



Stellungnahme

zum Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum (BT-Drs. 18/10190) sowie zum Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN „Wohnungseigentumsrecht umfassend reformieren und modernisieren“ (BT-Drs. 18/8084)

I. Zusammenfassende Bewertung

Der Deutsche Mieterbund e.V. begrüßt die Initiative der Bundesregierung, im Interesse eines stärkeren Verbraucherschutzes vor unqualifizierten Leistungen von gewerblichen Immobilienmaklern und Immobilienverwaltern eine Berufszulassungsregelung insbesondere mit einem Sachkundenachweis einzuführen. Eine solche Regelung ist dringend geboten.

1. Erstreckung auf die Verwaltung von Mietwohnungen

Der Gesetzentwurf zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum fokussiert sich allerdings auf die Vermögensbildung und Altersvorsorge durch Wohneigentum und reduziert den Verbraucherschutz auf den Schutz des Wohneigentümers. So soll die Einführung einer Berufszulassungsregelung neben gewerblichen Immobilienmaklern lediglich Verwalter des Gemeinschaftseigentums von Wohnungseigentümern betreffen (§ 34 c Absätze 1 und 2 GewO-E). Verwalter von Mietwohnungen sollen demgegenüber von der Berufszulassungsregelung ausgenommen sein. Es entstünde ein Zweiklassensystem in der Immobilienverwaltung, durch das insbesondere Wohnungsmieter benachteiligt wären. Sie sind mit Verwaltern in der Abwicklung des Mietverhältnisses unmittelbar konfrontiert und vor unqualifizierten Verwalterleistungen nicht minder schützenswert als ein Wohnungseigentümer, der einen Verwalter beauftragt.

Im Interesse eines sachgerechten und effektiven Verbraucherschutzes ist es deshalb zwingend erforderlich, dass die Berufszulassungsregelung auch auf Verwalter von Mietwohnungen erstreckt wird.

2. Streichung der geplanten Ausnahmeregelung des § 161 Absätze 2 Satz 1 und 3 Satz 2 GewO-E

Im Interesse eines sachgerechten und effektiven Verbraucherschutzes ist auch die geplante Regelung zu streichen, dass solche Makler und Verwalter von dem Erfordernis eines Sachkundenachweises ausgenommen werden sollen, die vor dem Inkrafttreten des Gesetzes bereits mindestens sechs Jahre ununterbrochen selbständig tätig waren und dies bis spätestens zwölf Monate nach dem Inkrafttreten gegenüber der zuständigen Behörde nachweisen (sogenannte Alte-Hasen-Regelung, § 161 Absätze 2 Satz 1 und 3 Satz 2 GewO-E).

Eine sachliche Rechtfertigung für eine derartige Ausnahme besteht nicht, denn die Dauer einer beruflichen Tätigkeit allein besagt nichts über die Sachkunde. Wird erlaubt, dass Makler und Verwalter mit und ohne Sachkundenachweis nebeneinander am Markt tätig sind, können Wohneigentümer wie Mieter deshalb nicht mehr sachgerecht differenzieren und sich vor unqualifizierten Maklern und Verwaltern schützen. Der mit dem Gesetzentwurf intendierte Verbraucherschutz wird konterkariert.

Die Ausnahmeregelung ist deshalb zu streichen. Bereits vorhandener Sachkunde bei Berufsinhabern mit mindestens sechsjähriger selbständiger Berufserfahrung kann gegebenenfalls im Rahmen des Verfahrens zur Erlaubniserteilung durch Erleichterungen bei der Erbringung des Sachkundenachweises, zum Beispiel durch die Anerkennung früherer Fortbildungsnachweise etc., Rechnung getragen werden.

II. Erstreckung auf die Verwaltung von Mietwohnungen

Der Gesetzentwurf zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum sieht vor,

- die Anforderungen an die gewerberechtliche Erlaubnis für Immobilienmakler nach § 34 c der Gewerbeordnung zu erhöhen und das Vorliegen eines Sachkundenachweises als Mindestqualifikation zur weiteren Erlaubnisvoraussetzung einzuführen (§ 34 c Absatz 2 Nr. 4 GewO-E) sowie
- erstmals die Pflicht einer gewerberechtlichen Erlaubnis für Verwalter des gemeinschaftlichen Eigentums von Wohnungseigentümern einzuführen, die neben

Zuverlässigkeit und geordneten Vermögensverhältnissen den Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung und das Vorliegen eines Sachkundenachweises voraussetzt (§ 34 c Absatz 1 Satz 1 Nr.4, Absatz 2 Nrn. 3 und 4 GewO-E).

In der Begründung des Gesetzentwurfs, dort unter I., Seite 9, heißt es zur Rechtfertigung dieser Berufszulassungsregelung, die eigene Immobilie werde immer wichtiger für die Altersvorsorge und die individuelle Vermögensbildung der Bürgerinnen und Bürger. Meist kauften oder verkauften Privatpersonen selbst genutzte Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäuser einmal im Leben und verfügten über keine eigenen Erfahrungen und Kenntnisse im Bereich des Immobilienmarktes und des Immobilienrechts. Sie seien daher beim Kauf beziehungsweise Verkauf auf kundige Immobilienmakler und nach dem Erwerb von Wohnungseigentum auf kundige Wohnungseigentumsverwalter angewiesen, die die Interessen ihrer Kunden gewissenhaft und fachkundig wahrnahmen. Durch nicht ausreichend qualifizierte Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter könnten bei Wohnungseigentümern beziehungsweise Auftraggebern von Immobilienmaklern erhebliche Probleme und finanzielle Schäden entstehen.

Der Gesetzentwurf fokussiert sich damit allein auf die Vermögensbildung und Altersvorsorge durch Wohneigentum und reduziert das berechtigte Anliegen einer Stärkung des Verbraucherschutzes vor unqualifizierten Leistungen von Immobilienmaklern und –verwaltern auf den Schutz des Wohneigentümers. Die Einführung einer Berufszulassungsregelung soll deshalb neben gewerblichen Immobilienmaklern nur noch Verwalter des Gemeinschaftseigentums von Wohnungseigentümern betreffen. Verwalter von Mietwohnungen demgegenüber sollen von der Berufszulassungsregelung ausgenommen sein. Eine sachliche Rechtfertigung hierfür besteht aber nicht.

Als risikoträchtige Tätigkeitsfelder der Verwaltung werden in der Begründung, dort unter I., Seite 9, neben der Organisation, Durchführung und Nachbearbeitung von Eigentümerversammlungen zutreffend insbesondere identifiziert

- die Korrespondenz mit Eigentümern und Mietern,
- die technische Planung, Vergabe und Überwachung von Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten,
- die Erfüllung von Verkehrssicherungspflichten und
- kaufmännische Aufgaben einschließlich Verwaltung, Abrechnung und Eintreibung von Geldern.

Nicht anders sind die Aufgaben in der Mietwohnungsverwaltung. Auch hier sind

- Korrespondenz und Kontakt mit dem Mieter zu führen und zu halten, zum Beispiel bei der Bearbeitung von Mängelrügen, Mieterhöhungsverlangen, der Abrechnung von Betriebskosten oder auch bei Wohnungsabnahmen,
- Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten technisch zu planen, zu vergeben und zu überwachen,
- die Erfüllung von Verkehrssicherungspflichten zu gewährleisten und
- kaufmännische Aufgaben einschließlich Verwaltung, Abrechnung und Eintreibung von Geldern zu erfüllen, unter anderem im Zusammenhang mit Miet- und Betriebskosten- sowie Mietkautionszahlungen.

In sämtlichen Feldern sind Mieter mit Verwaltern unmittelbar konfrontiert, durch unqualifizierte Verwalterleistungen können erhebliche Probleme und Schäden für Mieter verursacht werden. Dies gilt umso mehr als der Verwalter – seiner Aufgabe im Verhältnis zum Eigentümer als seinem Auftraggeber entsprechend – den Eigentümer in aller Regel für den Mieter „abschirmt“ und alleiniger Ansprechpartner und Gegenüber des Mieters bei der Abwicklung des Mietverhältnisses ist, so dass der Verwalter das Mietverhältnis zentral und dauerhaft gestaltet und prägt. Vor unqualifizierten Verwalterleistungen ist deshalb ein Mieter nicht minder schützenswert als ein Wohneigentümer, der einen Verwalter beauftragt.

Wird die Berufszulassungsregelung nicht auf Mietwohnungsverwalter erstreckt, hat dies zur Folge, dass zu Lasten von Mietern ein Zweiklassensystem in der Verwaltung begründet wird. Verwalter, die den notwendigen Sachkundenachweis für die Wohnungseigentumsverwaltung nicht erbringen können, werden in der Mietwohnungsverwaltung tätig werden. Die Risiken unqualifizierter Verwalterleistungen werden so in die Mietwohnungsverwaltung und damit auf die Mieter verlagert statt sie durch eine sachgerechte Berufszulassungsregelung sowohl für Wohnungseigentümer als auch für Mieter auszuschalten.

Angesichts dessen muss die Berufszulassungsregelung zwingend auf die Mietwohnungsverwaltung erstreckt werden.

III. Streichung der geplanten Ausnahmeregelung des § 161 Absätze 2 Satz 1 und 3 Satz 2 GewO-E

Der Gesetzentwurf sieht vor, dass solche Immobilienmakler und -verwalter von dem Erfordernis eines Sachkundenachweises ausgenommen werden sollen, die vor dem

Inkrafttreten des Gesetzes bereits mindestens sechs Jahre ununterbrochen selbständig tätig waren und dies bis spätestens zwölf Monate nach dem Inkrafttreten gegenüber der zuständigen Behörde nachweisen (sogenannte Alte-Hasen-Regelung, § 161 Absätze 2 Satz 1 und 3 Satz 2 GewO-E).

Eine sachliche Rechtfertigung für eine derartige Ausnahme besteht nicht. Die Dauer einer beruflichen Tätigkeit garantiert Sachkunde nicht, so dass die Tätigkeitsdauer den Nachweis vorhandener Sachkunde nicht zu ersetzen vermag. Der Gesetzentwurf liefert hier auch keine tragfähige inhaltliche Begründung für die geplante Ausnahme.

Auch aus verfassungsrechtlichen Gründen ist eine solche Ausnahme nicht geboten. Zwar berührt die Einführung eines Sachkundenachweises die gemäß Artikel 12 Absatz 1 des Grundgesetzes geschützte Berufsausübungsfreiheit von Immobilienmaklern und –verwaltern. Sie begründet jedoch angesichts des gebotenen Verbraucherschutzes vor unqualifizierten Leistungen von Angehörigen dieser Berufsgruppen eine verfassungsrechtlich zulässige Grundrechtseinschränkung, weil die Einführung eines Sachkundenachweises eine sowohl geeignete als auch erforderliche als auch verhältnismäßige Maßnahme zur Schaffung des notwendigen Verbraucherschutzes ist, soweit dafür Sorge getragen wird, dass Berufsinhaber nicht über Gebühr in der weiteren Berufsausübung beschränkt werden.

Dazu allerdings ist es weder erforderlich noch geboten, Berufsinhaber allein wegen einer mehr als sechsjährigen selbständigen Berufstätigkeit von dem Erfordernis eines Sachkundenachweis gänzlich freizustellen. Denn die Tätigkeitsdauer allein besagt - wie bereits ausgeführt - nichts darüber, ob tatsächlich die notwendige Sachkunde vorhanden ist. Vorhandener Sachkunde kann gegebenenfalls im Rahmen des Verfahrens zur Erlaubniserteilung durch Erleichterungen bei der Erbringung des Sachkundenachweises Rechnung getragen werden, zum Beispiel durch die Anerkennung früherer Fortbildungsnachweise etc.

Werden stattdessen Makler und Verwalter mit mehr als sechsjähriger selbständiger Berufserfahrung von dem Erfordernis eines Sachkundenachweises generell ausgenommen, können zukünftig Immobilienmakler und –verwalter mit und ohne Sachkundenachweis nebeneinander am Markt tätig sein. Wohnungseigentümer wie auch Mieter können dann nicht mehr sachgerecht differenzieren und sich vor unqualifizierten Maklern beziehungsweise Verwaltern schützen. Der mit dem Gesetzentwurf intendierte Verbraucherschutz wird konterkariert.

Die Ausnahmeregelung des § 161 Absätze 2 Satz 1 und 3 Satz 2 GewO-E ist deshalb zu streichen.

Berlin, den 22.03.2017