise beim Architektenhaus unterscheidet sich so wesentlich vom schlüsselfertigen Bauen, dass eine Subsumierung der Architektenleistungen in dieses Raster die Erfolgchancen der Entwicklung von Mindestanforderungen an Baubeschreibungen und ihre Handhabbarkeit einschränken wird.

Der bisherige Erfolg dieser Initiativen: Baubeschreibungen sind regelmäßig Gegenstand der öffentlichen (Fach-) Diskussion und Presse. Einige gut informierte Verbraucher lassen ihre Baubeschreibungen bei den Verbrauchervereinen prüfen. Den Anbietern, die ihre Hausangebote freiwillig anpassen wollen, fehlt die Vorgabe.

Das Ziel - mehr Transparenz, Vollständigkeit und Vergleichbarkeit bei Standard-Baubeschreibungen - ist noch lange nicht erreicht. Seit Jahren fordern Verbraucherverbände verbindliche Vorgaben für standardisierte Bau- und Leistungsbeschreibungen, damit diese konkrete Material-, Mengen und Qualitätsangaben, die Bezeichnung der verwendeten Inhaltsstoffe wichtiger Materialien (oder entsprechende technische Merkblätter) angeben und Bauteile auführen, um Missverständnisse und unerwartete Mehrkosten zu vermeiden.

Ihre Forderungen: Grundsätzlich muss im Gesetz festgeschrieben werden, zum Beispiel als Ergänzung zum Artikel 244 EGBGB, der Verordnungsermächtigung über Abschlagszahlungen beim Hausbau, dass bei Generalübernehmer- und Bauträgerverträgen mit Verbrauchern bei Vertragsabschluss eine schriftliche Baubeschreibung vom Unternehmer an den Besteller zu übergeben ist, die die zu erbringenden Leistungen umfassend und eindeutig beschreibt.

Mindestanforderungen an den Inhalt und die Ausgestaltung von Baubeschreibungen müssen gesetzlich vorgegeben werden. Konkretisiert werden sollten die Mindestanforderungen - aufgrund ihrer technischen Ausrichtung und der regelmäßigen Aktualisierung - in einer Rechtsverordnung.

Für die Schaffung einer Rechtsverordnung spricht folgendes:

- Sie erlaubt eine umfassendere Ausgestaltung, also einen höheren Detaillierungsgrad der Regelungen.
- Sie erlaubt eine Differenzierung nach verschiedenen Bauarten (Bauträger, Generalübernehmer, Generalunternehmer u.a.).
- Eine Verordnung kann schneller und flexibler an aktuelle Gegebenheiten angepasst werden.
- Sie kann ein umfassender Orientierungsrahmen für Verbraucher wie für Bauunternehmer und Handwerker werden. Ein Verweis auf diverse verschieden platzierte Klauseln im BGB entfällt.

Empfohlen wird die Aufnahme einer weiteren Verordnungsermächtigung in das BGB, beziehungsweise eine Ergänzung in die Verordnungsermächtigung in §244 EGBGB oder in ein breiter gefasstes separates Verbraucherbaurecht. Die inhaltliche Ausgestaltung der Verordnung erfolgt dann unabhängig vom Gesetzgebungsverfahren.

Arbeitsgrundlage für die Festlegung solcher Mindestanforderungen können die bereits erwähnten Materialien sein.

Darüber hinaus fordert der Verbraucherzentrale Bundesverband die Aufnahme von Sanktionsmitteln in die Verordnung. Bei Nichterfüllung der Verpflichtung sollte nach dem Verbraucherzentrale Bundesverband ein Widerrufsrecht für Verbraucher entsprechend §355 BGB eingeführt werden. Angesichts der Komplexität der Materie sollte dieses Widerrufsrecht abweichend von §355 BGB sechs Wochen betragen.

Unternehmen und ihre Verbände lehnen diese Forderungen ab. Sie argumentieren damit, dass eine weitgehende Festlegung der baulichen Einzelheiten bereits bei Vertragsabschluss das kostengünstige, rationelle und auch neue Möglichkeiten ausschöpfende Bauen hemmen würde. Denn je mehr Spielraum bleibt, um so eher können Bauträger und Fertighausanbieter verhandeln und günstige Materialien einkaufen.²⁷ Allerdings ohne Einbeziehung des Auftraggebers und ohne die Kosteneinsparungen dann weitergeben zu müssen.

Diese Argumentation widerspricht allerdings auch der bisherigen Diskussion zum kostengünstigen Bauen. Hier wird propagiert, nichts dem Zufall bzw. der Ausführung zu überlassen, sondern möglichst detaillierte Planungen vorzulegen. Je konkreter die Planung, umso kostengünstiger die Bauausführung und die Gesamtbaukosten - ist eine der Grundregeln des kostensparenden Bauens.

3.3 Quadratmeterpreise nur selten vergleichbar – zu viele Flächenberechnungen auf dem Markt

Seit Jahren wird von Verbraucherverbänden kritisiert, dass es keinen Vorstoß in Richtung einer Vereinheitlichung der Flächenberechnungsgrundlagen für den gesamten Wohnungsmarkt gibt. Wohnungskäufer und Eigenheimerwerber können keine Angebotsvergleiche auf der Grundlage von Quadratmeterpreisen vornehmen, da sie Äpfel und Birnen vorgesetzt bekommen²⁸. Denn neben der Ausweisung von Wohnflächen nach der Wohnflächenverordnung – diese ist nur für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorgeschrieben - werden auch Grund- und Nutzflächen nach der DIN 277 in den Bau- und Kaufverträgen auf dem freien Wohnungsmarkt angeführt. Berechnungen auf der Grundlage der DIN 277 sind aber mit denen nach der Wohnflächenverordnung nur sehr bedingt vergleichbar. Weitere mögliche Berechnungsgrundlagen: Bis zur Einführung der Wohnflächenverordnung zum 1.1.2004 galt die II. Berechnungsverordnung (II.BV) für den öffentlich geförderten Wohnungsbau. Auch sie wird nicht nur in alten Verträgen den Flächenberechnungen zugrunde gelegt. Schließlich ist noch die DIN 283 zu erwähnen, die der Berechnung von Wohnflächen diente. Sie wurde bereits 1983 vom Deutschen Institut für Normung zurückgezogen, wird aber hin und wieder

²⁷ Rainer Oswald: Schwachstellen. Über die notwendige Ungenauigkeit von Baubeschreibungen. Deutsche Bauzeitschrift 1/2005 Seite 68 - 73

²⁸ Verbraucherrat des Deutschen Instituts für Normung e.V. (Hrsg.): Untersuchung zur Normung von Wohnflächenberechnungen. Berlin 2004

noch verwendet – auch von der Rechtsprechung - mit der Argumentation des Fehlens einer Wohnflächennorm.

Zur Behebung dieser Schieflage hatte wohnen im eigentum e.V. im Januar 2004 einen Normungsantrag an den Verbraucherrat des Deutschen Instituts für Normung (DIN) zur Erarbeitung einer Norm für Wohnflächenberechnungen für den gesamten Wohnungsmarkt gestellt.

Nach Zustimmung im Verbraucherrat wurde der Antrag nebst Normungsvorschlag im Oktober an den Normenausschuss Bauwesen geschickt. Dieser lehnte den Antrag Ende Februar 2005 ab. Die im Ausschuss vertretenen Bauverbände sahen keine Notwendigkeit für eine Vereinheitlichung. Ebenso wenig gibt es hier Unterstützung seitens des Bundesbauministeriums, das für die Wohnflächenverordnung federführend zuständig ist. Hier fehlt eindeutig der sonst ständig beschworene politische Wille zur Deregulierung von Vorschriften und Normen.

3.4 Aufhebung der Privilegierung der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB Teil B)

Als umfangreiches Regelwerk für Bauverträge steht die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/B) zur Verfügung, die einen Sonderfall Allgemeiner Geschäftsbedingungen darstellt.

Ursprünglich für öffentliche Bauvorhaben und als Regelwerk für Baufachleute gedacht, wird sie heute vielfach für Verträge mit Verbrauchern verwendet. Dies ist aus mehreren Gründen problematisch:

Die VOB/B setzt erhebliches Fachwissen voraus. Sie gilt einerseits als ausgewogenes Vertragswerk, das die Interessen beider Vertragspartner berücksichtigt. Deshalb darf sie im Kernbereich nicht einseitig vertraglich geändert werden. Andererseits lässt sie den Fachleuten aber auch einen gewissen Verhandlungsspielraum, den diese zu ihrem jeweiligen Nutzen aushandeln können. Zusätzlich fordert die VOB/B die Mitwirkungspflicht beider Vertragspartner ein. Diese Pflichten und Rechte durchblickt natürlich kein „Einmal-im-Leben-Bauender“. Die vorhandenen Verhandlungsspielräume sind für Verbraucher kaum einschätzbar.

Wird die VOB/B als „Ganzes“ vereinbart, so ist sie durch eine gesetzliche Ausnahmebestimmung (§§308 Nr. 5 letzter Halbsatz, §§309 Nr. 8 b ff letzter Halbsatz BGB) von einer Inhaltskontrolle nach den Vorschriften des AGB-Rechts freigestellt.

Die VOB/B hat damit als Allgemeine Geschäftsbedingung – sie ist kein Gesetz und keine Verordnung – im Bereich der Verbraucherverträge eine privilegierte Stellung, ohne entsprechende Verbraucherschutzregelungen zu enthalten und ohne dass sie die schutzwürdigen Belange der Verbraucher in irgendeiner Weise berücksichtigen muss.

Nicht nur das. Der vzbv hat neben dieser Nichtbeachtung der Verbraucherbelange eine Liste von unzulässigen Benachteiligungen von privaten Bauherren in der VOB/B ausgemacht und zusammengestellt²⁹. Diese betreffen

- Verjährungsfristen bei Mängeln am Bauwerk:

Im BGB gilt für Mängel am Bauwerk eine Gewährleistung von fünf Jahre und nach einer Mängelbeseitigung weitere fünf Jahre. Nach der VOB/B verjährt der Anspruch auf Mängelbeseitigung nach vier Jahren und nach einer Mängelbehebung verjährt der Anspruch nach zwei Jahren.

- Fingierte Erklärungen (z.B. fiktive Abnahme).

- Ausschluss des Rücktrittsrechts

- Erschwerung der Vertragsbeendigung:

Wird ein Mangel trotz Fristsetzung vom Unternehmer nicht beseitigt, können Bauherren nach dem BGB den Vertrag beenden. Nach der VOB/B reicht die Untätigkeit des Unternehmers nicht aus, hiernach muss zusätzlich und vorab die Kündigung des Vertrages angedroht werden.

- Intransparenz bei der Preisgestaltung:

Private Bauherren brauchen Kostensicherheit. Wo diese fehlt, müssen Unternehmen auf dieses Kostenrisiko hinweisen. So können etwa durch die Angabe eines Einheitspreises die Kosten am Ende deutlich höher ausfallen als erwartet. Eine Verpflichtung zur Kostentransparenz oder zum Hinweis auf mögliche Kostenrisiken für Verbraucher existiert in der VOB/B nicht.

- Irreführende Bauzeitangaben:

Die VOB/B sieht vor, dass Zeitangaben des Unternehmers zu Bauschritten in einem Bauzeitenplan nur verbindlich sind, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist.

Aus der Privilegierung der VOB/B ergibt sich ein weiteres Problem:

Häufig wird die VOB nicht einmal wirksam einbezogen. Dies ist der Fall, wenn Anbieter nur Teile der VOB für ihren Vertrag benutzen - sich also nur die Rosinen herauspicken - oder wenn der VOB eine Vielzahl zusätzlicher Klauseln hinzugefügt werden, die häufig "in den Kern" der VOB eingreifen und die Ausgewogenheit der VOB zu Gunsten der Anbieter ändern. Nur in diesem Fall kann jede einzelne Klausel der VOB/B nach dem AGB-Recht geprüft und für unwirksam erklärt werden. Das heißt: alle Klauseln, die Verbraucher unangemessen benachteiligen, sind dann ungültig. Wann das so ist, kann allerdings immer nur im Einzelfall und nur über die Rechtsprechung gelöst werden.

Bei der Vereinbarung der VOB in Verbraucherverträgen ist demnach regelmäßig die Wirksamkeit der Einbeziehung der VOB/B in den Vertrag und die Beibehaltung der Ausgewo-

²⁹ Verbraucherzentrale Bundesverband e.V.: Beispiele für unzulässige Benachteiligungen privater Bauherren in der VOB/B 2002. Berlin 2004. Siehe www.vzbv.de

genheit des Gesamtwerkes VOB angesichts zusätzlich vereinbarter Vertragsklauseln (Frage nach Eingriffen in den Kernbereich der VOB/B) zu prüfen.

Für Verträge mit Verbrauchern stellt die VOB/B ein äußerst kompliziertes Werk mit hoher Rechtsunsicherheit dar.

Aufgrund dieser Gemengelage an Problemsituationen und Fallstricken für Verbraucher wird von den Verbraucherverbänden die Aufhebung der Privilegierung der VOB/B gefordert und vom vzbv aktiv betrieben.

Nach einem im Auftrag des vzbv erstellten Rechtsgutachten³⁰ ist die gesetzliche Privilegierung der VOB/B mit der Richtlinie 93/13/EWG des Rates der Europäischen Gemeinschaften vom 5. April 1993 über missbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträge nicht vereinbar. Danach führt die Anwendung der VOB/B in privaten Bauverträgen in mindestens 24 Klauseln zu einer massiven Verbraucherbenachteiligung.

Verantwortlich für die Erarbeitung und Fortschreibung der VOB/B zeichnet der Deutsche Vergabe- und Vertragsausschuss für Bauleistungen (DVA), ein Zusammenschluss aller wichtigen öffentlichen Auftraggeber und der Bauverbände als Auftragnehmer. Dieser Ausschuss ist dem Organisationsbereich des Bundesbauministeriums zugeordnet. Die Verbraucherverbände sind in diesem Gremium nicht vertreten. Die besonderen Belange der Verbraucher werden gemäß dieser Besetzung in diesem Ausschuss nicht behandelt.

Gegen den DVA hat der vzbv 2005 auf der Grundlage des Rechtsgutachtens von Prof. Dr. H.-W. Micklitz³¹ ein Unterlassungsverfahren beim Landgericht Berlin angestrengt, um eine Änderung dieses Rechtszustandes im Interesse der Verbraucher herbeizuführen.

4.5 Verbraucherbenachteiligende Regelungen im Entwurf des Forderungssicherungsgesetzes³²

Vorläufige Zahlungsanordnung

Im Entwurf des Forderungssicherungsgesetzes wird die Einführung einer vorläufigen Zahlungsanordnung vorgeschlagen (§302a E). Es handelt sich um ein neues Prozessinstrument, das es einem auf Zahlung klagenden Unternehmer erlauben soll, sich bereits vor dem Gerichtsurteil einen vorläufig vollstreckbaren Titel zu verschaffen, um die Zahlung schnell erhalten zu können. Voraussetzungen sind, dass die Klage nach dem bisherigen Stand hohe Aussicht auf Erfolg hat und die Anordnung nach Abwägung der beiderseitigen Interessen für

³⁰ Hans-W. Micklitz: Bauverträge mit Verbrauchern und die VOB Teil B. Zur Bedeutung der Richtlinie 93/13/EWG über missbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen. Herausgegeben in der Schriftenreihe des Verbraucherzentrale Bundesverbandes zur Verbraucherpolitik Band 2, Berlin 2005.

³¹ Siehe Fußnote 30.

³² BR Drucksache 878/05 vom 8.12.2005, entspricht der vom Bundesrat beschlossenen Fassung Drs. 458/04 vom 11.6.2004

den Kläger gerechtfertigt ist, um Liquiditätsprobleme abzuwenden, die sich aus der voraussichtlich langen Verfahrensdauer ergeben. Auch das Risiko der Insolvenz des Unternehmens soll damit reduziert werden.

Die Einführung der vorläufigen Zahlungsanordnung ist für den Bereich von Verbraucherverträgen unangemessen. Das betriebswirtschaftliche Risiko des Unternehmers wird auf dem Rücken des verklagten Verbrauchers als Vertragspartner ausgetragen.

Ob die vorläufige Zahlungsanordnung häufig genutzt werden wird, ist anzuzweifeln, da das klagende Unternehmen für den vollstreckbaren Titel Sicherheiten (zum Beispiel in Form einer Bankbürgschaft) hinterlegen muss, die ein nicht liquides oder sogar vor der Insolvenz stehendes Unternehmen kaum stellen können. Aber auch wenn die Zahlungsanordnung ein Papiertiger bleiben wird, darf sie nicht für Verbraucherverträge gelten. Denn sie wird ein nicht zu unterschätzendes Droh- und Einschüchterungsinstrument der Unternehmen werden, um Verbraucher zur schnellen und auch ungerechtfertigten Bezahlung zu zwingen.

Darüber hinaus sind die Formulierungen des Gesetzentwurfes ungenau und enthalten in großem Umfang unbestimmte Rechtsbegriffe, die der richterlichen Auslegung bedürfen werden. So ist nicht definiert, was eine „hohe Erfolgsaussicht“ sein soll, ebenso wenig ist ausgeführt, nach welchen Gesichtspunkten die „Abwägung“ beiderseitiger Interessen durchgeführt werden soll und worin schließlich der „besondere Nachteil“ für den Kläger liegen soll.

Es steht deshalb zu erwarten, dass der Gesetzentwurf zu umfangreichen und langwierigen Gerichtsverfahren führen wird und die notwendige Rechtssicherheit erst nach einschlägigen höchstrichterlichen Entscheidungen hergestellt werden kann. Dies führt zu einer unnötigen Belastung und Ausdehnung bereits laufender Verfahren. Darüber hinaus besteht derzeit für den Unternehmer schon die Möglichkeit, sich durch eine Bauhandwerkersicherungshypothek gem. § 648 Abs. 1 BGB abzusichern. Eine weitergehende Absicherung gegenüber dem Besteller verschiebt das Verhältnis der wechselseitigen Rechte und Pflichten insbesondere gegenüber dem Verbraucher in unzumutbarer Weise.

Kürzung des Druckzuschlags

Der Entwurf des Forderungssicherungsgesetzes sieht die Kürzung des Einbehalts zur Mängelbeseitigung, des so genannten Druckzuschlags vor. Der jetzige Betrag in Höhe mindestens des Dreifachen der voraussichtlichen Mängelbeseitigungskosten soll auf einen Regelbetrag in Höhe des Doppelten der voraussichtlichen Mängelbeseitigungskosten reduziert werden (§641 Absatz 3 E).

Der Druckzuschlag ist das wesentliche Instrument der Verbraucher, wenn es darum geht, festgestellte Mängel durch den Unternehmer beseitigen zu lassen. Durch den Einbehalt einer höheren Summe als der einfachen Mängelbeseitigungskosten soll der Unternehmer angehalten werden, die Mängelbeseitigung zügig durchzuführen. Eine Reduzierung dieses Betrages schwächt den Druck auf den Unternehmer ab. Diese Neuregelung würde insbesondere die

Verbraucher schlecht stellen, die nur „kleine“ Mängel nachweisen, und sie würde eine zeitliche Verschleppung der Mängelbeseitigung zur Folge haben.

3.6 Reduzierung der Regelungsdichte freier Berufe für mehr Wettbewerb? – Die Rolle des Immobilienmaklers

Im Rahmen ihrer Aktivitäten zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit der europäischen Wirtschaft fordert die EU-Kommission von den Mitgliedsstaaten verstärkte Anstrengungen zur Öffnung freiberuflicher Dienstleistungen für die Wirtschaft³³. Denn nach ihren Erkenntnissen sind freie Berufe durch ein hohes Maß an Regulierung geprägt. Häufig handelt es sich um einen Mix aus staatlichen Vorschriften, Selbstregulierung und traditioneller Praxis, der sich im Laufe der Zeit herausgebildet hat.

Der Abbau von Reglementierungen wird nach Ansicht der EU-Kommission für ein besseres Preis-Leistungsverhältnis sorgen und Verbrauchern (wie Unternehmen) höherwertige Dienstleistungen und mehr Wahlmöglichkeiten bei gleichwertigen Dienstleistungen bringen.

Die Kommission befasste sich vor allem mit sechs Berufen, von denen vier herausragend im Immobiliensektor tätig sind: Rechtsanwälte, Notare, Ingenieure und Architekten.

Angemerkt wird: „Ähnliche Schlussfolgerungen könnten auch für verwandte Berufe gelten, soweit solche bestehen (z.B. Steuerberater und Immobilienmakler)³⁴. Zu ergänzen wären auch noch die Bezirksschornsteinfeger.

Von der Kommission wurden fünf Wettbewerbsbeschränkungen untersucht:

- Verbindliche Festpreise (Mindest- und Höchstpreise)
- Preisempfehlungen
- Regelungen für die Werbung
- Zugangsvoraussetzungen (Qualifikation, aber auch Niederlassungsbeschränkungen) und ausschließliche Rechte
- Vorschriften für die zulässige Unternehmensform und die berufsübergreifende Zusammenarbeit.

Es fehlen gesetzlich vorgeschriebene Überprüfungen, wie zum Beispiel die der zwei- oder alljährlich von den Schornsteinfegern durchzuführenden Kehrungen und Abgasmessungen.

Die Bedeutung dieser Regulierungen für den Verbraucherschutz, die Markttransparenz und die Qualität der Dienstleistungen wird sehr unterschiedlich eingeschätzt. Mit dem Abbau von

³³ EU-Kommission: Bericht über den Wettbewerb bei freiberuflichen Dienstleistungen. Mitteilungen der Kommission vom 9.2.2004

³⁴ EU-Kommission: Bericht über den Wettbewerb bei freiberuflichen Dienstleistungen. Mitteilungen der Kommission vom 9.2.2004, Punkt 6, Seite 7.

Regulierungen sieht die EU-Kommission für Verbraucher die Möglichkeit, eine größere Auswahl beim Leistungsangebot und den Preisen zu erhalten und zwischen Preis- und Qualitätsniveaus wählen zu können. Demgegenüber befürchtet der vzbv bei diesen wenig transparenten Märkten eine zu starke Betonung des Preiswettbewerbs auf Kosten der Qualität. Zur Gewährleistung der öffentlichen Ordnung und staatlicher Vorsorgepflicht (Gerichtswesen, Gesundheit und Bausicherheit) hält der vzbv die Beibehaltung berufsständischer Regeln und besonders der staatlichen Regulierungen für erforderlich.

Allerdings wird in der Stellungnahme des vzbv auch erklärt, dass die Notwendigkeit und Sinnhaftigkeit bestimmter berufsständischer Regelungen nicht pauschal bewertet werden kann, sondern dass jede Art von Regelung im Hinblick auf ihren Nutzen für Verbraucher untersucht werden müsse.

Insgesamt kann hier nur festgestellt werden, dass das Wissen der Verbraucherverbände über das Marktverhalten dieser und anderer freier Berufsstände und die Erkenntnisse aus der Verbraucherberatung nicht ausreicht, um eine Folgenabschätzung bei Abbau der Regulierungen vornehmen zu können. Hier fehlt es eindeutig an verbraucherorientierten Studien und an Verbraucherforschung insgesamt. Dann wäre es auch möglich, parallel zur Beseitigung wettbewerbseinschränkender oder –behindernder Regelungen („Deregulierungen“) auf direkte Unter- und Fehlregulierungen hinzuweisen und konkrete Maßnahmen für mehr Verbraucherschutz einzufordern.

In diesem Zusammenhang kann eine Studie von wohnen im eigentum e.V. über Maklerdienstleistungen und die Provisionsempfehlungen der regionalen Maklerverbände neue Erkenntnisse bringen. Diese wird 2006 veröffentlicht werden.

Angemessene und leistungsgerechte Provisionen für Kaufimmobilien³⁵

Käufer und Verkäufer von Immobilien stellen sich regelmäßig die Frage, ob die Maklerprovision, auch Courtage genannt, die beim privaten Immobilienkauf anfällt, ihrer Höhe nach angemessen ist. In den Aushängen, in Anzeigen und auf Anfrage werden Verbraucher auf die so genannte ortsübliche Provision als Honorar für die Leistungen des Immobilienmaklers verwiesen. Diese wird Grundlage des Vertrages, wenn keine andere Vereinbarung getroffen wird. Die ortsüblichen Provisionen liegen in Deutschland inklusive Mehrwertsteuer zwischen 5,80% und 6,96% des Immobilien-Kaufpreises. Ihre Höhe bemisst sich nach dem, was die Landes- bzw. Regionalverbände der Makler für üblich halten. Die Courtage wird in manchen Regionen nur vom Käufer, in anderen anteilmäßig vom Käufer und Verkäufer verlangt.

³⁵ Dieser Beitrag entstand unter Mitwirkung von Dr. Helmut Hagemann, Verfasser der Studie für wohnen im eigentum e.V. über Maklerdienstleistungen

Ortsübliche Provisionen 2006, ausgewählte Beispiele)³⁶

Ort / Land	Käufer	Verkäufer	Summe
Essen, NRW	3,48	3,48	6,96
Stuttgart, Baden-Württemberg	3,48	3,48	6,96
Bayern	3,48	3,48	6,96
Hannover, Niedersachsen	4,64	2,32	6,96
Berlin, Brandenburg	6,96	-	6,96
Dresden / Sachsen	3,48	3,48	6,96
Halle / Sachsen-Anhalt	5,80	-	5,80
Offenbach, Hessen	5,80	-	5,80
Kiel, Schleswig-Holstein	3,48	2,32	5,80

Legitimationsprobleme der ortsüblichen Provision

Als Begründung für die Höhe der Maklerprovision wird in der Regel angeführt: „Im Zusammenwirken des Erfolgsprinzips mit dem Prinzip der Entscheidungsfreiheit des jeweiligen Auftraggebers beim Abschluss des Geschäfts kommt es zu einem Kosteneinsatzrisiko des Maklers, wie es in anderen Wirtschaftszweigen in ähnlichem Umfang unbekannt ist. (Daraus) erklärt sich, warum die Maklercourtage relativ hoch sein muss. Sie deckt (...) auch Kosten der Bearbeitung von Aufträgen, die nicht zum Erfolg geführt haben.“³⁷ Diese Argumentation erklärt zwar, dass die Courtage einen Risikoausgleich für erfolglose Geschäfte enthält, demnach auf einer Mischkalkulation beruht, sie erklärt aber nicht die regionalen Unterschiede: also wieso Makler, die ortsüblich nur 5,80% fordern, ihr Geschäft ebenso wirtschaftlich sinnvoll betreiben können wie die, bei denen 6,96% Prozent ortsüblich sind, obwohl sich die Provisionen um zwanzig Prozent unterscheiden. Und vor allem erklärt sie nicht die Höhe des Provisionsniveaus.

³⁶ Auskünfte des Immobilienverbandes Deutschland (IVD), Quelle: Eigene Anfragen in IVD-Regional- bzw. Bezirksstellenbüros am 07.02.06; Prozent vom Kaufpreis, incl. MWSt.

³⁷ Hochschule Anhalt (FH): Übliche Gebühren für Makler, Verwalter, Baubetreuer in Deutschland; Bernburg/Saale 1998, S. 3

Dass hier dringender Erklärungsbedarf besteht, wird deutlich, wenn man weiß, dass im europäischen Ausland die Erfolgsprovisionen der Makler oft deutlich niedriger als in Deutschland sind. Für das hohe Provisionsniveau fehlt bisher eine plausible Begründung, es gibt also keine Gründe, es als zwangsläufig und alternativlos anzusehen. Auf die Tagesordnung gehört nicht nur eine öffentliche Diskussion der Maklerprovisionen, sondern auch eine Auseinandersetzung mit den Gründen für die Höhe des bisherigen Niveaus, etwa der Frage nach der Effizienz der Makler, nach Gründen für einen unzureichenden Wettbewerb, die Forderung nach vermehrter Verbraucheraufklärung, einer Stärkung der Verhandlungsposition der Verbraucher und auch die längst überfällige Neuregelung des Maklerrechts.

Handlungsspielräume für Preiswettbewerb und Provisionssenkungen

Zu wenige Verkäufer und Käufer verhandeln über die Provision. Dies ist Ergebnis der noch unveröffentlichten Studie von wohnen im eigentum e.V. Hierfür sind unterschiedliche Ursachen aufzuführen: Das Käufer-Provisionsmodell reduziert das Verhandlungsinteresse der Verkäufer. Sie verhandeln oft nicht oder nur unzureichend, weil sie die Maklerkosten auf den Verkaufspreis aufschlagen können oder – regional begünstigt – der Käufer sowieso die gesamten Kosten übernehmen muss. Teilweise wird der permanente veröffentlichte Verweis auf die verbandsintern geregelte Makler-Courtage quasi als eine Art verbindliche, vorgeschriebene „Gebühr“ verstanden. Somit schränkt bereits der ständige Verweis auf die Courtage den Wettbewerb ein. Käufer verhandeln auch dann wenig, wenn sie sich auf ein Objekt „ihrer Träume“ eingeschworen haben oder weil ihnen Argumente und Verhandlungsstrategien fehlen. Hier fehlt es auch an Markt-Wissen und Beratung seitens der Verbraucherorganisationen.

Erste Ergebnisse der Studie von wohnen im eigentum e.V. belegen, dass in den Fällen, in denen verhandelt wird, viele Makler die ortsübliche Provision nicht mehr durchsetzen können. Der Wandel des Immobilienmarktes vom Anbieter- zum Nachfragermarkt hat zu einer besseren Verhandlungsposition für Kaufinteressenten wie Verkäufer geführt. Allerdings ist die „offizielle“ Courtage weiterhin das Einstiegsniveau für Verhandlungen und hält diese, ausgestattet mit dem Nimbus eines solide legitimierten Maßstabes, damit auf zu hohem Niveau.

Deshalb tritt der Verbraucherverband wohnen im eigentum e.V. dafür ein, die Höhe der ortsüblichen Provisionen – im Sinne der tatsächlichen und typischen durchschnittlich gezahlten Provisionen - für alle Regionen gemäß der aktuellen Marktsituation nach unten zu korrigieren, um die Markttransparenz und Wettbewerbssituation zu verbessern. Denn die bekannten angeblich „ortsüblichen“ Courtagesätze entsprechen nicht (mehr) den aktuellen tatsächlich gezahlten Provisionen. Die Aufrechterhaltung der Empfehlung „ortsüblicher“ Provisionen ist grundsätzlich nur dann angemessen und wettbewerbskonform, wenn sie auf regelmäßig erfassten und veröffentlichten Courtagesätzen basiert. 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

die statistischen Landesämter, gefordert. Geschieht eine Erfassung durch unabhängige Institutionen nicht regelmäßig, ist die Aufhebung der Courtage-Angabe zu fordern.

Abgesehen von den Verbrauchern orientieren sich auch die Gerichte an der Ortsüblichkeit der Provisionen, sobald es zur gerichtlichen Auseinandersetzung kommt. Somit kommt es auch hier zu Schieflagen, wenn nicht gar Verfälschungen, wenn die Sätze der Maklerverbände heran gezogen werden.

Überhaupt bietet die Rechtsprechung Verbrauchern bisher wenig Handhabe, ihre Interessen gegenüber unangemessenen Provisionen und intransparenten Marktverhältnissen zu wahren. So sind Gerichte etwa bei der Annahme einer wucherischen Provisionsvereinbarung äußerst zurückhaltend. Bei nicht wucherischen, aber erhöhten Provisionen stellt sich das Problem, dass eine Reduktion äußerstenfalls bis zur üblichen Vergütung erfolgen kann. Maßstab sind dann erneut die ortsüblichen Provisionssätze der Maklerverbände.

Die Maklerprovisionen werden in der Regel allein erfolgsabhängig gezahlt. Bei einer Preiskontrolle könnte und sollte jedoch auch der Umfang der Maklertätigkeit Berücksichtigung finden³⁸. Aber selbst in der aktuellen Rechtsprechung wird der Leistungsumfang eindeutig – mangels Kriterien? – zu wenig berücksichtigt.

Voraussetzungen für den Provisionsanspruch sind ein Provisionsversprechen dessen, der zahlen soll, eine Maklertätigkeit (Nachweis oder Vertragsvermittlung), das Zustandekommen des mit der Maklereinschaltung beabsichtigten Vertrages (Kaufvertrag, Mietvertrag) und ein Ursachenzusammenhang zwischen der Maklertätigkeit und dem Zustandekommen des beabsichtigten Vertrages. In der Regel gilt als Erfolg der Verkauf der Immobilie. Bei vielen Maklerkunden besteht allerdings Unsicherheit darüber, ob und wann ein Maklervertrag zustande gekommen ist, wie hoch die Provisionsansprüche tatsächlich sind und wann die Provision zu zahlen ist. Hier zeigt sich: Ein erhebliches Problem besteht darin, dass Absprachen mit Maklern zu wenig schriftlich fixiert werden.

Die Vergabe von Teilleistungen³⁹ an Makler kommt in Deutschland, anders als in den Niederlanden, selten vor. Hier sind strukturierte Handhabungsmöglichkeiten nötig, damit Kunden Klarheit über tatsächliche und mögliche Maklerleistungen gewinnen können und dies aktiv in ihre Verhandlungen einbeziehen können. Während einige Makler auf Grund ihrer Kenntnisse selbst bereits oft – siehe oben – ihre Provision nach erwartetem Arbeitsaufwand differenzieren, sind Verbraucher darauf in der Regel bisher überhaupt nicht vorbereitet. Auch Gesetz und Rechtssprechung helfen in diesem Fall wenig, da das Verhältnis von Erfolgsorientierung und Leistungsorientierung zu wenig aufgearbeitet ist.

³⁸ so auch BGH Urt. v. 16.2.1994 IV ZR 35/93 = NJW 1994, 1474

³⁹ Zum Leistungsumfang von Immobilienmaklern gehören, für Verkäufer oder Käufer unterschiedlich zutreffend: Wertermittlung, Zusammenstellen von Dokumenten, Erstellen des Exposés, Inserierung, Orientierung über das Interessentenspektrum, Nachweis von Interessenten, Bonitätsprüfung, behördliche Angelegenheiten, Finanzierungs- und Versicherungsservice, Vermittlungsgespräch, Unterstützung bei der Verhandlung zwischen den Parteien, Entwurf eines Kaufvertrags und Begleitung bei der notariellen Beurkundung.

Welche Ziele der Verbraucherschutz sich im Bereich Immobilienvermittlung setzen kann und was anderswo besser (oder schlechter) geregelt ist, dazu trägt ein europäischer Vergleich nützliche Erkenntnisse bei.

Erkenntnisse aus dem europäischen Vergleich⁴⁰

Die Anforderungen an Immobilienmakler variieren in Europa von Land zu Land. In einigen Ländern ist der Beruf rechtlich geregelt, anderswo fehlt es an Qualifikationsstrukturen, in manchen Ländern bestehen verbandspolitisch gesteuerte Zertifizierungssysteme. Ähnlich unterschiedlich sind die Provisionsansprüche und -höhen geregelt.

Am unteren Ende der beobachteten Spanne befinden sich die Provisionen der Makler in den Niederlanden. Sie erhalten für ihre Leistungen im Durchschnitt rund 1,9 Prozent (inkl. MWSt.) des Kaufpreises einer Immobilie und erzielten 2002 je Objekt eine mittlere Courtage von rund 4.000 Euro (inkl. MWSt)⁴¹. Relativ niedrig sind die Provisionen im Bereich von meistens 2 bis 3 Prozent vom Kaufpreis auch in Großbritannien⁴². Ähnlich niedrige Provisionen sind in Südeuropa zu finden, etwa in Griechenland, Spanien und Italien bei 2 bis 4 Prozent. Am oberen Ende des Spektrums befinden sich Österreich⁴³, Deutschland und Frankreich (siehe Tabelle 2) mit oft deutlich über 5 Prozent.

In den Niederlanden profitieren die Kunden vom Wettbewerb, der zwischen den Immobilienmaklern herrscht – sei es allgemein in der Branche, sei es zwischen den Angehörigen der drei Maklerverbände (Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), VBO Makelaars (VBO), Landelijke Makelaars Vereniging (LMV)) und den nicht organisierten Maklern. Das belegt eine Studie der niederländischen Verbraucherorganisationen „vereniging eigen huis“ (VEH) und Consumentenbond⁴⁴. Danach unterscheiden sich die Durchschnittspreise der Makler erheblich zwischen den drei Verbänden und zwischen organisierten und nicht organisierten Maklern. Am teuersten sind die NVM-Makler, am günstigsten die freien Makler. Beim Kauf eines Eigenheims mittlerer Preislage bringen diese Wettbewerbseffekte für den Käufer einen Vorteil von bis zu 1.350 Euro⁴⁵.

⁴⁰ Dr. Helmut Hagemann: Provisionen von Immobilienmaklern in Deutschland und Europa. Unveröffentlichte Studie im Auftrag von wohnen im eigentum e.V.

⁴¹ Vereniging Eigen Huis en Consumentenbond: Makelaars flexibeler maar nog steeds te duur, www.veh.nl, Amersfoort 2003

⁴² For Sole Agent business (where the single agent has exclusive selling rights) fees tend to be between 1.5 and two per cent. For Dual agency somewhere around two to three per cent and for multiple agency (where more than one agent is used) somewhere around 2.5 to four per cent. Auskunft des brit. Verbrauchermagazins Which / CA, Andrea Baron, E-Mail an wohnen im eigentum e.V., 27.01.2004

⁴³ R. Wagner, VKI, E-Mail an wohnen im eigentum e.V., 6.11.03, VKI: Informationsblatt W01 Wohnrecht, Immobilienmakler, Stand 06/03, Wien 2003

⁴⁴ Consumentenbond, VEH Onderzoekmakelaarstarieven 2002, o.O., 2003. Siehe auch: [veh.nl](http://www.veh.nl): <http://www.veh.nl/index.html?envelope=25&folder=22&page=1261>, und: [http://www.vbo.nl/\(a3tcz555roo2ptjifimoznear\)/thevbo/vboarticles.aspx?vboarticlecategoryId=103&vboarticleId=28#article](http://www.vbo.nl/(a3tcz555roo2ptjifimoznear)/thevbo/vboarticles.aspx?vboarticlecategoryId=103&vboarticleId=28#article)

⁴⁵ Vereniging Eigen Huis en Consumentenbond: Makelaars flexibeler maar nog steeds te duur, www.veh.nl, Amersfoort 2003. Übrigens: Zum deutschen Provisionsniveau meint Herr van Loon vom VEH: „We find that incredible. The high provisions in Germany show that competition doesn't work and that there is obviously a

Tabelle 2: Immobilienmaklerprovisionen im europäischen Vergleich⁴⁶

Land	Übliche Provision, exkl. MWSt., Anteil vom Kaufpreis / Provisionspflichtiger	
Niederlande	1-2%	vom Auftraggeber (AG), keine Doppeltätigkeit erlaubt
Ungarn	1-3%	vom Auftraggeber (AG)
Irland	1-4%	vom Verkäufer
Großbritannien	1,5-4% ⁴⁷	vom Verkäufer, Abwälzung auf Käufer nicht üblich
Griechenland	2%	vom Käufer; zweite Provision vom Verkäufer kommt vor
Norwegen	2,5%	vom Auftraggeber (AG)
Spanien	2-3%	vom Verkäufer, meist vertraglich auf Käufer abgewälzt
Italien	2-4% ^{48 49}	von Verkäufer und Käufer; (Rom: 5%)
Dänemark	(>2,5%) ⁵⁰	diverse Modelle, keine Doppeltätigkeit erlaubt
Luxemburg	3%	vom Verkäufer
Belgien	3-5%	vom Auftraggeber, Umlegung auf andere Partei unzulässig
Schweden	3-5%	vom Auftraggeber; muss Interessen auch der Gegenseite wahrnehmen
Portugal	3-5%	Maklervertrag durch beide Parteien zu unterzeichnen
Österreich	3(-6)%	(Kaufpreis <36.366€: 4%) vom AG; bei Doppeltätigkeit von beiden
Finnland	4%	vom Verkäufer
Deutschland	4-6%	vom Käufer und teilweise auch anteilig vom Verkäufer ⁵¹
Frankreich	4-10%	frei vereinbar ⁵²

lot of inefficiency in the business. Provisions as high as in Germany are not good for the economy“; van Loon, mdl. Mitteilung, 15.1.04

⁴⁶ Quelle für alle Angaben, soweit nicht anders vermerkt: Handbuch Immobilienrecht in Europa: zivil- und steuerrechtliche Aspekte des Erwerbs, der Veräußerung und der Vererbung von Immobilien / hrsg. von Susanne Frank und Thomas Wachter; Heidelberg, Neckar : C. F. Müller, 2004 (diverse Autorinnen / Autoren: S. 45, 201, 261, 317, 406, 460, 530, 648, 719, 797, 883f, 1214, 1419).

⁴⁷ Quelle für den Prozentsatz siehe Fußnote 36.

⁴⁸ Laut Richard Haimann, Susanne Osadnik: Das eigene Haus im Süden. 1000 Tipps zum Immobilienkauf am Mittelmeer. Peter Meyer Verlag, Frankfurt/M 2001, beträgt die Provision in Italien im Allgemeinen sogar nur 2-3% des Kaufpreises und wird von Käufer und Verkäufer je halb getragen (S. 197)

⁴⁹ <http://www.lbs.de/nord/immobilien/auslandsservice/laenderinformationen>, gelesen am 20.10.05

⁵⁰ Laut LBS: 2,5% vom Käufer plus 1.686 € Fixum:

<http://www.lbs.de/nord/immobilien/auslandsservice/laenderinformationen>, gelesen am 20.10.05

⁵¹ Hochschule Anhalt (FH) 1998; siehe auch Tabelle #

⁵² Deutsch-Französische Verbraucherberatungsstelle: Immobilienmakler in Frankreich, Kehl 2001

Einer Umfrage von VEH zufolge fanden rund 59 Prozent der Befragten, dass es - meistens mit Erfolg – möglich war, über die Provision des Maklers zu verhandeln⁵³. Insgesamt wurde für das Untersuchungsjahr 2002 von VEH und Consumentenbond eine deutliche Bewegung am Markt beobachtet⁵⁴. Begünstigend wirkten hier die größere Transparenz der Maklereinkünfte, zu der die staatlich geförderten Branchenuntersuchungen und Untersuchungen der Verbraucherorganisationen wesentlich beitragen. Zudem konnten sich am Markt Teildienstleistungen etablieren, die zunehmend gegen anfängliche Widerstände der Branche durchgesetzt werden konnten.⁵⁵ Dies ermöglicht es den Verbrauchern, einen Teil der Honorare zu sparen, indem sie von einem Makler auch nur einen Teil seines Leistungsspektrums in Anspruch nehmen.

Reformbedarf und Chancen

Maklerrecht und Maklermarkt haben in einigen europäischen Ländern für Verbraucher relativ günstige Verhältnisse geschaffen. In den Niederlanden war dies insbesondere ein Ergebnis der Arbeit der Verbraucherverbände Vereniging Eigen Huis und Consumentenbond, die durch ausdauernde Lobbyarbeit Verbesserungen im Maklerrecht erreichen und durch Marktbeobachtung die Transparenz und den Wettbewerb haben fördern können. Dieses Beispiel spricht dafür, dass ähnliche Aktivitäten in Deutschland zu ähnlich positiven Entwicklungen führen könnten. Hierfür ist Verbraucheraufklärung notwendig, aber auch die Verbesserung der Rahmenbedingungen.

Im Bereich der verbesserungswürdigen Rahmenbedingungen weisen rechtswissenschaftliche Quellen etwa auf die in Deutschland mögliche und sehr weit verbreitete Rolle der Doppeltätigkeit des Maklers für beide Hauptvertragsparteien hin.⁵⁶ Der Doppelmakler soll unparteiisch, loyal und sorgfältig für beide Seiten arbeiten und beiden dabei gleichermaßen dienen und nützen. Hier treten immer wieder Interessenskollisionen auf. Wird die Doppelmaklertätigkeit in einigen europäischen Ländern als standeswidrig oder als rechtlich unzulässig angesehen, so ist die Rechtsprechung in Deutschland dazu noch zu wenig kritisch. Handlungsbedarf besteht also auch in der Gesetzgebung und nicht nur in der Verbesserung von Wettbewerb, Transparenz und Verbraucheraufklärung.

Von Verbesserungen im Wettbewerb und in den Rahmenbedingungen wird auch die Dienstleistungsbranche der Immobilienmakler Belebung und Gewinn erwarten können. Eine stärker-

⁵³ <http://www.veh.nl/index.html?envelope=377&folder=175&page=1263>

⁵⁴ www.veh.nl, November 2003: Bespaar geld op de makelaar: „Zowel bij de aankoop als bij de verkoop van een huis kunt u een hoop geld besparen als u zelf enkele stappen uit het (ver)koopproces voor uw rekening neemt.“ (<http://www.veh.nl/index.html?envelope=128&folder=22&page=1272>). Zudem mündliche Auskunft von van Loon, VEH, 15.1.04

⁵⁵ Siehe dazu VEH: „*Sterke opkomst van deeldiensten*: Vroeger moest je de makelaar altijd het volle tarief betalen, ook als er nauwelijks werk was verricht en je heel veel zelf had gedaan. Nu kun je met steeds meer makelaars afspraken maken over deeldiensten.“

⁵⁶ Koch, Rolf: Der Provisionsanspruch des Immobilienmaklers. Boorberg, Stuttgart 2005; Simanek, Christian: Pflichtenkollisionen bei Doppelmaklertätigkeit zum Abschluss von Grundstückskaufverträgen. Dr. Kovač, Hamburg 2005; Seidenberg, Kyra: Die notwendige Neuordnung des Wohnungs- und Immobilienmaklerrechts und seine Integration in das BGB. Peter Lang, Frankfurt/M., 2000

re Transparenz bei den Leistungen werden insbesondere für wettbewerbsorientierte Makler von Vorteil sein, werden doch mehr Privatkunden die Dienste dieser Fachleute in Anspruch nehmen, wenn die Leistungen besser bemessen und die Provisionen angemessener vereinbart und nachvollziehbar sind. Ausländische Beispiele zeigen, dass die Verbraucher in Ländern mit deutlich geringeren Provisionen – Niederlande, Großbritannien etwa – Makler sehr viel häufiger in Dienst nehmen. In den Niederlanden gibt es, bezogen auf die Einwohnerzahl, mehr als doppelt so viele Immobilienmakler wie in Deutschland! Hier öffnet sich eine Wachstumsperspektive, die für Verbraucher und Wettbewerber zu einer win-win-Situation führen kann.

4. Baufinanzierung

4.1 Ohne Vergleichbarkeit kein Wettbewerb

Gesetzlich festgelegte Basisinformationen für Hypothekenkredite

Nach Ansicht des Verbraucherzentrale Bundesverbandes ist derzeit kein Markt so sehr von Intransparenz geprägt wie der Markt für Finanzdienstleistungen, einschließlich dem Markt für Hypothekenkrediten.

Aufgrund fehlender Vergleichbarkeit einzelner Angebote treffen Verbraucher häufig kosten-trächtige Fehlentscheidungen, die nicht nur den einzelnen Konsumenten teuer zu stehen kommen. Die Folgen in Form fehlender Absicherung gegen finanzielle Schäden, von Überschuldung oder ungenügender finanzieller Mittel im Alter führen auch zu enormen volkswirtschaftlichen Schäden.

Finanzdienstleistungen bei der privaten Altersvorsorge, bei Versicherungen und Verbraucher- sowie Hypothekenkrediten⁵⁷ müssen nach Ansicht des vzbv leichter vergleichbar sein. Für bessere Vergleichbarkeit und damit effektiven Wettbewerb bedarf es gesetzlich festgelegter Basisinformationen. Diese Basisinformationen müssen so gestaltet sein, dass die wichtigsten Beurteilungskriterien wie etwa die Kosten, aber auch gravierende Risiken sichtbar und vergleichbar werden.

Zu ergänzen wären diese Forderungen nach mehr Informationen auch über Bausparfinanzierungen (Komplettpakete, Konstantdarlehen oder auch Festzinsdarlehen genannt). Verbraucher erhalten nur vereinzelt die Angabe des Gesamteffektivzinssatzes, um diesen mit Hypothekenkredit-Angeboten vergleichen zu können.

⁵⁷ Verbraucherzentrale Bundesverband e.V.: Gestärkte Verbraucher, starke Wirtschaft – Bewegung für unser Land. Plädoyer für eine nachfrageorientierte Wirtschaftspolitik für die Legislaturperiode 2005 bis 2009. Berlin 2005. Siehe Handlungsfeld 12 und Handlungsfeld 14

Verbraucherkredite mit fairen Zinsen auch bei Basel II

Basel II ermuntert die Kreditwirtschaft, auch im Privatkundengeschäft die Eigenkapitalrücklagen für einen Kredit auf der Basis individueller Risikobewertungen (ratings) vorzunehmen. Basierend auf den unterschiedlichen Kosten dieser Rücklage entwickeln derzeit so gut wie alle Banken neue Scoringsysteme und staffeln ihr Kreditangebot nach individuellen Kreditausfallwahrscheinlichkeiten mit unterschiedlich hohen Zinsen. Basel II zwingt zwar keine Bank dazu, dies bei Verbrauchern zu tun, sondern verlangt lediglich eine pauschale Risikoabschätzung über alle Verbraucher Kredite eines Institutes (ganz ähnlich wie bisher). Trotzdem befürchtet der Verbraucherzentrale Bundesverband, dass nach der geplanten Praxis die Kreditwirtschaft von bestimmten Verbrauchergruppen mit schlechter Bonität (Selbständige, Personen mit geringem Einkommen) für einen Verbraucher Kredit, aber auch für Hypothekenkredite, so hohe Zinsen verlangen wird, dass diese tatsächlich zum „Ausfall“ werden können, wenn Verbraucher unter Umständen nur aufgrund der erhöhten Kreditkosten nicht mehr in der Lage sind, die Forderungen zu begleichen.

Der Verbraucherzentrale Bundesverband verlangt für diese neue Situation neue Spielregeln. „Der Markt muss in der Lage gehalten werden, ein Abgleiten in extrem hohe Marktzinssätze bei schlechter Bonität zu verhindern.“ so der vzbv.

Die Bundesregierung muss nach Ansicht des vzbv im Dialog mit der Kreditwirtschaft erreichen, dass es im Kreditmarkt weiterhin fair, übersichtlich und verantwortlich zugeht: Das Ziel müssen verbindliche Spielregeln für alle Banken sein.

5. Wohnen

5.1 Verbraucherpolitische Forderungen zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes

Über 3 Millionen Eigentumswohnungen gibt es in Deutschland. Die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer sind im Wohnungseigentumsgesetz geregelt, das jetzt erstmals seit 1974 nach 50jährigem Bestehen reformiert werden soll. Allerdings nur auf einigen Gebieten und unter Ausschluss wichtiger Problembereiche.

Im Mai 2005 legte die Bundesregierung einen ersten Entwurf zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) vor, nach dem Regierungswechsel den (zweiten) Entwurf im März 2006⁵⁸. Anlass war eine richtungsweisende Entscheidung des Bundesgerichtshofes (Beschluss vom 20.9.2000, V ZB 58/99) zur Beschlusskompetenz von Wohnungseigentümergeinschaften, zum sogenannten Zitterbeschluss. Der BGH hatte mit seiner damaligen Entscheidung einer jahrelangen unstreitigen Rechtsauffassung eine Absage erteilt, nach der die Wohnungseigentümer von bestimmten gesetzlichen Bestimmungen wie auch von den in

⁵⁸ Siehe Bundestags-Drucksache 16/887 vom 9.3.2006

der Teilungserklärung bzw. der Gemeinschaftsordnung getroffenen Regelungen durch unan- gefochten gebliebenen Mehrheitsbeschluss abweichen konnten.

Solche Mehrheitsbeschlüsse sind nach der Entscheidung des BGH seither nichtig, also von Anfang an unwirksam. Es sei denn, den Wohnungseigentümern ist in der Teilungserklärung das Recht eingeräumt, durch Mehrheitsbeschluss zu entscheiden.

Diese Beschlusskompetenz soll nun nach den Vorstellungen der Bundesregierung und auch des Bundesrates in das Wohnungseigentumsgesetz aufgenommen und in wesentlichen Punkten erweitert werden. Wohnungseigentümer sollen gemäß dem Gesetzentwurf

- mit Stimmenmehrheit eine Änderung der Kostenverteilung erwirken können.
- mit einer Dreiviertelmehrheit der stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile die Kostenverteilung für die Instandhaltung, -setzung oder für bauliche Veränderungen ändern können.
- mit einer Dreiviertelmehrheit der stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile Maßnahmen zur Modernisierung beschließen können.

Weitere sehr wichtige Regelungen betreffen die vorrangige Berücksichtigung der Forderungen der Eigentümergemeinschaft bei Zwangsversteigerungen und die Rechtsstreitigkeiten in Wohnungseigentumssachen, die künftig der Zivilprozessordnung (ZPO) unterliegen sollen.

Als einziger Verbraucherschutzverein bezog wohnen im eigentum e.V. Stellung zum Referentenentwurf⁵⁹ und positionierte sich zum Gesetzentwurf.

Wohnungseigentümer sind auch Verbraucher

Aus Sicht der selbst nutzenden Wohnungseigentümer gibt es zusätzlich zu den geplanten größtenteils begrüßenswerten Änderungen Bedarf an Verbraucherschutzregelungen für mehr (Kosten-) Transparenz und Kontrolle bei der Immobilienverwaltung und zur Einschränkung der Machtbefugnisse von Bauträgern und Wohnungsgesellschaften. Diese Forderungen führen zu einer Neueinschätzung des Wohnungseigentumsgesetzes – auch als Verbraucherschutzgesetz. Eine auch für die Gesetzgeber neue Sichtweise.

Nach den Vorstellungen der Verbraucherschützer müsste die anstehende Gesetzesänderung folgende verbraucherpolitische Ziele verfolgen:

- Stärkung der Rechte der Wohnungseigentümer neu gegründeter Eigentümergemeinschaften gegenüber dem Bauträger oder der Privatisierungsgesellschaft
- Verbesserung der Qualität der Verwaltungstätigkeit.
- Regelungen zur Kontrolle des Verwalters
- Festlegung wichtiger Verwalter-Abberufungsgründe

⁵⁹ siehe wohnen im eigentum e.V.: Stellungnahme zum Referentenentwurfes eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze vom 7.12.2004. siehe www.wohnen-im-eigentum.de

- Finanzielle Absicherung der Gemeinschaft zum Beispiel im Falle von Hausgeldschulden einzelner Wohnungseigentümer
- Verbesserung der Verständlichkeit der gesetzlichen Bestimmungen
- Erhöhung der Autonomie der Wohnungseigentümer bei der Verwaltung und Gestaltung ihres Wohnungseigentums
- Sicherstellung der Handlungsfähigkeit und Selbständigkeit der Gemeinschaft durch eine vereinfachte Beschlussfähigkeit
- Schaffung von mehr Gerechtigkeit innerhalb der Gemeinschaft durch Vereinfachung der Durchsetzung verbrauchsabhängiger Kostenverteilungen

Mit der jetzigen Novelle darf die Chance nicht vertan werden, kostenminimierende und konfliktentschärfende Regelungen zur Stärkung der Position der Wohnungseigentümer als Verbraucher einzuführen und somit auch zur Entlastung der Gerichte mit beizutragen.

Stärkung der Rechte der Wohnungseigentümer neu gegründeter Eigentümergemeinschaften

Befristung der Bestellung des ersten Verwalters durch den Bauträger

Wenn es um die Bestellung des Verwalters geht, hat wohnen im eigentum e.V. problematische Zustände ermittelt. Oft wird bei neu errichteten Eigentumsanlagen der erste Verwalter bereits vom teilenden Eigentümer oder dem Bauträger in der Teilungserklärung bestimmt. Dabei wird oft die im Gesetz vorgesehene maximale Dauer von fünf Jahren angesetzt. Dies ist äußerst problematisch, weil in vielen Fällen eine enge geschäftliche Verbindung zwischen dem Bauträger und dem Verwalter nicht auszuschließen ist, was zu Interessenskollisionen führen kann, wenn es zum Beispiel um die Geltendmachung von Mängelbeseitigungsansprüchen geht. Grundsätzlich ist der Verwalter verpflichtet, die Eigentümergemeinschaft über erkennbare Baumängel rechtzeitig zu informieren, damit diese ihre Mängelansprüche noch geltend machen kann (BayObLG ZMR 2002, 956). Eine Verletzung dieser Pflicht – was in der Praxis immer wieder vorkommt - kann für die Eigentümer gravierende Folgen haben, weil die Verjährung der Mängelansprüche bei Bauwerken gemäß § 438 I Nr. 2 a) BGB fünf Jahre beträgt. Die Verjährungsfrist ist also deckungsgleich mit dem möglichen Bestellzeitraum des Verwalters. Schadensersatzansprüche gegenüber dem Verwalter helfen in diesen Fällen nicht weiter. Die Eigentümergemeinschaft befindet sich regelmäßig in Beweisnot. Auch die Vollstreckung entsprechender Titel ist im Einzelfall schwierig oder sogar unmöglich.

Deshalb fordert wohnen im eigentum e.V., dass die Verwalterbestellung durch den Bauträger gesetzlich grundsätzlich ausgeschlossen oder zumindest hinsichtlich der Dauer deutlich auf maximal zwei Jahre beschränkt wird. Nach Ablauf dieses Zeitraums kann die Eigentümergemeinschaft dann selbständig darüber beschließen, ob sie den ihr „aufgezwungenen“ Verwalter erneut bestellt oder einen neuen, mit dem Verkäufer nicht verbundenen Verwalter sucht.

Qualifikationsstandards für die Verwaltertätigkeit

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 als Bau-träger 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.

Deshalb sind unbedingt Berufswahlregelungen mit subjektiven Zulassungsgrenzen einzuführen, die Mindeststandards für professionelle Verwalter vorgeben. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der Verwalter eine erhebliche finanzielle Verantwortung trägt, erscheint es auch aus verfassungsrechtlicher Sicht gerechtfertigt, entsprechende Beschränkungen hinsichtlich der Berufsfreiheit vorzunehmen. Ein entsprechendes Verwaltergesetz müsste geschaffen werden.

Außerdem sollte die Berufshaftpflichtversicherung des professionellen Verwalters als Pflichtversicherung festgeschrieben werden. Dadurch kann sichergestellt werden, dass die Eigentümergemeinschaft bei schuldhaften Pflichtverletzungen des Verwalters ihren Schaden ersetzt bekommt. Festzulegen wäre neben der Mindestversicherungssumme auch die zuständige Stelle, die die Einhaltung der Pflichtversicherung gemäß § 158 c Abs. 2 Satz 2 VVG zu kontrollieren hätte.

Regelungen zur Kontrolle des Verwalters

Die Verwaltertätigkeit ist im WEG nur unzureichend geregelt, so dass Verwalter einen großen Spielraum haben für ihre Tätigkeit, den sie höchst unterschiedlich auslegen. Misstrauen, Streitigkeiten und Unruhe sind deshalb in Wohneigentümergeinschaften ein häufiges Dilemma. Nicht selten kommt es zu einer Übervorteilung und zu Betrügereien, wenn Hausverwalter nicht kontrolliert werden bzw. werden können. Die aktuelle Rechtsprechung, die Erfahrungen mit der Verwaltung wie auch die finanzielle Absicherung der Eigentümergemeinschaften geben Anlass zu vielen Irritationen und Konflikten, so dass es hier gesetzlicher Klarstellungen und gesetzlicher Vorsorge bedarf. Verbraucherschützer fordern:

a. Festschreibung des Einsichtsrechts der Wohnungseigentümer in Abrechnungs- und Verwaltungsunterlagen

Im Zuge der Reform sollten weitere Einsichtsrechte der Wohnungseigentümer ausdrücklich im Gesetz geregelt werden wie die Einsicht in sämtliche Abrechnungs- und Verwaltungsunterlagen. (KG Berlin NZM 2000, 828; BayObLG Beschluss vom 12.1.2000 2 Z BR 166/99). Dieses Recht hat im Hinblick auf die Prüfung der Finanzsituation der Eigentümergemeinschaft und der vom Verwalter vorgelegten Jahresabrechnung erhebliche Bedeutung. Der einzelne Wohnungseigentümer kann so die Richtigkeit der in der Jahresabrechnung angegebenen Beträge überprüfen.

Aus seiner Beratungserfahrung weiß wohnen im eigentum e.V., dass viele Verwalter ihrer Pflicht zur Einsichtgewährung nicht nachkommen. Der Anspruch muss dann gerichtlich geltend gemacht werden, was Zeit und Geld kostet.

Eine ausdrückliche gesetzliche Festschreibung des Einsichtsrechts schafft Klarheit und Rechtssicherheit. Auch andere Einsichtsrechte sind schließlich gesetzlich ausdrücklich geregelt (z.B. Einsichtsrecht in die Niederschrift der Eigentümerversammlung in § 24 Abs. 6 Satz 3 WEG). Der Wohnungseigentümer könnte sich im konkreten Einzelfall dann auf eine klare und eindeutige gesetzliche Vorschrift berufen, was seine Position gegenüber dem Verwalter stärkt. Diesem werden seine Pflichten klar vor Augen geführt. Da Streitigkeiten so bereits im Vorfeld vermieden werden, führt dies zu einer Entlastung der Gerichte.

Es sollte ausdrücklich klargestellt werden, dass die Verletzung dieser Pflicht einen wichtigen Grund zur Abberufung darstellt.

b. Pflicht zur rechtzeitigen Protokollübersendung

Mit Blick darauf, dass die Beschlussanfechtung gemäß § 45 Abs. 1 WEG n.F. nur innerhalb eines Monats seit der Beschlussfassung möglich ist, sollte eine Pflicht des Verwalters zur rechtzeitigen Übersendung einer Kopie des Protokolls an die Wohnungseigentümer gesetzlich geregelt werden. Zur Zeit muss eine entsprechende Pflicht des Verwalters entweder in der Gemeinschaftsordnung oder im Verwaltervertrag ausdrücklich vorgesehen werden. Auch wenn dies heute meistens praktiziert wird, sollte die Pflicht zur Versendung gesetzlich vorgesehen werden. Dies bietet die Gewähr, dass die Wohnungseigentümer tatsächlich über den Inhalt der gefassten Beschlüsse zeitnah informiert werden, und gegebenenfalls von ihrem Recht auf Anfechtung Gebrauch machen können. Die Pflicht zur Übersendung sollte innerhalb von vierzehn Tagen bestehen, so dass der einzelne Wohnungseigentümer die Möglichkeit hat, die gefassten Beschlüsse auf ihre Rechtmäßigkeit hin zu überprüfen und notfalls die Klagefrist zu wahren. Auch insoweit wäre durch eine gesetzliche Regelung klargestellt, daß eine Pflichtverletzung des Verwalters einen wichtigen Grund für seine Abberufung darstellt.

Dies führt nicht zu einer Überregulierung, sondern zu einer Vereinheitlichung der Rechtslage. Zudem ist hier auch das Informationsinteresse der Wohnungseigentümer zu beachten.

Bei der Berechnung der Klagefrist von einem Monat sollte aber weiterhin der Zeitpunkt der Beschlussfassung maßgeblich sein. So ist eine klare Feststellung garantiert und zusätzliche Streitigkeiten über die Protokollführung sind nicht zu erwarten.

c. Keine Dauer-Vollmachterteilungen an den Verwalters

Auf den Eigentümerversammlungen verfügen die Verwalter oft über eine Vielzahl von Stimmen, die ihnen per Vollmacht übertragen wurden. In vielen Eigentümergeinschaften kommt es daher dazu, dass der Verwalter alle Tagesordnungspunkte mit diesem Stimmanteil alleine durchsetzen kann, soweit sein Stimmrecht nicht ausnahmsweise ausgeschlossen ist. Dies führt dazu, dass der Verwalter die entsprechende Anlage dominiert und eine echte Kon-

trolle durch die Wohnungseigentümer nicht stattfindet. Viele Wohnungseigentümer, insbesondere Kapitalanleger, kümmern sich überhaupt nicht um die Belange der Gemeinschaft. Problematisch erscheint in diesem Zusammenhang, dass viele der Vollmachten oft auf Dauer erteilt werden, also unabhängig von der konkreten Eigentümerversammlung.

Notwendig ist die Beschränkung der Vollmachterteilung. Entweder sollte die Vollmachterteilung an den Verwalter grundsätzlich gesetzlich ausgeschlossen werden oder die Erteilung von zeitlich unbegrenzten Dauervollmachten an den Verwalter sollte ganz untersagt werden. Verbraucherschützer empfehlen, eine Vollmachterteilung jeweils nur zur nächsten Eigentümerversammlung zuzulassen. Dadurch kann gewährleistet werden, dass ein Mindestmaß an dauerhafter Kontrolle durch die Wohnungseigentümer stattfindet. Dies stellt auch keine übermäßigen Anforderungen an die Verwaltung und die Wohnungseigentümer.

d. Festlegung einer Frist zur Abrechnungsvorlage

Bei der Verwaltung der Finanzen kommt es nach Erfahrungen von wohnen im eigentum e.V. häufig zu Unstimmigkeiten zwischen den Eigentümern und dem Verwalter. Ein Problem dabei ist die Aufstellung der Jahresabrechnung durch den Verwalter, zu der er gemäß § 28 Abs. 3 WEG verpflichtet ist. Nach der Rechtsprechung hat die Vorlage innerhalb von sechs Monaten zu erfolgen (so OLG Düsseldorf ZMR 2002, 855). Viele Verwalter halten sich nicht an die Vorgaben der Rechtsprechung, auch wenn im Einzelfall keine Gründe für eine Verzögerung vorliegen. Auf Anfragen der Wohnungseigentümer wird oft nicht reagiert oder sie werden auf einen späteren Zeitpunkt vertröstet. Mangels einer klaren gesetzlichen Regelung zur Fälligkeit geben sich die Wohnungseigentümer häufig damit zufrieden.

Um die Rechte der Wohnungseigentümer in Zukunft zu stärken, und um den Verwaltern ihre Pflicht zur zeitnahen Abrechnung ausdrücklich aufzuzeigen, sollte die Regelung des § 28 Abs. 3 WEG klarer gefasst werden. Auch insoweit wäre durch eine gesetzliche Regelung klargestellt, daß eine Pflichtverletzung des Verwalters einen wichtigen Grund für seine Abberufung darstellt.

Hier sollte sich die Vorschrift an den Vorgaben der Rechtsprechung orientieren und eine Abrechnung innerhalb von sechs Monaten vorsehen. Die geltende Vorschrift ist entsprechend zu ergänzen.

e. Keine Entlastung des Verwalters

Grundsätzlich sollten die Wohnungseigentümer kein Interesse an einer Entlastung des Verwalters haben. Denn die Entlastung bedeutet einen unwiderruflichen Verzicht auf Rechte und Ansprüche seitens der Eigentümergemeinschaft. Gleichwohl ist die jährliche Verwalterentlastung verbreitete Praxis. Auch professionelle Verwalter machen von dieser Möglichkeit regen Gebrauch und setzen entsprechende Beschlussvorschläge direkt auf die Tagesordnung bzw. verknüpfen sie mit der Abstimmung über die Jahresabrechnung. Auf der Eigentümerversammlung gehen diese als Routinebeschlüsse durch, weil viele Eigentümer sie als bloße Formalie oder sogar Pflicht werten, oder nur im Zusammenhang mit der Jahresabrechnung

verstehen. Der sich daraus ergebenden rechtlichen Konsequenzen sind sich die meisten Wohnungseigentümer nicht bewusst. Die Entlastung führt zu einem unwiderruflichen Verzicht der Gemeinschaft auf alle bekannten oder erkennbaren Schadensersatzansprüche gegenüber dem Verwalter. In Anbetracht der Tatsache, dass der Verwalter für seine Arbeit angemessen bezahlt wird, erscheint es nicht angebracht, dass er sich pauschal von jeder weiteren Haftung frei zeichnen lässt. In keinem anderen geschäftlichen Bereich ist eine solche Vorgehensweise üblich.

Zwischenzeitig gingen verschiedene Gerichte daher davon aus, dass die Entlastung des Verwalters ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht (unter anderem BayObLGZ 2002, 417).

Durch Beschluss vom 17.7.2003 (V ZB 11/03) hat der BGH festgestellt, dass die Verwalterentlastung nicht grundsätzlich im Widerspruch zur ordnungsgemäßen Verwaltung steht, sondern nur dann, wenn Ansprüche gegen den Verwalter erkennbar in Betracht kommen. Verbraucherschützer sehen diese Entwicklung der Rechtsprechung äußerst kritisch, da hierdurch die Rechte der Wohnungseigentümer beschnitten werden. Der einzelne Wohnungseigentümer, der sich mit einem getroffenen Entlastungsbeschluss nicht abfinden möchte, ist im Rahmen einer gerichtlichen Auseinandersetzung gezwungen, Tatsachen nachzuweisen, die für eine mögliche Haftung des Verwalters sprechen. Diese Verteilung der Darlegungs- und Beweislast ist fragwürdig und nicht nachzuvollziehen.

Im Gesetz sollte daher ausdrücklich festgelegt werden, dass die Entlastung des Verwalters grundsätzlich nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, und dass eine entsprechende Beschlussfassung unzulässig ist.

Festlegung wichtiger Verwalter-Abberufungsgründe

Die vorzeitige Abberufung des Verwalters ist gemäß § 26 Abs.1 Satz 3 WEG jeder Zeit möglich, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Diese Möglichkeit kann nicht wirksam eingeschränkt werden. Der Gesetzentwurf sieht vor, dass ein wichtiger Grund gegeben ist, wenn der Verwalter die Beschluss-Sammlung nicht ordnungsgemäß führt.

Auch weitere wichtige Abberufungsgründe sollten zur Klarstellung ins Gesetz aufgenommen werden. Dies bietet die Gewähr, dass der Verwalter seinen Pflichten nachkommt. Weitere wichtige Abberufungsgründe sind: verspätete Vorlage der Jahresabrechnung und des Versammlungsprotokolls, Nichtgewährung der Einsicht in die Verwaltungsunterlagen.

Nach der BGH-Rechtsprechung darf ein Verwalter bei der Abberufung aus wichtigem Grund nicht mit abstimmen (vgl. BGH- Beschluss vom 19.09.2002 - V ZB 30/02 -). In der Praxis ist diese Rechtsprechung nicht bekannt, so dass es immer wieder dazu kommt, dass der Verwalter mit seiner Stimme und den ihm erteilten Vollmachten seine Abwahl verhindert.

Zur Klarstellung sollte der Stimmrechtsausschluss des Verwalters bei der Abberufung aus wichtigem Grund ausdrücklich ins Gesetz aufgenommen werden.

Finanzielle Absicherung der Gemeinschaft

Vorrangige Berücksichtigung der Forderungen der Eigentümergemeinschaft bei Zwangsversteigerungen

Werden Eigentumswohnungen zwangsversteigert, so bleibt die Gemeinschaft häufig auf den hohen Hausgeldschulden der ehemaligen Wohnungseigentümern sitzen. Die Gemeinschaft geht leer aus, da mit dem Versteigerungserlös vorrangig die erstrangigen Gläubiger – in der Regel sind dies die Banken – bedient werden.

Eine der wichtigen Neuregelungen im Gesetzentwurf ist es deshalb, die Hausgeldansprüche der Eigentümergemeinschaft bei der Zwangsversteigerung (Verteilung des Versteigerungserlöses) vorrangig zu berücksichtigen. Dies wird die finanzielle Situation vieler Wohnanlagen verbessern. Diese Regelung dürfte auch im Interesse der nachrangigen Gläubiger – meistens Banken - sein, da hierdurch sichergestellt werden kann, dass die nötigen Mittel für den Erhalt der Wohnanlage vorhanden sind. Dies trägt zum Werterhalt bei, was sich bei der Höhe des zu erzielenden Versteigerungserlöses auch zu Gunsten der übrigen Gläubiger auswirken wird.

Die Begrenzung des Vorrechts im zeitlichen Rahmen auf zwei Jahre und der Höhe nach auf fünf Prozent des Verkehrswertes, soll verhindern, dass die nachrangigen Gläubiger in unangemessener Weise benachteiligt werden.

Durch die Neuregelung können die finanziellen Interessen und Belange der Eigentümergemeinschaft in der Zwangsvollstreckung ausreichend berücksichtigt werden.

Verbesserung der Verständlichkeit der gesetzlichen Bestimmungen

Gerade beim Wohnungseigentumsgesetz ist auf die Verständlichkeit der gesetzlichen Regelungen Wert zu legen, da auch der juristische Laie den Regelungsgehalt der Vorschriften verstehen muss. In der Praxis dürfte dies zu einer höheren Transparenz der Abläufe innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaften führen, was Streitigkeiten vermeiden wird. Dies entlastet die Gerichte und führt im Ergebnis zu einer beschleunigten Bearbeitung der anhängigen Verfahren.

Der Vorschlag der Bundesnotarkammer zur Einführung von Legaldefinitionen ist deshalb zu unterstützen. Die Begriffe „Gemeinschaftsordnung“ und „Sondernutzungsrecht“ spielen in der Praxis eine solch herausragende Rolle, dass entsprechende gesetzliche Definitionen und Klarstellungen sinnvoll wären. Auch der Begriff des „Hausgeldes“ sollte vom Gesetz definiert werden, da es synonym mit der Bezeichnung „Wohngeld“ verwendet wird. Mit Blick darauf, dass auch dies die Verständlichkeit und Klarheit des Gesetzes insgesamt verbessern würde, sollte eine entsprechende Änderung vorgesehen werden.

Erhöhung der Autonomie der Wohnungseigentümer bei der Verwaltung und Gestaltung ihres Wohnungseigentums

Scheinbar „einfache“, weil strikte Regelungen sind zwar leicht verständlich, werden aber der besonderen Situation vieler Eigentümergemeinschaften nicht gerecht. Deshalb sieht das Gesetz eine Reihe von Änderungen vor, die mehr Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Sei es bei der Kostenverteilung – hiernach wird jetzt auch die Kostenverteilung nach Verbrauch oder Verursachung ins Gesetz aufgenommen – oder bei bestimmten Maßnahmen, die bisher nur mit einstimmigem Beschluss durchgeführt werden konnten und jetzt mit einer drei Viertel-Mehrheit umgesetzt werden können. Dazu gehören Maßnahmen zur Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung sowie deren Kostenverteilung.

Bei allen zu begrüßenden Regelungen, um Wohnungseigentümergeinschaften mehr Flexibilität und Verfahrensvereinfachungen bei der Verwaltung anzubieten und damit ihre Handlungsfähigkeit zu stärken, muss immer auch der Schutz des Einzelnen bedacht und mit den Interessen der Gemeinschaft abgewogen werden. Das Vertrauen des einzelnen Wohnungseigentümers in die Dauerhaftigkeit bestimmter Regelungen und seiner Verpflichtungen gegenüber der Gemeinschaft (Bestandsschutz, Kostensicherheit) ist besonders schützenswert.

Zivilprozessordnung statt freiwillige Gerichtsbarkeit – Einschränkung der Rechte der einzelnen Wohnungseigentümer?

Nach den Vorstellungen der Bundesregierung sollen sich Gerichtsverfahren in Wohnungseigentumssachen nach der Zivilprozessordnung (ZPO) richten und nicht mehr nach dem Gesetz über die freiwillige Gerichtsbarkeit (FGG). Der Verein wohnen im eigentum e.V. hat dazu eine abwägende Haltung, inzwischen mit einer stärkeren Tendenz zur Beibehaltung des FGG-Verfahrens.

Einerseits sind FGG-Verfahren von langer Dauer, Verfahren nach ZPO kommen schneller zu Abschluss. Deshalb kommt es derzeit zu so unbefriedigenden Situationen, dass zum Beispiel Verwalter Zahlungen bereits eintreiben dürfen, weil dieser Prozess der ZPO unterliegt, während das Verfahren zur Anfechtung des Beschlusses, auf dem die Zahlungsforderung beruht, beim FGG-Gericht noch läuft. Ein- und derselbe Sachverhalt wird in diesem Fall mit unterschiedlicher Dauer zur endgültigen Klärung gebracht, weil ihm unterschiedliche Verfahren zugrunde liegen. Gerichtsverfahren zügig abzuschließen ist im Interesse aller, dies spricht für die ZPO. Auch scheint es gerecht, wenn nur noch die im Rechtsstreit unterliegende Partei die Kosten zu tragen hat. Hier wird im Gesetzentwurf eine Begrenzung der Streitwerte auf 50% des wirtschaftlichen Interesses aller Beteiligten vorgesehen.

Beim FGG-Verfahren entscheidet der Richter gemäß § 47 nach freiem Ermessen über die Gerichtskosten. Die außergerichtlichen Kosten, d.h. die Anwaltskosten hat jede Partei selbst zu tragen.

Andererseits ändert sich die Rechtssituation für die Wohnungseigentümer mit der Einführung des ZPO-Verfahrens entscheidend und zu ihrem Nachteil. Der nach dem FGG-Verfahren täti-

ge „WEG-Richter“ ist zur Amtsaufklärung verpflichtet, d.h. er muss den genauen Sachverhalt klären, was der Kläger wie für unwirksam erklärt haben will und gegebenenfalls den oder die gestellten Anträge auf ihren Sinn und Zweck hin auslegen. Auf diese Weise ist es möglich, dass Wohnungseigentümer ohne Hinzuziehung eines Rechtsanwaltes klagen und in die erste Instanz gehen können. Beim ZPO-Verfahren ist dies nicht mehr möglich. Für das ZPO-Verfahren gilt der Grundsatz, daß die Parteien Herrscher des Verfahrens sind. Fehler in der Prozessführung gehen zu Lasten der jeweiligen Partei und sind auch kaum mehr rückgängig zu machen. Fehler in der Klageschrift gehen ebenfalls zu Lasten der klagenden Partei und sind ebenfalls kaum mehr rückgängig zu machen. Der Grundsatz ist im Gesetzentwurf jetzt dahingehend modifiziert, dass das Gericht umfangreichere Hinweispflichten hat, wenn der Beschwerdeführer erkennbar Regelungen, die berücksichtigt werden müssen, übersehen hat.

Schließlich wird für den einzelnen klagenden Wohnungseigentümer das Kostenrisiko höher, wenn auch der Streitwert in der Höhe begrenzt wird. Will er zum Beispiel den Beschluss einer Sonderumlage in einer großen Eigentümergemeinschaft für unwirksam erklären lassen, so muss er davon ausgehen, dass die Rechtsanwalts- und Gerichtskosten auf 50% der Gesamthöhe der Sonderumlage ermittelt werden. Unterliegt der Eigentümer, muss er die gesamten Kosten des Prozesses tragen, d. h. auch die Kosten der Gegenseite. Beim FGG-Verfahren ist nur sein Anteil Grundlage der Kostentragung.

Aufgrund des Streitpotentials bei Wohnungseigentumssachen, die in der Natur der Sache liegen und auf unzureichenden Regelungen im WEG beruhen, ist es wichtig, dass Wohnungseigentümer weiterhin einen erleichterten Gang zum Gericht behalten und mit erschwinglichen Kosten rechnen können.

Nach Abwägung der Für und Wider ist wohnen im eigentum e.V. daher der Auffassung, dass die Beibehaltung des FGG-Verfahrens im Interesse der Eigentümer ist. Maßnahmen zur Beschleunigung der FGG-Verfahren wären allerdings in jedem Fall geboten.

Fragwürdig ist auch, ob der im Gesetzesentwurf vorgesehene Instanzenzug sinnvoll ist. Wenn die Harmonisierung der Gerichtsverfahren das erklärte Ziel der Bundesregierung ist, so verwundert der Vorschlag, dass nur noch die Oberlandesgerichte für Berufungen zuständig sein sollen.

Sinnvoller erscheint es, den Instanzenzug bei Streitigkeiten in Wohnraum-Mietangelegenheiten als Anknüpfungspunkt zu nehmen und insoweit die Zuständigkeit der Landgerichte für Berufungen vorzusehen. Auch dann wäre gemäß § 133 GVG der BGH für die Revisionsverfahren zuständig.

Die Zuweisung der Berufungsverfahren an die Landgerichte gewährleistet die örtliche Nähe der Gerichte zu den einzelnen Wohnanlagen. Zudem hat sich auch bei den Landgerichten ein erheblicher Sachverstand bei den Kammern gebildet.

In jedem Fall ist die erste Instanz unabhängig vom Streitwert beim Amtsgericht anzusiedeln, damit die Hinzuziehung eines Rechtsanwalts nicht zwingend erforderlich ist. Der einzelne Wohnungseigentümer muss auch weiterhin die Möglichkeit behalten, sein Recht allein durchzusetzen. Dies ist eine ausdrückliche Forderung der Mehrheit der Wohnungseigentümer, wie Diskussionen mit den Betroffenen zeigen.

6. Literatur

Arbeitsgemeinschaft der Verbraucherverbände (Hrsg.): Fix und Fertig Kaufen und Bauen? Untersuchung zum Fertighausmarkt. Bonn 1995.

Arbeitsgemeinschaft der Verbraucherverbände (Hrsg.): Schlüsselfertig und massiv Bauen. Bonn 1998.

Arbeitsgemeinschaft der Verbraucherverbände e.V.(Hrsg.):

Muster-Baubeschreibung. Formular zum richtigen Hausbau. Bonn 2000.

Arbeitsgemeinschaft der Verbraucherverbände (Hrsg.): Zufrieden mit dem Hausbau? Bonn 2001.

Arbeitskreises beim Institut für Baurecht in Freiburg (IfBF): Entwurf eines Bauvertragsrechts. Veröffentlicht in: „Baurecht“, Heft 4/2002. Siehe unter www.ifbf.de .

Bericht der Bundesregierung – Aktionsplan Verbraucherschutz. Bundestags-Drucksache 15/959 vom 7.5.2003, Seite 15.

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Mindestanforderungen an Bau- und Leistungsbeschreibungen für Ein- und Zweifamilienhäuser. Berlin 2003.

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Checkliste zur Auswertung von Bau- und Leistungsbeschreibungen für Ein- und Zweifamilienhäuser. Berlin 2004.

EU-Kommission: Bericht über den Wettbewerb bei freiberuflichen Dienstleistungen. Mitteilungen der Kommission vom 9.2.2004.

Hagemann, Dr. Helmut: Provisionen von Immobilienmaklern in Deutschland und Europa. Unveröffentlichte Studie im Auftrag von wohnen im eigentum e.V. (Veröffentlichung Mai 2006 geplant).

Handbuch Immobilienrecht in Europa : Zivil- und steuerrechtliche Aspekte des Erwerbs, der Veräußerung und der Vererbung von Immobilien / hrsg. von Susanne Frank und Thomas Wachter; Heidelberg, Neckar : C. F. Müller, 2004.

Heinrich, Gabriele: Sichere Fundamente beim privaten Hausbau? Vertragsverhältnisse und Markttransparenz in Deutschland und anderen europäischen Ländern. Vortrag auf der Tagung des Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. am 12.6.2001 in Berlin.

Hochschule Anhalt (FH): Übliche Gebühren für Makler, Verwalter, Baubetreuer in Deutschland; Bernburg/Saale 1998.

Koalitionsvertrag von CDU/CSU und SPD vom 11.11.2005, Seite 130.

Koch, Rolf: Der Provisionsanspruch des Immobilienmaklers. Boorberg, Stuttgart 2005.

Micklitz, Hans-W.: Bauverträge mit Verbrauchern und die VOB Teil B. Zur Bedeutung der Richtlinie 93/13/EWG über missbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen. Herausgegeben in der Schriftenreihe des Verbraucherzentrale Bundesverbandes zur Verbraucherpolitik Band 2, Berlin 2005.

Simanek, Christian: Pflichtenkollisionen bei Doppelmaklertätigkeit zum Abschluss von Grundstückskaufverträgen. Dr. Kovač, Hamburg 2005; Seidenberg, Kyra: Die notwendige Neuordnung des Wohnungs- und Immobilienmaklerrechts und seine Integration in das BGB. Peter Lang, Frankfurt/M., 2000.

Oswald, Rainer: Schwachstellen. Über die notwendige Ungenauigkeit von Baubeschreibungen. Deutsche Bauzeitschrift 1/2005 Seite 68 – 73.

Seidenberg, Kyra: Die notwendige Neuordnung des Wohnungs- und Immobilienmaklerrechts und seine Integration in das BGB. Peter Lang, Frankfurt/M., 2000.

Simanek, Christian: Pflichtenkollisionen bei Doppelmaklertätigkeit zum Abschluss von Grundstückskaufverträgen. Dr. Kovač, Hamburg 2005.

Verbraucherrat des Deutschen Instituts für Normung e.V. (Hrsg.): Untersuchung zur Normung von Wohnflächenberechnungen. Berlin 2004.

Verbraucherzentrale Bundesverband e.V.: Gestärkte Verbraucher, starke Wirtschaft – Bewegung für unser Land. Plädoyer für eine nachfrageorientierte Wirtschaftspolitik für die Legislaturperiode 2005 bis 2009. Berlin 2005.

Verbraucherzentrale Bundesverband e.V.: Beispiele für unzulässige Benachteiligungen privater Bauherren in der VOB/B 2002. Berlin 2004. Siehe www.vzbv.de.

Vereniging Eigen Huis en Consumentenbond (Hrsg.): Makelaars flexibeler maar nog steeds te duur, www.veh.nl, Amersfoort 2003.

Abt. Wirtschafts- und Sozialpolitik
Friedrich-Ebert-Stiftung

Reihe „GESPRÄCHSKREIS VERBRAUCHERPOLITIK“

Nr. 6

Teil 2

„Mehr Verbraucherschutz für Wohnungseigentümer?“

**Regelungsbedarf für den Erwerb und die Verwaltung von
Eigentumswohnungen zur Selbstnutzung**

Eine Veranstaltung
der Friedrich-Ebert-Stiftung
am 29.5.2006 in Berlin

Zusammenfassung

Erstmals wurde im Rahmen des Gesprächskreises Verbraucherpolitik das Thema „Mehr Verbraucherschutz für Eigentumswohnungen“ aufgegriffen. Aktueller Anlass war die Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes in diesem Jahr. Das Thema dieser Veranstaltung war allerdings breiter gefasst. Die gesamte Regelungsbreite vom Erwerb bis zur Verwaltung wurde aus Verbrauchersicht „unter die Lupe“ genommen und über das Wohnungseigentumsgesetz hinausgehende Initiativen, die den Wohnungserwerb absichern sollen, vorgestellt und diskutiert.

Grundsätzlich ging es um die Fragen: Gibt es neuen Regelungsbedarf für mehr Verbraucherschutz beim Erwerb und der Verwaltung von Eigentumswohnungen? Ist der Verbraucherschutz bei der Verwaltung von Wohnungseigentum überhaupt erforderlich? Sind die Einzeleigentümer überhaupt als Verbraucher zu sehen, schließlich sind sie organisiert in der Gemeinschaft?

Während die Vertreter von Verbraucherschutzvereinen diese Forderungen naturgemäß vertraten, forderten Vertreter der Anbieterseite eher Deregulierungen. Sie halten den Verbraucher für ausreichend geschützt, in der Regel würde er seine Rechte selbstbewusst und konsequent vertreten, in einigen Fällen sei allerdings erforderlich, dass sich Verbraucher besser informieren und beraten lassen. Dies sei allerdings ein individuelles Problem.

Die Verbrauchervertreter widersprachen diesen Vorstellungen, berichteten aus der Beratungspraxis, stellten Problemsituationen vor und legten den Reformbedarf dar.

Gefordert wurde eine Änderung der Makler- und Bauträgerverordnung, gesetzliche Mindestanforderungen an Baubeschreibungen und Sicherheiten im Fall der Unternehmensinsolvenz. Konzentriert werden sollten diese Forderungen in einem Verbraucherbaurecht, das allen Erwerbsformen (auch dem Hausbau mit Generalübernehmer) gerecht wird. Im Praxisbericht wurde auf weitere Defizite hingewiesen: Teilungserklärungen – vom teilenden Eigentümer erstellt - würden häufig ihrer Bedeutung nicht gerecht werden. Sie enthielten Vorteilsregulierungen für Bauträger und Verwalter, hinterließen ungeklärte Situationen und böten somit Zündstoff für die Eigentümergemeinschaft. Teure Langzeitverträge mit externen Dienstleistern würden nicht im Sinne der späteren Eigentümer abgeschlossen.

Anbiertvertreter warnten vor zusätzlicher Regelungswut und sahen die Probleme eher bei den Verbrauchern selbst, die sich dem komplexen Wohnungskauf unbedarft stellen und erst Beratung suchen, wenn „das Kind in den Brunnen“ gefallen ist.

Auch hinsichtlich der Verwaltung des Wohnungseigentums traten erwartungsgemäß Meinungsunterschiede auf. Die Referenten begrüßten einhellig die Initiative der Bundesregierung zur Novellierung des WEG und betonten die Bedeutung der Reform für die betroffenen Wohnungseigentümer. Insbesondere die vorgesehenen Erweiterungen der Kompetenzen

der Eigentümergeinschaften wurden einstimmig begrüßt, ebenso wie die beabsichtigte Haftungsbeschränkung der Eigentümer für Gemeinschaftsverbindlichkeiten.

Meinungsverschiedenheiten gab es hinsichtlich des weiteren Regelungsbedarfes. Der Vertreter der Bundesregierung sah keinen weiteren Regelungsbedarf, sondern die Gefahr einer Verzögerung des Gesetzgebungsverfahrens durch die Uneinigkeit der Beteiligten und die Geltendmachung von Partikularinteressen.

Der Vertreter der Verbraucherverbände und der Vertreter der Rechtsprechung konstatierten hingegen weiteren Regelungsbedarf hinsichtlich der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums. Eine Verkürzung der gesetzlichen Höchstfristen für die Bestellung zumindest des Erstverwalters, eine gesetzlich geregelte berufliche Qualifikation sowie eine verbindlich vorgeschriebene Berufshaftpflichtversicherung wurden ebenso gefordert wie weitergehende Einsichts- und Auskunftsrechte und die Erweiterung der gesetzlichen Bestandteile des Jahresabrechnung.

Die Vertreter der Verwalter sahen keine weiteren Änderungsbedarf, vielmehr verwiesen sie darauf, dass die Forderungen durch die Berufsverbände bereits umgesetzt seien und die Eigentümer es durch sorgfältige Auswahl des jeweiligen Verwalters selbst in der Hand hätten, eine ordnungsgemäße Verwaltung zu erreichen.

Trotz dieser auseinander gehenden Vorstellungen sahen sich die vertretenen Politiker gefordert, angesichts einer starken Baulobby auch die Verbraucherlobby wahrzunehmen und Verbraucherrechte verstärkt zu berücksichtigen. Denn Verbraucherrechte verbesserten die Funktionsfähigkeit des Marktes, Verbraucherpolitik diene nicht nur den Verbrauchern, sondern liege auch im wohlverstandenen Interesse der seriösen Unternehmen.

1. Handlungsbedarf für mehr Verbraucherschutz bei Eigentumswohnungen

Verbraucherrechte sind nach *Manfred Zöllmer, MdB, Sprecher des Gesprächskreises „Verbraucherpolitik“ der Friedrich-Ebert-Stiftung und stellvertretender Vorsitzender des Bundestagsausschusses für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz*, sowohl beim Erwerb von Eigentumswohnungen notwendig wie im Zusammenhang mit der Verwaltung der Eigentumswohnungsanlagen.

In Deutschland gebe es 3 bis 4 Millionen Eigentumswohnungen. Ihr Anteil steige, auch aufgrund der Privatisierung großer Mietwohnungsbestände. Meistens sei der Erwerb einer Immobilie die größte Investition im Leben der Menschen und solle zunehmend auch der Alterssicherung dienen. Der wachsenden Bedeutung der Eigentumswohnungen für das innerstädtische Wohnen müssten die Rahmenbedingungen entsprechen. Verbraucherrechte dienten allen seriösen Unternehmen und verbesserten die Funktionsfähigkeit des Marktes. Eine gute Verbraucherpolitik nutze nicht nur den Verbrauchern, sondern liege somit auch im wohlverstandenen Interesse der Unternehmen.

Seit das Wohnungseigentumsgesetz 1951 erlassen worden ist, sei viel Zeit vergangen. Modernisierungen der älteren Anlagen stehen an, die Einstimmigkeit ist in den Anlagen nicht immer zu erreichen. Der Gesetzgeber sei deshalb gut beraten gewesen, eine Novellierung anzugehen. Dies habe er getan, die erste Lesung hat im Mai 2006 stattgefunden. Nicht nur dieses konkrete Reformvorhaben gelte es zu diskutieren, sondern auch weitere grundsätzliche Initiativen, die den Wohnungserwerb absichern würden.

Manfred Zöllmer, MdB ist sich sicher, dass es Möglichkeiten und Chancen geben wird, auf das Gesetzgebungsverfahren Einfluss zu nehmen und neue Initiativen zur besseren Absicherung des Erwerbs auf den Weg zu bringen.

2. Der Erwerb einer Eigentumswohnung

Praxiserfahrungen beim Erwerb einer Eigentumswohnung erfordern Verbesserung der gesetzlichen Rahmenbedingungen beim Erwerb

Manfred Zöllmer, MdB, verweist darauf, dass der Erwerb einer Wohnung mit einer hohen Verschuldung verbunden ist und die Verbraucher mit Bereichen konfrontiert, die bei den meisten Menschen in ihrem bisherigen Leben kaum eine Rolle gespielt haben. Verbraucher müssten sich plötzlich mit kompliziertesten Verträgen von Bauträgern und Wohnungsgesellschaften auseinandersetzen. Notwendig seien deshalb unabhängige Informationen, Vergleichbarkeit, Transparenz und eine Rechtsstellung, die ein Agieren des Käufers mit dem Bauträger auf gleicher Augenhöhe ermöglicht. Davon seien die Rahmenbedingungen in Deutschland noch weit entfernt.

2.1 Das private Baurecht ist reformbedürftig

Gabriele Heinrich, geschäftsführendes Vorstandsmitglied von wohnen im eigentum e.V. hält das private Baurecht, unter anderem die Makler- und Bauträgerverordnung und das Wohnungseigentumsgesetz im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Eigentumswohnung für reformbedürftig.

Das Ziel der **Makler- und Bauträgerverordnung**, mit Hilfe eines vorgeschriebenen Ratenzahlungsplans Vorauszahlungen der Käufer zu vermeiden, werde häufig nicht erreicht. Dazu bleibe dem Bauträger zu viel Gestaltungsspielraum. Als Probleme stellt sie dar:

Zu niedrige Schlussraten: fehlender Rückbehalt für Mängelbeseitigung

Die 13 Raten der Makler- und Bauträgerverordnung müssen gemäss der Verordnung zu 7 Raten zusammengefasst werden. Hier ergibt sich das Problem, dass Bauträger häufig die allerletzte Rate „nach vollständiger Fertigstellung“ von 5% mit der Rate „Bezugsfertigstellung gegen Besitzübergabe“ zusammenfassen und diese direkt nach der Abnahme verlangen, so dass kein Rückbehalt zur Beseitigung der letzten Mängel oder auch der Gartenanlage übrig bleibt. Ein Rückbehaltungsrecht sei in der Makler- und Bauträgerverordnung nicht vorgesehen.

Eckhard Bachmann, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. hält dagegen: Wenn die Makler- und Bauträgerverordnung korrekt umgesetzt wird, fallen keine Vorleistungen an. Im Gegenteil. Die Unternehmen haben in der Praxis eher das Nachsehen, da nicht wenige Verbraucher die 3,5% Schlussrate während der gesamten Dauer der Gewährleistung von fünf Jahren mit dem Hinweis auf kleine Mängel zurückhalten.

Fehlende Fertigstellungs- und Mängelbeseitigungssicherheit

Gabriele Heinrich, Geschäftsführerin von wohnen im eigentum e.V. sieht es als problematisch an, dass die Makler- und Bauträgerverordnung weder eine Fertigstellungssicherheit noch einen Sicherheitseinbehalt für die Verjährung vorsehe. Im Fall der Unternehmensinsolvenz würden Baukunden in hohem Maße draufzahlen und mit den Folgeschäden der Insolvenz zu kämpfen haben.

Stefan Bentrop, Referent für Bauen und Wohnen beim Verbraucherzentrale Bundesverband e.V., ergänzt diese Feststellung mit der Darstellung des Problems des „Bauträgerkonkurses“: Die Vorstellung, einen unvollendeten Bau zu haben und Opfer eines Unternehmenskonkurses zu werden, ist die Sorge eines jeden Verbrauchers. Das zentrale Problem des Bauträgervertrages bestehe darin, dass die Bauleistungen einen Bau auf fremdem, nämlich dem Bauträger gehörenden Grund vorsehen, der erst nach der Fertigstellung an den Käufer übereignet wird. Bis dahin seien Zahlungen des Käufers Vorauszahlungen, für die der Käufer keinen Gegenwert erhält. So jedenfalls werde das Geschäft praktiziert und nach dem Vorbild der Makler- und Bauträgerverordnung abgewickelt. Diese sichere die Vorauszahlungen des

Käufers nicht angemessen gegen Verluste ab. Beispielhaft für die gängige Vertragsgestaltung nach § 3 wurden folgende Punkte benannt:

Wegen des späten Eigentumsübergangs werde die Zahlungspflicht des Käufers an die Eintragung einer Vormerkung zu seinen Gunsten im Grundbuch geknüpft. Diese Eintragung schütze den Käufer zwar davor, dass das Grundstück an Dritte übereignet werden kann. Sie schützt den Käufer aber nicht vor der Bauträgerbank, die die Bauträgerfinanzierung durch Grundschulden am Grundstück absichert. Sie kann sich bei der Freistellungserklärung die Wahl vorbehalten, einen aufgrund der Unternehmensinsolvenz nicht fertig gestellten Bau an den Käufer zu überlassen oder ihn gegen Erstattung der geleisteten Zahlungen bis zum anteiligen Objektwert an sich zu nehmen. Letzteres sei regelmäßig mit finanziellem Schaden für den Käufer verbunden. Auch würde die Vormerkungslösung versagen, wenn der Käufer wegen Mängeln vom Vertrag zurücktreten oder Schadensersatz wegen Nichterfüllung geltend machen wolle. Mit der Ausübung dieser Rechte erlischt die Vormerkung. Es bleiben Geldansprüche gegen den Bauträger, die im Konkursfall wertlos sind.

30% Grundstücksanteil ist für ländliche Räume zu hoch

Für *Gabriele Heinrich, Geschäftsführerin von wohnen im eigentum e.V.* ist die in der Makler- und Bauträgerverordnung geforderte erste Rate von 30% der Gesamtkosten für den Grundstücksanteil in ländlichen Räumen zu hoch. Für urbane Zonen und Stadtagglomerationen sei diese Rate angemessen, nicht aber für periphere, eher ländlich strukturierte Räume. Hier mache der Grundstückspreis keine 30% der Gesamtkosten aus, Wohnungskäufer gingen hier in Vorleistung, denn Bauträger würden diese gesetzliche Höchstgrenze von 30% natürlich immer ansetzen.

Abhilfe - Neuausrichtung des Zahlungsplans für Bauträger?

Aus Sicht des *Verbraucherzentrale Bundesverbandes* bedarf es einer Neuausrichtung des Zahlungsplans der Makler- und Bauträgerverordnung, deren Ziel eine angemessene Sicherung des Käufers gegen die finanziellen Nachteile eines Bauträgerkonkurses sein muss. Zukünftig sollten nur noch drei Raten zulässig sein, um das Vorauszahlungsrisiko des Käufers zu begrenzen: die erste - gegen Sicherung durch eine Vormerkung - zur Zahlung des Grundstücksanteils in real anfallender Höhe, die zweite bei Abnahme und Eigentumsverschaffung, die dritte nach Mängelbeseitigung. Ergänzend muss der Bauträger dem Käufer eine Sicherheit stellen, die im Konkursfall vor der Fertigstellung die zur Fertigstellung notwendigen Mehrkosten abdeckt, alternativ dem Käufer aber auch erlaubt, die Rückzahlung seiner Gelder sowie den Ausgleich ihm entstandener Kosten zu verlangen. Die Sicherheit muss dem Käufer in angemessenem Umfang auch für die Zeit der Gewährleistung zur Verfügung stehen, damit bei einem Bauträgerkonkurs nach der Fertigstellung die Beseitigung aufgetretener Mängel gewährleistet ist.

Konkrete Fertigstellungstermine fehlen

Weitere vertragliche Fehlregulierungen sieht *Gabriele Heinrich, Geschäftsführerin von wohnen im eigentum e.V.* zum Beispiel in der Tatsache, dass in den Kaufverträgen der Bauträger häufig keine zeitlichen Angaben oder verbindlichen Fristen genannt seien. Die Vereinbarung von verbindlichen Fertigstellungsterminen müsse deshalb gesetzlich vorgegeben werden, ebenso wie verbindliche Termine für die Fertigstellung einzelner Gewerke (Teilfertigstellungen), damit Verbraucher einen zeitlichen Fertigstellungsverzug erkennen können.

Die Wohnungseigentümer und Verbraucherschützer: Unvollständige und ungenaue Baubeschreibungen

Sowohl *Gabriele Heinrich, wohnen im eigentum e.V.* als auch *Stefan Bentrop, Verbraucherzentrale Bundesverband e.V.* verweisen auf die Unzulänglichkeit von Baubeschreibungen. Nach der geltenden Rechtslage gäbe es keine gesetzlichen oder genormten Vorgaben für die präzise und eindeutige Festlegung von Bau- und Leistungsbeschreibungen. Jeder Anbieter könne diejenigen Angaben in die Baubeschreibung aufnehmen, die er für notwendig halte. Deshalb seien diese nicht einheitlich systematisch aufgebaut. Es würden unterschiedliche Kenngrößen und Fachtermini verwendet.

Häufig seien Baubeschreibungen unvollständig und ungenau, Leistungen würden nebulös und blumig umschrieben statt qualifiziert dargestellt und festgelegt. Bei Eigentumswohnungen komme hinzu, dass sich Kunden hauptsächlich mit der Qualität ihrer zukünftigen Wohnung, weniger mit der Bauqualität des Gemeinschaftseigentums auseinandersetzen würden. Entsprechend mager würden die Beschreibungen für das Gemeinschaftseigentum ausfallen. Ebenso wie für die Außenanlagen, die teilweise aus dem Vertrag genommen werden, wenn sich deren Gestaltung aufgrund von örtlichen Auflagen, die die Käufer nicht kennen, schwierig gestalten.

In der Folge entstünden nicht nur Auseinandersetzungen darüber, welche Leistungen als vertragsgerecht geschuldet sind, sondern auch darüber, welche Leistungen im Rahmen des vereinbarten Kaufpreises zu erbringen und welche als Zusatzleistungen gesondert zu bezahlen sind.

Das Problemfeld „Baubeschreibungen“ sei mindestens seit 12 Jahre bekannt, so *Gabriele Heinrich von wohnen im eigentum e.V.* Es habe mehrere Initiativen und Informationsmaterialien gegeben, auch von Seiten der Verbraucherzentralen, um hier Abhilfe zu schaffen bzw. Verbrauchern Handreichungen anzubieten. Alle Checklisten und Musterleistungsbeschreibungen würden sich allerdings nur auf Einfamilienhäuser beziehen. Für Eigentumswohnungen würden keine Verbraucherinformationen vorgehalten.

Gesetzliche Vorgaben, zum Beispiel Mindestanforderungen an Baubeschreibungen, würden zwar seit Jahren diskutiert, vom Verbraucherschutzministerium auch gefordert, bisher aber nicht realisiert. Hier fehle eindeutig der politische Druck. Nach *Stefan Bentrop, vzbv*, über-

lässt man es der Rechtsprechung und den Notaren, zu fragen und zu erklären, was unter einer klaren und verständlichen Beschreibung einer Bauleistung zu verstehen sei seit im Rahmen der Schuldrechtsmodernisierung in § 307 Absatz 1 Satz 2 BGB das Transparenzgebot für Vertragsklauseln normiert wurde.

Die Anbieter: Kein Regelungsbedarf für Baubeschreibungen

Eckhard Bachmann, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. sieht für Baubeschreibungen keinen gesetzlichen Regelungsbedarf, sondern fordert von Unternehmen seriöses Vorgehen. Er verstehe nicht, wenn Verbraucher Waschzettelbeschreibungen akzeptieren würden.

Die meisten Baubeschreibungen seien aber ausreichend. Er warnte sogar vor gesetzlichen Regelungen, denn diese würden den Anforderungen nicht gerecht werden. Baubeschreibungen seien zu unterschiedlich. Vielleicht sei eine rudimentäre Aufteilung wie ein Inhaltsverzeichnis möglich. Mehr aber nicht.

Fazit der Verbraucherverbände: Gesetzliche Mindestanforderungen an Baubeschreibungen

Um dem Problem zu begegnen, fordern die Verbraucherverbände seit langem, einen gesetzlichen Rahmen für die Anforderungen an Baubeschreibungen zu schaffen, so *Stefan Bentrop, Verbraucherzentrale Bundesverband e.V.*. Die Verbraucherverbände sehen hierin einen Beitrag zum verbesserten Verbraucherschutz, aber auch einen Beitrag zu der seit Jahren geführten Diskussion über die angeblich mangelnde Zahlungsmoral von Bauherren und Käufern. Denn wenn von verspäteten Zahlungen die Rede sei, werde selten nach den Gründen gefragt. Strittige Auseinandersetzungen aufgrund unzureichender Baubeschreibungen könnten dazu führen, dass Käufer zunächst die Zahlung von Leistungen verweigern, bis Klarheit über die Zahlungspflicht herbeigeführt sei. *Stefan Bentrop* betont, dass Käufer damit nur ihre Rechte wahrnehmen. Solche Zahlungsverspätungen lassen sich seiner Meinung nach durch gesetzliche Anforderungen an Baubeschreibungen minimieren. Gesetzliche Mindestanforderungen schafften die Sicherheit, die Verbraucher als Erwerber benötigen, die ihnen einen qualifizierten Preis-, Leistungs- und Qualitätsvergleich erlauben und eine bedarfsgerechte Entscheidung unter den verschiedenen Angeboten ermöglichen.

Mehr Verbraucherforschung fördern

Weitere Fundamente mit der Forschung zu setzen, fordert *Gabriele Heinrich von wohnen im eigentum e.V.* Es fehle eine verbraucherorientierte Bauforschung. Die derzeitige Bauforschung sei zu sehr auf die Bedürfnisse und Anforderungen der Branche ausgerichtet, auf Rationalisierung der Bauprozesse und auf das (wenn auch wichtige) Thema der Energieeinsparung. Grundlagenwissen zu Verbraucherthemen und –fragen zum Immobilienerwerb und Hausbau fehlten.

2.2 Die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes ist zu erweitern – unter anderem im Hinblick auf den Erwerb

Erstbestellung des Verwalters durch den Bauträger auf 5 Jahre ist zu lang

Gabriele Heinrich von wohnen im eigentum e.V. sieht die Dauer der Erstbestellung des Verwalter durch den Bauträger als problematisch an.

Bei neu errichteten Eigentumsanlagen wird der erste Verwalter bereits vom teilenden Eigentümer oder dem Bauträger bestimmt. In der Teilungserklärung wird in der übergroßen Mehrheit die im Gesetz vorgesehene maximale Dauer von fünf Jahren angesetzt. Die Eigentümergemeinschaft ist somit fünf Jahre an einen fremdbestimmten Verwalter zwangsweise gebunden. Dies ist nach Auffassung von *Gabriele Heinrich* unter anderem deshalb äußerst problematisch, weil in vielen Fällen eine enge geschäftliche oder freundschaftliche Verbindung zwischen dem Bauträger und dem Verwalter besteht (teilweise sind es Tochtergesellschaften), was spätestens dann zu Interessenskollisionen führe, wenn es um die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen geht.

Die Verjährung der Mängelansprüche bei Bauwerken beträgt fünf Jahre und sei somit oft deckungsgleich mit dem gesetzlichen Bestellzeitraum des Verwalters. Ein pflichtwidriger Verwalter kann der Eigentümergemeinschaft durch ein Versäumen der Gewährleistungsfrist somit erheblichen Schaden zufügen. Schadensersatzansprüche gegenüber dem Verwalter helfen in diesen Fällen nicht weiter. Denn die Gemeinschaft muss dem Verwalter die Pflichtverletzung nachweisen und befindet sich damit regelmäßig in Beweisnot.

wohnen im eigentum e.V. fordere deshalb eine gesetzlich vorgegebene zeitliche Begrenzung der Bestellung des Verwalters auf zwei Jahre, nicht nur in Bezug auf die Erstbestellung.

Eckhard Bachmann, GdW Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., *GdW* hält dagegen, dass die Verjährung zwar fünf Jahre betrage, aber dass selbst der letzte Käufer noch Anspruch auf diese fünf Jahre habe, auch in Bezug auf das Gemeinschaftseigentum. So könnten doch immer wieder über die fünf Jahre hinaus Mängel gerügt werden.

Die Qualität von Teilungserklärungen ist höchst unterschiedlich

Es sei Beratungserfahrung, dass Teilungserklärungen von höchst unterschiedlicher Qualität und Regelungskraft seien, so *Gabriele Heinrich von wohnen im eigentum e.V.* Viele vorgelegte Teilungserklärungen würden der Bedeutung einer Teilungserklärung nicht gerecht werden, denn diese setze die Fundamente für das gemeinschaftliche Zusammenleben, sei sozusagen die Verfassung der Eigentümergemeinschaft.

Da es im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) nicht allzu viele Vorgaben dazu gibt, hätten Bauträger und Privatisierer hier viel Gestaltungsspielraum, den sie zum eigenen Nutzen verwenden oder nach „Schema F“ ausfüllen würden, ohne die spezifischen Gegebenheiten der

Eigentümergeinschaft zu berücksichtigen. Kaufinteressenten wiederum wüssten meistens nicht um die Bedeutung der Teilungserklärung und würden sie keiner umsichtigen Prüfung unterziehen. Sie setzten auf die Kontrollfunktion und Unabhängigkeit des Notars, der sie beurkunden muss oder auch teilweise im Auftrag des Bauträgers ausformuliert, erläutert *Heinrich*.

Neben Vorteilsregelungen für Bauträger und Verwalter enthielten sie auch Fehlregelungen oder würden ungeklärte Situationen hinterlassen und böten somit viel Zündstoff für die Eigentümergeinschaft.

Die Qualität von Teilungserklärungen lasse sich nicht umfassend gesetzlich regeln, so *Gabriele Heinrich*. Von daher wäre die Herausgabe einer Muster-Teilungserklärung durch das Bundesjustizministerium eine wichtige Orientierungshilfe und Prüfgrundlage.

Fehlende Nachvollziehbarkeit bei den Miteigentumsanteilen

Die in den Teilungserklärungen festgelegten Miteigentumsanteile seien häufig nicht transparent und nachvollziehbar zählt *Gabriele Heinrich von wohnen im eigentum e.V.* als weiteres Praxisproblem auf. Sie würden vom Bauträger in der Teilungserklärung festgelegt. In der Regel orientieren sie sich an der Wohnungsgröße. Häufig werden aber auch noch andere Wertigkeiten wie z.B. Süd- oder Nordlage der Wohnung oder Sondernutzungsrechte den Eigentumsanteilen mit zugrunde gelegt. Diese Gewichtung wird in der Regel nicht transparent dargestellt. Deshalb sind die Miteigentumsanteile in den meisten Fällen nicht nachvollziehbar. Da sie Grundlage für den gesetzlichen Kostenverteilungsschlüssel sind, sind sie immer wieder Ursache für Konflikte in der Eigentümergeinschaft. Vorgaben in einer Muster-Teilungserklärung würden eine einheitliche transparente Darstellung der Vergabe der Miteigentumsanteile fördern.

Zuweisungsvorbehalte von Sondernutzungsrechten in Teilungserklärung

Zumindest ein Transparenzproblem seien Zuweisungsvorbehalte von Sondernutzungsrechten in Teilungserklärungen, so *Gabriele Heinrich, wohnen im eigentum e.V.* Diese könnten aber auch zu Wertminderungen und Kostenverteilungskonflikten führen.

Auf solche Zuweisungsvorbehalte wird in Verträgen hingewiesen, wenn es heißt, „Die Kellerräume oder Garagen oder Stellplätze werden separat vergeben“ oder „vom Verwalter vergeben.“ In den Teilungserklärungen sind dann keine oder nicht alle - den einzelnen Wohnungen zugewiesene - Sondernutzungsrechte vorgegeben. Diese Vorgehensweise ließe Bauträgern Verhandlungsspielraum, um auch die unattraktiveren Wohnungen gut zu verkaufen, erläutert *Gabriele Heinrich*. Eigentümer wüssten dann beim Kauf der Wohnung häufig nicht, welche Gemeinschaftseigentumsbereiche noch von allen genutzt werden könnten und welche nicht.

Langfristige Zwangsverträge mit Dienstleistern

Eigentümergeinschaften würden immer wieder mit dauerhaften Zwangsverträgen konfrontiert, die oft mit höheren als den ortsüblichen Preisen versehen sind, problematisiert *Gabriele Heinrich*. Bauträger schließen häufig langfristige Verträge (z.B. von 10 oder sogar 15 Jahren) mit Dienstleistungsunternehmen ab, die die Eigentümergeinschaften akzeptieren müssen. Beispiele dafür sind Energiecontractingverträge, Fernwärmeverträge oder auch Kabelfernsehverträge. Der Vorteil für den Bauträger: Die Anbieter übernehmen die technischen Installationen und Baumaßnahmen auf eigene Kosten, der Bauträger reduziert seine Baukosten. Außerdem werden die Verträge teilweise mit Tochtergesellschaften abgeschlossen, die so dauerhaft ins Geschäft mit der Eigentümergeinschaft einsteigen. Die vergleichsweise hohen Preise würden den Eigentümergeinschaften vorgegeben, die diese akzeptieren müssten. Diese Praxis sollte der Gesetzgeber ihrer Meinung nach zeitlich befristen, um Verbraucher vor wirtschaftlichen Benachteiligungen zu bewahren.

Bauträger zahlt keine Instandhaltungsrücklage

Es kommt vor, dass Bauträger sich selbst von der Zahlung der Instandhaltungsrücklage für noch nicht verkaufte Wohnungen ausschließen, da sie diese Gelder bei Verkauf der letzten Wohnungen nicht zurückerstattet bekommen. Auf einer der ersten Eigentümerversammlungen, auf der er noch die Mehrheit hat, führt der Bauträger einen entsprechenden Beschluss herbei, dass während der Gewährleistung keine Instandhaltungsrücklage anzusparen ist oder zumindest er keine Instandhaltungsrücklage zahlen muss. Diese Praxis lässt sich nur durch eine bessere Verbraucheraufklärung unterbinden.

Gründe für die Defizite

Die Ursachen und Gründe für die aufgezeigten Praxisprobleme werden – je nach Interessenslage - differenziert betrachtet und bewertet. Die Verbrauchervertreter sehen Defizite im privaten Bau- und Immobilienrecht und leiten daraus einen Regelungsbedarf für mehr Verbraucherschutz und –aufklärung ab. Vertreter der Bauwirtschaft und Immobiliendienstleister sehen eher die Notwendigkeit einer stärkeren Selbstinformation der Verbraucher und fordern ein stärkeres eigenverantwortliches Vorgehen der Kaufinteressenten.

Verbraucher-Baurecht ist kein politisches Thema

Petra Weis, Baupolitische Sprecherin der SPD-Bundestagsfraktion, Mitglied im Bundestagsausschuss für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung konstatiert eine starke Fokussierung der Baupolitiker auf die großen strukturellen Probleme, den demographischen Wandel, die Auswirkungen der Alterung der Gesellschaft auf den Wohnungsbestand sowie auf die Gestaltung der Räume. Sie fordert auch eine stärkere Einbindung der Rechtspolitiker in die Diskussion für ein Verbraucher-Baurecht. Dies sind ihrer Meinung nach die Gründe für die fehlenden Kenntnisse der Verbraucherprobleme und ein gewisses „Zu-Kurzkommen“ der Verbraucherinteressen.

Nach *Stefan Bentrop, Verbraucherzentrale Bundesverband e.V.* sind Investitionen in den Wohnungsbau und -erwerb staatlicherseits zwar gewünscht und werden auch gefördert, aber insgesamt wird der Wohnungseigentümer als Verbraucher vernachlässigt und nicht wahrgenommen. Die Frage, ob die Verbraucherzentralen zu wenig aktiv seien, um hier ein politisches Bewusstsein zu schaffen, wurde von ihm verneint. Seiner Meinung nach habe die Politik das jahrelange Anliegen der Verbraucherverbände nicht aufgegriffen. Man könne sogar von einer Politikblockade sprechen.

Volker Bielefeld, Stellvertretender Generalsekretär von Haus und Grund Deutschland e.V. warnt in diesem Zusammenhang vor einer zunehmenden Regelungswut. Alle gesetzlichen Regelungen würden nichts nützen, wenn die Betroffenen sie nicht einmal lesen, geschweige denn kennen würden.

Gabriele Heinrich hält dagegen, das von einer Regelungswut im Sinne der Verbraucher nicht die Rede sein kann. Forderungen nach einer Verbesserung und Erweiterung des gesetzlichen Verbraucherschutzes würden meistens mit der Gegenforderung nach mehr Deregulierung abgewiesen. Forderungen der Bauwirtschaft würden dagegen aufgegriffen und politisch vielfach umgesetzt. Ein aktuelles Beispiel: 2001 wurde das Gesetz zur Beschleunigung fälliger Zahlungen verabschiedet, jetzt steht das Forderungssicherungsgesetz vor der Verabschiedung. Dabei sei die Notwendigkeit und auch der Sinn und Nutzen dieser beiden Gesetze umstritten.

Schließlich werde die politische Diskussion über mehr Verbraucherschutz beim Hausbau und Wohnungskauf regelmäßig auf unbestimmte Zeit „vertagt“. 2001 wurde die Schuldrechtsreform verabschiedet. Dieselben Forderungen zum privaten Baurecht, die heute vorgetragen werden, standen damals auf der Agenda der Forderungen der Verbraucherverbände. Vom Bundesjustizministerium und dem Gesetzgeber wurde diese dringend notwendige verbraucherorientierte Reform des privaten Baurechts verschoben und eine Reforminitiative nach Verabschiedung des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes angekündigt. Seitdem sei im Bereich Immobilienerwerb und Verbraucherschutz nichts mehr passiert. 2004 wurde zwar eine Befragung nach dem Erfordernis eines Verbraucher-Baurechts bei allen relevanten Bau- und Verbraucherverbänden durchgeführt. Damit werde das Rad wieder neu erfunden, denn die Forderungen der Verbraucherverbände sind seit Jahren bekannt. Die Ergebnisse dieser Befragung sind bisher nicht veröffentlicht, sie werden wohl so aussehen, dass die Verbraucherverbände ein Verbraucher-Baurecht oder mehr Verbraucherschutz im privaten Baurecht fordern und die Baubranche diese Reformen ablehnten, vermutet Gabriele Heinrich.

Eckhard Bachmann, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. sieht die große Konfliktgegenüberstellung, die hier diskutiert wird, nicht. Auch sähen die Unternehmen keinen Regelungsbedarf für mehr Verbraucherschutz, wie eine kleine interne Unternehmensbefragung vor dieser Veranstaltung ergeben habe. Diese Einschätzung erfolge nicht nur aus eigenem Interesse, sondern unter Berücksichtigung der Käufer-sichtweise. Es gäbe natürlich ein breites Spektrum der Immobilienverkäufer. Er stehe hier für

den Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen, der aus dem Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen hervorgegangen sei. Dieser Verband nehme für sich in Anspruch, die Wohnungsunternehmen zu vertreten, die ein seriöses Geschäftsgebaren an den Tag legen würden. Der GdW stehe hier deshalb nicht in Frontstellung zu den Verbrauchern. Sicher könne man über einiges diskutieren, aber grundsätzlich würden die Wohnungsunternehmen keinen Regelungsbedarf sehen.

Nach *Stefan Bentrop, Verbraucherzentrale Bundesverband e.V.* wird vom Gesetzgeber wie von der Rechtsprechung die Vertragsfreiheit beim Bauen eindeutig überstrapaziert. Außerdem sei seit Jahren festzustellen, dass sich die Politik nicht mit der Investitionssicherheit der Verbraucher befasst.

Starke Baulobby – schwache Verbraucherlobby

Es fehle an politischem Druck konstatiert *Gabriele Heinrich, wohnen im eigentum e.V.* Die Politik habe das Anliegen der Verbraucherverbände bisher nicht aufgegriffen, auch deshalb weil die Selbstnutzer viel zu wenig organisiert seien, um ein Gegengewicht zur starken Baubranche zu stellen. Mieter seien gut organisiert, Selbstnutzer nicht. Es fehle an Verständnis und Bewusstsein, dass (Wohnungs-)Eigentümer auch Verbraucher sind, meint *Stefan Bentrop* vom *vzbv.*

Fehlendes Problembewusstsein und Informationsinteresse bei Käufern von Eigentumswohnungen

Käufer sollten sich erst einmal besser informieren fordert *Volker Bielefeld, Stellv. Generalsekretär von Haus und Grund Deutschland e.V.* Es gelte, erst einmal zu lesen, was geregelt ist. Häufige Antwort im Nachhinein: „Wenn ich das gewusst hätte“. Ein Autokauf werde sorgfältiger geplant als ein Wohnungserwerb. Seine Erfahrung: Verbraucher kommen immer erst dann, wenn „das Kind in den Brunnen gefallen ist“. Hätten sie das Gesetz, die Teilungserklärung und die Gemeinschaftsordnung vorher gelesen, hätten sie viele Fehler nicht gemacht. Verbraucher ließen sich zu wenig beraten. Baubeschreibungen und Teilungserklärungen könnten nicht allgemeinverständlich ausformuliert sein. Aus dem Publikum kam der Vorschlag, Verbraucher zu verpflichten, sich beraten zu lassen.

Fehlende Verbraucheraufklärung, -beratung und –information?

Wenn man in der Wohnungsbranche so behandelt würde wie in der Autobranche, dann wäre schon viel gewonnen, so die Gegenrede aus dem Publikum. Autokäufer lesen keine Handbücher durch, bevor sie ein Auto kaufen. Dies wird nicht verlangt und auch nicht erwartet. Wie beim Autokauf geht es beim Wohnungskauf erst einmal um das Aussehen, dann um den Preis und – da die Wohnung nicht mobil ist – um die Lage. Nicht um die Technik und erst einmal nicht um das Gesetz.

Der Verweis auf das Wohnungseigentumsgesetz sei ebenfalls nicht konstruktiv. Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) hilft Verbrauchern bei ihrer Kaufentscheidung nicht weiter.

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist kein Gesetz, das für den Gebrauch durch Verbraucher gemacht ist und von ihnen verstanden werden soll. Man müsse schon Jurist sein, um es zu verstehen. Und man müsse die gängige Rechtsprechung kennen. Diese Tatsache würde allerdings im Gegensatz dazu stehen, dass Wohnungseigentümer ständig mit den Regelungen im Wohnungseigentumsgesetz umgehen müssen. Die Reform müsste sich mehr an den Bedürfnissen der Wohnungseigentümer orientieren. Der Regelungsgehalt der Vorschriften müsste auch vom juristischen Laien zu verstehen sein.

Nur durch die Rechtsprechung sei das Wohnungseigentumsgesetz bisher weiter entwickelt worden. Das Wohnungseigentumsgesetz sei eindeutig seiner Zeit hinterher, so mehrere Teilnehmer, schließlich sei die letzte Novellierung 1974 gewesen.

Nach *Stefan Bentrop, Referent für Bauen und Wohnen beim Verbraucherzentrale Bundesverband e.V.* gibt es nicht zu wenig Beratung. Es sind vielmehr strukturelle Defizite im Recht, die Verbraucher benachteiligen. Lesen allein hilft nicht, wie das Beispiel Baubeschreibungen zeige. Baubeschreibungen sähen heute noch genauso aus wie vor 12 Jahren, manche seien die reinsten Waschlappen. Diese Vorgehensweise sei wenig kundenorientiert, aber sie werde anscheinend akzeptiert.

Reduzierung der WEG-Probleme auf mitmenschliche Konflikte verstellt den Blick auf den Reformbedarf

Gabriele Heinrich von wohnen im eigentum e.V. gibt zu bedenken, dass in Fachkreisen wie in der Politik die Probleme in Eigentümergeinschaften viel zu oft reduziert werden auf mitmenschliche Kommunikationsprobleme und die sprichwörtliche Anwesenheit eines angeblich in jeder Eigentümergeinschaft vorkommenden Querulanten, „der immer alles blockiert“. Bei genauerem Hinsehen und einer Analyse der Situation stellt sich sehr häufig heraus, dass viele Streitigkeiten und Differenzen in defizitären und fehlenden gesetzlichen Regelungen ihren Ursprung haben, in für Verbraucher nicht verständlichen gesetzlichen Regelungen, benachteiligenden Teilungserklärungen oder allmächtig agierenden Verwaltern. Hier Abhilfe zu schaffen, sei eine Aufgabe der Politik. Dies würde wesentlich zur Entspannung und auch zu mehr Gerechtigkeit in Eigentümergeinschaften führen.

3. Die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums

3.1. Inhalt und Stand des Gesetzgebungsverfahrens

Wolfgang Stiller, Leiter des Referats Sachenrecht, Bundesministerium für Justiz führt aus, dass das Thema der Veranstaltung von den eigentlichen Problemen des WEG-Rechts ablenke. Ziel des Gesetzentwurfes der Bundesregierung sei es schließlich, die Rechte der Wohnungseigentümer zu erweitern. Die Willensbildung der Eigentümergemeinschaft solle erleichtert werden.

Aufgrund mangelnden Interesses der Wohnungseigentümer an den Eigentümerversammlungen sei häufig nicht die erforderliche Anzahl von Stimmberechtigten zugegen. Ursache des Missstandes, so *Stiller*, sei die zu starke Bindung der Wohnungseigentümergeinschaft an die Gemeinschaftsordnung, die den Eigentümern keine Möglichkeit zu Regelung der eigenen Angelegenheiten lasse.

Mehr Kompetenzen für die Eigentümergemeinschaft

Nach der geltenden Rechtslage müssen die Wohnungseigentümer ihre Angelegenheiten einstimmig regeln, nur dort wo ausdrücklich Mehrheitsbeschlüsse gesetzlich vorgesehen sind, sei eine Mehrheitsentscheidung möglich. Hier bestünde grundlegender Änderungsbedarf, da insbesondere in älteren Wohnungseigentümergeinschaften bauliche Veränderungen nahezu ausgeschlossen seien. Immer wieder würden sich einzelne Eigentümer gegen notwendige bauliche Veränderungen wehren, so *Wolfgang Stiller vom Bundesministerium der Justiz*.

Volker Bielefeld von Haus & Grund Deutschland begrüßt die Kompetenzerweiterung für die Eigentümergemeinschaften. Viele bisher strittige Rechtsfragen könnten so zukünftig gelöst werden.

Modernisierungen sollen nach Ausführungen *Stillers* zukünftig mit qualifizierter Mehrheit statt einstimmig beschlossen werden können. Die modernisierende Instandhaltung bliebe hiervon unberührt. Typischer Fall der modernisierenden Instandhaltung sei der Austausch eines alten Heizkessels gegen modernere Technik oder der Einbau von Isolierverglasung statt der bisher verbauten Holzfenster.

Derzeit müssen Wohnungseigentümergeinschaften, die einzelne Baumaßnahmen mit Mehrheitsbeschluss beschließen, den Ablauf der Anfechtungsfrist abwarten, da nach geltender Rechtslage der Beschluss eigentlich rechtswidrig sei und erfolgreich angefochten werden könne.

Bielefeld ergänzte hierzu, dass durch die erweiterte Entscheidungskompetenz der Notwendigkeit Rechnung getragen werde, auch ältere Immobilien marktfähig, das heißt vermietbar und verkäuflich zu erhalten.

Informationsbedürfnis stärken

Weiterhin wolle die Bundesregierung das Informationsbedürfnis der Wohnungseigentümer stärken. Zu diesem Zweck werde eine Beschlussammlung verbindlich vorgeschrieben, so *Stiller*.

Flexiblere Kostenverteilung

Dass bisher geltende Recht sei auch hinsichtlich der Verteilung der Kosten der laufenden Verwaltung zu starr, aus diesem Grund sollen auch für die Verteilung der Betriebs- und Verwaltungskosten Mehrheitsentscheidungen der WEG eingeführt werden. Derzeit würden die Kosten grundsätzlich nach den im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteilen verteilt werden unabhängig von der Frage, in welchem Maß der einzelne Eigentümer betroffen ist.

Hier soll es den Eigentümern ermöglicht werden, durch qualifizierte Mehrheitsentscheidungen die Kosten nach der Betroffenheit der jeweiligen Eigentümer zu verteilen. So soll es ermöglicht werden, die Kosten einer Baumaßnahme nur auf diejenigen Miteigentümer zu verteilen, die einen Nutzen aus der Maßnahme ziehen, so *Stiller*.

Einfachere Änderung der Gemeinschaftsordnung

Die Gemeinschaftsordnung der WEG könne derzeit nur durch einen Gerichtsentscheid geändert werden, wenn die angefochtene Regelung grob unbillig sei, so *Stiller*. In Zukunft solle es nur erforderlich sein, dass die streitige Regelung unbillig sei, die Gerichte könnten die Gemeinschaftsordnungen daher weitergehend anpassen. Weiterhin solle die Eigentümergemeinschaft gegenüber säumigen Miteigentümern durch eine bessere Rechtsposition in der Zwangsversteigerung gestärkt werden.

Stiller führte weiter aus, dass die Hausgeldforderungen der Wohnungseigentümergemeinschaft einen begrenzten Vorrang bis zu einer Höhe von 5% des Verkehrswertes der Wohnung erhalten sollen, um so offene Forderungen besser realisieren zu können. *Rechtsanwalt Ronny Herholz, Rechtsreferent für Wohnungs-, Immobilien- und Baurecht vom Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. (BfW)* begrüßte die Stärkung der Stellung der Wohnungseigentümer gegenüber den Kreditinstituten in der Zwangsversteigerung, da nach derzeitigem Recht Geldforderungen gegen einen zahlungsunwilligen oder –fähigen Wohnungseigentümer im Wege der Zwangsversteigerung häufig nicht beizutreiben seien. Der Grund sei, dass diese Forderungen nur im Rang nach den Forderungen der Grundpfandgläubiger geltend gemacht werden könnten. Dies führe in der Praxis häufig dazu, so *Herholz*, dass solche Eigentümer über beträchtliche Zeiträume auf Kosten der anderen Eigentümer in Ihren Wohnungen verbleiben könnten.

Stiller erläuterte weiterhin, dass der Begriff „besondere Nutzung des Gemeinschaftseigentums“ für die der Eigentümergemeinschaft zukünftig ebenfalls eine erleichterte Regelungskompetenz durch Einführung von Mehrheitsbeschlüssen zukommen solle, zum Beispiel die Beschädigung des Treppenhauses bei einem Umzug meine. Die Wohnungseigentümer-

gemeinschaft könne in diesen Fällen dem Schadensverursacher leichter die entsprechenden Kosten in Rechnung stellen. Auch sei an Nutzungsänderungen im Zuge eines Wohnungsverkaufes gedacht. Komme es hierdurch zu einer weitergehenden Nutzung des Gemeinschaftseigentums durch einzelne Eigentümer, könne diesem ein entsprechend größerer Anteil an den Lasten auferlegt werden.

Keine Besserstellung selbst nutzender Eigentümer

Dem Wunsch, die selbst nutzenden Eigentümern den Kapitalanlegern gegenüber besser zu stellen, erteilte *Wolfgang Stiller* eine Absage. Eine derartige Differenzierung sei sicherlich nicht sachgerecht, schließlich trügen die Kapitalanleger die gleichen Kosten und Lasten und hätten dasselbe Interesse an der Erhaltung der Liegenschaft.

Volker Bielefeld von Haus & Grund Deutschland führte aus, dass durch die beabsichtigte Einführung der Zivilprozessordnung (ZPO) auf das Wohnungseigentumsrecht die Kosten für die Wohnungseigentümer größer würden, da die unterlegene Partei immer auch die Kosten der Gegenseite tragen müsse. Auch könne es der einzelne Eigentümer nicht mehr dem Richter überlassen, die Jahresabrechnung zu überprüfen, vielmehr müsse er sich selbst die Mühe machen darzulegen, weshalb er die Jahresabrechnung anfechte. Der Bedarf an Rechtsrat werde durch die Einführung der ZPO sicherlich ansteigen, im Gegenzuge würden allerdings unnötige Rechtsstreitigkeiten vermieden.

Zum Stand des Gesetzgebungsverfahrens

Das Bundesministerium der Justiz habe eine Umfrage an die Länder, Gerichte und Verbände gerichtet, um die unterschiedlichen Vorstellungen zum Änderungsbedarf zu ermitteln, berichtet *Wolfgang Stiller vom Bundesministerium der Justiz*. Der vorgelegte Gesetzentwurf suche einen vernünftigen Ausgleich zwischen den Interessen der Betroffenen. Der Entwurf sehe Änderungen nur dort vor, wo das geltende Recht nicht sachgerecht sei, vor allem sehe er die Erweiterung der Rechte der Wohnungseigentümer.

Keine Änderungen seien dort erfolgt, wo die Rechtsprechung Regelungslücken anerkanntermaßen ausgefüllt hat, so z.B. bei den Fristen für Protokollversendung, oder dort, wo die Verbände eigene Regelungen gefunden hätten.

Der Bundestag habe den Gesetzentwurf in erster Lesung behandelt und weiteren Regelungsbedarf bejaht. Die Sache sei an den Rechtsausschuss des Bundestages verwiesen worden, dieser werde eine öffentliche Anhörung von Sachverständigen vornehmen.

Rechtsanwalt Ronny Herholz, Rechtsreferent für Wohnungs-, Immobilien- und Baurecht vom Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. (BfW) begrüßte die frühzeitige Praxisbefragung des Bundesministeriums und die Absicht der Bundesregierung, die Rechte und Handlungsfähigkeit der Wohnungseigentümer zu stärken.

3.2 Stärkung der Verbraucherposition gegenüber Verwaltern

Jost von Lyncker, Referent von wohnen im eigentum e.V. begrüßt die Initiative der Bundesregierung, das Wohnungseigentumsgesetz zu novellieren. Gleichwohl sieht er bei dem Entwurf des Wohnungseigentumsgesetzes hinsichtlich des konfliktträchtigen Verhältnisses zwischen den Wohnungseigentümern und den Verwaltern Ergänzungsbedarf.

Gefährdet angeblicher Regelungsbedarf das Gesetzgebungsverfahren?

Dr. Volker Bielefeld, stellv. Generalsekretär von Haus & Grund Deutschland sieht keinen weiteren Änderungsbedarf. Seine Organisation befürchte vielmehr, dass durch überzogene verbraucherrechtliche Forderungen die seit 30 Jahren überfällige Reform des WEG verzögert oder gar verhindert werde. Wiederholte Anläufe seien mangels der Einigkeit der Betroffenen gescheitert. Der Handlungsbedarf sei aber evident, denn durch die zunehmende Verschuldung der Privathaushalte kämen unabsehbare Haftungsrisiken auf die Wohnungseigentümer zu, die nur durch die Novellierung des WEG abgewendet werden könnten.

Wolfgang Stiller, Leiter des Referats Sachenrecht, Bundesministerium für Justiz sieht darüber hinaus die Gefahr, dass durch Meinungsverschiedenheiten und Singularinteressen der beteiligten Verbände eine Verzögerung oder gar Verhinderung des Gesetzgebungsverfahrens zum Schaden aller Betroffenen, vorrangig aber der Wohnungseigentümer entsteht.

Manfred Zöllmer, MdB verweist darauf, dass die Befürchtung, ein paar überzogene Forderungen Verbraucherschutzrechtlicher Art würden das Gesetz zu Fall bringen unbegründet sei. Das Gesetz sei für die Wohnungseigentümer als Verbraucher zu bedeutend. Es sei jedoch wichtig, dass im Gesetzgebungsverfahren Verbesserungen durchgesetzt würden.

Wirtschaftliche Bedeutung der Eigentumswohnung macht weitere Kompetenzen erforderlich

Für die Eigentümer habe die Anschaffung einer Eigentumswohnung eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung, so *Jost v. Lyncker*. Die Verwaltung der so geschaffenen Werte würde regelmäßig einem Dritten, dem Fremdverwalter anvertraut. Das konfliktträchtige Verhältnis zum Verwalter sei bislang nicht ausreichend berücksichtigt worden. Die anstehende Reform des WEG böte die einmalige Gelegenheit, die Rechte der Eigentümer gegenüber den Verwaltern zu stärken. Weiteren Regelungsbedarf sieht er in folgenden Fällen:

Einsichtsrechte der Wohnungseigentümer erweitern

Eine effektive Kontrolle der Verwaltung durch die Eigentümer sei nur durch erweiterte Einsichtsrechte der Eigentümer gewährleistet, diese müssten auch gesetzlich geregelt werden, da in der Praxis allzu viele Verwalter die Wahrnehmung der Einsichtsrechte durch rechtswidrige Verweigerung behindern würden. Typischer Fall sei der Verweis auf angebliche Datenschutzgründe.

Aus Sicht des WEG-Richters: Auskunftsanspruch für Eigentümer einführen

Dr. Lothar Briesemeister, Vors. Richter am Kammergericht Berlin a. D. ergänzt hierzu, dass ein Anspruch auf Auskunftserteilung des einzelnen Eigentümers erforderlich sei. Durch die Entscheidung des BGH, dass die Eigentümergeinschaft teilrechtsfähig sei, bilde diese nunmehr einen echten Verband und nicht lediglich eine Gemeinschaft von einzelnen Rechts-subjekten.

Die Eigentümergeinschaft als Verband habe aber einen Anspruch auf Verschaffung des notwendigen Kapitals gegen den einzelnen Eigentümer, wenn nicht genug Geld in der Gemeinschaftskasse sei. Bisher stünde dem Eigentümer kein Auskunftsanspruch gegen den Verwalter zu, da er nicht Vertragspartner des Verwalters sei. Da die Eigentümer nunmehr einen echten Verband bildeten, müsse das einzelne Verbandsmitglied einen Auskunftsanspruch gegen das Organ des Verbandes, den Verwalter haben. Die gesetzgeberische Lösung sei ein Auskunftsanspruch entsprechend der Vorschrift des § 51a GmbHG.

Bestellungsfrist des Verwalters beschränken

Die bisherige Höchstbestellungsfrist des Verwalters von 5 Jahren sei zu lang, so *Jost v. Lyncker, Referent von wohnen im eigentum e.V.* Unabhängig von der Erstbestellung (*siehe Kapitel 2.2*) würden Verwalter aus Unkenntnis der vertraglichen Gestaltungsmöglichkeiten allzu oft auf 5 Jahre bestellt mit der Folge, dass die Gemeinschaft an den Verwalter gebunden sei, selbst wenn dieser pflichtwidrig handeln würde. Da die Rechtsprechung die Voraussetzungen einer schwerwiegenden Pflichtverletzung, die allein zu einer vorzeitigen Abberufung berechtigt, sehr hoch ansetzt, habe die Eigentümergeinschaft kaum eine Möglichkeit, sich von dem pflichtwidrigen Verwalter kurzfristig zu trennen.

Dr. Lothar Briesemeister, Vors. Richter Kammergericht Berlin a. D. unterstützt die Forderung insoweit, als dass er zumindest eine Verkürzung der Höchstfrist von 5 Jahren für die Bestellung des Erstverwalters für notwendig erachtet.

Der teilende Eigentümer errichte in der Regel zugleich mit der Bestellung des Erstverwalters die Teilungserklärung. Diese habe für die Wohnungseigentümer daher die Funktion einer Allgemeinen Geschäftsbedingung. Nach den Vorschriften über die Allgemeinen Geschäftsbedingungen seien für Dienstleistungsverträge wie z. B. den Verwaltervertrag längere Laufzeiten als zwei Jahre unzulässig. Das Kammergericht habe mit Rückgriff auf die Regelungen des AGBG schon vor geraumer Zeit versucht, Klauseln in Verwalterverträgen für unzulässig zu erklären, die eine Laufzeit von mehr als zwei Jahren vorsehen. Dies sei an der Auffassung des BGH gescheitert, wonach die Regelung des § 26 WEG als spezialgesetzliche Regelung den Vorschriften des AGBG, heute §§ 305 ff BGB vorgingen.

Gleichwohl hätten es die Eigentümer in der Hand, im Rahmen der Vertragsfreiheit kürzere Beststellungszeiträume zu vereinbaren. Eine kürzere Laufzeit der Verwalterbestellung würde allerdings zu höheren Kosten führen.

Rechtsanwalt Ronny Herholz, Rechtsreferent für Wohnungs-, Immobilien- und Baurecht vom Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. (BfW) sieht keinen Änderungsbedarf im Hinblick auf die Höchstfrist der Verwalter-Bestellung. Die Frist von fünf Jahren habe sich in der Praxis bewährt. Das Gesetz sehe bereits jetzt ausreichende Schutzmechanismen für die Eigentümer vor, so *Herholz*. So bestünde die Möglichkeit, den Verwalter vorzeitig aus wichtigem Grund abzurufen, wenn er die Gewährleistungsansprüche der Eigentümergemeinschaft nicht verfolgt. Außerdem habe der Verwaltungsbeirat die Möglichkeit der Ersatzeinberufung, wenn sich der Verwalter weigere, eine Eigentümerversammlung einzuberufen. Auch hinsichtlich der Bestellung des Erstverwalters durch den Bau-träger bestünde daher keine Veranlassung, die Höchstfrist zu verkürzen.

Qualifikationsstandards für Verwalter schaffen

Nach einer Untersuchung der Süddeutschen Zeitung gehen ca. 2,2 Mrd. Euro Hausgeldzahlungen durch die Hände der Verwalter, auf den Rücklagekonten liegen weitere ca. 500 Mio. Euro Instandhaltungsrücklagen und andere Vermögensbestandteile der Eigentümergemeinschaften. Den Verwaltern obliegen die Treuhänderpflichten für diese immensen Vermögenswerte, so *von Lyncker*.

Doch trotz dieser Verantwortung und den komplexen und umfangreichen Aufgaben des Verwalters gäbe es bis heute keine verbindliche Berufsordnung, etwa vergleichbar den Berufsordnungen der Rechtsanwälte und Steuerberater, denen ebenfalls Treuhänderpflichten für die Vermögensgegenstände ihrer Mandanten oblägen.

Die Risiken, die einer Eigentümergemeinschaft aus einer fehlerhaften Verwaltung entstünden, seien erheblich, so *von Lyncker*. Allein durch die Einführung einer verbindlichen Berufsordnung und einer Überwachung durch eine unabhängige Stelle, vergleichbar den Kammern der freien Berufe, könne gewährleistet werden, dass den Eigentümern aus der Verwaltungstätigkeit eines ungeeigneten Verwalters keine Schaden entstünde.

Lothar Briesemeister Vors. Richter Kammergericht Berlin a. D. sieht insoweit die Schwierigkeit, Berufsanforderungen gesetzlich zu regeln und hält verbindliche Berufsordnungen der Verbände für den geeigneten Weg, Qualifikationsstandards einzuführen.

Berufsverbände haben Forderungen bereits verwirklicht

Rechtsanwalt Joachim Schmidt, Präsident des Dachverbandes der Deutschen Immobilienverwalter e.V. wendet ein, dass es diese Qualitätsstandards bereits gäbe. So seien bei den Berufsverbänden Berufsordnungen vorhanden, die z.B. eine angemessene Ausbildung der Verwalter vorschrieben. Auch forderten die Europäischen Verwalterverbände eine Berufsausbildung als Zulassungsvoraussetzung. Eine Versicherungspflicht sei im Übrigen Voraussetzung für die Mitgliedschaft in den Berufsverbänden.

Klaus Strebe, Journalist und Jurist wendet hierzu ein, dass es keine Mindestanforderungen an den Verwalterberuf gäbe und die Mitgliedschaft in Berufsverbänden nicht obligatorisch sei. Ein gesicherter Qualifikationsstandard sei daher nicht gewährleistet.

Rechtsanwalt Ronny Herholz, Rechtsreferent für Wohnungs-, Immobilien- und Baurecht vom Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. (BfW) fordert hingegen, die Qualifizierung des Verwalters zur ordnungsgemäßen Verwaltung im Gesetz zu verankern. Aufgrund des Paradigmenwechsels im Haftungssystem der Wohnungseigentümergeinschaft kämen auf die Verwalter steigende Anforderungen in der Beratung der Eigentümer und deren Vertretung gegenüber Vertragspartnern zu. Die Einrichtung eines einheitlichen Berufsbildes entspräche den gestiegenen rechtlichen und wirtschaftlichen Bedeutungen des Verwalterberufes und wäre ein effektiver Beitrag zur Stärkung des Verbraucherschutzes, so *Herholz*. Der BfW fordere daher, das Anliegen der Verwalterqualifizierung im Gesetzgebungsverfahren zu berücksichtigen.

Verbindliche Berufshaftpflicht für Verwalter

Nur eine gesetzliche Vermögenshaftpflichtversicherung des Verwalters könne die Eigentümer vor den aus einer mangelhaften Verwaltung des Gemeinschaftseigentums drohenden wirtschaftlichen Risiken schützen, so *Jost von Lyncker, Referent von wohnen im eigentum e.V.* Nach dem Willen des WEG müssen die Eigentümer die Vermögenswerte der Gemeinschaft dem bestellten Verwalter anvertrauen. Der Gesetzgeber sei daher besonders in der Pflicht, die Eigentümer vor einer Verletzung der den Verwaltern obliegenden Treuhänderpflichten zu schützen.

Das Fehlen einer entsprechenden Versicherung müsse zwingend dazu führen, dass der Verwalter seinen Beruf nicht mehr ausüben könne. Auch das Vorhandensein einer entsprechenden Versicherung müsse von einer unabhängigen Stelle überwacht werden, die bei fehlendem Versicherungsschutz die Zulassung entziehen könne.

Rechtsanwalt Joachim Schmidt, Präsident des Dachverbandes der Deutschen Immobilienverwalter e.V. wendet ein, dass eine entsprechende Versicherungspflicht Voraussetzung für die Mitgliedschaft in den Berufsverbänden sei.

Abschaffung der Verwalterentlastung

Nach Auffassung des BGH führt die Entlastung des Verwalters nicht nur zu einem Haftungsausschluss hinsichtlich bekannter oder erkennbarer Pflichtverletzungen, sondern schließe auch Ansprüche aus der Geschäftsbesorgung aus und stünde einer Abberufung aus wichtigem Grund entgegen, betont *Jost von Lyncker*. Die Entlastung sei allerdings im WEG nicht vorgesehen. Nach Auffassung von *wohnen im eigentum e.V.* sei die Entlastung daher grundsätzlich keine Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung.

In der Praxis zeige sich, dass die Auswirkungen der Entlastung den Eigentümern regelmäßig unbekannt seien; dies nicht zuletzt weil die Entlastung regelmäßig mit dem Beschluss über die Genehmigung der Jahresabrechnung verbunden und deshalb für eine Formalie gehalten werde. Der zuletzt in Literatur und Rechtsprechung vordringenden Auffassung, wonach die Entlastung keine Maßnahme der ordnungsgemäßen Verwaltung ist, sei daher zuzustimmen. Es sei umso bedauerlicher, dass sich der BGH dieser Rechtsauffassung nicht angeschlossen habe, sondern die Entlastung für grundsätzlich zulässig erklärt habe. Eigentümer, die die Entlastung anfechten wollten, könnten dies nur noch dann erfolgreich tun, wenn dem Verwalter pflichtwidriges Handeln vorzuwerfen sei. Die Entlastung des Verwalters müsse aufgrund ihrer weit reichenden, gegenüber den Eigentümern ausschließlich nachteiligen rechtlichen Folgen gesetzlich ausgeschlossen werden.

Einführung verbindlicher Fristen

Die im Gesetzentwurf zum WEG vorgesehene Verlängerung der Frist zur Einberufung der Eigentümerversammlung von einer auf zwei Wochen werde ausdrücklich begrüßt, so v. *Lyncker*. Durch die Einführung weiterer gesetzlicher Fristen z. B. zur Vorlage von Jahresabrechnungen werde die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums transparenter und effektiver. Der säumige Verwalter könne dann von der Eigentümergemeinschaft ohne weiteren Aufwand unverzüglich zur Rechenschaft gezogen werden.

Aus Sicht des WEG-Richters: Ergänzungsbedarf bei Gesetzesnovelle

Nach Auffassung *Lothar Briesemeisters Vors. Richter am Kammergericht Berlin a. D.* bedürfen weitere Problemkreise einer Lösung:

Erweiterung der notwendigen Teile der Jahresabrechnung

Aufgrund der vom BGH nunmehr festgestellten Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft müsse die Jahresabrechnung ausgedehnt werden, so *Briesemeister*. Nach bisheriger Rechtslage müssten die Einnahmen und Ausgaben der Gemeinschaft nach den im Grundbuch vorgeschriebenen Miteigentumsanteilen auf die Wohnungseigentümer umgelegt werden, Anfangs- und Endbestand der Konten der Verwaltung müssten offen gelegt werden.

Problematisch sei in diesem Zusammenhang die Instandhaltungsrücklage, da aus der Jahresabrechnung in der bisherigen Gestalt nicht entnommen werden könne, wie hoch die Rücklagen tatsächlich sind. So sei die Instandhaltungsrücklage zwar theoretisch ausgewiesen, könne aber durch offene Forderungen der Gemeinschaft gegen einzelne Miteigentümer praktisch „aufgefressen“ sein. Künftig müsse daher auch der Vermögensstatus und der echte Bestand der Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft in die Jahresabrechnung aufgenommen werden.

Innen- und Außenhaftung der WEG

Bis zum 02.06.05 hafteten alle Wohnungseigentümer für Verwaltungsschulden und Außenverbindlichkeiten als Gesamtschuldner, d.h. jeder Eigentümer haftete für die volle Summe. Durch einen Mehrheitsbeschluss war der Verwalter ermächtigt, die WEG Dritten gegenüber zu verpflichten. Nur wenn eine Bauherrengemeinschaft dem Bauunternehmer deutlich erkennbar gemacht hatte, dass jeder Wohnungseigentümer nur auf seinen Anteil haftet, trat eine Beschränkung dieser Haftung ein. Im Verzugsfall der Bauherrengemeinschaft habe wiederum jedes Mitglied in voller Höhe haften müssen, so *Briesemeister*.

Nach Auffassung des BGH sei die derzeitige Haftungsregelung für einzelne Wohnungseigentümer existenzbedrohend. Bei der Eigentümergemeinschaft handele es sich aber um einen Verband, der gegenüber Dritten Träger eigener Rechte und Pflichten sei. Der Verwalter könne daher Dritten gegenüber nur für den Verband Rechtspflichten begründen, für die einzelnen Wohnungseigentümer hingegen nur noch im Ausnahmefall.

Briesemeister begrüßte, dass diese Rechtsprechung in die Gesetzesnovelle eingeflossen sei. Jeder Wohnungseigentümer solle auch zukünftig nach außen haften, aber nur in Höhe seines eingetragenen Miteigentumsanteils. Nur die Wohnungseigentümergeinschaft als Verband hafte in voller Höhe.

Nach dem Gesetzentwurf der Bundesregierung hafte der Wohnungseigentümer auch im Innenverhältnis pro rata, d. h. auch im Innenverhältnis obliege ihm nur eine anteilige Zahlungspflicht. So könne er auch von einem Gläubiger nur in Höhe seiner Quote in Anspruch genommen werden. Problematisch sei allerdings, dass der Wohnungseigentümer, der ständig ordnungsgemäß seine Hausgeldzahlungen leiste, dennoch im Außenverhältnis zum Gläubiger der WEG hafte. Nach dem Gesetzentwurf könne dieser Wohnungseigentümer dem Drittgläubiger keine Einwendungen entgegen halten, die ihm gegenüber der Eigentümergemeinschaft zustünden, so *Briesemeister*.

Wolfgang Stiller, Leiter des Referats Sachenrecht, Bundesministerium für Justiz führte hierzu aus, dass auch nach der Entscheidung des BGH vom 02.06.05 zur Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft der einzelne Wohnungseigentümer im Innenverhältnis auf Zahlung in voller Höhe an die Gemeinschaft hafte und dieser Anspruch vom Gläubiger der Gemeinschaft gepfändet werden könne. Über diesen Umweg bestünde die gesamtschuldnerische Haftung des einzelnen Wohnungseigentümers fort. Die gegenwärtige Rechtslage gewähre dem Eigentümer daher keine Erleichterung.

Im Gesetzentwurf sei hingegen eine durchgehende Haftungsbeschränkung in Höhe des Anteils nach den im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteilen vorgesehen. Daneben bestünde die Möglichkeit, die Wohnungseigentümergeinschaft auf Regress in Anspruch zu nehmen, wenn tatsächlich eine doppelte Inanspruchnahme erfolge. Da es wesentlich leichter sein, die anteilige Summe von den Miteigentümern ersetzt zu erhalten als die ge-

samte Summe, werde das Risiko für den einzelnen Miteigentümer deutlich verringert, so *Stiller*.

Nach Auffassung von *Volker Bielefeld, Haus & Grund Deutschland* stellt die Verringerung des Haftungsrisikos für die Wohnungseigentümer eine wesentliche Verbesserung dar.

Nach Meinung von *Dr. Lothar Briesemeister Vors. Richter am Kammergericht Berlin a. D.* soll es nicht der Rechtssprechung überlassen bleiben, den noch bestehenden Regelungsbedarf auszufüllen.

Rechtsanwalt Joachim Schmidt, Präsident des Dachverbandes der Deutschen Immobilienverwalter e.V. führt aus, dass die Maßnahmen der Berufsverbände zur Sicherung der Qualität der Verwalter aktiver Verbraucherschutz seien. Schließlich handele es sich bei der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums um eine Dienstleistung. Kein Verwalter, der ein Unternehmen führe, könne es sich leisten, Kunden durch schlechte Arbeit zu vertreiben. Die notwendige Transparenz könnten die Eigentümer selbst erzeugen, indem sie sich Referenzen und das Vertragsformular, die gesetzlichen Grundleistungen und die besonderen Leistungen erläutern ließen und die Versicherungspolice und die Art der Kontenführung überprüften. Die Gemeinschaftskonten müssten unbedingt als echte Fremdkonten geführt werden. Auch solle die Referenzliste vergleichbarer Objekte unbedingt überprüft werden.

Rechtsanwalt Ronny Herholz, Rechtsreferent für Wohnungs-, Immobilien- und Baurecht vom Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. (BfW), hob besonders die Bedeutung der vorgesehenen Beschlusssammlung hervor, verbunden mit der Möglichkeit, den pflichtwidrig handelnden Verwalter unverzüglich vorzeitig aus wichtigem Grund abzurufen. Hiernach soll der Verwalter die Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft vollständig und ordnungsgemäß sammeln, so dass jeder Eigentümer sich ohne weiteres einen Überblick über die gefassten Beschlüsse verschaffen könne.

4. Politischer Ausblick

Es gebe viele Gründe, den Verbraucherschutz für den Erwerb und die Verwaltung von Eigentumswohnungen deutlich zu verbessern, erklärt *Manfred Zöllmer, MdB*. Dies zeige die Bedeutung dieser Investition für die Lebensplanung der Menschen wie auch die gute Resonanz auf dieser Veranstaltung.

Notwendig seien unabhängige Informationen, Vergleichbarkeit und Transparenz und eine Rechtsstellung, die ein Agieren der Verbraucher mit den Bauträgern und Verwaltern auf gleicher Augenhöhe ermöglichen. Davon sei Deutschland noch weit entfernt. Für eine Verbesserung der Situation werde er sich einsetzen.

Problem der Vernetzung der verschiedenen Politikfelder

Ein erster Schritt in die richtige Richtung ist nach *Petra Weis, MdB und Baupolitische Sprecherin der SPD-Bundestagsfraktion, Mitglied im Bundestagsausschuss für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung* eine bessere Vernetzung der Politikfelder Bauen, Verbraucherschutz und Recht zu dieser Thematik. Hier seien die unterschiedlichen Interessenslagen zusammenzutragen und zu diskutieren.

Verbraucherschutzkonzept für das Bauen und Wohnen notwendig

Petra Weis, MdB hält eine Diskussion zur Verstärkung des Verbraucherschutzes für notwendig. Erforderlich sei ein Konzept, wie Verbraucher durch diese verrechtlichte Welt zu lotsen seien. Prävention und Hilfestellungen seien nötig, damit Verbraucher nicht in schwierige Situationen kommen. Wenn rechtliche Regelungen erforderlich wären, dann würde sie diese unterstützen.

Die Tatsache, dass die Wohnungseigentümer erst jetzt von der Politik als Verbraucher erkannt würden, sei unter anderem der Ursache geschuldet, dass die Verbände und Verbraucherorganisationen mit all ihrer Schlagkraft die Probleme erst jetzt aufzeigten. *Manfred Zöllmer, MdB* wies darauf hin, dass die Verbraucherpolitik ein außerordentlich umfangreiches Spektrum von Problemen abuarbeiten habe.

Sicherlich sei der Bereich, der Gegenstand dieser Veranstaltung war, in der letzten Legislaturperiode nicht bearbeitet worden.

Bedeutung des Wohnungseigentumsrechts für die Verbraucherpolitik hervorgehoben

Die Bedeutung des Wohnungseigentumsrechts für die Verbraucherpolitik sei jedoch nicht hoch genug einzuschätzen. Bei der Regelung des Wohnungseigentumsrechtes müsse allerdings der eigenständige Charakter der Eigentumswohnung berücksichtigt werden.

Eigentumswohnung ist Unikat

Die Eigentumswohnung könne nicht mit einem Autokauf verglichen werden. *Manfred Zöllmer, MdB* führt aus, dass bei standardisierten Produkten eindeutige Regelungen bestünden zum Beispiel hinsichtlich der Gewährleistung. Der Verbraucher könne auf Tests unabhängiger Dritter zurückgreifen, der Warenkäufer könne sich bereits im Vorfeld ein Bild davon machen, was er erwirbt. Die Eigentumswohnung hingegen sei im Regelfall ein Unikat.

Verbraucherschutz unterentwickelt

Bei dieser Veranstaltung sei deutlich geworden, dass der Verbraucherschutz im Bereich Bauen und Wohnen noch unterentwickelt sei. Mitursächlich sei sicher das unterentwickelte Bewusstsein der Branche. „Beton statt Kundenorientierung“ sei dort immer noch das Stichwort. Es bestünde noch Nachholbedarf, wenn es darum ginge, die Bedeutung der Kundenzufriedenheit zu erkennen. „Bei Marmelade weiß ich, was drin ist“, so *Zöllmer*, „alle Zutaten müssen bekannt gemacht werden.“ Die Bau- und Wohnungsbranche könne hier noch eine Menge dazulernen.

Ergebnisse bei der Beratung berücksichtigen

Manfred Zöllmer, MdB lobte die Initiative zur Änderung des Gesetzes und hob das große Engagement aller Beteiligten hervor. Konkrete Verbesserungsvorschläge seien gemacht worden, die es bei der weiteren Beratung zu berücksichtigen gelte, so auch zur Rechtsstellung der Verwalter. Die ganz überwiegende Mehrzahl der Verwalter mache einen hervorragenden Job. Im Verbraucherschutz müssten die restlichen 5% allerdings genauso berücksichtigt werden. Vernünftige gesetzliche Regelungen seien daher notwendig, um Missbrauch und rechtswidriges Handeln zu vermeiden.

Zum vorgelegten Gesetzentwurf merkte *Zöllmer* an, dass auch hier das „Struck´sche Gesetz“ gelte, wonach kein Gesetz so aus dem Bundestag komme, wie es hineingegangen sei.

Es gehe bei der Diskussion auch nicht um vermeintliche Regelungswut, es könne auch gar nicht alles geregelt werden. Ziel müsse vielmehr die Schaffung eines vernünftigen rechtlichen Rahmens sein, der garantiere, dass diejenigen, die eine Investition tätigten, rechtlich gesehen auch auf Augenhöhe mit denjenigen agieren können, die im Bereich Bauen und Wohnen beruflich tätig sind. Das Forderungssicherungsgesetz, die Vorschriften zu Bau- und Leistungsbeschreibung müssten daher ebenso überprüft werden wie die Regelungen zur Teilungserklärung.

Moderation

Jochen Dietrich

Redaktionsleiter Wirtschaftsmagazine, n-tv, Berlin

Klaus Strebe

Journalist, Radio Berlin Brandenburg

ReferentInnen

Eckhard Bachmann

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin

Stefan Bentrop

Referent Bauen/Wohnen, Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. – vzbv, Berlin

Volker Bielefeld, Diplom-Volkswirt

Stellv. Generalsekretär, Haus und Grund Deutschland, Berlin

Dr. Lothar Briesemeister

Vors. Richter am Kammergericht Berlin a.D, Berlin

Gabriele Heinrich, Dipl. Geogr.

Geschäftsführendes Vorstandsmitglied Wohnen im Eigentum e.V., Bonn

Ronny Herholz, RA

Rechtsreferent für Wohnungs-, Immobilien- und Baurecht, Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. (BfW), Berlin

Jost von Lyncker, RA

Rechtsreferent wohnen im Eigentum e.V., Bonn

Joachim Schmidt, RA

Präsident des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V. , Frankfurt/Main

Wolfgang Stiller

Leiter des Referates Sachenrecht, Bundesministerium für Justiz, Bonn/Berlin

Petra Weis, MdB

Baupolitische Sprecherin der SPD-Bundestagsfraktion, Mitglied im Bundestagsausschuss für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung, Berlin

Manfred Zöllmer, MdB

Sprecher des Gesprächskreises „Verbraucherpolitik“ der Friedrich-Ebert-Stiftung, SPD-Bundestagsfraktion, Stellv. Vorsitzender des Bundestagsausschusses für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Berlin.

Tagungsplanung und –organisation

Hannelore Hausmann und **Margit Durch**

Wirtschafts- und sozialpolitisches Forschungs- und Beratungszentrum der Friedrich-Ebert-Stiftung, Abteilung Wirtschaftspolitik, Bonn

Dokumentation

Gabriele Heinrich

Geschäftsführendes Vorstandsmitglied Wohnen im eigentum e.V., Bonn

Jost von Lyncker

Rechtsreferent wohnen im eigentum e.V., Bonn

Bisherige Publikationen und Veranstaltungen zu verbraucherpolitischen Themen:

Der Gesprächskreis „Verbraucherpolitik“ der Friedrich-Ebert-Stiftung will den kontinuierlichen Dialog über aktuelle und grundsätzliche verbraucherpolitische Themen fördern. An ihm beteiligen sich Entscheidungsträger, Meinungsbildner und Experten aus Politik, Administration, Verbänden, Wirtschaft, Medien und Wissenschaft.

Die wichtigsten Ergebnisse der Veranstaltungen werden in Publikationen ziel-, praxis- und politikorientiert zusammengefasst. Damit stehen nicht nur den Konferenzteilnehmern, sondern darüber hinaus einem breiten Kreis verbraucherpolitisch Handelnder und Interessierter entsprechende Informationsmaterialien und Handlungsempfehlungen zur Verfügung.

Reihe „Gesprächskreis Verbraucherpolitik“

Verbraucherschutzfragen im Bereich des selbstgenutzten Bauens und Wohnens / Gesprächskreis Verbraucherpolitik Nr. 6

Teil 1: Gutachten: **Ausgewählte Verbraucherschutzfragen im Bereich des selbstgenutzten Bauens und Wohnen**

Teil 2 : Veranstaltung am 29. Mai 2006 in Berlin: **Mehr Verbraucherschutz für Wohnungseigentümer? - Regelungsbedarf für den Erwerb und die Verwaltung von Eigentumswohnungen zur Selbstnutzung**

Veranstaltung am 25. April 2006 in Dortmund/ Gesprächskreis Verbraucherpolitik Nr. 5

Was bringt die Reform des Versicherungsrechts für die Verbraucher?

auch im Internet abrufbar unter: <http://library.fes.de/pdf-files/fo-wirtschaft/04319.pdf>

Veranstaltung am 07. Dezember 2005 in Erfurt/ Gesprächskreis Verbraucherpolitik Nr. 4

Die elektronische Gesundheitskarte kommt – Nutzen und Risiken der Telematik im Gesundheitswesen für Patienten und Gesellschaft

auch im Internet abrufbar unter: <http://library.fes.de/pdf-files/fo-wirtschaft/03853.pdf>

Veranstaltung am 9. Juni 2005 in Köln / Gesprächskreis Verbraucherpolitik Nr. 3

Für mehr Prävention in der Gesundheitspolitik – aber wie?

Erwartungen an ein Präventionsgesetz aus Verbrauchersicht

auch im Internet abrufbar unter: <http://library.fes.de/pdf-files/fo-wirtschaft/03050.pdf>

Veranstaltung am 8. Juli 2004 in Köln / Gesprächskreis Verbraucherpolitik Nr. 2

Wie verbraucherfreundlich ist der liberalisierte Strom- und Gasmarkt?

auch im Internet abrufbar unter: <http://library.fes.de/pdf-files/fo-wirtschaft/02995.pdf>

Veranstaltung am 11. Mai 2004 in Berlin / Gesprächskreis Verbraucherpolitik Nr. 1

Der geschöpfte Beitragszahler

Verschwendung und Missbrauch im Gesundheitswesen – hilft die aktuelle Reform?

auch im Internet abrufbar unter: <http://library.fes.de/pdf-files/fo-wirtschaft/02994.pdf>

Verbraucherpolitik in der Reihe „Wirtschaftspolitische Diskurse“

Frühere Publikationen der Abteilung Wirtschaftspolitik zu verbraucherpolitischen Themen finden sich u.a. in der Veranstaltungs- und Publikationsreihe "Wirtschaftspolitische Diskurse". Diese greift mit Fachtagungen, Konferenzen und Podiumsdiskussionen aktuelle Probleme und wichtige Zukunftsfragen der Wirtschaftspolitik auf. Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Veranstaltungen sind Multiplikatoren und Entscheidungsträger aus Politik, Wirtschaft, Verbänden, Verwaltung, Gewerkschaften, Wissenschaft und Praxis.

Nähere Informationen sowie eine Liste der bislang erschienenen Publikationen finden Sie unter:

Reihe „Wirtschaftspolitische Diskurse“, www.fes.de/wirtschaftspolitik

Erschienene Diskurse zu verbraucherpolitischen Themen:

Veranstaltung am 18. Juni 2003 in Erfurt/Wirtschaftspolitische Diskurse Nr. 155
Der Patient im Mittelpunkt – Durchbruch für Patienten- und Verbraucherrechte durch die Gesundheitsreform?

auch im Internet abrufbar unter: <http://library.fes.de/pdf-files/fo-wirtschaft/01843.pdf>

Veranstaltung am 2. Dezember 2002 in Potsdam/Wirtschaftspolitische Diskurse Nr. 152
Nahrungsmittelskandale ohne Ende ?!
Wo stehen wir beim gesundheitlichen Verbraucherschutz und bei der Agrarwende?

auch im Internet abrufbar unter: <http://library.fes.de/pdf-files/fo-wirtschaft/01841.pdf>

Veranstaltung am 2. Mai 2001 in Berlin/Wirtschaftspolitische Diskurse Nr. 144
Auf dem Wege zu einem besseren gesundheitlichen Verbraucherschutz in Deutschland und Europa

auch im Internet abrufbar unter: <http://library.fes.de/pdf-files/fo-wirtschaft/01467.pdf>

Veranstaltung am 14. April 1999 in Chemnitz/Wirtschaftspolitische Diskurse Nr. 128
Die neue Insolvenzordnung

Mehr Sanierungen statt Zerschlagungen von Betrieben?

auch im Internet abrufbar unter: <http://library.fes.de/fulltext/fo-wirtschaft/00953toc.htm>

Veranstaltung am 8. Juni 1999 in Köln/Wirtschaftspolitische Diskurse Nr. 127
Ökologische Besteuerung im internationalen Vergleich

Wie weit sind andere Industrienationen?

nur noch im Internet unter: <http://library.fes.de/fulltext/fo-wirtschaft/00952toc.htm>

Veranstaltung am 9. Dezember 1996 in München/Wirtschaftspolitische Diskurse Nr. 101
Ohnmacht der Verbraucher gegenüber Banken und Versicherungen?

nur noch im Internet unter: <http://library.fes.de/fulltext/fo-wirtschaft/00333toc.htm>

Veranstaltung am 1. Oktober 1996 in Bonn/Wirtschaftspolitische Diskurse Nr. 99
Aufsichtsräte und Banken

Kontrolldefizite und Einflußkumulation in der deutschen Wirtschaft

Vorschläge der politischen Parteien zur Unternehmensrechtsreform

nur noch im Internet unter: <http://library.fes.de/fulltext/fo-wirtschaft/00358toc.htm>

Veranstaltung am 4. Mai 1995 in Frankfurt/Main /Wirtschaftspolitische Diskurse Nr. 78
Macht der Banken

nur noch im Internet unter: <http://library.fes.de/fulltext/fo-wirtschaft/00366toc.htm>

Verbraucherpolitik in der Reihe Internetökonomie

Das Projekt „Internetökonomie“ der Abteilung Wirtschaftspolitik im wirtschafts- und sozialpolitischen Forschungs- und Beratungszentrum widmet sich den vielfältigen Facetten der wirtschaftlichen, politischen und gesellschaftlichen Veränderungen, die mit der Ausbreitung und Anwendung neuer Informations- und Kommunikationstechnologien zu erwarten sind bzw. bereits stattfinden.

Erschienene Veröffentlichung zu verbraucherpolitischen Themen:

Veranstaltung am 17. Juni 2002 in Hamburg/Reihe Internetökonomie

(Un-) Sicherheit im Internet

Wege zu einem besseren Schutz für Unternehmen und private Nutzer

auch im Internet abrufbar unter:

<http://fesportal.fes.de/pls/portal30/docs/FOLDER/BERATUNGSZENTRUM/WIPO/internetunsicherheit.pdf>

Ansprechpartnerin:

Hannelore Hausmann

Leiterin des Gesprächskreises „Verbraucherpolitik“

Abt. Wirtschafts- und Sozialpolitik

Hannelore.Hausmann@fes.de

