



Deutscher Bundestag  
Ausschuss für Wirtschaft und Energie  
Platz der Republik 1

**11011 Berlin**

**Deutscher Bundestag**  
**18. Wahlperiode**  
**Ausschuss für Wirtschaft und Energie**  
**Ausschussdrucksache 18(9)1154**  
**27. März 2017**

Halle, den 25. März 2017

### **Schriftliche Stellungnahme**

im Rahmen der Öffentlichen Anhörung zum

### **Entwurf eines Gesetzes zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum – BT-Drucks. 18/10190**

am 29.03.2016

durch den Ausschuss für Wirtschaft und Energie des Deutschen Bundestages

#### **I. Gegenstand und allgemeine Zielsetzungen, Prüfungsmaßstäbe**

Der Gesetzentwurf verfolgt das Ziel, durch die Einführung eines Sachkundesnachweises für Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter (die damit zugleich erstmalig einer Genehmigungspflicht unterliegen) sowie einer Berufshaftpflichtversicherung für Wohnungseigentumsverwalter den Verbraucherschutz in diesen Tätigkeitsfeldern zu verbessern sowie im Bereich der Wohnungseigentumsverwalter einen Beitrag zur Förderung der energetischen Gebäudesanierung und Modernisierung von Wohnimmobilien zu leisten.

Adressat der Berufszugangsreglementierung sind (nur) die selbständig tätigen Berufsangehörigen in beiden Berufsfeldern. Durch besondere Leitungs- und Überwachungspflichten sollen die Vorgaben auch auf die Angestellten erstreckt werden. Zudem werden weitere Berufsausübungsregelungen getroffen, die weitgehend durch Rechtsverordnung konkretisiert werden können bzw. müssen.

Die vorgeschlagenen Regelungen werden im Folgenden am Maßstab der Grundrechte, namentlich der durch Art. 12 Abs. 1 GG geschützten Berufsfreiheit, sowie am Maßstab des Unionsrechts, namentlich der Grundfreiheiten und der EU-Dienstleistungsrichtlinie

2006/123/EG, geprüft. Im Vordergrund stehen dabei der empirische Nachweis der vom Gesetzgeber angenommenen Gefährdungslagen sowie die Verhältnismäßigkeitskontrolle.

## **II. Konkretisierung des verfassungsrechtlichen Prüfungsmaßstabs**

### *1. Schutzgehalt des Grundrechts der Berufsfreiheit, Art. 12 Abs. 1 GG*

Das Grundrecht der Berufs- und Unternehmerfreiheit des Art. 12 Abs. 1 GG schützt die Freiheit der Wahl (Marktzugang) sowie die Freiheit der Ausübung (Marktverhalten) eines Berufs. Das Grundrecht zielt auf den Schutz der Lebensunterhaltsicherung sowie (bei natürlichen Personen) die Entfaltung der Persönlichkeit ab (BVerfGE 30, 292, 334). Damit wird die mit der Gewerbeordnung in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts begründete Gewerbefreiheit verfassungsrechtlich unterfangen. Sie fungiert als Kern der freiheitlichen deutschen und europäischen Wirtschaftsverfassung (Ruffert, in: BeckOK GG, Art. 12, Rn. 1, 12). Sie wird durch die unionsrechtlichen Grundfreiheiten ergänzt und verstärkt (Ruffert, a.a.O., Art. 12 Rn. 6).

Jede gesetzliche Beschränkung des Zugangs zu einem Berufe (und damit der Berufswahl) unterliegt ebenso wie jede Steuerung der Berufsübung strengen Rechtfertigungsanforderungen, wobei die formal-institutionelle Komponente des Vorbehalts des Gesetzes durch die inhaltsbezogenen Anforderungen des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit ergänzt wird, der in Bereich der Berufsfreiheit durch die sog. 3-Stufen-Lehre des Bundesverfassungsgerichts konkretisiert wurde (grundlegend BVerfGE 7, 377, 397 ff.). Hinzu kommt, dass der Gesetzgeber trotz gewisser Prognose- und Gestaltungsspielräume (BVerfGE 102, 197, 218; Ruffert, a.a.O., Art. 12, Rn. 88) grundsätzlich auch einen Nachweis schuldet, dass die beschränkende Maßnahmen Zielen und Zwecken dient, die eine beschränkende Regelung erforderlich machen (Kluth, Die Begründung von Gesetzen, in: Kluth/Krings, Gesetzgebung, 2014, § 14, Rn. 41 ff.)

### *2. Anforderungen an die Rechtfertigung von Marktzugangsbeschränkungen und Marktverhaltensregelungen*

Bei den Anforderungen an die Rechtfertigung von Beschränkungen des Grundrechts aus Art. 12 Abs. 1 GG ist nach der 3-Stufen-Lehre zwischen Eingriffen in die Berufswahlfreiheit einerseits und auf die Berufsausübung bezogenen Regelungen zu unterscheiden. Da vorliegenden Regelungen in beiden Bereichen getroffen werden sollen, ist diese Abgrenzung von erheblicher Bedeutung.

Geht es – wie bei der Sachkundeprüfung als Voraussetzung der Berufswahl – um eine Beschränkung des Marktzugangs und wird dieser vom Nachweis bestimmter subjektiver Quali-

täten abhängig gemacht, so liegt nach der vom Bundesverfassungsgericht entwickelten Systematik ein Eingriff hoher Intensität vor, der aber weniger Intensiv ist, als eine sog. objektive Zulassungsregelung, bei der die Zahl der Marktteilnehmer begrenzt wird.

Einbe solche subjektive Berufszulassungsregelung ist nur zulässig, wenn es um den Schutz eines **besonders wichtigen Gemeinschaftsguts** geht, das gegenüber der Freiheit des Einzelnen vorrangig ist (BVerfGE 7, 377, 407; Ruffert, a.a.O., Art. 12, Rn. 97). Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit ist dabei „strikt anzuwenden“ (BVerfG NJW 2003, 3618, 3619). Das betrifft auch den Nachweis der empirischen Gründe für die Erforderlichkeit der Regelung.

Zur Veranschaulich kann in diesem Zusammenhang ein Blick auf das Handwerksrecht helfen, das als besonderes Gewerberecht eine besondere Nähe zur Gewerbeordnung aufweist. Hier hat der Gesetzgeber 2004 zur Wahrung der Verhältnismäßigkeit die Unterscheidung zwischen zulassungspflichtigen (Ablage A zur HwO) und zulassungsfreien Handwerken (Ablage B1 zur HwO) eingeführt und dabei die Zulassungspflichtigkeit mit der Notwendigkeit der Abwehr von Gefahren begründet. Diese sind Ausdruck eines besonders wichtigen Gemeinschaftsguts, während der auch in anderen Bereichen des Handwerksrechts relevante Verbraucherschutz keinen Belang von solchem Gewicht darstellt. Bei der Überprüfung der Zulassungspflicht für das Friseurhandwerk hat das BVerwG deshalb explizit darauf abgestellt, dass es wegen der Verwendung von Chemikalien am Kopf der Kunden zu entsprechenden Gefahren kommen kann, während etwa der Aspekt der Sicherung der Ausbildungsqualität alleine als nicht ausreichend angesehen wurde (BVerwGE 140, 267 ff.).

Bei die Berufsausübung steuernden Regelungen ist demgegenüber im Regelfall von einer geringeren Eingriffsintensität auszugehen, weshalb das Bundesverfassungsgericht sie bereits zulässt, wenn sie auf Grund **vernünftiger Allgemeinwohlerwägungen** zweckmäßig erscheinen (BVerfGE 93, 362, 369). Eine Verhältnismäßigkeitskontrolle hat auch hier zu erfolgen.

### **III. Anwendung auf die vorgeschlagenen Regelungen**

#### *1. Sachkundenachweis für Immobilienmakler*

##### a) Einordnung als Berufswahlregelung

Die Immobilienmakler unterliegen bislang dem Genehmigungserfordernis nach § 34c GewO, das als reine Kontrollregelung ausgestaltet ist und darauf abzielt, vor der Aufnahme der (selbständigen) Tätigkeit das Vorliegen von Unzuverlässigkeit nach den näheren Maßgaben des Absatz 3 auszuschließen. In dieser Form handelt es sich nicht um eine Berufswahlregelung und auch nicht um eine Reglementierung im Sinne der RL 2005/36/EG, da keine inhaltlichen

Anforderungen an den Berufszugang normiert werden. Dies entspricht auch der Bestandsaufnahme durch die EU-Kommission bei ihren Reformempfehlungen für die Berufsreglementierung im Rahmen des Dienstleistungspakets 2017, die für Deutschland keine Reglementierung ausweist (COM(2016) 820 final, S. 28 ff.).

Indem nunmehr ein Sachkundenachweis mit der Genehmigung verbunden werden soll, mutiert die Regelung zu einer subjektiven Berufswahlregelung und einer Reglementierung, da die Sachkunde eine Zugangsqualifikation darstellt. Die Regelung ist damit nur zulässig, wenn sie der Verwirklichung bzw. dem Schutz eines besonders wichtigen Gemeinschaftsguts dient.

b) Schutz eines besonders wichtigen Gemeinschaftsguts und empirischer Nachweis

(1) Argumentation des Gesetzgebers

Die Begründung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung führt zur Rechtfertigung der Einführung des Sachkundenachweises die folgenden Gründe an:

- S. 9: Durch nicht ausreichend qualifizierte Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter können bei Wohnungseigentümern beziehungsweise Auftraggebern von Immobilienmaklern erhebliche Probleme und finanzielle Schäden entstehen.
- S. 9: Der Immobilienmakler steht zu seinem Auftraggeber als dessen Interessenvertreter in einem besonderen Treueverhältnis. Art und Umfang der sich hieraus ergebenden Pflichten richten sich nach den Umständen des Einzelfalls, etwa der wirtschaftlichen Bedeutung des Geschäfts und der Erfahrung beziehungsweise Unerfahrenheit des Auftraggebers. So trifft den Immobilienmakler unter anderem eine Aufklärungspflicht.
- S. 16: Durch die Einführung eines Sachkundenachweises als Voraussetzung für die Erlaubniserteilung soll die Qualität der von Immobilienmaklern und Wohnungseigentumsverwaltern erbrachten Dienstleistungen erhöht werden. Dies ist zum Schutz der Verbraucher vor unqualifizierter und unsachgemäßer Erbringung von Dienstleistungen sinnvoll und – angesichts der Probleme, die bei unsachgemäßer Tätigkeit auf Grund von mangelhafter Qualifikation entstehen können – auch erforderlich. ... Mangelhafte Sachkunde von Immobilienmaklern kann zum Beispiel dann zu wirtschaftlichen Nachteilen des Auftraggebers führen, wenn eine Kauf- oder Mietentscheidung auf Grund von fehlerhaften Informationen nicht zustande kommt.

## (2) Rechtliche Beurteilung der Gründe

Die in der Gesetzesbegründung angeführten Gründe lassen sich allgemein dem Topos des Verbraucherschutzes zuordnen, der sich allerdings nicht einem einheitlichen Schutzgut und einer konkreten und einheitlichen verfassungsrechtlich Bewertung zuordnen lässt. Es handelt sich vielmehr um einen Bereichs- und Strukturbegriff, der bereichs- und einzelfallbezogen konkretisiert, gewichtet und bewertet werden muss. So besitzen Belange des Verbraucherschutzes in Gestalt von Patientenrechten ein anderes Gewicht als beim Kauf von Fahrzeugen usw.

Das vorliegend adressierte wirtschaftlich-finanzielle Interesse gehört in diesem Zusammenhang zu den verfassungsrechtlich schwach unterfangenen Interessen. Es ist praktisch bei allen Rechtsgeschäften anzutreffen und Gegenstand der verbraucherschützenden Regelungen des bürgerlichen Rechts, das durch entsprechende Vertragspflichten und Schadensersatzansprüche ein Schutzregime etabliert hat.

Auch der Vergleich zum Recht der Versicherungsmakler, für die § 34d GewO auf der Grundlage unionsrechtlicher Vorgaben in einer etwas anderer rechtstechnischen Ausgestaltung einen Sachkundenachweis verlangt, lässt bedeutsame Unterschiede im Gewicht der Interessen deutlich werden, da durch Versicherung ein deutlich breiteres Spektrum von Gefahren und elementarer Lebensrisiken abgesichert werden soll und es ein breites Angebot sehr unterschiedlicher Absicherungsformen gibt.

Der Hinweis auf ein besonderes Treueverhältnis vermag im vorliegenden Zusammenhang nicht zu einer Steigerung der Bedeutung der geschützten Interessen beizutragen. Es handelt sich nicht um ein Treueverhältnis wie bei den Dienstleistungen der freien Berufe (Arzt, Rechtsanwalt, Notar, Steuerberater usw.) da die Beziehung in diesen Feldern durch einen engen Bezug zur privaten Lebenssphäre, den Zugang zu sensiblen Daten und einen intensiven und vielfältigen Grundrechtsbezug (Leben und Gesundheit, Freiheit der Person, private Vermögenssphäre und nicht nur wirtschaftliches Interesse) gekennzeichnet ist.

Auch der Vergleich zum Friseurhandwerk, auf das sich die bereits erwähnte Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts bezieht, macht einen Unterschied deutlich, da dort – wie in den anderen genehmigungspflichtigen Bereichen des Handwerks – jeweils auf besondere Gefahren und betroffene Grundrechte abgestellt wird und nicht nur auf allgemeine wirtschaftliche bzw. finanzielle Interessen.

Vor diesem Hintergrund ist es bei allem Verständnis für die Verminderung von wirtschaftlichen Risiken der Vertragspartner fraglich, ob vorliegend von einem „besonders wichtigen Gemeinschaftsgut“ gesprochen werden kann.

(3) Beurteilungs- und Gestaltungsspielraum des Gesetzgebers und empirischer Nachweis

Wenn man dieser kritischen Beurteilung nicht folgen möchte, wäre ein Verweis auf den vom Bundesverfassungsgericht bei der Ausgestaltung von Berufsbildern anerkannten Gestaltungsspielraum denkbar, wobei sich die meisten entsprechenden Aussagen auf die Berufsausübungsfreiheit beziehen (Ruffert, a.a.O., Art. 12 Rn. 88).

Unterstellt man, dass die hier adressierten wirtschaftlichen und finanziellen Interessen der Vertragspartner der Immobilienmakler einen ausreichend gewichtigen Schutzgegenstand etwa wegen der hohen gesamtgesellschaftlichen Relevanz des Immobilienkaufs darstellen, so ist darüber hinaus aber erforderlich, dass der Gesetzgeber die abzuwehrenden Gefährdungen empirisch belegt (Kluth, Die Begründung von Gesetzen, in: Kluth/Krings, Gesetzgebung, 2014, § 14, Rn. 41 ff. mit Nachweisen zur Rechtsprechung). In der Begründung des Gesetzentwurfs finden sich dazu jedenfalls keine konkreten, nachprüfbaren Angaben. Soweit in Stellungnahmen auf die große Zahl von Prozessen verwiesen wird, bleibt dies unspezifisch, da die Gegenstände der Verfahren und vor allem die Ergebnisse nicht detailliert analysiert werden und damit eine Zuordnung der Ursachen nicht möglich ist. Es bedürfte zudem einer vergleichenden Einordnung im Verhältnis zu Rechtsbereichen, in denen es entsprechende Anforderungen gibt, damit geprüft werden kann, ob ein Sachkundenachweise in dieser Hinsicht überhaupt eine ausreichende Steuerungswirkung entfalten kann. Der Blick auf den Bereich des hoch reglementierten Arztrechts lässt insoweit Skepsis aufkommen. Naheliegend wäre eine vergleichende Untersuchung im Bereich der Versicherungsvermittler, bei denen durch die Einführung der Sachkundepflicht entsprechende Veränderungen in jüngerer Vergangenheit eingetreten sein müssten.

Es fehlt zudem an einer Aussage dazu, in welchem Umfang es in der Vergangenheit zu Gewerbeuntersagungen bzw. dem Widerruf der Genehmigung wegen Unzuverlässigkeit gekommen ist. Bei gewichtigen Verfehlungen ist dies bekanntlich das Instrument der Gewerbeordnung, um Gefahren für die Allgemeinheit und die Verbraucher abzuwehren.

Angesichts der Tatsache, dass es an entsprechenden methodisch tragfähigen Untersuchungen vollständig fehlt und nur auf ganz allgemeine Annahmen verwiesen wird, erweist sich der Rekurs auf einen gesetzgeberischen Gestaltungsspielraum ebenfalls als nicht tragfähig.

#### (4) Vergleichende Betrachtung

Aufschlussreich ist in diesem Zusammenhang schließlich auch die von der EU-Kommission vorgelegte vergleichende Analyse innerhalb der Europäischen Union. Diese zeigt, dass in den Ländern mit einer Reglementierung des Marktzugangs den Immobilienmaklern durchweg zusätzliche Aufgaben zugewiesen werden, die in Deutschland durch andere reglementierende Berufe wahrgenommen werden, insbesondere die Notare.

„Der Beruf ist in 14 Mitgliedstaaten reglementiert: Belgien, Dänemark, Finnland, Frankreich, Irland, Italien, Kroatien, Luxemburg, Österreich, der Slowakei, Slowenien, Schweden, Ungarn, und Zypern. In den meisten Ländern erfolgt die Reglementierung über vorbehaltene Tätigkeiten. In Belgien, Dänemark, Finnland, Irland, Italien, Luxemburg, Slowenien und Zypern erfolgt die Reglementierung über vorbehaltene Tätigkeiten als auch über eine geschützte Berufsbezeichnung. In Spanien gibt es regionale Reglementierungen der Tätigkeiten eines Immobilienmaklers.

In den meisten Ländern ähneln sich die Immobilienmaklern vorbehaltenen Tätigkeiten. Dabei handelt es sich vorwiegend um die Vermittlung zwischen Käufern und Verkäufern von Immobilieneigentum sowie die Beratung. In manchen Fällen übernehmen Immobilienmakler neben dem Vermitteln eines Kontakts zwischen den Beteiligten einer Transaktion und ihrer Beratung weitere, teilweise sehr komplexe Tätigkeiten. So beraten in nordischen Ländern lizenzierte Immobilienmakler im Rahmen ihrer Fachkenntnisse in rechtlichen Fragen (z. B. in Schweden helfen lizenzierte Immobilienmakler bei der Erstellung entsprechender Unterlagen oder beraten bezüglich der Klauseln eines Vertrags). In Finnland betreffen die meisten Transaktionen, an denen ein Immobilienmakler beteiligt ist, den Verkauf und Erwerb von Anteilen an einer Wohnungsbau-genossenschaft ohne gesonderte Beteiligung eines offiziellen Notars. In Dänemark und Italien gehören zu diesen Tätigkeiten die Begutachtung und Bewertung von Immobilien, in Österreich ist Immobilienmaklern die Vertretung bei öffentlichen Behörden und Gerichten (sofern dies nicht Rechtsanwälten vorbehalten ist) sowie die Durchführung öffentlicher Versteigerungen von Eigentum vorbehalten. In Belgien und Frankreich sind Immobilienmakler als syndic an der Verwaltung von (Gemeinschafts-)Eigentum beteiligt.“

Die Analyse zeigt, dass der Grund für die Reglementierung die zusätzlichen Zuständigkeiten der Makler im Bereich von Bewertung und Beurkundung und Rechtsberatung sind.

Hinzu kommt, dass in den Ländern mit einer Reglementierung eine längere Berufsausbildung und damit deutlich mehr als ein Sachkundenachweis verlangt wird. Der Vergleich macht damit deutlich, dass bei vergleichbaren Tätigkeitsfeldern die Nichtreglementierung die Regel ist.

#### c) Geeignetheit der Regelung

Unterstellt man ein hinreichend gewichtiges Schutzgut, so ist die Eignung der Sachkunde zur Annäherung an das Ziel nicht ausgeschlossen.

d) Erforderlichkeit der Regelung

Ein weniger belastendes, gleich wirksames Instrument könnte erstens die freiwillige Regulierung durch den Berufsverband darstellen. Diese hat sich aber als nicht erfolgreich erwiesen hat, da die Zahl der mitwirkenden Mitglieder zu niedrig ist.

Denkbar wäre zudem, die Merkmale für die Unzuverlässigkeit genauer zu fassen und eine neben der Kontrolle beim Berufszugang eine regelmäßige periodische Prüfung vorzusehen. Dafür würde auch sprechen, dass es in der Regel für einen wirksamen Verbraucherschutz nicht ausreicht, beim erstmaligen Marktzugang eine Prüfung zu verlangen. Ein periodisch angelegtes Kontrollmodell ist deshalb einem auf die Zugangskontrolle beschränkten Modell grundsätzlich überlegen. Dabei könnten auch die zwischenzeitlich erfolgten Rechtsstreitigkeiten in den Blick genommen werden. Vor dem Hintergrund dieser vom Gesetzgeber nicht erwogenen Gestaltung bestehen auch Zweifel an der Erforderlichkeit der Regelung.

2. *Genehmigungsvorbehalt, Sachkundenachweis und Berufshaftpflicht für  
Wohnungsverwalter*

a) Einordnung der Regelungen

Die für die Wohnungsverwalter geplante Regelung entspricht in der Grundkonzeption der Regelung für die Immobilienmakler mit dem Unterschied, dass eine Genehmigungspflicht für diesen Beruf erstmalig eingeführt wird. Damit erweist sich der rechtliche Prüfungsmaßstab als identisch.

Hinzu kommt die vorgesehene Berufshaftpflichtversicherung, auf die gesondert unter c) eingegangen wird.

b) Schutz eines besonders wichtigen Gemeinschaftsguts und empirischer Nachweis

Neben den Verbraucherschutzgründen führt der Gesetzentwurf zur Rechtfertigung in Bezug auf die Wohnungsvermittler zusätzlich folgendes Argument an:

„So kann die mangelhafte Sachkunde eines Wohnungseigentumsverwalters dazu führen, dass Eigentümerversammlungen nicht ordnungsgemäß durchgeführt werden und die dort gefassten Beschlüsse nichtig oder anfechtbar sind.“

Es ist nicht ersichtlich, welcher wichtige Gemeinwohlbelang durch diese Zielsetzung verfolgt werden soll.



Der weiter angeführte Grund, die Neuregelung solle einen Beitrag zur Förderung der energetischen Gebäudesanierung und Modernisierung von Wohnimmobilien leisten, ist wegen der insoweit bestehenden gesetzlichen Vorgaben, die durch andere Behörden und in anderen Verfahren sowie durch Förderprogramme umgesetzt werden, von geringem eigenständigen Gewicht und Rechtfertigt jedenfalls keine Berufswahlregelung.

Im Übrigen gelten für diesen Bereich die gleichen kritischen Einwände in Bezug auf den Nachweis eines besonders wichtigen Gemeinschaftsgutes wie bei den Immobilienmaklern.

### c) Berufshaftpflicht

Die vorgesehene Berufshaftpflichtversicherung stellt eine Berufsausübungsregelung dar, die ein geeignetes und verhältnismäßiges Instrument zur Umsetzung des Gemeinwohlbelangs Verbraucherschutz darstellt, der auch der Ebene der Berufsausübung einen ausreichenden Rechtfertigungsgrund bildet.

### 3. *Weitere Berufsausübungsregelungen*

Die vor allem durch die Rechtsverordnungsermächtigung abgedeckten weiteren Berufsausübungsregelungen verfolgen jeweils vernünftige Allgemeinwohlziele und sind zudem verhältnismäßig. Insoweit bestehen keine verfassungsrechtlichen Bedenken.

## **IV. Weitere unionsrechtliche Aspekte**

Aus der unionsrechtlichen Perspektive sind die Prüfungsvorgaben der EU-Dienstleistungsrichtlinie 2006/123/EG zu beachten, die in der Sache durch die auf Art. 12 Abs. 1 GG geforderte Verhältnismäßigkeitskontrolle abgedeckt sind.

Zu beachten ist aber, dass Art. 9 Abs. 1 lit. c der EU-Dienstleistungsrichtlinie auch den Nachweis verlangt, dass

„das angestrebte Ziel ... nicht durch ein milderes Mittel erreicht werden [kann], insbesondere weil eine nachträgliche Kontrolle zu spät erfolgen würde, um wirksam zu sein.“

Die Gewerbeordnung hat dieses Modell in § 38 Abs. 1 umgesetzt, indem an Stelle einer Genehmigung vor Aufnahme der Tätigkeit, wie sie § 34c GewO vorsieht, eine Kontrolle sofort nach Eingang der Anzeige nach § 14 GewO zu erfolgen hat. Dies wäre bei einer Beibehaltung des bisherigen Modells ohne Einführung eines Sachkundesnachweises vorliegend eine angemessene Vorgehensweise.

## **V. Zusammenfassung und Ergebnis**

Die vorgeschlagenen Regelungen begegnen damit insoweit verfassungsrechtlichen Bedenken, als es um die Einführung einer subjektiven Berufszulassungsregelung durch das Erfordernis einer Sachkundeprüfung für Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter geht.

Es fehlt in beiden Fällen an einem gewichtigen Schutzgut sowie dem empirischen Nachweis einer entsprechenden Gefährdungslage.

Hinzu kommen die erheblichen Bürokratielasten, auf die ich wegen mangelnder eigener Expertise nur hinweisen möchte.

Soweit auf den Sachkundenachweis verzichtet wird, sollte überdies eine Zuordnung der geplanten Zugangskontrolle zu § 38 GewO geprüft werden.



Prof. Dr. Winfried Kluth