



Wortprotokoll der 109. Sitzung

Ausschuss für Wirtschaft und Energie

Berlin, den 29. März 2017, 11:30 Uhr
10557 Berlin, Konrad-Adenauer-Str. 1
Paul-Löbe-Haus, Europasaal 4.900

Vorsitz: Dr. Peter Ramsauer, MdB

Tagesordnung - Öffentliche Anhörung

Tagesordnungspunkt 1

Seite 5

a) Gesetzentwurf der Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum

BT-Drucksache 18/10190

Federführend:

Ausschuss für Wirtschaft und Energie

Mitberatend:

Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz

Gutachtlich:

Parlamentarischer Beirat für nachhaltige Entwicklung

b) Antrag der Abgeordneten Christian Kühn (Tübingen), Renate Künast, Nicole Maisch, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Wohneigentumsrecht umfassend reformieren und modernisieren

BT-Drucksache 18/8084

Federführend:

Ausschuss für Wirtschaft und Energie

Mitberatend:

Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz

Finanzausschuss

Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

**Mitglieder des Ausschusses¹**

	Ordentliche Mitglieder	Stellvertretende Mitglieder
CDU/CSU	Barei, Thomas Durz, Hansjrg Grotelschen, Astrid Gundelach, Dr. Herlind Hauptmann, Mark Heider, Dr. Matthias Jung, Andreas Knoerig, Axel Koeppen, Jens Lmmel, Andreas G. Lanzinger, Barbara Lenz, Dr. Andreas Liebing, Ingbert Metzler, Jan Nowak, Helmut Pfeiffer, Dr. Joachim Ramsauer, Dr. Peter Riesenhuber, Dr. Heinz Schröder (Wiesbaden), Dr. Kristina Stein, Peter Strothmann, Lena Willsch, Klaus-Peter	Dtt, Marie-Luise Fuchs, Dr. Michael Funk, Alexander Gerig, Alois Grundmann, Oliver Holmeier, Karl Huber, Charles M. Jarzombek, Thomas Kanitz, Steffen Krber, Carsten Kruse, Rdiger Michelbach, Dr. h.c. Hans Middelberg, Dr. Mathias Mller (Braunschweig), Carsten Nlein, Dr. Georg Oellers, Wilfried Petzold, Ulrich Scheuer, Andreas Stetten, Freiherr Christian von Vries, Kees de Wegner, Kai Weiler, Dr. h.c. Albert
SPD	Barthel, Klaus Freese, Ulrich Hampel, Ulrich Held, Marcus Ilgel, Matthias Katzmarek, Gabriele Mller (Chemnitz), Detlef Poschmann, Sabine Post, Florian Saathoff, Johann Schabedoth, Dr. Hans-Joachim Scheer, Dr. Nina Westphal, Bernd Wicklein, Andrea	Annen, Niels Drmann, Martin Ehrmann, Siegmund Flisek, Christian Heil (Peine), Hubertus Jurk, Thomas Kapschack, Ralf Malecha-Nissen, Dr. Birgit Raabe, Dr. Sascha Rtzel, Bernd Schwabe, Frank Schwarz, Andreas Stadler, Svenja Thews, Michael

¹ Die Anwesenheitslisten sind diesem Protokoll angefügt.



	Ordentliche Mitglieder	Stellvertretende Mitglieder
DIE LINKE.	Bulling-Schröter, Eva Ernst, Klaus Lutze, Thomas Nord, Thomas Schlecht, Michael	Dehm, Dr. Diether Karawanskij, Susanna Lenkert, Ralph Petzold (Havelland), Harald Wagenknecht, Dr. Sahra
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	Baerbock, Annalena Dröge, Katharina Gambke, Dr. Thomas Janecek, Dieter Verlinden, Dr. Julia	Andreae, Kerstin Krischer, Oliver Özdemir, Cem Rößner, Tabea Trittin, Jürgen

Sachverständigenliste:

Dr. Mona Moraht

Deutscher Industrie- und Handelskammertag e.V. (DIHK)

Prof. Dr. Winfried Kluth

Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg

Dr. Johannes Ludewig

Nationaler Normenkontrollrat (NKR)

Gabriele Heinrich

Wohnen im Eigentum e.V.

Martin Kaßler

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV)

Lukas Siebenkotten

Deutscher Mieterbund e.V. (DMB)

Sun Jensch

Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V. (IVD)



Tagesordnungspunkt 1

a) Gesetzentwurf der Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum

BT-Drucksache 18/10190

b) Antrag der Abgeordneten Christian Kühn (Tübingen), Renate Künast, Nicole Maisch, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Wohneigentumsrecht umfassend reformieren und modernisieren

BT-Drucksache 18/8084

Der **Vorsitzende**: Meine sehr geehrten Damen und Herren, liebe Kolleginnen und Kollegen, ich begrüße Sie ganz herzlich zur 109. Sitzung unseres Ausschusses. Es handelt sich hier um eine Anhörung zur Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum. Dieser Anhörung liegt zugrunde ein Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum auf BT-Drucksache 18/10190 sowie ein Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN mit dem Titel „Wohneigentumsrecht umfassend reformieren und modernisieren“ auf BT-Drucksache 18/8084. Ich begrüße ganz herzlich Sie als Sachverständige, alle Kolleginnen und Kollegen unseres und weiterer Ausschüsse, die Bundesregierung in der Person des PStS Wiese sowie weitere Gäste, unter anderem auch solche, die uns in den Bild-, Ton- und Printmedien verfolgen. Wir werden im Parlamentsfernsehen und im Internet übertragen. Ich möchte zum Ablauf der heutigen Anhörung folgende Erläuterungen geben: Wir haben uns darauf verständigt, die Anhörung nicht in Themenblöcke aufzuteilen, sondern insgesamt durchzuführen. Die Befragung erfolgt unter Berücksichtigung der Stärkeverhältnisse der Fraktionen. Aber um der Opposition entgegen zu kommen, wurde zwischen den Fraktionen der Schlüssel 2:2:1:1 für beide Fragerunden vereinbart. Um diese zwei kompletten Fragerunden in der uns zur Verfügung stehenden Zeit von 90 Minuten

durchführen zu können, sind wir darauf angewiesen, dass kurz gefragt und kurz geantwortet wird. Die Fraktionen sind übereingekommen, dass pro Wortmeldung eine maximale Redezeit von insgesamt fünf Minuten für Frage und Antwort unbedingt eingehalten werden muss, das heißt für diejenigen unter Ihnen Sachverständigen, die zum ersten Mal da sind, für Sie ist es neu: Wenn jemand fragt, beginnt die Uhr zu laufen, und dann dürfen Sie antworten bis fünf Minuten abgelaufen sind. Dann ist Schluss. Also je länger gefragt wird, desto weniger Zeit bleibt für die Antwort. Je kürzer gefragt wird, desto länger haben Sie Zeit zu antworten. Und manche Fragen gehen nicht nur an eine Sachverständige oder einen Sachverständigen, sondern an zwei oder drei. Ich bitte dies auch bei der Beantwortung zu berücksichtigen. In so einem Fall der Kollegin oder dem Kollegen noch die eine oder andere Minute zu belassen. Die Kollegen möchte ich daran erinnern, dass immer zu Beginn der Frage klar zum Ausdruck gebracht wird, an wen die Frage gerichtet ist. Eingangsstatements sind nicht vorgesehen. Die schriftlichen Stellungnahmen sind als Ausschussdrucksachen bereits verteilt worden. Es wird wie immer ein Wortprotokoll zu dieser Anhörung erstellt. Aus diesem Grund werde ich, wenn eine Frage gestellt ist, nochmals die Sachverständige oder den Sachverständigen namentlich nennen, damit bei der Protokollerstellung klar ist, wer spricht. Somit kann ich mit der Befragung beginnen. In der ersten Runde hat als Erster der Kollege Dr. Pfeiffer das Wort.

Abg. **Dr. Joachim Pfeiffer** (CDU/CSU): Vielen Dank. Meine erste Frage richtet sich an Herrn Dr. Ludewig und Herrn Kaßler. Es ist ja ein eher ungewöhnlicher Vorgang, so kam es mir zumindest vor, dass eine Branche oder freie Berufe von sich aus sagen, sie wollen staatlich reguliert werden. Da gibt es ja durchaus Argumente, wie wir gehört haben. Aber es gibt natürlich auch Dinge, die es da abzuwägen gilt und die da auch schwierig sind. Deshalb würde ich gern, um diese Bandbreite aufzuzeigen, die beiden Herren dazu hören.

Der **Vorsitzende**: Bitte in der Reihenfolge. Zunächst Dr. Ludewig.

SV **Dr. Johannes Ludewig** (NKR): In der Tat ist dies ein ungewöhnlicher Vorgang, der auch



dadurch deutlich wird, weil es so ungewöhnlich war, hat der Normenkontrollrat, was wir sehr selten tun, nach Vorlage des Gesetzentwurfs schon im Jahr 2015 eine eigene Anhörung durchgeführt. Das kommt bei uns sehr selten vor. Eben genau aufgrund dieser Situation, Sie haben dies ja kurz beschrieben, dass also eine Branche sagt, dass sie gern reguliert werden möchte. Das kommt ja nicht jeden Tag vor. Und dann haben wir eigentlich eine ganz simple Kernfrage gestellt, warum eine Branche reguliert werden will mit Versicherungspflicht und Eignungsnachweis. Und ich weiß nicht was alles. Gibt es einen empirischen Beleg dafür, dass dies notwendig ist? Um diese Kernfrage hat sich alles gedreht, denn bisher hat es dieses Petitum nicht gegeben. Und das war neu. Dies war die Kernfrage, und diese konnte nicht beantwortet werden. Denn weder der Wirtschaftsminister noch diejenigen, die das vorgeschlagen haben, haben keinen empirischen Beleg dafür bringen können, dass tatsächlich hier deswegen, weil es keinen Eignungsnachweis und keine Haftpflichtversicherung gibt, Schäden entstehen und dass man deswegen regulieren muss. Das war im Grunde genommen der ganz einfache Befund. Und immerhin ist diese Anhörung jetzt schon eine Weile her. Das war im Dezember 2015. Und jetzt habe ich hier auf die Schnelle gestern eine Pressemitteilung des entsprechenden Verbandes bekommen, wo man dann bestimmte Zahlen vorgelegt hat. Da habe ich mich zunächst einmal gefragt, wieso man über ein Jahr braucht, wenn das ja alles so offensichtlich ist, um irgendwelche Zahlen zusammen zu tragen, die natürlich dann, das ist wahrscheinlich dann auch der Zweck der Übung, in der Kürze der Zeit niemand ausreichend überprüfen kann. Das finde ich ein Verfahren, was ich bisher bei der Prüfung solcher Sachverhalte im Normenkontrollrat noch nicht erlebt habe, dass man am 27. März eine gemeinsame Pressemitteilung der Verbände vorlegt. Da schimmert für mich ein wenig die Absicht, die offensichtlich damit verbunden wird, hindurch. Und ich glaube nicht, dass man das in der Kürze der Zeit wirklich seriös überprüfen kann. Deswegen bleibt der Sachverhalt bestehen, sowohl aus der normalen Prüfung, die der Normenkontrollrat vornimmt, aber auch, was sehr selten vorkommt, aus der eigens in Abstimmung mit dem Bundeswirtschaftsministerium durchgeführten Anhörung

der Sachverständigen, die wir selbst gemacht haben, hat sich dies nicht bestätigt. Und es hat sich kein Beleg finden lassen für diese Kausalkette, die ich beschrieben habe. Und deswegen war unsere Empfehlung an den Bundeswirtschaftsminister, diesen Gesetzentwurf zurückzuziehen.

Der **Vorsitzende**: Und jetzt noch eine Minute und 40 Sekunden für Herrn Kaßler. Bitteschön.

SV **Martin Kaßler** (DDIV): Danke, Herr Vorsitzender, dass mein Eingangsstatement 1:40 Minuten ist. Aber zunächst danke ich erstmal dem Ausschuss, dass Sie die Möglichkeit eingeräumt haben, hier eine öffentliche Anhörung durchzuführen. Ich betone, dass ich hier hergekommen bin, um Ihnen sachliche Argumente vorzutragen. Und ein sachliches Argument ist, es handelt sich bei dem vorliegenden Gesetzentwurf zum Thema Verwaltung, um eine treuhänderische Verwaltung von Altersvermögen von über zwei Billionen Euro. Eine Zahl, die im Übrigen dem Normkontrollrat schon seit Jahren vorliegt. Eine zweite Zahl, die dem Normkontrollrat vorliegt, ist, dass unsere gewerblichen Immobilienverwalter tagtäglich in der Praxis über 60 Gesetze und Verordnungen einzuhalten haben, die permanent auch durch den Gesetzgeber novelliert werden. Auch zur Anhörung im Normkontrollrat haben wir Statistiken geliefert. Ich möchte Ihnen eine Zahl nennen. Wir haben 22 Prozent aller zivilrechtlichen Verfahren in Deutschland zu Wohnraummiettsachen. Das sind in Zahlen ausgedrückt 261.000 Gerichtsverfahren jährlich, die sich um das Thema Immobilienverwaltung, Wohnungseigentumsverwaltung und Mietrecht drehen. Wir haben daraus noch einmal spezifiziert 27.700 WEG-Verfahren in Deutschland. Und die Zahlen, die wir nicht erst am 27. März vorgelegt haben, sondern bereits am 20. März, kommen zu folgender Analyse. Erstens: Mein Verband und meine Branche sind nicht dafür bekannt, Schnellschüsse zu liefern. Wir haben Statistiken vorgesehen...

Der **Vorsitzende**: Ich muss Ihnen jetzt leider das Wort nehmen, weil Sie, wie Sie sehen, selbst weit darüber sind. Aber erfahrungsgemäß bekommen Sie noch eine Frage. Jetzt fragt der Abgeordnete Held.



Abg. **Marcus Held** (SPD): In der Tat, Herr Vorsitzender. Vielen Dank. Ich möchte mich mit meiner Frage auch an den Herrn Kaßler wenden. Herr Kaßler, zum einen würde mich die Vervollständigung der eben bereits gestellten Frage interessieren, die ich dann nicht noch einmal wiederholen müsste. Und dann bitte ich Sie, auf das Thema Immobilienmakler einzugehen. Sind aus Ihrer Sicht die Haftungsrisiken von Immobilienmaklern und Verwaltern vergleichbar? Das wäre meine Frage. Oder ist es nicht eher so, dass die Risiken beim Immobilienverkauf in anderen Problemen bestehen? Und sehen Sie einen Unterschied im Regelungsbedarf für Immobilienverwalter und Immobilienmakler, insbesondere im Hinblick auf den Verbraucherschutz und in Bezug auf den Sachkundenachweis?

Der **Vorsitzende**: Herr Kaßler, da haben Sie schon wieder das Wort. Bitteschön.

SV **Martin Kaßler** (DDIV): Danke, Herr Held, danke, Herr Vorsitzender. Um die Ausführung von eben noch einmal aufzunehmen. Glauben Sie mir, mir hat es nicht viel Spaß bereitet, in den letzten Jahren Landesregierungen aufzusuchen, im Bundestag unterwegs zu sein, um für ein Thema zu werben, was in der Tat etwas verwunderlich am Anfang ist. Aber wir reden darüber, dass der deutsche Gesetzgeber im Jahr 2001 mit dem Altersvermögensgesetz zur freiwilligen Altersvorsorge aufgerufen hat. Er hat dies in den Folgejahren 2008/2013 noch einmal deutlich erweitert - ein Stichwort „Wohn-Riester“. Und wenn Sie auf der einen Seite Millionen von Bundesbürgern auffordern, für Wohn- und Wohnungseigentum anzusparen, damit sie in der Rente ausreichend und gut leben können, dann müssen Sie auch Verbraucherschutzmechanismen an die Gesetzgebung heranstellen, damit dies umgesetzt wird. Und zu diesen Verbraucherschutzregelungen gehören eben in der Tat Mindestanforderungen für den gewerblichen Immobilienverwalter und auch damit eingeschlossen den WEG- und den Mietverwalter. Wenn Sie das nicht tun, haben Sie ein Problem in den nächsten fünf bis fünfzehn Jahren, dass Sie hier immer weiter regulieren. Auf der anderen Seite aber diejenigen, die Ihre Gesetze umsetzen müssen, zum Wohle des Staates und auch zum Wohle des Bürgers, im Re-

gen stehen lassen, indem Sie keinerlei Mindestanforderungen an den Verwalter stellen. Und ich kann Ihnen an der Stelle nur mal ein einfaches Beispiel geben: Wenn Sie heutzutage zum Friseur gehen, als Mann zumindest, dann brauchen Sie einen Haarschnitt, keine Chemie im Haar. Wir wollen uns ja in der Regel nicht das Haar färben lassen. Wenn Sie nach vier Wochen von dem Friseur wieder weggehen und der Friseur und der Haarschnitt nicht schön sind, können Sie sich nach vier Wochen als Mann wieder einen vernünftigen Haarschnitt besorgen. Das können Sie nicht, wenn Sie Ihr Eigentum in eine Verwaltung geben. Sie haben hier nicht die Möglichkeit, schnell oder auch erstmals den Verwalter zu wechseln. Und Sie wissen alle, wir sitzen hier im Wirtschaftsausschuss, welche Diskussionen wir in den letzten zehn bis fünfzehn Jahren geführt haben um das Thema Meisterbrief. Aber der Friseur, bevor er heute ein eigenes Geschäft aufmacht, muss immer noch einen Meisterbrief vorweisen oder eine zehnjährige Berufserfahrung. Immobilienverwalter kann jeder werden, ohne jegliche Eignung. Und wenn ich jetzt darauf angesprochen werde und antworte, was der Unterschied zwischen dem Makler und dem Verwalter ist, dann besteht der darin, dass der Makler eine einmalige Dienstleistung erbringt, der Verwalter in einem Dauerschuldverhältnis steht. Der Verwalter wird über Jahre, im besten oder im schlechtesten Fall über Jahrzehnte hinweg von einer Eigentümergemeinschaft beauftragt, ihr Vermögen treuhänderisch zu verwalten. Und deswegen ist das Haftungsrisiko eines Verwalters auch ein völlig anderes als das des Maklers. Der Makler vermittelt, er makelt. Und hier geht es um eine Kaufentscheidung oder eine Mietentscheidung. Beim Verwalter oder beim Wohnungseigentümer, im konkreten Fall, geht es darum, dass er beispielsweise, wenn er sich Wohnungseigentum kauft, neu gebautes Wohnungseigentum, gar keine Möglichkeit hat, sich einen Immobilienverwalter auszusuchen. Denn der ist in der Teilungserklärung vorgegeben. Und Sie haben ja beispielsweise, wir sind ja im Wirtschaftsausschuss, auch zum Thema Versicherungsvermittler, Immobiliendarlehensvermittler, Finanzanlagenvermittler auch Beschlüsse getroffen, die noch hinter dem zurück bleiben, was hier gefordert wird. Also umgekehrt, Sie haben damals beschlossen, dass ein



Sachkundenachweis nötig ist für diese Berufsgruppen, teilweise eine Weiterbildungsverpflichtung. Sie haben sich dort auch Nachweise zur persönlichen Eignung vorliefern lassen, Sie haben eine Registerpflicht eingeführt. Und deswegen sollten Sie das für den Verwalter in dem Mindestmaß tun. Wenn Sie das Gesetz jetzt nicht umsetzen, vielleicht sogar noch oder am besten noch mit weiteren Änderungen, die wir in unserer Stellungnahme abgegeben haben, dann stehen Sie hier gesellschaftlich vor einem Riesenproblem, da Sie die Leute quasi ohne irgendeinen Verbraucherschutz und für den Verwalter ohne eine Qualifikation in etwas entlassen, was Sie heute sich nicht vorstellen können.

Der **Vorsitzende**: So, das war es. Danke. Jetzt fragt Kollegin Lanzinger.

Abge. **Barbara Lanzinger** (CDU/CSU): Danke, Herr Vorsitzender. Meine Frage geht an den Herrn Professor Kluth. Ist aus Ihrer Sicht ein gesetzlicher Eingriff überhaupt gerechtfertigt, vor allem im Vergleich zur Regulierung anderer vergleichbarer Berufsgruppen? Und damit verbunden auch, wie wird es ausschauen, wenn wir auf den verpflichtenden Sachkundenachweis gänzlich verzichten würden bei einer gesetzlichen Regelung, dafür aber dann bei den Immobilienverwaltern zum Beispiel eine Gewerbeerlaubnispflicht oder Berufshaftpflichtversicherung einführen würden?

Der **Vorsitzende**: Herr Professor Kluth.

SV **Prof. Dr. Winfried Kluth** (Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg): Vielen Dank für die Frage. Meine Damen und Herren, in der Tat bedarf es hier auch einer Rechtfertigung am Maßstab des Grundrechts der Berufsfreiheit. Wir haben bei den Immobilienmaklern bislang eine formale Eröffnungskontrolle, wo überprüft wird, ob Zuverlässigkeit gegeben ist beziehungsweise keine Anlasspunkte für Unzuverlässigkeit vorliegen. Und durch den Sachkundenachweis wird es jetzt eine subjektive Berufswahlregelung geben, die nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts erheblich höheren Anforderungen unterliegt. Und dabei stellt sich die Frage, welche Rechtsgüter hier eigentlich geschützt werden. Ich habe inzwischen natürlich auch die Rechtsprechungsbeispiele studiert. Und es geht in den

meisten Fällen natürlich um den allgemeinen Verbraucherschutz, also Schlechtleistungen, dass dadurch eben Vermögensnachteile entstehen. Das haben wir natürlich auch bei allen anderen Berufen. Ich habe jährlich einen Bericht über die Entwicklung bei den reglementierten freien Berufen zu fassen. Und da finden Sie praktisch die gleiche Menge und auch die gleichen Themen, teilweise sogar noch in höherer Intensität, sodass sich hier die Frage stellt: Kann ein nur zu Beginn der Berufstätigkeit verlangter Sachkundenachweis hier eigentlich regulieren und steuern? Das ist, wenn man verschiedene Berufsrechte, und zwar hoch reglementierte Berufsrechte bei den Ärzten und anderen vergleicht, sehr fraglich. Das zweite Thema ist: Durch eine Haftpflichtversicherung wird natürlich das wirtschaftliche Risiko konkret abgedeckt und damit, wir haben ja auch einen sehr ausgebauten Verbraucherschutz im BGB, werden die allgemeinen Verbraucherinteressen auch hinreichend abgesichert. Wenn man jetzt mehr Qualität will, muss man sich fragen, an welcher Stelle kann der Gesetzgeber das eigentlich wirksam umsetzen. Und dann wären wir entweder bei der höheren Stufe der Fortbildungen. Und da ist der Befund, wenn wir die Berufe sehen, die das haben, und die Zahl der Prozesse ist auch nicht völlig überzeugend, dass man damit alle Probleme löst. Aber ein Thema, das noch wenig gesehen wird, wir haben ja die Gewerbeaufsicht. Und da scheint mir auch in der Empirie eine große Lücke zu liegen. Wenn es eben diese zahlreichen Verstöße gibt, die führen ja letztendlich zur Unzuverlässigkeit. Und warum wird nicht versucht auf diesem Wege, indem man zum Beispiel periodische Kontrollen/Überprüfungen durchführt, eingegriffen, also so die schwarzen Schafe zu identifizieren? Und das wäre aus meiner Sicht ein Punkt, der auch für die Verhältnismäßigkeit wichtig ist. Wir haben einen zweiten Befund, nämlich den ganz frisch vorgelegten Vergleich der Europäischen Kommission, wo wir sehen, dass in vierzehn Mitgliedsstaaten der Immobilienmaklerberuf reglementiert ist, allerdings mit zwei wichtigen Unterschieden. Erstens, dass in diesen Quellen dieser Beruf auch Funktionen des Notars und verbindliche Rechtsbekundungen vornimmt. Und zweitens, dass es dann in der Regel um eine strukturierte längere Ausbildung geht und nicht nur um einen Sachkundenachweis. Das heißt, wenn man den Beruf höher positioniert, ist



der Sachkundenachweise alleine auch nicht ausreichend. Das Argument, dass Rechtskenntnisse erforderlich sind, gilt für alle komplexen Berufe in unserer Zeit und auch für viele andere Gewerbe, die unter die Gewerbefreiheit fallen, so dass hier entsprechend eine freiwillige Verpflichtung, sich kundig zu machen, durch Angebote der Verbände, die das machen, dass man darauf reagiert. Denn diese allgemeine Pflicht, nur rechtskundig zu handeln, ist eine allgemeine Pflicht für alle Berufe. Und auch hier noch einmal der Hinweis, durch eine bei Aufnahme des Berufes erforderliche Sachkundeprüfung wird das Problem überhaupt nicht gelöst, weil es ja kein dynamisches Modell ist. Und um eine Weiterbildung geht es im Gesetz nicht. Das heißt, auf diese Problematik reagiert dieser Gesetzesvorschlag jedenfalls nicht. Wenn man sagt, das Rechtsgebiet ist sehr dynamisch, dann müsste man letztendlich eine dynamische Verpflichtung in das Gesetz hinschreiben. Und...

Der **Vorsitzende**: Das „Und“ muss leider aus Zeitgründen entfallen. Jetzt fragt Kollege Held.

Abg. **Marcus Held** (SPD): Ich habe eine Frage an Frau Heinrich. Die bezieht sich auf den Sachkundenachweis für die Verwaltung von Wohneigentum. Frau Heinrich, wäre es aus Ihrer Sicht eine sachgerechte Lösung, entweder die nach dem jeweiligen Gesellschaftsrecht Verantwortlichen oder die zuständigen Mitarbeiter in einem jeweiligen Verwalterunternehmen den Sachkundenachweis erbringen zu lassen, analog zu der Regelung für die Versicherungsvermittler? Und die zweite Frage in dem Zusammenhang geht an Herrn Kabler. Halten Sie es für sinnvoll und gerechtfertigt, dass insbesondere bei juristischen Personen die gesetzlichen Vertreter, also Vorstände, Geschäftsführer etc. die Sachkundeprüfung ablegen müssen, oder befassen die sich viel zu wenig mit dieser Frage?

Der **Vorsitzende**: Kurze Frage, viel Antwort. Zunächst Frau Heinrich. Bitteschön.

SVe **Gabriele Heinrich** (Wohnen im Eigentum e.V.): Als Vertreterin eines Verbraucherschutzverbandes möchte ich in dem Zusammenhang noch einmal sagen, dass wir als Verband auch für diese Berufszugangsregelung sind, also nicht nur die

Anbieterverbände, und dass wir auch einen hohen Anteil an Schadenskosten sehen. Wir haben vor Jahren schon auch dem Normenkontrollrat eine Liste von Fallbeispielsammlungen vorgelegt. Das waren typische Schadensfälle aus dem Bereich Wohnungseigentum. Und wir haben, weil wir immer wieder nach Zahlen und Quantifizierung der Schäden gefragt wurden, jetzt auch noch einmal eine Befragung durchgeführt bei Wohnungseigentümern bezüglich der Schäden. Und diese haben wir in unserer Stellungnahme ja auch aufgeführt. Und die zeigen ja auch noch einmal, dass sie deutlich höher sind als das, was Verwalter jetzt demnächst zahlen müssten für den Berufseinstieg. Warum es bisher eine Quantifizierung gibt, das möchte ich noch einmal kurz erwähnen. Es ist im Bereich Wohnungseigentum bisher so gut wie nichts geregelt. Es gab zwei Reformen des Wohnungseigentumsgesetzes seit 1951, dafür eine sehr umfangreiche Rechtsprechung. Und das wirkt sich eben auch weiter bis dahin aus, dass es eben keinerlei Anforderungen an den Verwalterberuf bisher gibt. Darüber hinaus ist es aber so, dass gleichzeitig der Gesetzgeber hohe Anforderungen an den Verwalterberuf stellt. Das heißt, er muss eben auch vor Ort in den WEGs Gesetze, die relevant sind für Wohnungseigentümer, umsetzen. Ohne dass der Gesetzgeber ihm darlegt, wie er das in den Wohnungseigentümergeellschaften machen kann und soll. Also, das haben wir ja dargelegt in unserer Stellungnahme. Und das möchte ich noch einmal ganz besonders betonen, dass da eben eine Schieflage besteht zwischen einerseits dem, was der Gesetzgeber und auch die Politik vom Wohnungseigentumsverwalter und dem Wohnungseigentümer will und andererseits, was er beruflich an Vorgaben macht, nämlich gar keine. Und das müssen letztendlich die Wohnungseigentümer nachher austragen in Form sehr hoher Schäden, die wir ja auch aufgeführt haben. Die gehen ja auch in die Milliarden, wenn man es hochrechnet, bezogen auf alle Wohnungseigentümer. Warum gibt es bisher keine Statistiken? Das kann ich auch gern sagen. An wen hätten sich die Wohnungseigentümer denn wenden können, um ihre Schäden zu benennen? Die einzigen, wo dies vielleicht erfasst wird, das sind die Gerichte. Aber sie summieren ja nicht die Schäden, die bei den Wohnungseigentümern auflaufen. Ansonsten gibt es keine Institution, die hier Schäden erfassen, und es gab



deswegen auch keine Statistiken. Und wir haben nur eine Befragung jetzt kurzfristig durchgeführt, die ich gerne aber Herrn Ludewig zeige, nachrechne und ihm nachweise, wie wir die ermittelt haben. Jetzt zu Ihrer Frage ganz konkret, Herr Held. Wir halten die Objektbetreuer für sehr wichtig, weil das häufig die einzigen Ansprechpartner für die Wohnungseigentümer sind. Und sie sind eigenverantwortlich tätig für die Wohnungseigentümer, Und von daher ist es wichtig, dass auch sie den Sachkundenachweis erbringen müssen.

Der **Vorsitzende**: Dreißig Sekunden, Herr Kaßler.

SV **Martin Kaßler** (DDIV): Erstens sehen Sie hier, dass der Verbraucherschutzverband und wir in dem Thema gemeinsam unterwegs sind. Das ist wie Gewerkschaft und Arbeitgeber. Und das ist relativ selten, und das zeigt ein Stück weit auch die Not am Markt, die wir haben. Um auf die Frage von Herrn Held einzugehen, die Branche ist nahezu mittelständisch strukturiert. Im Gesetzentwurf steht etwas zu Kreditinstituten. Dort ist logisch, Immobilienverwaltung ist nicht zentraler Baustein in Kreditinstituten. Von daher ist die Delegierungsmöglichkeit beispielsweise an Abteilungsleiter richtig. Wir sind eine ausschließlich mittelständische Branche. Von daher dürfen Sie davon ausgehen, dass fast alle Inhaber auch immer noch aktiv in dem Geschäft sind, unterstützt natürlich durch ihre sogenannten Objektbetreuer.

Der **Vorsitzende**: Dankeschön. Jetzt fragt der Kollege Schlecht.

Abg. **Michael Schlecht** (DIE LINKE.): Meine Frage geht an Herrn Siebenkotten. Erstens: Wie kann nach Ansicht des Deutschen Mieterbunds eine lückenlose qualifizierte nachvollziehbare Berufszugangsregelung für Verwalterinnen von Eigentumswohnungen geschaffen werden? Zweitens: Wie und über welche Fachkenntnisse sollte ein Sachkundenachweis erbracht werden, um die Interessen von Mieterinnen und Mietern angemessen zu berücksichtigen und deren Rechte zu gewährleisten? Sie sind dran. Dankeschön.

Der **Vorsitzende**: Herr Siebenkotten, bitteschön.

SV **Lukas Siebenkotten** (DMB): Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren. Ich fange einmal mit der Beantwortung der zweiten Frage an, nämlich wie sind die Interessen von Mieterinnen und Mietern angemessen zu berücksichtigen. Zu allererst einmal dadurch, dass man den Mietverwalter in dieses Gesetz aufnimmt. Es wäre also ausgesprochen wichtig, dass auch Mieterinnen und Mieter, insoweit sind wir dort übrigens auch auf der Verbraucher und Verbraucherschutzseite angesiedelt, dass man Mieterinnen und Mieter in diesen Gesetz mit aufnimmt. Herr Kollege Kaßler hat eben schon darauf hingewiesen, dass es in Deutschland allein im Jahre 2015 über 260.000 Prozesse zum Wohnraummietrecht gegeben hat. Nach unseren Einschätzungen sind 80 Prozent dieser Prozesse mit Vertragsverletzungen, Betriebskosten, Mietkautionen und Mieterhöhungen befasst. Und da ist nicht immer nur der dämliche Mieter, der es nicht begriffen hat, sondern da kommt des Öfteren auch der schlechte Verwalter zum Vorschein. Ich möchte es jetzt einmal ganz vorsichtig ausdrücken. Das ist ein Phänomen, das sehr viele betrifft. Und von daher ist es sehr wichtig, dass die Mieterinnen und Mieter einbezogen werden. Was das Wohneigentum betrifft: Was müsste für ein Sachkundenachweis erbracht werden? Es müssen rechtliche, kaufmännische und technische Kenntnisse nachgewiesen werden. Dazu müsste man natürlich einen geeigneten Rahmen finden, um das auch von der formalen Seite her vernünftig hinzubekommen. Und was das Wohnungseigentum betrifft, das bezieht sich auf Ihre erste Frage, ist es natürlich wichtig, dass die Berufszulassungsregelung das Sondereigentum mit betrifft und nicht ausschließlich das übrige Eigentum. Denn das Sondereigentum ist ja gerade das, was hinterher, jetzt wieder aus Mietersicht, vermietet wird. Viele, viele Eigentumswohnungen sind ja nicht nur Eigentumswohnungen, in denen der derjenige wohnt, dem sie gehören, sondern viele sind vermietet. Nach dem, was wir wissen, durchaus an einen Bestandteil, der deutlich über einem Drittel liegt, eher bei etwa der Hälfte, sind vermietet. Ich habe versucht, kürzer zu sein, Herr Vorsitzender.

Der **Vorsitzende**: Ich belobige ausdrücklich. Jetzt fragt der Kollege Kühn.



Abg. **Stephan Kühn** (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Danke, Herr Vorsitzender. Danke auch noch einmal an die Sachverständigen vor allem für die wirklich sehr umfassenden Stellungnahmen und das umfassende Zahlenmaterial, das Sie im Vorfeld der Anhörung mitgeliefert haben, und dass Sie auch immer Ihr Anliegen in den Stellungnahmen begründet haben. Es geht ja heute um Eigentum und Altersvermögen, dann Schutz, es geht im Kern um Verbraucherschutz beim Eigentum. Und es ist ja nicht nur erstaunlich, dass eine Berufsgruppe eine Regulierung fordert, sondern, dass es sozusagen im Einvernehmen ist zwischen den Verbraucherschützern, zwischen den Mieterverbänden, zwischen den Maklerverbänden und Verwalterverbänden. Und das ist sicher ein Vorgang, den die Politik ernstnehmen und wahrnehmen muss. Meine Frage an Frau Jensch: Es kam vorhin die Frage auf, empirische Belege. Können Sie dazu noch einmal etwas sagen. Und warum Berufszulassungen nicht nur für WEG-Verwalter zu regulieren sind, sondern auch für Makler, Mietverwalter und andere?

Der **Vorsitzende**: Frau Jensch, bitteschön.

SVe **Sun Jensch** (IVD): Vielen Dank an der Stelle. Wir begrüßen natürlich auch außerordentlich den Gesetzentwurf. Jeder, der sich mit einer Immobilie schon einmal beschäftigt hat, weiß um die Komplexität des Wirtschaftsgutes. Ich möchte an der Stelle noch einmal etwas zur Maklerleistung sagen, zu den Haftungsverpflichtungen und natürlich zu den empirischen Zahlen. Die Maklerleistung steht in der Regel im Zusammenhang mit sehr erheblichen Investitionen, die die Verbraucher eben nur einmal im Leben tätigen. Das ist einmal die junge Familie, die ein Haus kauft, das andere ist die Witwe, die ihr Haus verkaufen muss und da natürlich auch eine fachliche Beratung benötigt. Wir reden in Deutschland von einem Durchschnittskaufpreis bei einer Eigentumswohnung im Neubau von 247.000 Euro. Bei einem Bestandseinfamilienhaus von 227.000 Euro. Und das sowohl in der Fläche wie in der Metropole, also ein Durchschnittspreis. Wir haben von den obersten Gutachterausschüssen Zahlen bekommen von 2014. Sie wissen alle, dass die im digitalen Zeitalter immer noch nicht so schnell sind. Aber für 2014 haben wir nur für die

661.000 Vermittlungen. Also jeden Tag 1.810 Wohnimmobilien, die vermittelt werden. Das ist schon eine nennenswerte Zahl. Und wenn man dort im Prinzip mit Falschinformationen zur Finanzierung, zu Denkmalschutzauflagen, zum B-Plan, zur Baugenehmigung, für die Kapitaldienste, wenn man da fachliche Falschinformationen leistet, dann ist das sehr wohl schon ein Vermögensgegenstand, was wir in unseren Stellungnahmen ja gezeigt haben an den Gerichtsentscheidungen. Da reden wir schon ab 25.000 Euro aufwärts, was das Schadensvolumen betrifft. Das heißt, hier redet man zwar immer kritisch von einem Einmalgeschäft, aber das Volumen der Falschberatung kann deutlich höher sein als zum Beispiel bei einer WEG mit 40 Wohneinheiten, wo eine Jahresabrechnung falsch gemacht wurde, was ich genauso kritisch finde an der Stelle. Empirische Nachweise gibt es nicht. Ganz schlichtweg deswegen, weil das Statistische Bundesamt eben über die Zivilprozesse im Maklerrecht keine Statistiken führt. Das ist keine böse Absicht, sondern diese Zahlen gibt es einfach nicht. Aber wir haben ja mit unserer Stellungnahme und den Belegen zu den Gerichtsentscheidungen, denke ich, schon ziemlich viele Fälle vorgewiesen, die Haftungsentscheidungen schon darstellen. Alleine vor dem Hintergrund der vielfältigen Haftungsmöglichkeiten sehen wir die Einführung eines Sachkundenachweises sehr wohl als angezeigt. Was den Mietverwalter, den Makler und eben auch den WEG-Verwalter betrifft – ja, hier wurden genügend Gründe auch schon benannt. Wir brauchen eben im Zuge dessen, dass so viele Unwissenheiten und damit rechtliche Auseinandersetzungen im Wesentlichen aufgrund der Jahresabrechnung, der Überschreitung der Befugnisse im Rahmen der Beschlussfassung gibt, auch ganz wichtig, deliktische Haftungen für Verletzungen für Verkehrssicherungspflichten oder die Zweckentfremdung von Gemeinschaftsgeldern. Da bedarf es einer hohen Sachkunde. Deshalb begrüßen wir durchaus auch für das WEG-Recht den Antrag der Bundestagsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN. Was den Mietverwalter betrifft, das wurde auch bereits gesagt: Der Mietverwalter umfasst im Prinzip die gleichen Tätigkeitsbereiche. Und wir stellen fest, dass viele Verwalter, die WEG und Fremdverwaltungen machen - man könnte jetzt auch sagen, wenn die WEG-Verwaltungen nur reguliert und einen Sachkundenachweis bekommen



- dann könnte es eine Aufspaltung der Tätigkeitsbereiche geben. Und dann würden die qualifizierten WEG-Verwalter dann die WEG machen und die schlechter qualifizierten nur noch in die Mietverwaltung gehen. Insofern sind wir schon dafür, dass beide Verwalter reguliert werden wie eben auch der Makler.

Der **Vorsitzende**: Danke, jetzt fragt zu Beginn der zweiten Runde die Kollegin Grotelüsch.

Abge. **Astrid Grotelüsch** (CDU/CSU): Herzlichen Dank. Meine Frage geht an Frau Moraht beziehungsweise an Herrn Kaßler. Ich möchte Frau Moraht bitten einmal darzustellen, ob es nicht in der gesetzlichen Regelung, die jetzt vorgeschlagen wird, eine Unterscheidung zwischen Makler und WEG-Verwalter geben soll, beziehungsweise muss der Mietverwalter in diese gesetzliche Regelung mit hinein, um dieses Thema Verwalter, Makler, Eigentumsverwalter noch einmal zu fokussieren? Meine Frage an Herrn Kaßler geht in die gleiche Richtung. Sie schlagen ja vor, dass der Mietverwalter in das Gesetzgebungsverfahren eingeschlossen wird. Ich bitte hier noch einmal bitte um eine Begründung.

Der **Vorsitzende**: Frau Dr. Moraht bitte.

SV **Dr. Mona Moraht** (DIHK): Herzlichen Dank. Grundsätzlich möchte ich zu dem Gesetzgebungsvorhaben sagen, dass, wenngleich Teile der Branche schärfere Regeln hier fordern für Makler und WEG-Verwalter, wir die Thematik unter rechtlichen Gesichtspunkten unter dem Aspekt der Gewerbefreiheit und mit Blick auf Artikel 12 kritisch sehen. Wie ja schon gesagt wurde, sind gravierende, empirisch belegte Missstände unseres Erachtens nicht ersichtlich, die die neuen Regeln fordern. Und allein die Möglichkeit eines hohen Schädigungspotentials reicht unseres Erachtens nicht aus, um den Eingriff in die Berufsfreiheit zu rechtfertigen, zumal unseres Erachtens der Verbraucher auch durch das Zivilrecht ausreichend geschützt wird. Meistens handelt es sich ja bei WEG-Verfahren dann auch um Streitigkeiten der Wohnungseigentümer untereinander. Man muss auch darauf hinweisen, dass hier durch die geplanten Regelungen insbesondere Klein- und Kleinstunternehmen betroffen sind. Allerdings sind wir auch der Auffassung, dass zwischen den

Berufsgruppen Immobilienmakler und WEG-Verwalter unterschieden werden sollte, denn der Makler wird in der Regel nur einmalig für seinen Auftraggeber tätig. Im Anschluss an den Vertragsabschluss oder die Nachweisvermittlung ist der Auftrag in der Regel erfüllt, während beim WEG-Verwalter ein dauerhaftes Vertragsverhältnis besteht. Wir haben es hier mit einem Geschäftsbesorgungsvertrag zu tun. Auch ist es beim Makler so, dass er in der Regel keine Vermögenswerte oder Gelder des Auftraggebers verwaltet. Die Vertragsabwicklung findet in der Regel zwischen Verkäufer und Käufer statt beziehungsweise zwischen Vermieter und Mieter. Auch in Bezug auf die Haftung hat der Verwalter aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag weitergehende Verpflichtungen und haftet für fehlerhafte Berufsausübungen, während der Makler eher selten haftet, weil er in der Regel die Angaben des Veräußerers in seinem Exposé weitergibt und dafür dann in der Regel nicht haftet. Aus diesem Grund sehen wir das Regelungsbedürfnis für Makler geringer als für Verwalter. Man könnte dann auch unseres Erachtens über geringere Eingriffe in die Gewerbefreiheit nachdenken, wie das ja auch schon hier angesprochen worden ist, dass man den Verwalter nur unter Paragraph 34 c subsummiert und beim Makler eventuell von Regelungen absieht. Beim Verwalter könnte man noch über die Berufshaftpflicht nachdenken.

Der **Vorsitzende**: Nun ergänzend Herr Kaßler.

SV **Martin Kaßler** (DDIV): Danke, Herr Vorsitzender, danke, Frau Grotelüsch für die Frage. Es ist klar, dass ich mich nicht ganz den Ausführungen von Frau Dr. Moraht anschließen kann, auch allein aus dem Grund heraus, weil über 98 Prozent der kleinen und mittelständischen Immobilienverwaltungen diesen Gesetzentwurf prinzipiell begrüßen. Und ich verstehe nicht, warum der DIHK hier sitzt und gegen die Pflichtmitglieder, die dafür votieren, hier dagegen sprechen kann. Zum Thema Mietverwalter: Was viele nicht wissen und was ich lange auch nicht gewusst habe, es gibt in Deutschland ein Rechtsdienstleistungsgesetz. Da gibt es einen Paragraphen 5, der einzig und allein in Deutschland dem Immobilienverwalter und das heißt dem Miet- und dem WEG-Verwalter das Recht gibt, Rechtsdienstleistungen für Dritte zu erbringen. Es ist ein Gesetz, was



2006 noch einmal begründet worden ist, ausdrücklich mit Miet- und WEG-Verwalter. Es ist ja auch nicht so, dass die anderen Häuser, nämlich das BMJV und das BMUB den Einschluss des Mietverwalters nicht begrüßen. Dem BMWi liegt seit langer Zeit eine Stellungnahme des BMJV vor, aus der hervorgeht, wie dringend notwendig und wie sachlich richtig der Einschluss des Mietverwalters ist. Herr Siebenkotten hat das eingangs schon erwähnt. Der Mietverwalter haftet genauso und hat ähnlich hohe Tätigkeitsfelder wie der WEG-Verwalter.

Der **Vorsitzende**: Danke. Jetzt fragt wiederum der Kollege Held.

Abg. **Marcus Held** (SPD): Meine Frage bezieht sich nochmal auf die Weiterbildungspflicht für Immobilienverwalter, insbesondere auf gesellschaftspolitische Herausforderungen: Energiewende, E-Mobilität, Digitalisierung, altersgerechter Umbau, der ja auch ein großes Thema ist in Bezug auf die Fördermittel der KfW, die hier zur Verfügung gestellt werden. Die Frage richtet sich an Frau Heinrich und Herrn Kaßler. Wäre es ausreichend, wenn Immobilienverwalter sich laufend eigenverantwortlich über den Stand der Gesetzgebung und der Rechtsprechung informieren müssen? Oder würden Sie eher für verpflichtende Fortbildungen plädieren? Bitte an Frau Heinrich und Herrn Kaßler, möglichst zu gleichen Zeitanteilen.

Der **Vorsitzende**: Frau Heinrich.

SVe **Gabriele Heinrich** (Wohnen im Eigentum e.V.): Wir würden natürlich für eine laufende Fortbildung plädieren, weil aufgrund der ständig ändernden Rechtsprechung, ergänzenden Rechtsprechung und ständig neuer Gesetze eben auch Verwalter die Fortbildung brauchen, um zu wissen, wie sie diese Dinge in ihren WEGs umsetzen müssen. Damit da nicht die Wohnungseigentümer nachher entsprechend Lehrgeld zahlen und entsprechende Kosten tragen müssen. Denn in den Gesetzen selbst wird meistens nicht dargelegt, wie die Dinge in den WEGs direkt umzusetzen sind. Allerdings haben wir eine Prioritätenliste erstellt und sagen: Das allerwichtigste ist für uns der Objektbetreuer, dass er reinkommt. Und dann der Sachkundenachweis ohne „Alte-Hasen-

Regelung“ und dann die Fortbildung, weil da entsprechend wichtig ist, dass es eine fundierte Grundausbildung gibt. Dann wissen Verwalter auch, dass sie sich fortbilden müssen. Nur wenn es keinen Sachkundenachweis gibt, werden viele so weiterarbeiten wie bisher und sagen: Es ist ja bestätigt worden, dass ich das eigentlich nicht brauche und dass ich so weitermachen kann wie gehabt. Eine kurze Ergänzung zur Objektbetreuung: Es gibt auch Großunternehmen, große Wohnungsunternehmen, die WEG-Verwaltung anbieten, wie zum Beispiel die Vonovia oder solche in der Art. Für die brauchen wir auch eine Regelung, beziehungsweise, es muss die Delegationsmöglichkeit da sein, oder besser noch, dass über den Projektverwalter eine Regelung eingeführt wird. Jetzt gebe ich weiter an Herrn Kaßler.

Der **Vorsitzende**: Bitteschön, Herr Kaßler.

SV **Martin Kaßler** (DDIV): Danke, Herr Vorsitzender, danke, Frau Heinrich. Der Regelungsbedarf oder anders ausgesprochen die Mindestanforderung an die Tätigkeit des WEG- und Mietverwalters und damit verbunden die Weiterbildungspflicht erklären sich alleine aus diesen „Schinken“, die ich Ihnen hier mitgebracht habe. Wenn Sie heute Wohnungseigentum haben oder Mietverwalter sind und eine Kanzlei brauchen, dann gehen Sie in eine Kanzlei und finden locker 50 Quadratmeter Rechtsliteratur zum Thema Wohnungseigentum und Mietverwaltung. Deswegen halten wir eine Weiterbildungsverpflichtung für angemessen. Wenn der Gesetzgeber, nicht nur im Bund, sondern auch in den Ländern, Landesbauordnungen, Rauchwarnmelder-Verordnungen, Trinkwassernovellierungen ändert, was es alles gibt, wir haben in der Stellungnahme 60 Gesetze allein einmal aufgeführt. Wenn wir hier nicht für ein Mindestmaß auch an Weiterbildung sorgen, bekommen wir die Probleme, die wir am Markt haben, nicht in den Griff. Schauen wir uns doch einmal um. Wer hat eine Weiterbildungsverpflichtung in Deutschland bereits? Gabelstaplerfahrer haben eine. Berufskraftfahrer haben eine, das kann ich absolut nachvollziehen. Aber es haben eben auch rechtsberatende Berufe eine Weiterbildungsverpflichtung: Rechtsanwälte, Fachanwälte, Steuerberater, Notare. Und in welchem Umfeld bewegt sich denn der WEG- und Mietverwalter?



Doch genau in diesem Umfeld, weil er all das umsetzen und anwenden muss, was der Gesetzgeber ihm vorgibt und was im Übrigen auch Willen des Vermieters und Willen der Eigentümergemeinschaft ist. Und wenn wir ihnen hier kein Rüstzeug an die Hand geben, werden wir die Probleme nicht lösen. Und um eine Frage vielleicht vorweg zu nehmen, die der eine oder andere gedanklich im Kopf hat: Ja bilden die sich die denn alle nicht selbst schon weiter? Nein! Im Jahr 2011 hat damals die Bundesregierung auf eine Kleine Anfrage der SPD-Fraktion geantwortet, wir brauchen keinen Weiterbildungsnachweis und nichts für den Verwalter, weil die sich alle weiterbilden. Und wissen Sie, was wir gemacht haben? Die Statistik ist belegt. Es gibt eine Statistik des DIHK. Der hat nachgewiesen oder, sagen wir es so, hat Auskunft gegeben, dass innerhalb von zehn Jahren von 70.000 Beschäftigten sich 180 weitergebildet hatten über die IHKs. Natürlich bieten die Verbände Weiterbildungsveranstaltungen an. Aber sie erreichen nicht jeden. Sondern sie erreichen in der Regel ihre eigenen Mitglieder. Und hier geht es um eine gesamte Branche, und das sind dann doch knapp 20.000 Immobilienverwalter. Herzlichen Dank.

Der **Vorsitzende**: Danke. Jetzt fragt Kollege Lämmel.

Abg. **Andreas Lämmel** (CDU/CSU): Herr Kaßler, ich wundere mich natürlich jetzt, sozusagen wie Sie die Situation der Branche darstellen. Also man muss ja da das Fürchten kriegen, wenn Sie das jetzt beschreiben. Und Sie haben der Frau Dr. Moraht vorgeworfen, sie würde praktisch gegen die Interessen der Mitglieder stimmen. Wie hoch ist denn der Organisationsgrad bei den Wohnungsverwaltern bei Ihnen in den Verbänden? Zweite Frage, die sich daraus auch nochmal ergibt: Wenn der Zustand so miserabel ist, wie Sie das beschreiben und wie Sie versuchen, das in Zahlen zu kleiden, müssten Sie ja sofort gegen jegliche „Alte-Hasen-Regelung“ auftreten, denn man kann ja nicht diesen grässlichen Zustand weiter in die Zukunft fortschreiben. Und da ist die Frage jetzt, wie löst sich dieser Widerspruch auf? Und an Herrn Ludewig noch die Frage: Sie beschreiben ja einen Erfüllungsaufwand von ungefähr 18 bis 20 Millionen. Das würde ja heißen,

dass natürlich die Verwalter diese Gebühren weiter reichen an den Mieter und an den Eigentümer. Sehen Sie das auch so?

Der **Vorsitzende**: Zunächst Herr Kaßler.

SV **Martin Kaßler** (DDIV): Danke, Herr Vorsitzender. Ich danke auch ausdrücklich für die Frage, Herr Lämmel. Der Organisationsgrad generell in Verbänden ist natürlich überschaubar. Die Umfragen, die wir allerdings durchführen, sind branchenübergreifend, anonym und unabhängig von irgendeiner Verbandsmitgliedschaft. Im Übrigen wollte ich nicht Frau Dr. Moraht persönlich angreifen, sondern es geht mir letztlich darum aufzuzeigen, dass man immer auch den Blick über die Branche selbst behalten sollte. Wenn wir jetzt zu den Missständen und zur Prävention kommen, dann kann ich Ihnen sagen, jawohl, wir haben massive Probleme am Markt. Unabhängig von den Problemen, die wir aufgelistet haben, ist jede zweite Betriebskostenabrechnung falsch. Es gibt Statistiken, in diesem Fall allerdings nicht von uns sondern von der Immobilienzeitung, die sagen, es ist mindestens ein Beschluss in einer Eigentümerversammlung falsch. Es gibt auch weitergehende Forderungen zum Thema Weiterbildungspflicht. Jawohl, wir halten das für sinnvoll. Und wenn Sie den Normenkontrollrat ansprechen - Herr Dr. Ludewig wird Ihnen ja noch was dazu sagen - dann kann ich Ihnen sagen, dass die Zahlen, die der Normenkontrollrat im Vorfeld der Anhörung aber auch damals im Referentenentwurf ermittelt hat, falsch sind. Ich gebe Ihnen zwei ganz klare Argumente. Argument eins: Der Normenkontrollrat hat in seiner Stellungnahme ausgeführt, dass wir einen Erfüllungsaufwand von 17,7 Millionen Euro hätten, wenn eine Berufshaftpflichtversicherung kommt. Das ist falsch. Achtzig Prozent der Verwalter am Markt haben eine Berufshaftpflichtversicherung. Und der Normenkontrollrat hat gerechnet, als ob 100 Prozent keine Versicherung haben. Das zweite Argument diesbezüglich ist eben auch: Man kann nicht damit rechnen, dass wir im Jahr einen zehnprozentigen Schwund an Immobilienverwaltungen haben und zehn Prozent im Jahr neu auftreten. Das ist auch falsch. Es sind allenfalls im Gegensatz zu 1700 Verwaltungen, die der Normenkontrollrat aufweist, ungefähr 350 im Jahr, die das Geschäft



aufgeben oder aber die sich ein Stück weit neugründen. Von daher plädieren wir wirklich dafür: Es gibt Missstände am Markt, und letztlich muss der Gesetzgeber auch präventiv handeln. Sie können nicht jedes Gesetz beschließen, indem Sie immer Statistiken haben. Und ich glaube, alle Sachverständigen haben dargelegt, es ist schwierig mit den Statistiken. Aber wir haben uns alle Mühe gegeben, welche zu definieren und welche zu finden. Alle voneinander unabhängig.

Der **Vorsitzende**: Ergänzend, Herr Dr. Ludewig.

SV Dr. Johannes Ludewig (NKR): Wenn Herr Kaßler die Spielregeln, sozusagen die Guidelines, für die Zahlen des Normenkontrollrats gelesen hätte, dann wüsste er auch, wie wir dazu kommen. Es zählen immer diejenigen Gesetzeskosten, die durch gesetzliche Auflagen entstehen. Also wenn es bisher keine gesetzliche Auflage gegeben hat und es gibt auf einmal eine Auflage, dann fallen alle Kosten, die jetzt gesetzlich verlangt werden, darunter. Dann können Sie nicht sagen, vorher haben Sie so und so viele gehabt. Also ich empfehle die wirklich sorgfältige Lektüre der Dinge. Und dann finden Sie die Antworten selbst. Ich möchte noch einmal deutlich machen: Wie Sie das beschreiben, kann ich nur sagen, der Zusammenbruch des gesamten Marktes steht kurz bevor. Und wenn das am Ende nicht stimmt, dann setzen Sie sich schon dem Verdacht aus, dass hier Marktzugangsbarrieren geschaffen werden, weil die, die sich in dem Markt eingerichtet haben, es an sich ganz nett finden und nicht so schön begeistert sind, wenn jetzt noch viele andere kommen. Deswegen steht der Verdacht natürlich irgendwo im Raum, wenn dauernd Probleme beschrieben werden, die empirisch, sage ich noch einmal, nicht belegt werden. Sie stellen dauernd Vermutungen an. Einzelfälle. Sie können keinen empirischen Nachweis führen - ja da können Sie mit dem Kopf schütteln - dass hier Schäden in dem Ausmaß entstehen durch das Nichtvorhandensein dieser Regelung. Da ändern auch alle diese Argumente, die bisher vorgetragen worden sind, nichts. Es gibt noch ein Argument: Und zwar, wenn Sie sich einmal die Versicherungen angucken, die heute in diesem Bereich von den betroffenen Akteuren abgeschlossen worden sind, dann zeigen diese Versicherungen keine erhöhten Schadensfälle. Und wenn es alles so katastrophal

wäre, dann müssten ja die Versicherungen, die da sind, Folgen gehabt haben, sie müssten in Anspruch genommen werden.

Der **Vorsitzende**: Jetzt fragt wieder der Kollege Held.

Abg. **Marcus Held (SPD)**: Vielen Dank, Herr Vorsitzender. Ich möchte nochmal auf die Verwalter von Mietwohnungen kommen und auf die Praxis eingehen, ob es hier aus Ihrer Erfahrung, Frau Heinrich und Herr Kaßler, eine klare Trennung von Verwaltern von Mietwohnungen und von Verwaltern von Eigentumswohnungen gibt? Und sind die Anforderungen an beide Berufsgruppen ähnlich? Oder wäre es aus Ihrer Sicht sinnvoll, beide Verwaltergruppen rechtlich gleich zu behandeln? Gibt es Ihrer Kenntnis nach Verwalter, die ausschließlich Mietwohnungen oder Miethäuser verwalten, beziehungsweise wie schätzen Sie den Anteil in diesem Zusammenhang ein?

Der **Vorsitzende**: Zunächst Frau Heinrich.

Sve **Gabriele Heinrich (Wohnen im Eigentum e.V.)**: Unserer Kenntnis nach ist es häufig so, dass WEG-Verwalter auch Mietverwaltung machen. Es gibt auch welche, die sich darauf spezialisiert haben. Die Anforderungen sind unterschiedlich. WEG-Verwalter müssen das auf der Basis des Wohnungseigentumsrechts machen. Sie verwalten das Gemeinschaftseigentum, während Mietverwalter natürlich sehr viel stärker das Mietrecht im Blick haben müssen. Also von daher sind die Anforderungen, die nachher in einer Rechtsverordnung erstellt werden sollen, hierbei etwas zu differenzieren. Gleichwohl ist es aber, da das teilweise dieselben Personen machen, natürlich wichtig, das zusammenzubringen. Zahlen darüber, wie viele Mietverwalter es gibt, haben wir jetzt selber nicht. Wir haben uns sehr stark auf das Thema WEG-Verwaltung konzentriert. Ich möchte grundsätzlich nochmal zu den Schäden sagen: Wenn hier beurteilt werden soll, wie groß der Schadensumfang ist oder das Schadensrisiko ist, dann ist es auch erforderlich, dass man sich in die Abläufe und die Organisationsstrukturen des Wohnungseigentums eindenkt und dort gewisse Erfahrungen hat oder auch Probleme erkennen kann. Das sehe ich natürlich nicht, wenn man



jetzt nur allein auf der Basis einiger Zahlen im Normenkontrollrat versucht, das zu ermitteln.

Der **Vorsitzende**: Ergänzend, Herr Kaßler.

SV **Martin Kaßler** (DDIV): Danke, Herr Vorsitzender, danke, Herr Held, für die Frage. Es gibt Unterschiede zwischen WEG- und Mietverwaltern. Allerdings werden Sie dazu keine Statistik finden, weil, wenn man heutzutage das Gewerbe anmeldet, meldet man es als Immobilienverwalter an. Das ist es ja gerade, worum es hier geht. Wir können dieses Tätigkeitsfeld, ich rede gar nicht vom Beruf, es gibt ja keine Mindestanforderungen, per se erstmal nicht aufsplitten. Das macht die Praxis. Es gibt aber unterschiedliche Gesellschaftsformen in der Praxis. Beispielsweise dürfen Sie nicht als WEG-Verwalter tätig sein, wenn Sie eine GBR haben. Sie dürfen als WEG-Verwalter am Markt nur auftreten und Gemeinschaftseigentum verwalten, wenn die Geschäftsform mindestens eine GmbH ist. Es gibt aber reine Mietverwalter, die als GBR am Markt auftreten dürfen. Und das sind reine Mietverwalter, in diesem Fall Unternehmen, die ganze Mietshäuser in der Regel für einen Eigentümer verwalten. Aber das dröseln sich mittlerweile in der Praxis teilweise auf. Sie haben auf der anderen Seite den Sondereigentumsverwalter, der letztlich dasselbe Tätigkeitsfeld umfasst wie der Mietverwalter. Wenn Sie, und es gibt wahrscheinlich einige Wohnungseigentümer hier im Raum, ihre Eigentumswohnung vermieten, dann geben Sie oftmals die Vermietung in die Hand des sogenannten WEG-Verwalters, der dann Ihr Sondereigentum verwaltet, was letztlich eine Mietverwaltung ist. Und der Aufgaben- und Tätigkeitsbereich dieser Mietverwalter oder auch der Mitarbeiter, die aktiv die Mietverwaltung betreuen, ist durchaus ein anderer. Es fängt bei der Frage der Mietverhältnisse an. Es geht um Kautionskonten, es geht um die Kündigung von Mietverträgen und damit natürlich auch um sehr sensible Daten. Im Übrigen, um das vielleicht an der Stelle nochmal anzumerken, haben wir in Deutschland auch ein Datenbankgrundbuch. Man könnte, und es geht ja immer auch um Bürokratieentlastung, perspektivisch dazu beitragen, wenn das Gesetz umgesetzt wird, dass der Immobilienverwalter Einsichtnahme bekommt in die sogenannte Abteilung Eins und damit sowohl

dem Eigentümer aber auch letztlich dann der ausstellenden Behörde viel Arbeit und Kosten ersparen könnte. Wenn Sie aber jetzt mit dem Justizministerium sprechen würden, dann würde Ihnen das Justizministerium sagen: Das können wir Ihnen leider nicht einrichten, weil wir keine Zugangsvoraussetzungen für den WEG-Verwalter haben. Vor diesem Hintergrund macht es durchaus Sinn, WEG- und Mietverwalter gleich zu behandeln. Eines Tages könnte man in der ausübenden Verordnung aber zwischen einem Sachkundennachweis WEG-Verwalter oder Mietverwalter differenzieren oder beides gemeinsam betrachten.

Der **Vorsitzende**: Jetzt fragt Kollege Lutze.

Abg. **Thomas Lutze** (DIE LINKE.): Ich hätte nochmal eine Frage an den Vertreter des Deutschen Mieterbundes, Herrn Siebenkotten. Nach der Diskussion, wie man sie jetzt seit einer reichlichen Stunde mitbekommen hat, würde sich für mich schon nochmal die Frage stellen: Ich habe Sie vorhin richtig verstanden, dass gerade diejenigen Mieter, die in Wohnungen wohnen, wo ich einen Hausbesitzer habe, der Einzelvermieter ist, also als Eigentümer gleichzeitig auch Vermieter ist. Und dann natürlich eine Situation entsteht, wo der möglicherweise die Verwaltungsfragen abgeben muss, weil er sich gar nicht im Mietrecht auskennt wie ein Professioneller. Da würde mich nochmal Ihre Meinung interessieren, was da der Gesetzgeber konkret machen müsste, um vielleicht auch die Position eines solchen Vermieters zu stärken, der darauf angewiesen ist, sich die Fachkompetenz von Dritten zu holen. Und welche Regularien bräuchte man hierfür? Und das Zweite ist, was mich noch interessiert, die Frage: Wir haben auch Vermieter oder Immobilienbesitzer bei Instituten, die ausschließlich darauf fixiert sind, fünf, sechs, sieben, acht Prozent Rendite herauszuholen. Das ist vom Grundsatz her nichts Schlechtes. Aber denen, wenn ich irgendwelche Immobilienfonds sehe, bei denen gehen dann wahrscheinlich erstmal bestimmte Fragen, die den Mieter angehen, erstmal in die zweite Schublade. Die erste Schublade ist, ihren Eigentümern, ihren Menschen oder wer auch immer da diese Anteile hält, entgegenzukommen, indem man eine gewisse Rendite sichern muss. Wie würden Sie das an der Stelle betrachten, aus Sicht der



Mieter? Welche gesetzlichen Regelungen sind dort dringend notwendig?

Der **Vorsitzende**: Herr Siebenkotten.

SV Lukas Siebenkotten (DMB): Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren. Ich bin zum ersten Mal in diesem Ausschuss in einer Anhörung. Sonst sitze ich immer Vermietervertretern gegenüber, zum Beispiel im Ausschuss für Bauen und Umwelt oder im Justiz- und Verbraucherschutz Ausschuss. Da streiten wir uns immer. Die Kollegen vom GdW und Haus und Grund, und wir auf der anderen Seite. Wir sind uns manchmal auch einig, aber wenn es zum Beispiel um Mietrecht geht, ganz furchtbar uneinig. Und dann erzählen wir uns gegenseitig, warum wir völlig anderer Auffassung sind. Hier ist es eine ganze Branche, die sagt, wir wollen eine Regelung. Das finde ich schon interessant. Die Skepsis kommt gar nicht aus der Branche, sondern woanders her. Von Menschen, die sich zum Beispiel sinnvollerweise und richtigerweise mit Artikel 12 des Grundgesetzes beschäftigen. Das ist okay. Aber, wenn die ganze Branche hingeht und sagt, wir wollen hier Zugangsvoraussetzungen und wir wollen hier Weiterbildungsverpflichtungen und ähnliches, dann sollte man diesem Petitum doch noch etwas mehr Gewicht beimessen, als ich bisher den Eindruck habe, dass es geschieht. Wenn der Vertreter, der Verwalter, sich so deutlich äußert, wenn auch wir auch unsererseits sagen, wir waren übrigens alle im Normenkontrollverfahren nicht beteiligt. Deswegen konnten wir damals auch keine Zahlen vorlegen und haben das dann erst am 27. März gemacht - Asche auf unser Haupt. Das möchte ich gleich sagen. Beim nächsten Mal werde ich erst zum Normkontrollrat gehen. Aber, wenn das also so alles ist und dann ein ganz großer Anteil der Betroffenen auch Mieterinnen und Mieter sind, dann müssen auch die Mietverwalter miteinbezogen werden. Und meine Damen und Herren, Miet-Verwalter und WEG-Verwalter sind, wie die Kollegen schon eingehend festgestellt haben, in ganz vielerlei Hinsicht exakt dieselben Personen. Die machen nämlich Beides auf einmal. Und der frühere Bundeskanzler Helmut Kohl hat mal gesagt, entscheidend ist, was hinten rauskommt. Und hinten rauskommt zum Beispiel eine Betriebskostenabrechnung. Die gibt es bei WEG, die gibt es auch bei Mietern. Und da sind vielerlei

Voraussetzungen ganz ähnlich, die man da erfüllen muss. Und wenn man da Mist baut, baut man Mist in Bezug auf Beides. Und wenn man es richtig macht, macht man es bei Beidem richtig. Bei uns, beim Deutschen Mieterbund und seinen Mietervereinen haben wir etwa 1,2 Millionen Beratungen pro Jahr zu mietrechtlichen Fragen. Was steht auf Platz eins, seit Jahren denn mit mehr als einem Drittel, Betriebs- und Nebenkostenabrechnungen. Und darüber werden auch jede Menge Prozesse geführt. Von den 261.000 sind jede Menge Prozesse, die sich mit diesem Thema beschäftigen. Wie gut wäre es, wenn wir eine Regelung fänden, bei der Berufszulassungsvoraussetzungen klarer definiert werden, bei der es eine Fortbildungspflicht gibt und bei der sichergestellt wird, dass wirklich nur diejenigen am Markt tätig sein dürfen, die die entsprechende Qualifikation erfüllen. Das fände ich richtig toll.

Der **Vorsitzende**: Punkt. Jetzt fragt Kollege Kühn.

Abg. **Christian Kühn** (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Danke, Herr Vorsitzender. Meine Frage geht an die Vertreterin der Wohneigentümerinnen, Frau Heinrich. Jetzt kam nochmal die Frage oder die Befürchtung auf, beim Herrn Kollegen Lämmel, zusätzliche Frage, dass das jetzt sozusagen Kosten produzieren würde für die Eigentümerinnen und Eigentümer. Wie bewerten Sie das? Die Frage dann, die sich daran auch für mich noch anschließt: Es gibt im Gesetz eine „Alte-Hassen-Regelung“. Wie ist dann Ihre Position? Und wie bewerten Sie die?

Der **Vorsitzende**: Frau Heinrich, bitteschön.

SV Gabriele Heinrich (Wohnen im Eigentum e.V.): Die Wohnungseigentümer haben ja schon Kosten durch schlecht qualifizierte Verwalter. Wir haben ja jetzt nochmal - wir hatten schon früher diese Fallbeispielsammlung, die typisierte Fälle aufzeigt - mit Kosten zusammengestellt und zwar bezogen auf die unterschiedlichen Aufgaben, die ein Verwalter durchführen muss. Und wir haben jetzt ja auch noch einmal eine Befragung von Wohnungseigentümern nachgereicht. Und an dieser Befragung haben jetzt innerhalb von vier Wochen 634 Wohnungseigentümer aus 600 WEGs teilgenommen. Wir haben da Schäden



ermittelt pro WEG von 50.000 Euro durch unqualifizierte Verwalter. Die meisten dieser Kosten gehen auf Bauschäden zurück. Sei es, weil Verwalter sich um Bauschäden nicht gekümmert haben. Sei es, dass Verwalter eben Gewährleistungsrechte nicht nachgefragt und eingefordert haben. Sei es, dass Verwalter ihre Kompetenzen überschritten haben und ohne Beschluss einer Eigentümerversammlung aktiv geworden sind. Und so weiter. Das lässt sich weiter fortführen. Die Wohnungseigentümer haben da nochmal sehr detailliert aufgeführt, was für Gründe das sind. Das heißt, Wohnungseigentümer haben zusätzlich kaum Rechtskosten. In dieser Befragung haben wir eine Million Rechtskosten ermittelt, die die Wohnungseigentümer haben. Das heißt, dass in jeder zweiten WEG gibt es mindestens ein Rechtsverfahren, sogar mehr, aufgrund von unqualifizierten Verwaltungen. Das heißt, sie haben schon die Schäden, die sie jetzt privat tragen müssen. Und wenn jetzt durch eine Berufszugangsregelung die Schäden reduziert werden, dann ist das zum Vorteil der Wohnungseigentümer und nicht zu ihrem Nachteil. Und wir haben nochmal auch quantifiziert oder gegengerechnet. Die Kosten für den Erfüllungsaufwand im Gesetzentwurf und jetzt nochmal bezogen auf Verwaltungen. Da wurde 5,3 Millionen für den einmaligen Umstellungsaufwand ermittelt. Wir haben abgezogen für gleichgestellte Berufe, die keinem Sachkundenachweis erbringen müssen. Und da kommen wir auf 3,1 Millionen Erfüllungsaufwand für die einmalige Umstellung. Denen haben wir jetzt mal gegenüber gestellt nur zehn Prozent dieser Kosten, die wir im Rahmen dieser Befragung ermittelt haben. Und da kommen wir auf einen Betrag von 1,2 Milliarden Euro, dann hochgerechnet auf alle Wohnungseigentümer und auf alle Eigentumswohnungen. Und selbst, wenn man diese Kosten, das ist eine Spannweite, die so enorm breit ist, selbst wenn man diese Kosten noch weiter zurücknimmt, kommt man immer noch auf einen deutlich höheren Betrag für die Wohnungseigentümer. Das heißt, eine Berufszugangsregelung, die Kosten sind allemal akzeptabel, die ein Verwalter tragen muss. Und wahrscheinlich werden die kaum auf die Wohnungseigentümer umgelegt werden.

Der **Vorsitzende**: Dankeschön.

SV **Gabriele Heinrich** (Wohnen im Eigentum e.V.): Dann.

Der **Vorsitzende**: Haben Sie noch etwas Zeit? Etwas Zeit haben Sie noch.

SV **Gabriele Heinrich** (Wohnen im Eigentum e.V.): Ich habe noch ein bisschen Zeit. Gut.

Abg. **Christian Kühn** (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Zur „Alte-Hasen-Regelung“.

SV **Gabriele Heinrich** (Wohnen im Eigentum e.V.): Zur „Alte-Hasen-Regelung“: Wir sind grundsätzlich, wir möchten, dass die „Alte-Hasen-Regelung“ gestrichen wird. Es ist zwar so, dass wir wissen, dass aus den anderen Berufen, die geregelt wurden, dass es da fast immer diese „Alte-Hasen-Regelung“ gibt. Von daher sind wir realistisch. Aber wir wollen, dass sie gestrichen wird, denn wir sind der Meinung, dass aus verschiedenen Gründen diese „Alte-Hasen-Regelung“ dazu führt, dass Verwalter eben sich dabei arrangieren. Sie wissen, sie brauchen sie nicht mehr. Sie können weiter aktiv werden, handeln und weiter verwalten wie gehabt. Für die Wohnungseigentümer ist das Problem, sie können nicht nachvollziehen, hat jemand einen Sachkundenachweis erbracht, bringen müssen oder fiel er unter die „Alte-Hasen-Regelung“. Auch das finden wir ein Problem, das heißt, das ist nicht transparent genug, wenn es diese „Alte-Hasen-Regelung“ geben wird. Wir denken, dass es auch die Fortbildung hemmen wird, weil, viele „alte Hasen“ werden sich sagen, ich brauche den Sachkundenachweis, den ich erbringe. Wozu muss ich mich dann fortbilden? Also von da finden wir es wichtig, dass diese Regelung gestrichen wird.

Der **Vorsitzende**: Wir haben jetzt noch Zeit. Also, wir sind jetzt am Ende der zweiten Runde. Aber ich biete jetzt an, dass wir noch eine dritte Runde machen, allerdings nicht mehr mit je fünf Minuten sondern mit vier Minuten. Das geht dann auch ganz gut, wenn damit Einverständnis besteht. Ich habe auch eine erste Wortmeldung der Kollegin Ripsam. Wie gesagt, statt fünf jetzt vier Minuten.

Abge. **Iris Ripsam** (CDU/CSU): Ich werde mich bemühen. Ich gehöre dem Ausschuss für Recht



und Verbraucherschutz an, zu Ihrer Information. Ich hätte eine Frage an Herrn Kaßler und Frau Jensch. Der Gesetzgeber hat 2001 den Bundesbürger zur freiwilligen Altersvorsorge aufgerufen und seitdem die Fördermöglichkeiten deutlich erhöht. Stichwort „Wohn-Riester“ und steuerliche Förderung. Hat der Gesetzgeber Ihrer Meinung nach im gleichen Maß auch das Vermögen und die Altersvorsorge geschützt? Sind Sie der Auffassung, dass das Immobilienvermögen ein schützenswertes Gemeinschaftsgut ist? Vielen Dank.

Der **Vorsitzende**: Zunächst Herr Kaßler.

SV **Martin Kaßler** (DDIV): Herr Vorsitzender, Frau Ripsam, herzlichen Dank für die Frage. Vielleicht lassen Sie mich noch zwei Sätze zur „Alten-Hasen-Regelung“ sagen. Auch der DDIV hat hier eine andere Auffassung als im Gesetzentwurf. Wir werden sicherlich an einer Bestandsschutzregelung nicht vorbeikommen, aber wir persönlich und auch die Branche sind der Auffassung, dass man den Bestandsschutz von sechs auf zehn Jahre erhöhen kann. Das heißt, erst nach zehn Jahren sollte man in diese Bestandsschutzregelung fallen. Warum? Weil in der Erstbetrauung des Immobilienverwalters eben nicht die Möglichkeit für den Eigentümer besteht, hier zu erkennen, mit was für einem Verwaltungsunternehmen er es zu tun hat. Erst bei einer Abwahl oder Neuwahl eines anderen Verwalters ist man in der Lage, das eventuell beurteilen zu können. Jetzt konkret zur Frage: Ja, wir sind der Auffassung, dass es ein schützenswertes Gemeinschaftsgut ist. Ich vermute, dass die Frage aus dem Hintergrund der Dreistufentheorie des BGH resultiert, die immer wieder die Frage stellt, auch was Artikel 12 des Grundgesetzes betrifft, was kann man wie reglementieren, welche Schranken müssen gegeben oder gefallen sein, dass der Staat in irgendeiner Form hier regulierend eingreift. Das bezieht sich auf das damalige Apothekerurteil aus den fünfziger Jahren. Und da hat man damals auch in der Gesetzesbegründung oder in der Entscheidungsbegründung ausgeführt, was ein Gemeinschaftsgut ist. Zum Gemeinschaftsgut gehörten damals das Thema der Arbeitslosigkeit sowie das Thema Gesundheitsschutz. Aus unserer Sicht gehört selbstverständlich auch das Thema Rente im Jahr 2017 dazu, denn freiwillige Altersvorsorge wird von Millionen Bundesbürgern betrieben. Für alle

vielleicht auch mal als Zahl, noch eine Statistik: Der Bürger entscheidet sich, eine Familie mit zwei Kindern in Deutschland, bei einem monatlichen Nettoeinkommen von 2.400 Euro für Wohneigentum. Und wir haben aus unserer Sicht eben keinen ausreichenden Verbraucher- und Vermögensschutz, dass wir diese Familien beziehungsweise jeden Wohnungseigentümer in die Altersvorsorge entlassen können, weil wir ja das rentenmäßig staatlich nicht mehr ausgleichen können. Daher haben wir noch keinen ausreichenden Verbraucherschutz.

Der **Vorsitzende**: Ganz kurz noch ergänzend Frau Jensch.

Sve **Sun Jensch** (IVD): Dankeschön und danke auch, Frau Ripsam. Ich sehe das auch, dass wir im Bereich Vorsorge, also sich eine Immobilie zu kaufen, da nicht ausreichend Schutz haben. Das haben wir sicherlich über die Finanzinstitute ohne Frage, dass da ziemlich scharfe Regelungen sogar sind. Aber nicht mehr, wenn es um den Lebenszyklus der Immobilie geht. Und dazu gehört natürlich auch der Anfang, nämlich der Kauf bis hin zur Verwaltung der Immobilie. Und da sehen wir definitiv noch viel mehr Regulierungsbedarf in Schutzform, was das betrifft. Wir haben ziemlich viele Urteile aufgezählt. Und ich möchte da einmal ein paar von nennen, weil es dadurch noch einmal praktischer wird.

Der **Vorsitzende**: Da kommen Sie leider nicht mehr dazu. Jetzt fragt Kollege Held.

Abg. **Marcus Held** (SPD): Vielen Dank. Erst einmal auch vielen Dank an die Sachverständigen. Ich glaube, die Erläuterungen heute haben ein ganz eindeutiges Bild über diese Regelungen gegeben. Ich habe auch eigentlich keine Frage mehr vorbereitet, weil das Gesetz und das, was sich in Regularien bieten soll, gar nicht so umfangreich ist, sondern ein erster Schritt, überhaupt zu gewissen Voraussetzungen bringen soll, was ich - noch einmal politisch bewertet - für dringend erforderlich halte. Dennoch abschließend an meinen Lieblingsantworter, Herrn Kaßler, die Frage, weil es ja auch immer wieder in der Ablehnung in der Argumentation um diesen Erfüllungsaufwand geht. Ich frage bewusst ganz provokativ: Wenn wir jetzt dieses Gesetz machen und den



Verwaltern dadurch gewisse Mehrkosten entstehen, wird sich dann der Eigentümer oder die Eigentümergemeinschaft noch einen Verwalter leisten können? Oder, ich spitze es noch weiter zu, wird es dadurch negative Auswirkungen auf den Markt geben, die dann dazu führen, dass niemand mehr eine Eigentumswohnung kauft? Oder umgekehrt, ist es vielleicht so, dass dadurch so viele Probleme schon von vornherein gelöst werden, dass es somit zu viel weniger Rechtsstreitigkeiten kommt Ihrer Meinung nach?

Der **Vorsitzende**: Herr Kaßler noch einmal.

SV **Martin Kaßler** (DDIV): Danke für die Frage. Wir stehen vor der Lösung, glaube ich, eines immer größer werdenden Problems, wenn wir diesen Gesetzentwurf umsetzen unter Einschluss des Mietverwalters. Kein Immobilienverwalter darf, wenn er beispielsweise Mietverwalter ist, seine Sachkundenachweise oder Weiterbildungsverpflichtungen in irgendeiner Art auf den Mieter umlegen. Auch das ist mir politisch in den letzten zwei Jahren begegnet, dass gesagt wird, dass die Verwalterbranche dieses Gesetz doch nur haben will, damit sie eine erhöhte Verwaltergebühr zum Mieter nehmen darf. Weder der Mietverwalter noch der WEG-Verwalter darf in irgendeiner Form und wird es auch nicht tun, hier diese Gebühren, die er vielleicht in Höhe von 400 Euro, vom DIHK beziffert, umlegen. Wenn Sie sich heute vorstellen, dass wir beim Wohnungseigentümer und beim Kauf einer Eigentumswohnung von einem sechsstelligen Bereich ausgehen, den jeder bezahlen muss, um diese Eigentumswohnung zu bekommen, dann ist er auch heute schon in der Lage, 20 bis 25 Euro monatliche WEG-Verwaltergebühr zu bezahlen. Der Verwalter wird und kann diese Kosten auch nicht umlegen. Und ich bin auch fest davon überzeugt, dass mit diesem ersten Schritt - und Herr Held hat dies ja angedeutet - wir sicherlich nicht alle Missstände beseitigen und auch nicht die Zahlen widerlegen können, die Frau Heinrich hier angeführt hat von über einer Milliarde Euro Schäden im Jahr, die entstehen. Aber wir bieten dem Verbraucher, und das ist letztlich unser Bürger, endlich ein Mindestmaß an Verbraucherschutz in der WEG- und Mietverwaltung. Ich kann hier nur eindringlich an Sie appellieren: Setzen Sie diesen Gesetzentwurf um! Die Branche will es, die Eigentümer

wollen es, die Mieter wollen es. Auch Haus und Grund möchte es. Wir haben bereits vor zwei Jahren gemeinsam mit dem Deutschen Mieterbund auf den Einschluss des Mietverwalters in dieses Gesetzgebungsverfahren gedrängt. Und vor dem Hintergrund, auch der Herausforderung, die unsere Gesellschaft erwartet in den nächsten zehn bis 15 Jahren, sollten wir dieses Gesetz jetzt in den letzten fünf Sitzungswochen, die uns verbleiben, einfach umsetzen.

Der **Vorsitzende**: Jetzt fragt als Vorletzter der Kollege Lutze. Er verzichtet. Dann fällt diese Rolle dem Kollegen Kühn zu.

Abg. **Christian Kühn** (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Danke, Herr Vorsitzender. Meine Frage geht an Frau Jensch. Können Sie diese Urteile noch einmal ausführen, die Sie am Ende gerade vorhin nicht mehr beitragen konnten? Wir haben ja in unserem Antrag noch einmal das Thema WEG-Recht sehr prominent adressiert. Was müsste sozusagen im WEG-Recht passieren, damit der Verbraucherschutz auch hier gestärkt wird, vor allem auch in der Frage Kompatibilität zum Mietrecht?

Der **Vorsitzende**: Frau Jensch bitte.

SVe **Sun Jensch** (IVD): Dankeschön. Dann halte ich es jetzt einmal kurz, was die Urteile betrifft. Sie können es ja selbst auch in der Stellungnahme nachlesen, wir haben 16 BGH-Urteile und auch 16 Urteile vom OLG. Es ist ja nur eine Auswahl. Und da sind zum Beispiel Beratungen, und zwar verpflichtende Beratungen, des Maklers aufgezählt: Zum Thema Steuersparimmobilie, die Wohnfläche, wenn diese nicht ausreichend gemessen im Exposé vorhanden war, die Finanzierung, dass zum Beispiel bei einer Steuersparimmobilie bei einer Kündigungsfrist nach drei Jahren angezeigt worden ist vom Makler, dass sich hinterher herausstellte, dass es nicht ist. Das sind Schäden für den Käufer, und zwar in größeren Summen. Wir reden da ab 25.000 Euro. Ich bitte Sie an dieser Stelle innig, dass Sie da noch einmal in diese Urteile gehen. Und wenn man einmal überlegt, wo der Makler allein nur steht vom Rechtlichen her, nämlich nach dem BGB, dann ist er nur verpflichtet, einen Nachweis der Vermitt-



lung der Immobilien beziehungsweise des Vertrages nachzuweisen. Das OLG Hamm sagte 2011, ich zitiere an der Stelle, dass der Maklerkunde sich regelmäßig auf die Beratung des Maklers als Fachmann verlassen darf. Das ist ein Widerspruch zum BGB. Und da steht der Makler definitiv im Spannungsfeld, weil seit zehn Jahren auch erwartet wird, dass er den Kunden an der Stelle berät. Dazu nur so viel und noch einmal: Ich würde es sehr begrüßen, wenn Sie sich die Urteile anschauen, weil diese dies wunderbar darstellen, genauso wie ich es auch gern möchte, dass das Gesetz, da schließe ich mich Herrn Kaßler an, durchgesetzt wird. Jetzt zum WEG im Schnelldurchlauf. Die letzte WEG-Novellierung ist zehn Jahre her. Sie hat im Prinzip nicht für Klarheit gesorgt, das heißt, die Verwalterpraxis und Verbraucher konnten jetzt schon sehen, was eigentlich noch nachjustiert werden muss und wo es Handlungsbedarf gibt. Einmal ist die Transparenz der WEG-Finanzen sehr wichtig, also die WEG-Konten, Führung von getrennten, offenen Fremdkonten, die Einberufung der Eigentümerversammlung. Wir kennen dies selbst aus unserer Beratungspraxis, wie oft der Verwalter danach fragt, wie kompliziert es ist, erstens für das Quorum und hinterher für die Beschlussfassungen. Also ist es ganz wichtig, dass hier Klarheit geschaffen wird. Genau das Gleiche auch, was die Beschlüsse betrifft, für den Umbau, von Sanierungsmaßnahmen beziehungsweise auch von der energetischen Modernisierung. Hier ist der Verwalter

sehr oft auch unschlüssig, ob er mit einem doppelqualifizierten Beschluss arbeiten kann oder eben nicht. Gesetzliche Pflicht zur Rücklagensicherung: Haben wir schon einmal reguliert, aber wir haben dies nicht verpflichtend. Und dies finden wir doch schon sehr wichtig, weil hier im Prinzip auf keinen Fall eine Energiewende stattfinden kann, wenn die entsprechenden Beschlüsse auch nicht umgesetzt werden können. Insofern sehen wir dies schon als sehr wichtig an. Wir würden uns wünschen, dass dies in den Koalitionsverhandlungen, in den einzelnen Papieren der Fraktionen neben den GRÜNEN, die es ja Gottseidank schon drin haben, dann eben auch aufgenommen und sich mit dem Thema intensiv beschäftigt wird. Ich möchte noch einmal kurz etwas zur außergerichtlichen Streitbeilegung sagen. Dies halten wir für sehr wichtig. Sie haben ja heute schon gehört, wie viele gerichtliche Prozesse es gibt. Es gibt über 300.000 im Mietrecht wie auch WEG. Danke.

Der **Vorsitzende**: Wir sind damit am Ende der Anhörung. Meine Damen und Herren, liebe Kolleginnen und Kollegen, ich bedanke ich mich ganz herzlich bei den Sachverständigen, dass Sie uns zur Verfügung gestanden haben und schließe diese Anhörung. Vielen Dank.

Schluss der Sitzung: 12:54 Uhr
Gr/Pr/Hä/Su/Pru



Anlagen

Anwesenheitslisten