

politik mit den im EG-Vertrag festgelegten Aufgaben und Zielen der Europäischen Gemeinschaften nicht vereinbar ist; wohl aber ließen sich Maßnahmen zur Harmonisierung des Verbraucherschutzes bei Immobilientransaktionen auf Kompetenzgrundlagen im EG-Vertrag stützen (etwa nach Art. 100a: Maßnahmen zur Angleichung von Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Mitgliedstaaten, welche das Funktionieren des Binnenmarkts zum Gegenstand haben, oder nach Art. 129a: spezifische Aktionen, welche die Politik der Mitgliedstaaten zum Schutz der wirtschaftlichen Interessen der Verbraucher und zur Sicherstellung einer angemessenen Information der Verbraucher unterstützen und ergänzen).

Wohnungen sind zwar keine frei beweglichen Waren, die quer über alle Binnengrenzen hinweg gehandelt werden können. Wohl aber können die Bewohner mobil sein: und im Sinne des freien Personenverkehrs und der Niederlassungsfreiheit werden somit die Regeln über Wohnungssuche auch für den Binnenmarkt<sup>6</sup> relevant. Denn Wohnungen sind zum Beispiel auch eine Grundvoraussetzung für die Freizügigkeit der Arbeitnehmer - wer keine Wohnung findet, der tut sich auch schwerer, wenn er von seiner Niederlassungsfreiheit Gebrauch machen will. Einheitliche (Mindest-)Schutzniveaus, etwa im Hinblick auf Informations- und Sorgfaltspflichten bei der Vermittlung von Miet- und Eigentumswohnungen, wären daher durchaus geeignet, zum Funktionieren des Binnenmarktes beizutragen.

Aktuell ist von der Europäischen Kommission dazu jedoch wenig zu erwarten; im Verbraucherschutzbereich gibt es definitiv (noch) keine Beschäftigung mit dieser Thematik, wie Mitarbeiter der DG XXIV bestätigen. Eine im Amtsblatt (C 170/15) vom 14. Juni 1996 veröffentlichte Ausschreibung über „Die Rolle von Mittlern bei Immobilientransaktionen“ wurde widerrufen, die Studie nie durchgeführt. Zu den Gründen, die zum Widerruf der Ausschreibung geführt haben, war aus der DG XXIV keine Auskunft zu erhalten; eine spätere Neuausschreibung bzw Durchführung dieses Vorhabens ist höchst unwahrscheinlich. Offenbar dürfte hier - ähnlich wie bei dem Vorhaben, nach dem Vorbild der Verbraucherkreditrichtlinie nun auch bei Hypothekarkrediten die Zinsberechnung zu vereinheitlichen - starker Widerstand einzelner Mitgliedstaaten gegeben sein, die jegliche Regeln im Zusammenhang mit Immobilien gewissermaßen automatisch als außerhalb des Binnenmarktkonzepts liegend ansehen.

Wenn auch ein unmittelbarer europarechtlicher Ansatz für wohnrechtliche Regelungen derzeit nicht gegeben scheint, so darf dennoch die europäische Perspektive im Hinblick auf den Verbraucherschutzaspekt nicht vernachlässigt werden. Ein wesentlicher Grundstein für eine europäische Perspektive ist aber die Abklärung der Situation in den einzelnen Staaten, und der Versuch, daraus Gemeinsamkeiten abzuleiten und voneinander zu lernen. In diesem Sinn wurde daher mit zahlreichen

---

<sup>6</sup>Nach Art. 7a EGV ein „Raum ohne Binnengrenzen, in dem der freie Verkehr von Waren, Personen, Dienstleistungen und Kapital gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages gewährleistet ist.“