

Immobilienverband IVD



IVD Stellungnahme
zum Sach- und Fachkundenachweis
Immobilienmakler und Verwalter

26. Februar 2013

Sach- und Fachkundenachweis für Immobilienmakler und Verwalter

Jetziger Zustand	3
Immobilienmaklerunternehmen	3
Hausverwaltungen.....	4
Anforderungen des Berufes an Makler und Verwalter	4
Immobilienmakler	4
Verwalter.....	5
Hausverwalter	5
WEG-Verwalter.....	5
Forderungen des IVD	6
Immobilienmakler	6
Verwalter.....	6
Begründung der Forderungen	6
Immobilienmakler	6
Verwalter	7
Voraussetzungen zur Erteilung euner Gewerbeerlaubnis für Immobilienmakler und Verwalter – Forderung zum Sach- und Fachkundenachweis.....	7
Übergangsregelung („Alte- Hasen“-Regelung)	7
Verfassungsrechtliche Zulässigkeit	8

1. Jetziger Zustand

1.1. Immobilienmaklerunternehmen

Um ein Immobilienmaklerunternehmen zu eröffnen, benötigt man nach der gegenwärtigen Rechtslage lediglich eine Gewerbeerlaubnis nach § 34 c Abs. Nr. 1 Gewerbeordnung (GewO).

Die Vorschrift lautet wie folgt:

§ 34 c Abs. 1 GewO

1) Wer gewerbsmäßig

1. den Abschluss von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume oder Wohnräume vermitteln oder die Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge nachweisen [...] will, bedarf der Erlaubnis der zuständigen Behörde.

Die Gewerbeerlaubnis erhält man, wenn man zuverlässig im Sinne des § 34c GewO ist. Die erforderliche Zuverlässigkeit besitzt nach § 34c Abs. 2 GewO in der Regel nicht, wer in den letzten fünf Jahren vor Stellung des Antrags wegen eines Verbrechens oder wegen Diebstahls, Unterschlagung Erpressung, Betrugs, Untreue, Urkundenfälschung, Hehlerei, Wuchers oder einer Insolvenzstraftat rechtskräftig verurteilt worden ist

oder

in ungeordneten Vermögensverhältnissen lebt. Dies ist in der Regel der Fall, wenn über das Vermögen des Antragstellers das Insolvenzverfahren eröffnet worden oder er in das vom Insolvenzgericht oder vom Vollstreckungsgericht zu führende Verzeichnis (§ 26 Abs. 2 Insolvenzordnung, § 915 Zivilprozessordnung) eingetragen ist.

Die Erlaubnis kann außerdem versagt werden, wenn erhebliche Steuerschulden bestehen oder aus einer früheren selbständigen Tätigkeit erhebliche Rückstände bei der Abführung von Sozialleistungen für Arbeitnehmer bestehen.

Bei Personengesellschaften ohne eigene Rechtspersönlichkeit ist eine Erlaubnis für jeden geschäftsführenden Gesellschafter erforderlich.

Die Ausübung des Gewerbes kann nach § 35 GewO untersagt werden, wenn Tatsachen vorliegen, aus denen sich Unzuverlässigkeit des Gewerbetreibenden in Bezug auf diese Tätigkeit ergibt.

Neben der Gewerbeerlaubnis ist außerdem erforderlich, dass das Gewerbe bei der zuständigen Kommunalbehörde angemeldet wird (§ 14 GewO).

Von dieser Behörde werden die Industrie- und Handelskammer und die Berufsgenossenschaft benachrichtigt.

1.2. Hausverwaltungen

Für die Tätigkeit als Haus- oder Wohnungseigentumsverwalter ist eine Erlaubnis nach § 34 c GewO zunächst nicht erforderlich. Nur wenn der Verwalter mit einer gewissen Regelmäßigkeit eine der nach § 34 c GewO erlaubnispflichtigen Tätigkeiten ausübt, benötigt er eine entsprechende Genehmigung. Dies ist z. B. der Fall, wenn er Mietwohnungen vermittelt.

Der Verwalter muss sein Gewerbe lediglich nach § 14 GewO anzeigen, weil es sich um ein so genanntes stehendes Gewerbe handelt.

Bei Unzuverlässigkeit kann dem Verwalter gemäß § 35 GewO die Tätigkeit untersagt werden.

2. Anforderungen des Berufes an Immobilienmakler und Verwalter

2.1. Immobilienmakler

Der Grundstücksmakler hat es häufig mit Käufern und Verkäufern zu tun, die über wenig Erfahrungen und Kenntnisse auf dem Gebiet der Immobilien verfügen. Dies ist insbesondere der Fall, wenn es sich um eigengenutzte Objekte handelt wie Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Denn derartige Objekte werden in Deutschland oftmals nur einmal im Leben gekauft oder verkauft. Die Beteiligten haben daher in der Regel keine ausreichenden Kenntnisse über den Markt und bautechnische oder baurechtliche Umstände. Auch die zivilrechtlich und ggf. steuerrechtlich zu beachtenden Umstände sowie die Techniken der Finanzierung und die entsprechenden Verfahrensabläufe sind ihnen in der Regel unbekannt.

Die Aufgabe des Immobilienmaklers besteht daher nach Ansicht des IVD darin, die Parteien des Kaufvertrages über alle diese Umstände aufzuklären und sie zu beraten. Soweit es sich um schwierige Fragen handelt, soll er die Beteiligten darauf hinweisen und an entsprechende Fachleute verweisen. Allerdings sollte er auf Grund eigener Kenntnisse in der Lage sein, den Wert des Grundstücks marktgerecht zu ermitteln.

Aber auch bei dem Verkauf von Immobilien an Kapitalanleger erweist sich häufig, dass die Parteien keineswegs über die erforderlichen Kenntnisse und Erfahrungen verfügen. Auch in diesen Fällen ist es daher erforderlich, dass der Immobilienmakler den Beteiligten beratend zu Seite steht.

Bei der Vermittlung von Wohnungen ist der Beratungsbedarf sicherlich geringer. Aber auch hier sollte der Immobilienmakler über die entsprechenden Marktkenntnisse verfügen und in der Lage sein, dem Mietinteressenten über die mietrechtlichen Grundlagen und die Gebäudetechnik Auskunft zu geben.

2.2. Verwalter

2.2.1. Hausverwalter

Die Verantwortung der Hausverwalter ist noch sehr viel höher. Denn das ihnen von den Eigentümern anvertraute Vermögen hat einen erheblichen Wert und ist oftmals von großer Bedeutung für die finanzielle Versorgung der Eigentümer und deren Familie.

Der Hausverwalter muss Kenntnisse im Mietrecht haben, denn er schließt die Mietverträge ab und nimmt die Wohnungen beim Auszug eines Mieters ab. Außerdem muss er die Betriebskostenabrechnung erstellen.

Er muss sich über die öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen der Hauseigentümer fortlaufend informieren und dafür sorgen, dass diese erfüllt werden.

Er muss die Verträge mit den verschiedenen Dienstleistern und Versorgern abschließen und deren Leistungen und Rechnungen kontrollieren (Handwerker, Winterdienst, Heizstoffe).

Da er für die Instandhaltung der Immobilie verantwortlich ist, muss er sich auch um die bautechnischen Gegebenheiten kümmern und deshalb zumindest über Grundkenntnisse der Gebäudetechnik aber auch Bautechnik für z.B. eine energetische Modernisierung verfügen.

Schließlich muss er die Mieteinnahmen und die Ausgaben für die Immobilie sorgfältig verbuchen und dem Eigentümer eine Abrechnung liefern, anhand der dieser seine Einkommensteuererklärung erstellen kann.

2.2.2. WEG-Verwalter

Der Verwalter einer Wohnungseigentumsanlage muss zusätzlich noch genaue Kenntnisse über das Wohnungseigentumsrecht haben und sollte in der Lage sein eine Wohnungseigentümersammlung moderierend durchzuführen.

Außerdem ist die Buchführung und Abrechnung bei einer Wohnungseigentumsanlage sehr viel aufwändiger als bei einem ungeteilten Gebäude.

3. Forderungen des Immobilienverbandes IVD

3.1. Immobilienmakler

Der IVD fordert daher, dass die Erteilung einer Gewerbeerlaubnis für Immobilienmakler nach § 34c GewO davon abhängig gemacht wird, dass der Antragsteller eine entsprechende Sach- und Fachkunde nachweist.

Außerdem soll das Leitbild des Maklers als Vollerwerbsbetrieb und Kaufmann gesetzlich verankert werden.

Der Abschluss einer Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung soll gesetzlich vorgeschrieben werden.

3.2. Verwalter

Der IVD fordert, dass auch die Aufnahme der Tätigkeit als Verwalter (wie bereits bei Maklern) von der Erteilung einer Erlaubnis nach § 34 c GewO abhängig gemacht wird

Die Erteilung einer Erlaubnis nach § 34 c GewO soll davon abhängig gemacht werden, dass der Antragsteller eine entsprechende Sach- und Fachkunde nachweist.

Der Abschluss einer Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung soll gesetzlich vorgeschrieben werden.

4. Begründung der Forderungen

4.1. Immobilienmakler

Sowohl der Erwerber als auch der Verkäufer eines Grundstücks vertrauen darauf, dass der Immobilienmakler über fundierte Kenntnisse im Bereich der Immobilien verfügt. Sie setzen daher voraus, dass der Immobilienmakler sie nicht nur über die Marktkondition sachgerecht informiert, sondern auch über bautechnische und baurechtliche Besonderheiten aufklärt und vor steuerlichen Fallen warnt. Wenn derartige Hinweise und Ratschläge des Immobilienmaklers unterbleiben, weil dieser nicht über die notwendigen Kenntnisse und Erfahrungen verfügt, kann es zu einem erheblichen Vermögensschaden kommen.

Der Kunde muss daher davor geschützt werden, an einen Immobilienmakler zu geraten, der nicht über die erforderliche Sach- und Fachkunde verfügt.

Auch für die Immobilienmakler selbst wirkt sich die bestehende Regelung nachteilig aus. In fast allen europäischen Ländern bestehen Zulassungsvoraussetzungen für den Maklerberuf. Diese sind zum Teil äußerst streng. Durch das Fehlen entsprechender Regelungen in Deutschland haben die deutschen Immobiliendienstleister im europäischen Wettbewerb einen eindeutigen Wettbewerbsnachteil. Zudem greift der Imageverlust auf die gesamte Berufsgruppe über, weil bei einigen Berufsvertretern solche so genannten „Kompetenzmängel“ auftreten.

4.2. Verwalter

Der Grundstückseigentümer, der seine Immobilie einem Verwalter zur Verwaltung anvertraut, vertraut darauf, dass dieser über die erforderlichen kaufmännischen, bautechnischen und rechtlichen Kenntnisse verfügt. Verfügt der Verwalter nicht über diese Kenntnisse und unterlaufen ihm Fehler bei z.B. dem Abschluss von Mietverträgen. Dadurch können erhebliche Vermögensschäden ausgelöst werden. Unterlässt der Verwalter erforderliche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, können dadurch Schäden am Gebäude entstehen, die einen großen Umfang haben.

Auch der Eigentümer muss daher vor der Gefahr geschützt werden, an einen Verwalter zu geraten, der nicht über die erforderlichen Sach- und Fachkenntnisse verfügt.

5. Voraussetzungen zur Erteilung einer Gewerbeerlaubnis für Immobilienmakler und Verwalter – Forderung zum Sach- und Fachkundenachweis

Nach Ansicht des IVD soll verlangt werden:

Qualifikationsvoraussetzung	Fortbildung	Einschlägige Berufspraxis*
Immobilienkaufmann/-frau	freiwillig	3 Jahre unter Anrechnung der Ausbildungszeit
Bei einer kaufmännischen Ausbildung	IHK/EIA/DIA/EBZ Lehrgang mit 100 – 150 Stunden	3 Jahre
Keine kaufmännische Ausbildung	IHK/EIA/DIA/EBZ Lehrgang mit 100 – 150 Stunden	5 Jahre

*Einschlägige Berufspraxis bezieht sich auf branchenbezogene Berufspraxis

6. Übergangsregelung („Alte-Hasen“-Regelung)

Für Immobilienmakler und Verwalter, die schon längere Zeit in dem Beruf tätig sind, soll eine Übergangsregelung gelten, nach der sie unter bestimmten Voraussetzungen von der Sachkundeprüfung befreit sind („Alte-Hasen“-Regelung). Hier kann der Gesetzgeber auf den eingeführten Prozess der Versicherungsmakler und der ab dem 01.01.2013 geltenden Anforderung für die Finanzanlagevermittler (Finanzmakler) nach § 34f GewO zurückgreifen.

7. Verfassungsrechtliche Zulässigkeit

Nach § 1 Gewerbeordnung gilt in Deutschland der Grundsatz der Gewerbefreiheit. Die Vorschrift lautet:

Der Betrieb eines Gewerbes ist jedermann gestattet.

Das Prinzip der Gewerbefreiheit ist verfassungsrechtlich durch Art. 12 Abs. 1 Satz 1 GG geschützt. Danach haben alle Deutschen das Recht, einen Beruf frei zu wählen. Das betrifft nicht nur den Zugang zu dem Beruf (Recht der freien Berufswahl), sondern auch die Art und Weise der beruflichen Betätigung (Recht der Berufsausübung).

Die vom IVD geforderte Sach- und Fachkundeprüfung für den Beruf des Immobilienmaklers und des Verwalters bedeutet einen Eingriff in die durch Art. 12 Abs. 1 geschützte Berufsfreiheit. Verfassungsrechtlich zulässig ist eine derartige Zugangsbeschränkung daher nur dann, wenn sie erforderlich ist, um ein wichtiges Gemeinschaftsgut zu schützen. Außerdem muss die Regelung dem Prinzip der Verhältnismäßigkeit genügen. Dies heißt, dass sie geeignet, erforderlich und zumutbar sein muss.

Diese Berufsvoraussetzungen hat der Gesetzgeber bereits für die Versicherungsmakler, den Sachverständigen und ab dem 01.01.2013 für die Finanzmakler neu im § 34 GewO nach gesteuert.

Nach Ansicht des IVD sind diese Voraussetzungen sowohl für Immobilienverwalter als auch für Immobilienmakler erfüllt. Denn wie oben dargestellt, bieten beide Berufe für die Kunden ein erhebliches Gefährdungspotential, weil es jeweils um größere Werte geht, die häufig sogar das wesentliche Vermögen der Kunden ausmachen. Dieses Vermögen und damit oft auch die Altersversorgung der Kunden ist gefährdet, wenn sie sich einem Immobilienmakler oder Verwalter anvertrauen, der nicht ausreichend sachkundig ist. Zum Schutz des Vermögens der Kunden und ihrer Altersversorgung ist es daher erforderlich, den Zugang zu den Berufen des Immobilienmaklers und des Verwalters zu beschränken.

Mit dem Verlangen eines Nachweises zur Sachkunde ist dem Verbraucher gegenüber Schutz gewährleistet. Auch in anderen Bereichen wie etwa bei Apothekern, Ärzten und Anwälten werden die Kunden vor einer Gefährdung dadurch geschützt, dass von dem Anbieter der betreffenden Leistung eine entsprechende Sachkunde verlangt wird. Für Finanzanlagevermittler genügt seit dem 01. Januar 2013 nicht mehr die Gewerbeerlaubnis nach § 34 c GewO, nach der es lediglich darauf ankam, dass der Antragsteller zuverlässig war und in geordneten Vermögensverhältnissen lebte. Seit dem 01. Januar 2013 benötigen gewerbliche Finanzanlagevermittler eine Erlaubnis nach § 34 f GewO. Zusätzlich gelten die Regeln der Finanzanlagevermittlungsverordnung. Das neue Recht orientiert sich an den Regelungen für die Versicherungsvermittler. In Zukunft müssen Finanzanlagenvermittler ihre Sachkunde durch eine Prüfung oder einen bestimmten Ausbildungsabschluss nachweisen. Für die Durchführung der Sachkundeprüfung sind die Industrie- und Handelskammern zuständig. Vermittler, die seit 2006 ununterbrochen tätig gewesen sind, sind von der Sachkundeprüfung befreit (sechs Jahre).



Da von Vermittlern für Grundstücke und Verwalter dieselbe Gefährdung ausgeht wie von Vermittlern von Finanzanlagen, ist auch für Immobilienmakler und Verwalter eine Sachkundeprüfung zu fordern.

Zu prüfen und zu überdenken bliebe allenfalls, ob das Ausmaß der geforderten Ausbildung gegen das Übermaßverbot verstößt und ob gegebenenfalls auch geringere Anforderungen zur Erreichen des erstrebten Ziels genügen würden.

Über den Immobilienverband IVD

Der IVD ist die Berufsorganisation und Interessensvertretung der Beratungs- und Dienstleistungsberufe in der Immobilienwirtschaft. Der IVD ist mit ca. 6.000 Mitgliedsunternehmen, davon 1.500 Immobilienverwalter, der zahlenmäßig stärkste Unternehmensverband der Immobilienwirtschaft. Zu den Mitgliedsunternehmen zählen Immobilienberater, Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger, Finanzdienstleister und Bewertungs-Sachverständige und viele weitere Berufsgruppen der Immobilienwirtschaft.

Immobilienverband Deutschland IVD

Bundesverband der Immobilienberater,
Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.

Präsident: Jens-Ulrich Kießling

Bundesgeschäftsführerin: Sun Jensch

Littenstraße 10 • 10179 Berlin

Tel. 030 - 27 57 26-0

E-Mail: sun.jensch@ivd.net

www.ivd.net