



Nationaler
Normenkontrollrat

Deutscher Bundestag
18. Wahlperiode
Ausschuss für Wirtschaft und Energie

Ausschussdrucksache 18(9)1155
27. März 2017



Dr. Johannes Ludewig

Vorsitzender des Nationalen
Normenkontrollrates

Bundeskanzleramt, 11012 Berlin

Herrn
Dr. Peter Ramsauer, MdB
Bundesminister a.D.
Vorsitzender des Ausschusses für
Wirtschaft und Energie
Deutscher Bundestag
Platz der Republik 1
11011 Berlin

HAUSANSCHRIFT Bundeskanzleramt
Willy-Brandt-Straße 1, 10557 Berlin

TEL +49 (0)30 18 400-1300

FAX +49 (0)30 18 400-1848

E-MAIL johannes.ludewig@bk.bund.de

Berlin, 23.03.2017

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

der Ausschuss für Wirtschaft und Energie des Deutschen Bundestages hat den Nationalen Normenkontrollrat (NKR) gebeten, anlässlich der öffentlichen Anhörung zum Entwurf eines Gesetzes zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum (Bundestagsdrucksache 18/10190) am 29.03.2017 eine grundsätzliche Stellungnahme abzugeben.

Der NKR nimmt wie folgt Stellung:

I. Sachverhalt

Mit dem Gesetzesentwurf sollen Berufszulassungsregelungen für Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter (WEG-Verwalter) geschaffen werden. Ein erster, dem NKR im Juli 2015 durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) übermittelter Entwurf sah die Pflicht eines Sachkundenachweises und zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung für Immobilienmakler und WEG-Verwalter vor. Begründet wurde dies damit, dass erhebliche finanzielle Schäden bei Wohnungseigentümern und Auftraggebern von Immobilienmaklern durch fehlende Sachkenntnis drohten. Gemäß § 4 Absatz 2 Nr. 1 NKRG prüfte der NKR die Darstellung des Ziels und der Notwendigkeit der Regelung. Da der NKR die Darstellung der Erforderlichkeit der Regelungen in der Begründung des Gesetzesentwurfes nicht für nachvollziehbar hielt, führte er am 02.12.2015 eine eigene Anhörung nach § 5 Absatz 1 Nr. 2 NKRG durch. Die Anhörung bestätigte diese Einschätzung. Insbesondere wurde der Zusammenhang zwischen fehlender Sachkenntnis und

möglichen Schäden nicht belegt. Daraufhin empfahl der NKR dem BMWi, weniger belastende Alternativen zu prüfen.

II. Würdigung

Gegenüber der Vorversion enthält die vom Kabinett am 31.08.2016 beschlossene Fassung des Gesetzesentwurfes keine Versicherungspflicht für Immobilienmakler mehr. Darüber hinaus wurde eine Regelung aufgenommen, die lange am Markt tätige Unternehmen vom Erfordernis des Sachkundenachweises befreit.

II.1 Darstellung des Regelungszwecks und der Erforderlichkeit

Gleichwohl hält der NKR an seinen Bedenken fest. Die Darstellung des Regelungszwecks und der Erforderlichkeit im Gesetzesentwurf ist immer noch nicht nachvollziehbar. Nach wie vor begründet die Bundesregierung die geplante Einführung einer Berufshaftpflichtversicherung für WEG-Verwalter sowie eines Sachkundenachweises für Immobilienmakler und WEG-Verwalter mit erheblichen finanziellen Schäden, die bei deren Kunden aufgrund fehlender Sachkenntnis entstehen können. Dieser behauptete Zusammenhang wird weder näher begründet noch empirisch belegt. Auch zur Höhe durch fehlende Sachkenntnis verursachter Schäden macht die Bundesregierung keine Angaben.

II.2 Erwägungen zu Regelungsalternativen

Als weniger belastende Regelungsalternative kommt eine Selbstregulierung der Branche durch die Möglichkeit freiwilliger Zertifizierungen in Betracht. Diese Alternative wird von der Bundesregierung mit dem Hinweis verworfen, dass eine Selbstregulierung der Branche in der Vergangenheit nicht funktioniert habe und beruft sich dabei auf die „Sicht der Branche“. Ob Auftraggeber von Immobilienmaklern oder Wohnungseigentumsgemeinschaften tatsächlich nicht entsprechend qualifizierten Gewerbetreibenden den Vorzug gegeben haben, ist jedoch in der Entwurfsbegründung nicht hinreichend dargelegt. Deshalb und auch im Hinblick auf das Fehlen einer empirischen Untersuchung können die Ausführungen der Bundesregierung zu den Regelungsalternativen nicht überzeugen.

II.3 Betroffenheit kleiner und mittlerer Unternehmen (KMU)

KMU werden durch die im Gesetzesentwurf vorgesehenen Berufszulassungsregelungen in besonderem Maße belastet, da Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum in der Regel KMU sind. Größere Unternehmen werden dadurch nicht so stark belastet wie KMU, da sie in der Regel über kostengünstige Rahmenverträge verfügen. Es muss für KMU mit einer Verteuerung der Pflichtversicherungsprämien gegenüber einem freiwilligen

ligen Versicherungsschutz gerechnet werden. Aus Sicht der Bundesregierung sind – für den NKR nachvollziehbar – Maßnahmen, die KMU weniger belasten und den Regelungszweck gleichermaßen erfüllen, nicht ersichtlich („De-Minimis“-Regelung): Der gewollte Zweck der Regelung ist der Verbraucherschutz. Eine Ausnahmeregelung für KMU kommt nur in Betracht, wenn der Regelungszweck weiterhin erreicht würde. Die Ausnahmeregelung würde einen Großteil der Makler und Wohneigentumsverwalter erfassen. Der Anwendungsbereich der Berufszulassungsregeln würde damit derart ausgehöhlt, dass die Erreichung des gewünschten Regelungszwecks nicht mehr gewährleistet ist.

Positiv zu bewerten ist hingegen, dass die KMU zumindest durch eine Bestandschutzregelung, die bereits langjährig am Markt tätige Immobilienmakler und WEG-Verwalter von der Sachkundeprüfung befreit, entlastet werden.

II.4 Darstellung des Erfüllungsaufwands

Gegen die Darstellung des Erfüllungsaufwands als solche bestehen keine Bedenken. Die Bundesregierung geht in ihrer Schätzung von 27.000 betroffenen Immobilienmaklern und 17.700 betroffenen WEG-Verwaltern aus. Der jährliche Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft beträgt 18,3 Mio. Euro, wovon ein Großteil durch die Vorgabe, dass WEG-Verwalter künftig Berufshaftpflichtversicherungen abschließen müssen, verursacht wird (17,7 Mio. Euro). Auch die übrigen Posten bei der Berechnung des Erfüllungsaufwands und der Weiteren Kosten sind nachvollziehbar geschätzt worden.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Johannes Ludewig