



IVD Bundesverband · Littenstraße 10 · 10179 Berlin

Bundesministerium der Justiz und Verbraucherschutz  
R A 7-3735/3-R4 740/2014  
Mohrenstraße 37  
10117 Berlin

22. Januar 2015

**Stellungnahme des IVD Bundesverbandes der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständige e. V. zu dem Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie über alternative Streitbeilegung in Verbraucherangelegenheiten und zur Durchführung der Verordnung über Online-Streitbeilegung in Verbraucherangelegenheiten – Streitbeilegungsgesetzes (VSBG)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Beteiligung und die Möglichkeit zur Stellungnahme zu dem Referentenentwurf eines Streitbeilegungsgesetzes bedanken wir uns sehr. Der Immobilienverband IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständige e.V. möchte diese Gelegenheit gerne nutzen und die aus unserer Sicht wenigen kritischen Punkte ansprechen. Vorausschicken möchten wir jedoch, dass der vorliegende Gesetzentwurf zu befürworten ist und sich mit der Struktur des Ombudsmannes Immobilien im IVD vereinbaren lässt, sodass wir insoweit nur geringe Umsetzungsprobleme sehen.

Denn bereits heute ist es Aufgabe des Ombudsmannes im IVD, Beschwerden neutral zu prüfen und anhand der von den Parteien schriftlich vorgebrachten Sachlage einen angemessenen, nachvollziehbaren Schlichtungsvorschlag zu unterbreiten. Ziel ist es, einen Streit zwischen einem Verbraucher und einem Immobilienunternehmer durch gegenseitiges Nachgeben zu einer einvernehmlichen Lösung zu führen. Der Ombudsmann Immobilien im IVD erklärt den streitenden Parteien, insbesondere dem Verbraucher, die immobilienwirtschaftlichen und immobilienrechtlichen Zusammenhänge, um die Konfliktsituation zu entzerren. Zur Erteilung von Rechtsrat ist der Ombudsmann jedoch nicht berechtigt.

## 1. Verfahrenskosten

Der Ombudsmann Immobilien im IVD wird eine Anerkennung als bundesweit tätige Streitschlichtungsstelle anstreben. In seiner Verfahrensordnung wird er seine Zuständigkeit

**Immobilienverband  
Deutschland IVD  
Bundesverband der  
Immobilienberater,  
Makler, Verwalter und  
Sachverständigen e.V.**

Littenstraße 10  
10179 Berlin  
Telefon (0 30) 27 57 26-0  
Fax (0 30) 27 57 26-4  
info@ivd.net  
www.ivd.net

Vereinsregister:  
Nr. VR 26525B  
Amtsgericht  
Berlin-Charlottenburg

Präsident:  
Jens-Ulrich Kießling

Stellv. Präsident/  
Vizepräsident:  
Jürgen Michael Schick

Vizepräsidenten:  
Rudolf Koch  
Margot Schlubeck  
Hugo Sprenger

Bundesgeschäftsführerin:  
Sun Jensch

Mitglied in der



auf Maklerverträge und IVD-Immobilienmakler beschränken. Eine Öffnung für Immobilienmakler und weitere verwandte Rechtsgebiete wie etwa das Mietrecht oder das Wohnungseigentumsrecht wäre mit unabsehbaren Kosten verbunden. Aus Sicht des IVD und im Hinblick auf die zahlreichen Pflichten, die einen hohen Organisationsbedarf erfordern, wäre es daher wünschenswert, wenn eine finanzielle Unterstützung durch öffentliche Haushalte gewährt wird.

Der Gesetzentwurf schreibt den Verbraucherschlichtungsstellen zwar nicht vor, das Verfahren für Verbraucher gänzlich kostenfrei auszugestalten, sieht aber vor, dass das Entgelt bei Beteiligung eines Unternehmers allenfalls gering sein darf (§ 21 Abs. 1 VSBG-E). Nach dem Verständnis der Richtlinie soll diese als Schutzgebühr zu verstehen sein. Der IVD bittet zumindest in der Gesetzesbegründung um eine Nennung eines Betrages in Euro, um Planungs- und Rechtssicherheit zu erlangen. Die Frage auf die Rechtsverordnung zu verlagern, so wie es das Gesetz vorsieht, wird als nicht sachgerecht erachtet. Gleiches gilt grundsätzlich für das Entgelt, das der Unternehmer zu zahlen hat. Hier wird empfohlen, den unbestimmten Rechtsbegriff der „Angemessenheit“ (§ 21 Abs. 2 VSBG-E) zu konkretisieren, auch wenn die beabsichtigte Gestaltungsfreiheit für die Schlichtungsstellen durchaus zu befürworten ist.

## **2. Anforderungen an den Streitmittler - § 5 VSBG**

Nach § 5 VSBG-E muss der Streitmittler lediglich über allgemeine Rechtskenntnisse verfügen. Vor dem Hintergrund, dass der Schlichtungsvorschlag nach dem Gesetzentwurf „auf der sich aus dem Streitbeilegungsverfahren ergebenden Sachlage“ beruht und das „geltende Recht“ berücksichtigt werden soll (§ 17 Abs. 1 S. 1 VSBG), erscheinen die vorliegenden Anforderungen an den Streitmittler nicht ausreichend. Zumindest der Streitmittler selbst, sollte die Befähigung zum Richteramt besitzen.

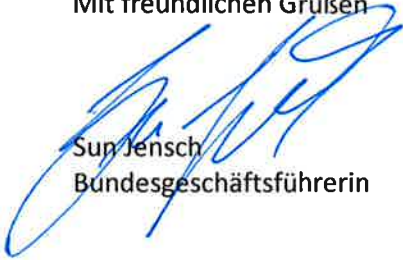
## **3. Informationspflicht des Unternehmers - § 35 VSBG**

Unternehmer sind nach § 35 VSBG-E grundsätzlich verpflichtet, auf die für sie zuständige Streitschlichtungsstelle hinzuweisen. Ist ein Unternehmer nicht bereit, an einem Streitbeilegungsverfahren teilzunehmen, muss auch hierüber informiert werden. Der IVD befürwortet die Informationspflichten, da dadurch eine bessere Verbreitung der Streitbeilegungsmöglichkeit erzielt werden kann. Durch die Pflicht, eine fehlende Bereitschaft anzugeben, ist zu erwarten, dass Unternehmen sich einer Streitbeilegungsstelle anschließen. Kommt ein Unternehmer seiner Informationspflicht nicht nach, stellt dies nach dem Gesetz keine Ordnungswidrigkeit dar. Ein Verstoß gegen die Informationspflicht ist jedoch wettbewerbsrechtlich relevant. Es steht zu befürchten, dass Abmahnvereine diese Informationspflicht für sich nutzen. Es muss daher gewährleistet werden, dass die Wirtschaft ausreichend über die Informationspflicht informiert wird. Es wird daher angeregt, einen späteren Zeitpunkt des Inkrafttretens gegenüber den übrigen Regelungen zu wählen, damit ausreichend Zeit besteht, sich auf die Informationspflicht vorzubereiten.

Die Übergangsfrist sollte mindestens ein halbes Jahr betragen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Sun Jensch  
Bundesgeschäftsführerin



Dr. Christian Osthus  
Leitung Abteilung Recht