



Stellungnahme

zum Regierungsentwurf eines Gesetzes zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und WEG-Verwalter (BT-Dr. 18/10190)

und

zum Antrag der Bundestagsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Wohneigentumsrecht umfassend reformieren und modernisieren (BT-Drs. 18/8084)

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

24. März 2017

Inhaltsverzeichnis

A.	Einleitung.....	2
B.	Zusammenfassung der Positionen und Petiten	4
C.	Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und WEG-Verwalter (BT-Drs. 18/10190).....	6
I.	Artikel 1, Nr. 3, b), bb) – Änderung § 34c Abs. 1 Satz 1 GewO (Mietverwalter)	6
II.	Artikel 1, Nr. 3, c), cc) – Änderung § 34c Abs. 2 Nr. 3 GewO-E (Versicherungspflicht)	7
III.	Art. 1, Nr. 3, c), cc) – Änderung § 34c Abs. 2 Nr. 4 GewO-E (Prüfzuständigkeit).....	8
IV.	Art. 1, Nr. 3, d) – Änderung § 34c Abs. 2a GewO-E (Sachkunde der Mitarbeiter, Delegation)...	8
V.	Art. 1, Nr. 3, e) – Änderung § 34c Abs. 3 Satz 1 GewO-E (Verordnungsermächtigung).....	9
VI.	Art. 1, Nr. 3, f) – Änderung § 34c Abs. 5 Nr. 1 GewO-E (sog. Bankenmakler)	10
VII.	Art. 1, Nr. 9 – § 161 GewO-E (Übergangsregelung)	10
	1. Übergangsregelung für Immobilienmakler – § 161 Abs. 1 und 2 GewO-E.....	10
	2. Übergangsregelung für WEG-Verwalter – § 161 Abs. 3 GewO-E	12
VIII.	Art. 2 – Inkrafttreten	13
IX.	Rechtsverordnung	14
	1. Sachkundeprüfung	14
	2. Anerkennung/Gleichstellung von Qualifikationen	14
	3. Verwalter-Berufshaftpflichtversicherung.....	15
D.	Antrag der Bundestagsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Wohneigentumsrecht umfassend reformieren und modernisieren (BT-Drs. 18/8084)	16
I.	Einleitung.....	16
II.	Anerkennung von Wohnungseigentümergeinschaften als Verbraucher.....	16
III.	Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und WEG-Verwalter	16
	1. Einbeziehung des Mietverwalters	16
	2. Sachkundenachweis von Mitarbeitern und Fortbildungsverpflichtung.....	17
	3. Verzicht auf „Alte-Hasen-Regelung“	17
	4. Einführung eines zentralen Registers bei den IHK	19
IV.	Änderungen im WEG-Recht.....	19
	1. Regelungen bezüglich der Transparenz und der Verwaltung von WEG-Finzen im WEG-Recht	19
	2. Umbaumaßnahmen und Sanierungen von WEG	21
	3. Möglichkeiten einer außergerichtlichen Streitbeilegung bei Rechtsstreitigkeiten unter Beteiligung von WEG stärken	23
	4. Stellung der WEG gegenüber der Verwaltung stärken	24

Anlagen

- I. Anlage – Rechtsprechungsübersicht
- II. Anlagen- Curriculum Sachkundeprüfung

A. Einleitung

Der Koalitionsvertrag zwischen Union und SPD sieht die Einführung eines sogenannten Sachkundenachweises für Immobilienmakler und -verwalter vor, wobei bereits das Regierungsprogramm von CDU und CSU die Vereinbarung enthielt, den „Verbraucherschutz bei Bau- und Dienstleistungen im Immobiliensektor auszubauen“.

Die Bundesregierung hat am 31. August 2016 einen Regierungsentwurf beschlossen. Der Immobilienverband IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e. V. begrüßt den Gesetzentwurf ausdrücklich, da mit diesem Vorhaben – zum Schutz der Verbraucher – einer Forderung nachgekommen wird, welcher der IVD und seine Vorgängerverbände RDM und VDM bereits seit Jahrzehnten fordern. Mit Sorge beobachtet der IVD die zeitliche Entwicklung des Gesetzesverfahrens. Die teilweise vertretene Auffassung, dass eine Regulierung nicht erforderlich sei, da der Schadensfall nicht nachgewiesen werden kann und auch die Argumentation, dass insbesondere Makler keinen Schaden beim Verbraucher verursachen können, geht an der Sache vorbei. Jeder, der sich schon einmal mit dem Kauf einer Immobilie auseinandergesetzt hat, weiß, dass die Kauf- oder Verkaufsentscheidung von zahlreichen fachlichen Fragestellungen abhängig ist. Egal ob es sich dabei um energetische, technische, rechtliche (insbesondere bau- oder mietrechtliche Probleme) oder um Fragen der Finanzierung handelt. Bei allen Fragestellungen ist ein hohes Maß an Sachverstand erforderlich, den die Kaufvertragsparteien im Zweifel nicht haben, dieser aber vom Makler erwartet wird. Fehlinformationen gehen zulasten der Vertragsparteien. Vermögensschäden sind in der Regel die Folge.

Streitigkeiten mit Immobilienmaklern und Immobilienverwaltern sind jeden Tag Gegenstand der täglichen (gerichtlichen) Praxis, wobei die Gerichte durchaus hohe Anforderungen an den Berufsstand der Makler stellen. Der Bundesgerichtshof hat hierzu einmal entschieden, dass der Makler keine Angaben der Verkäuferseite in sein Exposé aufnehmen darf, die nach den in seinem Berufsstand vorauszusetzenden Kenntnissen als unrichtig, nicht plausibel oder sonst als bedenklich einzustufen seien (BGH, Urteil vom 18.1.2007, Az. III ZR 146/06). Der Maklerkunde darf sich regelmäßig auf die Beratung des Maklers als Fachmann verlassen (OLG Hamm, Beschluss vom 27.6.2011, Az. 18 W 11/11). Folgt man dieser Rechtsprechung ist der Sachkundenachweis als verbraucherschützendes Element die logische Konsequenz. Denn je höher die vorauszusetzenden Kenntnisse sind, desto mehr darf der Verbraucher diese erwarten.

Nach einer Umfrage unter den an den Verband angeschlossenen Rechtsberatern ist sogar eine Zunahme der Verfahren zu verzeichnen. Inhaltlich geht es bei Maklern im Verhältnis zum Verkäufer oft um den Vorwurf, der Makler habe einen falschen Wert des Grundstücks ermittelt. Die Wertermittlung von Immobilien stellt einen gewichtigen Teil des Makler Fachwissens dar, die im Übrigen gleich bei Erstkontakt zum Verkäufer zum Tragen kommt.

Im Rechtsstreit mit dem Käufer wird dem Makler oftmals vorgeworfen, dass dieser den Kunden über die Beschaffenheit des Verkaufsgegenstandes getäuscht habe und nicht ausreichend auf die individuellen Anforderungen des Maklerkunden eingegangen sei. Einen empirischen Nachweis über entstandene Vermögensschäden durch unsachgemäße Beratung wie auch über Volumina von Rechtsstreitigkeiten mit dem Makler kann mangels offizieller Daten nicht erbracht werden.

Das Bundesamt für Statistik führt keine Statistik über Zivilprozesse im Maklerecht. In der Anlage zu dieser Stellungnahme befindet sich eine exemplarische Auflistung der bisherigen Rechtsprechung, wobei diese nur die Spitze des Eisberges abbildet, da der Großteil der Verfahren im außergerichtlichen oder gerichtlichen Vergleich endet. Kommt es zu einer Entscheidung, wird nur ein Bruchteil in den Entscheidungssammlungen wie z.B. juris.de oder beck-online.de veröffentlicht. Alleine vor dem Hintergrund der vielfältigen Haftungsmöglichkeiten, ist die Einführung eines Sachkundenachweises angezeigt.

Der Blick auf die jährlich vermittelten Immobilienwerte lässt erkennen, um welche Vermögenswerte es sich handelt. Der Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland hat für das Jahr 2014 bundesweit insgesamt 900.000 Transaktionen von Immobilien ermittelt, mit einem Geldvermögen von 191 Milliarden Euro, siehe Grafik. Davon fanden allein 661.000 mit Wohnimmobilien statt, die wiederum ein Geldvermögen von über 130 Milliarden Euro umfassen. Im Bereich der Wohnimmobilien geht der IVD von einer Maklereinbindung von 50 % aus, bei Gewerbe sogar 70 %.

Segment	Transaktionsvolumen [EUR]	Transaktionen [Anzahl]
Wohnimmobilien	130.200.000.000	661.000
Wirtschaftsimmobilien*	33.600.000.000	49.500
Übrige Immobilien	27.200.000.000	189.500
Bundesweit	191.000.000.000	900.000

* Handel, Gewerbe, Industrie, Dienstleistungen

Berichtsjahr 2014

Quelle: Immobilienmarktbericht Deutschland 2015, Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland

Bei den Gewerbeimmobilienvermittlungen weist der Gutachterausschuss 49.500 Transaktionen aus. Ohne die übrigen Immobilien (Sonderimmobilien) macht das ein Volumen von 364.000 Immobilien-transaktionen in einem Jahr aus. Der IVD verzeichnet bei seinen Mitgliedern ein Volumen von 120.000 Kaufverträgen pro Jahr. Demnach kann nicht behauptet werden, dass die Masse der Immobilienvermittlungen von professionellen Maklern durchgeführt werden. Das heißt um Umkehrschluss, dass über 240.000 Immobilienkaufverträge ohne eine z.B. im Verband geprüfte Sachkunde des Maklers stattfinden. Das Volumen ist damit schon als bedeutend einzustufen.

Immobilienverwalter treffen zahlreiche Pflichten aus dem Verwaltervertrag, die unter Berücksichtigung und Kenntnis der immer komplexer werdenden Rechtslage nicht in vertragskonformer Weise erbracht werden. Der IVD beobachtet zudem eine deutliche Zunahme der zu beachtenden Vorschriften. Werden etwa die zahlreichen Sicherheitsvorschriften nicht oder nicht ausreichend beachtet, können Gefahren für Leib oder Leben entstehen. Dies gilt etwa für die Pflichten zur regelmäßigen Legionellenuntersuchung nach der Trinkwasserverordnung, zur Einhaltung der Brandschutzbestimmungen oder zur Überwachung von Aufzugsanlagen.

Kommt es zu einem Streit zwischen einem Verbraucher und einem Verwalter, stehen Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten des Verwalters aus dem Verwaltervertrag und Gesetz, sowie Schadensersatzansprüche nach Beendigung des Verwaltervertrages oder die deliktische Haftung im Vordergrund. Inhaltlich geht es im Wesentlichen um die fehlerhafte/fehlende Erstellung von Jahresabrechnungen, aber auch das Überschreiten der Befugnisse im Rahmen einer Beschlussumsetzung, die deliktische Haftung für Verletzung der Verkehrssicherungspflicht oder die Zweckentfremdung von Gemeinschaftsgeldern. Um diesen vertraglichen und gesetzlichen Pflichten ausreichend nachkommen zu können, ist eine enorme Sachkunde erforderlich, so dass diese als Berufszugangsvoraussetzung gerechtfertigt und unerlässlich ist.

Der IVD appelliert insbesondere an den Ausschuss für Wirtschaft und Energie im Deutschen Bundestag, unter Berücksichtigung weniger Änderungen, dem Bundestag eine Verabschiedung des Gesetzes zu empfehlen.

Zudem sollte der Deutsche Bundestag für eine Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes stimmen, wobei die Punkte des Antrages der Bundestagsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN (BT-Drs. 18/8084) gute Ansätze bieten, die zu Beginn der nächsten Legislaturperiode des Deutschen Bundestages aufgegriffen werden sollten.

B. Zusammenfassung der Positionen und Petiten

1. Die gewerbliche Immobilienverwaltung sollte generell unter Erlaubnisvorbehalt sein. Die Erlaubnispflicht sollte sich nicht auf den WEG-Verwalter beschränken, sondern auch den Mietverwalter berücksichtigen.
2. Eine Berufshaftpflichtversicherung sollte nicht nur für den Verwalter, sondern auch für den Makler verpflichtend sein.
3. Neben den IHK sollten auch Dritte in Verlängerung der IHK die Möglichkeit erhalten, eine Sachkundeprüfung abzunehmen.
4. Bei juristischen Personen, die selbst Erlaubnisinhaber sind (z. B. GmbH, AG), sollte der Sachkundenachweis auf leitende Angestellte i.S.d. Arbeitsrechts delegiert werden können. So sollte es entsprechend § 34d Abs. 2 Nr. 4 GewO oder § 34c Abs. 5 Nr. 1 GewO-E ausreichend sein, wenn der Nachweis durch eine angemessene Zahl von Mitarbeitern erbracht wird, denen die Aufsicht über die unmittelbar mit der erlaubnispflichtigen Tätigkeit befassten Personen übertragen ist und diese den Gewerbetreibenden vertreten dürfen.
5. Die Übergangsregelung, die eine Umsetzungs- und Übergangsfrist beinhaltet, wird ausdrücklich befürwortet. In § 161 GewO-E muss klargestellt werden, dass sich die zwölfmonatige Übergangsfrist nicht am Tag der Verkündung orientiert, sondern am Tag des Inkrafttretens der Erlaubnispflicht. Die Länge von zwölf Monaten (Übergangsfrist) ab Inkrafttreten sollte nicht verkürzt werden, da umfassende Vorbereitungsmaßnahmen auf verschiedenen Ebenen erforderlich sind.

Entsprechend der Empfehlung des Bundesrates (BR-Drs. 496/16 (Beschluss)) sollte die dem Inkrafttreten vorgelagerte Umsetzungsfrist 18 Monate betragen, so dass alle Beteiligten ausreichend Zeit haben, auf die Vorgaben der zu schaffenden Rechtsverordnung zu reagieren (Entwicklung und Durchführung von Kursen zur Vorbereitung auf Sachkundeprüfung, Organisation der Sachkundeprüfung der IHK).

6. Auf die „Alte-Hasen-Regelung“ sollte aufgrund des überhöhten Erfüllungsaufwandes für Verwaltung und Wirtschaft nicht verzichtet werden.
7. „Alte-Hasen-Regelung“ – Bei der ununterbrochenen Tätigkeit als Makler sollte es nicht darauf ankommen, ob die sechsjährige Tätigkeit im eigenen oder im fremden Namen durchgeführt wurde. Auf das Wort „selbständig“ sollte deshalb im Wortlaut der Vorschrift verzichtet werden. Zumindest sollten entsprechend der Stellungnahme des Bundesrates (BR-Drs. 496/16 (Beschluss)) auch Zeiten „unselbständiger“ Tätigkeit berücksichtigt werden.
8. Obwohl die geplante Rechtsverordnung, in der die weiteren Details geregelt werden, einem eigenen Verfahren vorbehalten ist, möchte der IVD bereits heute darum bitten, die Arbeiten an der Verordnung und ihre Abstimmung möglichst rasch zu beginnen, damit sich die Beteiligten (Makler/Verwalter, Verwaltung, IHK, Bildungseinrichtungen etc.) auf die Neuregelung einstellen können. Inhaltlich sind aus Sicht des IVD die unter C., IX. dieser Stellungnahme enthaltenen Positionen sowie das Curriculum (Anlage 2) zu beachten. Bei der Ausgestaltung der Inhalte und des Verfahrens der Sachkundeprüfungen, der Ausnahmen von der Erforderlichkeit einer Sachkundeprüfung sowie der Gleichstellung anderer Berufsqualifikationen mit der Sachkundeprüfung ist jedenfalls darauf zu achten, dass die Verhältnismäßigkeit der Berufszulassungsregelung nicht durch überzogene Anforderungen überstrapaziert wird.
9. Das WEG-Recht sollte in der nächsten Legislaturperiode novelliert werden. Hierzu sind insbesondere gesetzliche Regelungen hinsichtlich der besseren Transparenz und sicheren Verwaltung von WEG- Finanzen, sowie Rechtssicherheit und Erleichterungen hinsichtlich der Voraussetzungen für die energetische Sanierung und Maßnahmen des barrierefreien Umbaus von Gebäuden zu schaffen. Im Rahmen der Novellierung sollte des Weiteren die Möglichkeit einer außergerichtlichen Streitbeilegung bei Streitigkeiten unter Beteiligung von Eigentümergemeinschaften und Eigentümern geschaffen werden.

C. Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und WEG-Verwalter (BT-Drs. 18/10190)

I. Artikel 1, Nr. 3, b), bb) – Änderung § 34c Abs. 1 Satz 1 GewO (Mietverwalter)

Nach der aktuellen Rechtslage bedarf die gewerbsmäßige Immobilienverwaltung keiner Erlaubnis. Das Gewerbe ist lediglich gemäß § 14 GewO gegenüber der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Nach der Neuregelung soll die Verwaltung fremden Wohneigentums der Erlaubnispflicht unterliegen, wobei § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GewO-E nur diejenigen erfassen sollen, die „das gemeinschaftliche Eigentum von Wohnungseigentümern im Sinne von § 1 Abs. 2, 3, 5 und 6 des Wohnungseigentumsgesetzes“ verwalten (Wohnungseigentumsverwalter). Die Verwaltung durch die Wohnungseigentümergeinschaft selbst oder durch einen Miteigentümer soll dagegen ausgenommen sein, da es insoweit an der Gewerbsmäßigkeit fehlt.

Eine Begrenzung der Erlaubnispflicht auf gewerbsmäßige Verwalter wird aus systematischen Gesichtspunkten befürwortet. Dagegen ist unverständlich, weshalb Mietverwalter von der Erlaubnispflicht befreit bleiben sollen. Dies steht im Widerspruch zum Koalitionsvertrag, der nicht vom WEG-Verwalter, sondern vom Wohnungsverwalter spricht. Unter dem Wohnungsverwalter ist auch der Mietverwalter zu verstehen.

Im Gegensatz zum WEG-Verwalter, dessen Tätigkeitsfeld die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums ist, ist der Mietverwalter für die gesamte Vertretung des Haus- bzw. Wohnungseigentümers insbesondere gegenüber dem Mieter verantwortlich. Insoweit ist der Mietverwalter dafür zuständig, dass die mietrechtlichen Bestimmungen eingehalten werden und damit auch die Interessen der Wohnungsmieter nicht verletzt werden.

Wie der WEG-Verwalter hat auch der Mietverwalter sowie auch der Verwalter von Gewerbeeinheiten weitere zahlreiche rechtliche, kaufmännische (Mietenverwaltung, Kautionsverwaltung, Budget und Wirtschaftsplanung), organisatorische und vor allem technische Aufgaben aus dem Verwaltervertrag. So muss er insbesondere die Einhaltung von Sicherheitsvorschriften beispielsweise des Brandschutzes sowie im Hinblick auf Heizungen, Gasleitungen und Aufzügen beachten. Da das Gewerbe ein Teil des Wirtschaftsverwaltungsrechts ist und damit vor allem der Gefahrenabwehr dient, ist auch aus diesem Grund in Ansehung der zahlreichen an ihn übertragenen Verkehrssicherungspflichten eine sachliche Unterscheidung nicht geboten. Zudem verfügt der Mietverwalter über die Mietkautionen und Betriebskostenvorauszahlungen, die sich in der sog. Treuhänderfunktion befinden, so dass auch insofern besondere Fachkenntnisse erforderlich sind. Kommt es zu einer fehlerhaften Ausführung der Verwaltertätigkeit und damit zu einer Pflichtverletzung, kann der Schaden enorm sein. Geschädigte können Vermieter und Mieter gleichermaßen sein. Oftmals ist der Vermieter selbst Verbraucher, so dass eine Einbeziehung des Mietverwalters ganz klar auch dem Verbraucherschutz dient.

Wie hoch der Anteil von vermietenden Verbrauchern ist, lässt sich nicht quantifizieren, da die Abgrenzung zuweilen problematisch ist. Handelt ein Vermieter nur in Verwaltung privaten Eigenvermögens, auch wenn das ein größerer Immobilienbesitz ist, ist er nicht unbedingt Unternehmer.

Eine unterschiedliche gesetzliche Behandlung im Hinblick auf den Sachkundenachweis ist auch deshalb nicht geboten, da WEG-Verwalter oftmals auch Mietverwalter sind. Eine Aufspaltung der beiden Tätigkeitsbereiche könnte sogar dazu führen, dass sich weniger qualifizierte Verwalter auf die Mietverwaltung beschränken. Dies würde das Ziel des Verbraucherschutzes konterkarieren.

Die Gefahr, dass der Sachkundenachweis zu höheren Verwalterentgelten führt, so dass dies zu einer Erhöhung der Belastung der Verbraucher führt, ist nicht gegeben. Zum einen gilt der Sachkundenachweis für alle Mitbewerber, so dass dieser kein Alleinstellungsmerkmal darstellt, der eine Preiserhöhung rechtfertigen würde (Wettbewerb). Zum anderen können die Kosten der WEG-Verwaltung, sofern der Mietverwalter einbezogen wird, nicht auf den Mieter als Betriebskosten umgelegt werden.

Petition: Die gewerbliche Immobilienverwaltung sollte generell unter Erlaubnisvorbehalt sein. Die Erlaubnispflicht sollte sich nicht auf den WEG-Verwalter beschränken, sondern auch den Mietverwalter berücksichtigen.

II. Artikel 1, Nr. 3, c), cc) – Änderung § 34c Abs. 2 Nr. 3 GewO-E (Versicherungspflicht)

Nach dem Gesetzentwurf sollen WEG-Verwalter künftig über eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung verfügen (Erlaubnisvoraussetzung). Die Höhe der erforderlichen Deckungssumme soll in der Rechtsverordnung geregelt werden. Darüber hinaus sollen keine weiteren Pflichtversicherungen (Vertrauensschadenversicherung, Betriebshaftpflichtversicherung) eingeführt werden.

Immobilienmakler benötigen nach dem Regierungsentwurf keine Berufshaftpflicht, um eine Erlaubnis zu erhalten. Der im Juli 2015 vorgelegte Referentenentwurf sah noch eine Versicherungspflicht vor.

Aus Sicht des IVD ist es zu befürworten, dass die gewerberechtliche Erlaubnis für WEG-Verwalter an eine Berufshaftpflichtversicherung geknüpft wird (im Übrigen auch für den Mietverwalter). Es ist jedoch kaum nachvollziehbar, weshalb der Makler eine Versicherung nicht vorhalten muss. Immobilienmakler haben durch ihre umfangreiche Beratung einen erheblichen Einfluss auf die Kaufentscheidung, wobei die Risiken, die mit der Berufsausübung einhergehen, oftmals unterschätzt werden. Zudem treffen den Makler erhebliche Aufklärungspflichten, etwa über den baulichen Zustand. Verstößt der Makler hiergegen, kann dies zu einer Haftung des Maklers führen. Um den Verbraucher vor Vermögensschäden zu schützen, sollte der Makler ebenso eine Berufshaftpflichtversicherung vorweisen. Im Hinblick auf die erheblichen Haftungsrisiken wird auf die in der Anlage 1 dargestellte Rechtsprechung verwiesen.

Petition: Eine Berufshaftpflichtversicherung sollte nicht nur für den Verwalter, sondern auch für den Makler verpflichtend sein.

III. Art. 1, Nr. 3, c), cc) – Änderung § 34c Abs. 2 Nr. 4 GewO-E (Prüfzuständigkeit)

Eine Sachkundeprüfung soll ausschließlich von den zuständigen Industrie- und Handelskammern (IHK) der Länder abgenommen werden. Neben den Kammern als nationale parafiskalische Einrichtungen gibt es die durch staatliche Überwachung in Form der Deutschen Akkreditierungsstelle (DaakS) akkreditierte Zertifizierungsstellen. Diese sind unter Beachtung gesetzlicher sowie normativer Anforderungen und auf international vergleichbarem Niveau akkreditiert. Die nach der Prüfung zu erteilende Zertifizierung erfolgt auf der Basis der DIN EN 15733. Aus Sicht des IVD sollte auch zertifizierten Dritten sowie staatlich anerkannten Ausbildungseinrichtungen die Möglichkeit eröffnet werden, eine entsprechende Sachkundeprüfung abzunehmen, zumal insbesondere in der Übergangs- und Anfangszeit mit einem erhöhten Prüfungsaufkommen zu rechnen ist, welches von den IHK möglicherweise nicht bewältigt werden kann.

Petition: Neben den IHK sollten auch zertifizierte Dritte und staatlich anerkannten Akademien die Möglichkeit erhalten, eine Sachkundeprüfung abzunehmen.

IV. Art. 1, Nr. 3, d) – Änderung § 34c Abs. 2a GewO-E (Sachkunde der Mitarbeiter, Delegation)

1.

Weder der Gewerbetreibende (Makler oder Verwalter) noch seine Mitarbeiter müssen nach der aktuellen Rechtslage über eine besondere Sachkunde verfügen.

Nach dem Gesetzentwurf sollen Mitarbeiter von Makler- und Verwalterunternehmen künftig über eine entsprechende Sachkunde verfügen müssen, wenn sie an erlaubnispflichtigen Tätigkeiten mitwirken (bei Maklern z. B. Erstellung von Exposés, die Durchführung von Besichtigungsterminen oder die aktive Teilnahme an Kundengesprächen, bei Verwaltern z. B. durch die Erstellung von Betriebskosten- und Wohngeldabrechnungen oder die Einberufung und Durchführung von Eigentümerversammlungen), wobei sich an der zivilrechtlichen Haftung des Unternehmers sich nichts ändert. Nicht erfasst werden administrative Hilfstätigkeiten, wie z. B. Sekretariatsaufgaben und rein innerbetriebliche Tätigkeiten in der Buchhaltung oder Personalabteilung. Einen eigenen förmlichen Sachkundenachweis sollen Mitarbeiter jedoch nicht erbringen. Die vorgeschlagene Regelung ist vor dem Hintergrund der zivilrechtlichen Haftung als ausreichend anzusehen. Denn Begehen Mitarbeiter eine Pflichtverletzung gegenüber Vertragspartnern (z. B. Verbrauchern), so ist diese in der Regel dem Gewerbetreibenden zuzurechnen, der ggfls. sogar persönlich mit seinem gesamten Vermögen haftet. Das Unternehmen kann die Haftung grundsätzlich auch nicht auf seine Mitarbeiter verlagern oder sich seiner Haftung dadurch entziehen, dass es darlegt, diese Person sorgfältig ausgewählt und überwacht zu haben.

Außerordentlich wird dagegen eine Fortbildungsverpflichtung des Erlaubnisinhabers und seiner Mitarbeiter befürwortet, damit gewährleistet ist, dass die Qualifikation dem jeweils erforderlichen Kenntnisstand angepasst bleibt.

Petition: Gewerbetreibende und ihre Mitarbeiter sollten verpflichtet werden, sich regelmäßig fortzubilden.

2. Problematisch erscheinen vielmehr die Fälle, in denen der Gewerbetreibende bzw. seine Organe nicht beabsichtigen, die erlaubnispflichtige Tätigkeit selbst auszuführen. Dies könnte etwa in einer größeren Kapitalgesellschaft der Fall sein. Hier wäre es nicht sachgerecht, vom gesamten Vorstand oder der gesamten Geschäftsführung einen Sachkundenachweis zu verlangen. Dies gilt insbesondere für größere Konzerne, in denen die entsprechenden Organe weit vom operativen Geschäft entfernt sind. Daher sollte in diesen Fällen eine Delegation der Sachkunde auf leitende Angestellte i.S.d. Arbeitsrechts möglich sein, da diese deutlich näher am täglichen Geschäft sind.

Petition: Bei juristischen Personen, die selbst Erlaubnisinhaber sind (z. B. GmbH, AG), sollte der Sachkundenachweis auf leitende Angestellte i. S. d. Arbeitsrechts delegiert werden dürfen. So sollte es entsprechend § 34d Abs. 2 Nr. 4 GewO oder § 34c Abs. 5 Nr. 1 GewO-E ausreichend sein, wenn der Nachweis durch eine angemessene Zahl von Mitarbeitern erbracht wird, denen die Aufsicht über die unmittelbar mit der erlaubnispflichtigen Tätigkeit befassten Personen übertragen ist und die den Antragsteller vertreten dürfen.

V. Art. 1, Nr. 3, e) – Änderung § 34c Abs. 3 Satz 1 GewO-E (Verordnungsermächtigung)

Die Vorschrift des § 34c Abs. 3 GewO enthält bereits eine Ermächtigung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi), mit Zustimmung des Bundesrates eine Rechtsverordnung zu erlassen. Diese Ermächtigungsgrundlage soll neu gefasst und zugleich erweitert werden, damit auch die erforderlichen Regelungen zu den Sachkundenachweisen und zur Berufshaftpflichtversicherung für Wohnungseigentumsverwalter in der Rechtsverordnung getroffen werden können. Darüber hinaus soll die Ermächtigungsgrundlage auch die Umsetzung der Berufsanerkennungsrichtlinie 2005/36/EG in einer Rechtsverordnung umfassen.

Das Herzstück der Neuregelung ist aus Sicht des IVD der Teil der Rechtsverordnung, in dem die Inhalte und das Verfahren für die Sachkundeprüfungen, die Ausnahmen von der Erforderlichkeit einer Sachkundeprüfung sowie die Gleichstellung anderer Berufsqualifikationen geregelt werden sollen. Zudem soll darin die Zuständigkeit der Industrie- und Handelskammer sowie die Berufung des Aufgabenauswahlausschusses festgelegt werden (§ 34c Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 GewO-E). Auch Höhe und Umfang der Berufshaftpflichtversicherung sollen Gegenstand der Verordnung sein (§ 34c Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 GewO-E).

Petition: Obwohl die Rechtsverordnung, die voraussichtlich in der Makler- und Bauträgerverordnung integriert wird, einem eigenen Verfahren vorbehalten ist, möchte der IVD bereits heute darum bitten, die Arbeiten an der Verordnung und ihre Abstimmung möglichst rasch zu beginnen, damit sich die Beteiligten (Makler/Verwalter, Verwaltung, IHK, Bildungseinrichtungen etc.) auf die Neuregelung einstellen können. Inhaltlich sind aus Sicht des IVD die unter C., IX. dieser Stellungnahme enthaltenen Positionen sowie das Curriculum (Anlage 2) zu beachten.

VI. Art. 1, Nr. 3, f) – Änderung § 34c Abs. 5 Nr. 1 GewO-E (sog. Bankenmakler)

Kreditinstitute, die nach § 32 Kreditwesengesetz eine entsprechende Erlaubnis haben, sind bisher von einer Erlaubnis nach § 34c GewO befreit, auch wenn sie Maklerleistungen erbracht haben. Nach dem Gesetzentwurf sollen künftig auch sog. Bankenmakler oder Kreditinstitute, die eine Verwaltungsleistung i.S.d. WEG erbringen, unter dem Sachkundevorbehalt liegen. Allerdings soll hier der Sachkundenachweis nicht vom Erlaubnisinhaber selbst erbracht werden. Es soll vielmehr ausreichend sein, wenn der Nachweis der Sachkunde durch eine angemessene Zahl beim Antragsteller beschäftigten natürlichen Personen erbracht wird.

Petition: Zur Klarstellung sollte in der Gesetzesbegründung festgestellt werden, was unter „angemessen“ zu verstehen ist und ob die Mitarbeiter den Sachkundenachweis einzeln gegenüber der zuständigen Behörde erbringen müssen.

VII. Art. 1, Nr. 9 – § 161 GewO-E (Übergangsregelung)

1. Übergangsregelung für Immobilienmakler – § 161 Abs. 1 und 2 GewO-E

a) Übergangsfrist

Immobilienmakler, die eine Erlaubnis haben und weniger als sechs Jahre tätig waren und nach Inkrafttreten dieses Gesetzes weiterhin tätig sein wollen, müssen nach der Gesetzesbegründung zwölf Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes einen Sachkundenachweis bei der zuständigen Behörde vorlegen (S. 18 d. RegE). Durch die Übergangsfrist von rund 12 Monaten soll den betroffenen Gewerbetreibenden eine angemessene Übergangszeit eingeräumt werden, in der sie sich auf die neue Rechtslage einstellen können. Immerhin handelt es sich um rund 45.000 Gewerbetreibende (ca. 27.000 Immobilienmakler und ca. 17.700 WEG-Verwalter), die von der Neuregelung betroffen sind und von den Behörden bewältigt werden müssen. Stellt sich in dieser Zeit heraus, dass die vorhandene Qualifikation einer Sachkundeprüfung nicht gleichgestellt ist, muss eine Sachkundeprüfung abgelegt werden, was wiederum einen zeitlichen Vorlauf benötigt, damit die Erlaubnis nicht nach Ablauf der Übergangsfrist erlischt.

Sofern bis zum Ablauf dieser Frist seitens des Gewerbetreibenden eine Vorlage nicht erfolgt, erlischt die Erlaubnis automatisch (§ 161 Abs. 1 GewO-E). Nach Art. 2 Abs. 2 dieses Gesetzentwurfs soll der maßgebliche Teil des Gesetzes am ersten Tag des zehnten auf die Verkündung folgenden Kalendermonats in Kraft treten. Die Ermächtigungsgrundlage der Verordnung tritt bereits einen Tag nach Verkündung in Kraft (Art. 2 Abs. 1 dieses Gesetzes).

Aus dem vorgeschlagenen Gesetzestext ergibt sich entgegen der Gesetzesbegründung, dass der Sachkundenachweis spätestens am ersten Tag des dreizehnten Monats erbracht werden muss, der auf die Verkündung folgt. Nach Auffassung des IVD muss im Gesetzestext **auf das Inkrafttreten des Gesetzesteils abgestellt** werden, der nach der Ermächtigungsgrundlage in Kraft tritt (Art. 2 Abs. 2 des Gesetzes).

Der Bundesrat hat in seiner Stellungnahme vom 14. Oktober (BR-Drs. 49/16 (Beschluss)) auf das „redaktionelle Versehen“ hingewiesen und zu Recht empfohlen, den Beginn der Übergangsfrist an den Zeitpunkt des Inkrafttretens zu koppeln.

Petition: Eine Übergangsfrist wird ausdrücklich befürwortet. In § 161 GewO-E muss klargestellt werden, dass sich die zwölfmonatige Übergangsfrist entsprechend der Empfehlung des Bundesrates nicht am Tag der Verkündung, sondern am Tag des Inkrafttretens der Erlaubnispflicht orientiert.

Die Frist sollte zudem nicht weniger als zwölf Monate betragen, da in dieser Zeit von den Behörden rund 45.000 Gewerbetreibende (ca. 27.000 Immobilienmakler und ca. 17.700 WEG-Verwalter) bewältigt werden müssen und ggfls. kurzfristig eine Sachkundeprüfung abgelegt werden muss, um ein Erlöschen der Erlaubnis zu verhindern.

b) Nachweis der ununterbrochenen Tätigkeit

Immobilienmakler müssen nach dem vorgeschlagenen Gesetzeswortlaut keine Sachkundeprüfung vor einer IHK ablegen oder einen entsprechenden Qualifikationsnachweis erbringen, wenn sie vor dem Tag der Verkündung des Gesetzes „sechs Jahre lang ununterbrochen selbständig als Makler“ tätig waren. Auch hier müsste der Bezugspunkt der Tag des Inkrafttretens sein und nicht der Tag der Verkündung (Art. 2 Abs. 2 des Gesetzes). Die ununterbrochene, selbständige Tätigkeit als Immobilienmakler ist durch geeignete Unterlagen gegenüber der Behörde nachzuweisen. Dazu sollen insbesondere die Vorlage der Erlaubnisurkunde sowie Provisionsabrechnungen und Vertragskopien gehören. Denkbar wäre auch eine Bilanz. Darüber hinaus sollen die nach § 10 der Makler- und Bauträgerverordnung zu führenden Aufzeichnungen als Nachweis vorgelegt werden können. Kurzfristige Unterbrechungen durch die gesetzlichen Mutterschutzzeiten, Elternzeiten bis zu sechs Monaten, Krankheit, Kuren und Fortbildungen bis zu sechs Monaten sollen keine Unterbrechung der Tätigkeit darstellen. Eine erneute Prüfung der Zuverlässigkeit und der Vermögensverhältnisse soll dann nicht erfolgen. Erfolgt der Nachweis nicht fristgerecht, erlischt die Erlaubnis automatisch. Nach Ablauf der Frist kann sich der Gewerbetreibende nicht mehr auf die als Übergangsregelung konzipierte Bestandsschutzregelung berufen (§ 161 Abs. 2 GewO-E).

Aus Sicht des IVD ist die Übergangsregelung für Immobilienmakler grundsätzlich nicht zu beanstanden. Eine ununterbrochene Tätigkeit von sechs Jahren erscheint angemessen, um dies einer Sachkundeprüfung gleichzusetzen.

Problematisch erscheint dagegen, der Umstand, dass der Makler „selbständig tätig“ sein muss. Es ist unklar, ob die Tätigkeit der natürlichen oder juristischen Person zugerechnet werden muss, welche die Erlaubnis beantragt oder der Person (Organ), die verpflichtet ist, für den Antragsteller, den Sachkundenachweis zu erbringen. Zu denken ist dabei vor allem an die Konstellation, in der ein Makler etwa bereits seit 20 Jahren als Einzelkaufmann tätig war und dann eine GmbH gründet. Soll für die GmbH

eine Erlaubnis beantragt werden, muss der Geschäftsführer den Sachkundenachweis erbringen oder belegen können, dass der Gewerbetreibende bereits seit sechs Jahren ununterbrochen selbständig tätig war, da die GmbH als juristische Person nicht sachkundig sein kann. Liegt die GmbH-Gründung weniger als sechs Jahre vor dem Inkrafttreten zurück, ist fraglich, ob die Zeit zuvor angerechnet werden kann, was nach Auffassung des IVD zu bejahen ist, obwohl die Vorschrift an die Person des Gewerbetreibenden anknüpft, also an die GmbH. Es würde dem Sinn und Zweck der Regelung widersprechen, – lediglich aus formalen Gründen – die Sachkundeprüfung noch einmal zu verlangen, obwohl die vorlageverpflichtete Person die entsprechende Berufserfahrung aufweist. Es muss daher sichergestellt werden, dass das Sachkundeerfordernis der Person folgt, die die Sachkunde im eigenen oder fremden Namen nachweisen muss. Rechtsformwechsel dürfen sich jedenfalls nicht nachteilig auswirken.

Der Bundesrat hat unabhängig von der zuvor genannten Fallkonstellation empfohlen, auch Zeiten zu berücksichtigen, in denen der Gewerbetreibende unselbständig tätig war. Dies ist zwar zu begrüßen, in der Sache greift es aber möglicherweise – wie zuvor dargestellt – für „junge“ Kapitalgesellschaften mit erfahrenen Geschäftsführern zu kurz.

Petition: Bei der ununterbrochenen Tätigkeit des „Gewerbetreibenden“ sollte es nur darauf ankommen, dass die Person, die für den Gewerbetreibenden den Sachkundenachweis erbringen muss, mindestens sechs Jahre tätig war. Entsprechend dem Gedanken des Bundesrates sollten zumindest auch Zeiten der unselbständigen Tätigkeit berücksichtigt werden, was auch die Bundesregierung in ihrer Gegenäußerung vom 2. November 2016 zur Stellungnahme des Bundesrates befürwortet hat.

2. Übergangsregelung für WEG-Verwalter – § 161 Abs. 3 GewO-E

Der Regierungsentwurf sieht vor, dass auch Wohnungseigentumsverwalter, die bereits vor Inkrafttreten des Gesetzes Eigentum von Wohnungseigentümern im Sinne des § 1 Absatz. 2, 3, 5 und 6 WEG verwaltet haben, eine Erlaubnis nach § 34c GewO beantragen. Nach der Übergangsregelung gem. § 161 Abs. 3 GewO-E haben sie hierfür bis zum ersten Tag des dreizehnten Monats Zeit, der auf die Verkündung folgt. Im Rahmen des Erlaubnisverfahrens müssen alle Erlaubnisvoraussetzungen (Zuverlässigkeit, geordnete Vermögensverhältnisse, Berufshaftpflichtversicherung, Sachkunde) nachgewiesen werden. Im Widerspruch hierzu nimmt die Gesetzesbegründung auch hier Bezug zum Inkrafttreten. Gewerbetreibende, die mindestens sechs Jahre vor Verkündung dieses Gesetzes ununterbrochen als selbständige Wohnungseigentumsverwalter tätig waren, sind von dem Sachkundenachweis befreit, wenn sie dies gegenüber der zuständigen Behörde nachweisen. Die ununterbrochene, selbständige Tätigkeit als Wohnungseigentumsverwalter ist durch geeignete Unterlagen nachzuweisen.

Dazu gehören insbesondere die Gewerbeanmeldung nach § 14 Absatz 1 GewO sowie Verwalterverträge oder Abrechnungen. Kurze Unterbrechungen von bis sechs Monaten etwa wegen Elternzeit,

Krankheit oder Kuren sollen unschädlich sein. Nach Ablauf der Frist soll sich der Gewerbetreibende nicht mehr auf die als Übergangsregelung konzipierte Bestandsschutzregelung berufen können.

Petition: Im Hinblick auf die Fristen sollte jedoch wie bei den Immobilienmaklern auf das Inkrafttreten des Gesetzes (Art. 2 Abs. 2 dieses Gesetzes) abgestellt werden. Im Übrigen sollte wie oben dargestellt bei der Erbringung des Sachkundenachweises unerheblich sein, ob die bisherige Tätigkeit im eigenen oder im fremden Namen erbracht wurde.

VIII. Art. 2 – Inkrafttreten

Das Gesetz tritt nach Art. 2 des Regierungsentwurfs in zwei Teilen in Kraft. Zunächst am Tag nach der Verkündung des Gesetzes, welches die Ermächtigungsgrundlage zum Erlass der Rechtsverordnung vorgibt, in der etwa die Inhalte der Sachkundeprüfung und die dieser gleichgestellten beruflichen Qualifikationen geregelt werden. Die Erlaubnispflicht soll nach dem Regierungsentwurf rund neun Monate später in Kraft treten, und zwar am ersten Tag des zehnten auf die Verkündung folgenden Kalendermonats. Ein späteres Inkrafttreten ist nach der Gesetzesbegründung erforderlich, damit die Verwaltung die erforderlichen Vorkehrungen zum Vollzug der neuen Regelungen treffen kann. Auch sollen die für die Abnahme der Sachkundeprüfung zuständigen Industrie- und Handelskammern (IHK) Prüfungsordnungen erlassen sowie entsprechende Prüfungsverfahren und -ausschüsse einrichten können.

Die Bundesregierung verweist zudem darauf, dass die Erfahrungen im Bereich der Versicherungsvermittler (§ 34d GewO) und Finanzanlagenvermittler (§ 34f GewO) gezeigt haben, dass für die Gesetzesumsetzung ein erheblicher zeitlicher Vorlauf erforderlich ist, damit die ordnungsgemäße Durchführung von Sachkundeprüfungen auf einem angemessenen Niveau gewährleistet werden kann. Der IVD schließt sich dieser Begründung vollumfänglich an. Darüber hinaus ist ein angemessener Umsetzungszeitraum von 18 Monaten auch deshalb erforderlich, da mit der Vorbereitung auf die neue Rechtslage erst begonnen werden kann, wenn die Rechtsverordnung in Kraft getreten ist oder zumindest der Bundesrat hierzu seine Zustimmung gegeben hat. Erst ab diesem Zeitpunkt können sich die rund 45.000 Gewerbetreibenden (ca. 27.000 Immobilienmakler und ca. 17.700 WEG-Verwalter) auf die neue Rechtslage vorbereiten und entscheiden, ob ein Vorbereitungskurs erforderlich ist. Auf der anderen Seite können die Vorbereitungskurse ihrerseits erst vorbereitet werden, wenn die Rechtsverordnung entsprechend gereift ist. Auch die Prüfungsordnungen der IHK können grundsätzlich erst erlassen werden, wenn die Rechtsverordnung vorliegt. Es ist insgesamt daher nicht nur erforderlich, die Rechtsverordnung rasch auf den Weg zu bringen, sondern auch eine angemessene Umsetzungsfrist zu gewähren.

Der Bundesrat hat empfohlen, die Umsetzungsfrist bis zum Inkrafttreten auf 18 Monate zu verlängern (BR-Drs. 496/16 (Beschluss)). Zu Recht verweist der Bundesrat dabei darauf, dass bei der Gesetzesumsetzung Unvorhersehbares auftreten kann und deswegen ein weiterer Zeitpuffer erforderlich ist.

Petition: Um eine angemessene Umsetzung der Neuregelungen zu gewährleisten, sollte das Gesetz in seinen wesentlichen Teilen entsprechend der Empfehlung des Bundesrates frühestens 18 Monate

nach seiner Verkündung in Kraft treten. Dabei sollte das Gesetz am ersten Tag eines Monats in Kraft treten, und des neunzehnten Monats, der auf die Verkündung folgt.

IX. Rechtsverordnung

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie soll nach dem Regierungsentwurf ermächtigt werden, mit Zustimmung des Bundesrates eine Rechtsverordnung zu erlassen. In der Rechtsverordnung sollen vor allem I. die Inhalte und das Verfahren für die Sachkundeprüfungen, II. die Ausnahmen von der Erforderlichkeit einer Sachkundeprüfung und die Gleichstellung anderer Berufsqualifikationen mit den Sachkundeprüfungen und III. die Höhe der Deckungssumme der Berufshaftpflichtversicherung für Verwalter geregelt werden.

Die Rechtsverordnung ist in ihrer inhaltlichen Ausgestaltung noch nicht Gegenstand des Gesetzgebungsverfahrens. Der IVD bittet dennoch mit Nachdruck darum, dass sich das BMWi, der Bundesrat und mitberatend der Bundestag frühzeitig mit der Rechtsverordnung befassen, damit sich die Beteiligten (Makler/Verwalter, Verwaltung, IHK, Bildungsinstitute etc.) frühzeitig auf die neue Rechtslage einstellen können. Gleichzeitig bittet der IVD darum, folgende Punkte zu berücksichtigen.

3. Sachkundeprüfung

Die Einführung einer Berufszulassungsregelung für WEG-Verwalter und Makler stellt vom Grunde her einen Eingriff in die Berufsfreiheit nach Art. 12 Grundgesetz (GG) dar. Der Sachkundenachweis in Gestalt einer bestimmten beruflichen Qualifikation oder in der Ablegung einer Prüfung stellt grundsätzlich „die mildeste, den Berufsanwärter am wenigsten belastende Form der Beschränkung“ dar (BVerfGE, Bd. 13, S. 115). Im Übrigen ist die geplante gesetzliche Regelung auch angemessen (vgl. Fachkundenachweis als Zulassungsvoraussetzung in § 34c GewO, Hans Peter Ipsen, 1973), wobei darauf zu achten ist, dass die Angemessenheit nicht durch die Rechtsverordnung mithin durch überzogene Anforderungen beseitigt wird. Die Prüfungsinhalte sollten daher so bemessen sein, dass die Berufszulassungsregelung insgesamt verhältnismäßig ist. Bei der Ausarbeitung des Prüfungskataloges und bei der Prüfungsabnahme sollten auch Experten aus der Praxis außerhalb des eigenen IHK-Netzwerks einbezogen werden, um ein angemessenes Niveau zu erzielen.

Die beteiligten Fachverbände, zahlreiche Immobilienakademien und der Deutsche Industrie und Handelskammertag (DIHK) haben für beide Berufsgruppen ein Curriculum erarbeitet, welches dem federführenden Ressort (BMWi) vorliegt (Anlage 2).

4. Anerkennung/Gleichstellung von Qualifikationen

Die konkrete Ausgestaltung der Anerkennungsregelungen alternativer Berufe bzw. Qualifikationen ist ebenfalls der Rechtsverordnung vorbehalten; jedenfalls entspricht dies der Systematik ähnlicher

Berufsregulierungen. Nach dem Gesetzentwurf soll die Anerkennung von Berufsqualifikationen im Einklang mit dem Europarecht stehen (Art. 1, Nr. 3 e).

In der beruflichen Praxis der Makler und Verwalter haben sich innerhalb der EU in den letzten Jahren zahlreiche Studiengänge und Qualifikationen im Bereich der Erwachsenenfortbildung etabliert, nicht zuletzt auch aufgrund der breiten Bildungslandschaft. Es würde im Widerspruch zum Europarecht stehen und einen unverhältnismäßigen Eingriff in die Berufsfreiheit Art. 12 GG darstellen, wenn diese zahlreichen Abschlüsse, in die viel Zeit und Geld investiert wurde, unberücksichtigt bleiben würden.

Trotz der langen Übergangszeit und der Möglichkeit, eine sechsjährige Tätigkeit nachzuweisen, steht zu befürchten, dass zahlreiche qualifizierte Makler und Verwalter noch eine Sachkundeprüfung bei der IHK ablegen müssen, wodurch sie nicht zuletzt auch finanziell (voraussichtlich 400 Euro Prüfungsgebühr) belastet werden. Dem Sachkundenachweis sollten folglich nachstehende Qualifikationen gleichgestellt werden:

(a) Ausbildungsabschluss zum/zur Immobilienkaufmann/-frau

(b) Ausbildungsabschluss zum/zur Immobilienfachwirt/-in

(c) Abschluss einer bank- oder sparkassenkaufmännischen Ausbildung nebst 3 Jahren einschlägiger Praxis in der Vermittlung oder Erbringung des Nachweises der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 GewO-E oder in der Verwaltung von gemeinschaftlichem Eigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 GewO-E.

(d) Abschluss eines wirtschafts-, rechtswissenschaftlichen oder immobilienrelevanten Studiums an einer staatlich anerkannten Hochschule, Berufsakademie oder Fachschule nebst 3 Jahre einschlägiger beruflicher Praxis.

(e) Abschluss einer kaufmännischen Ausbildung nebst 5 Jahren einschlägiger Praxis.

Um dauerhaft stabile rechtliche Rahmenbedingungen sicherzustellen und im Hinblick auf die europäische Harmonisierungsinitiative sollte die Dienstleistungsnorm DIN EN 15733:2009 als gleichwertiger Qualifikationsnachweis für die Maklerausübung anerkannt werden.

5. Verwalter-Berufshaftpflichtversicherung

Für die Berufshaftpflichtversicherung empfiehlt der IVD eine Deckungssumme in Höhe von jeweils mindestens 100.000 Euro.

D. Antrag der Bundestagsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Wohneigentumsrecht umfassend reformieren und modernisieren (BT-Drs. 18/8084)

I. Einleitung

Der IVD befürwortet eine Änderung des WEG-Rechtes zugunsten eines höheren Verbraucherschutzes, der letztlich auch zu einer Steigerung der Attraktivität des Wohneigentums als Altersvorsorge führen kann. Der IVD wird sich in der kommenden Legislaturperiode verstärkt für umfassende Änderungen einsetzen, die inhaltlich in großen Teilen dem Antrag der Bundestagsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN entsprechen.

II. Anerkennung von Wohnungseigentümergeinschaften als Verbraucher

Nach dem Antrag der Bundestagsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN (BT-Drs. 18/8084) soll der Bundestag die Bundesregierung auffordern, Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) gesetzlich als Verbraucher anzuerkennen. Damit wäre ein seit langem bestehender Streit in der Literatur und der Rechtsprechung zugunsten der Verbraucher beendet. Zwar hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit drei Urteilen vom 25.3.2015 (VIII ZR 243/13, VIII ZR 360/13 und VIII ZR 109/14) bereits klargestellt, dass auch Wohnungseigentümergeinschaften Verbraucher sein können und die verbraucherschützenden Regelungen, insbesondere des AGB-Rechts bei Vertragsschlüssen mit ihnen Anwendung finden können. Dennoch wäre es wünschenswert, wenn dies auch gesetzlich geregelt wäre.

Der IVD steht einer gesetzlichen Regelung grundsätzlich offen gegenüber, auch wenn eine gesetzliche Qualifikation einer bestimmten Gruppe als Verbraucher damit ein Novum wäre. Denn bisher findet sich im Gesetz grundsätzlich an keiner Stelle eine Qualifikation einer bestimmten Gruppe als Verbraucher. Vielmehr erfolgt die Qualifikation anhand der abstrakten Regelung des Verbraucherbegriffes in § 13 BGB.

III. Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und WEG-Verwalter

1. Einbeziehung des Mietverwalters

Nach dem vorliegenden Antrag der Bundestagsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN soll die Berufszulassungsregelung in Gestalt eines Sachkundenachweises und dem Erfordernis einer Berufshaftpflichtversicherung auch auf Mietverwalter ausgeweitet werden. Der Gesetzentwurf begrenzt die Erlaubnispflicht auf den WEG-Verwalter.

Der IVD befürwortet die Einbeziehung des Mietverwalters ausdrücklich (siehe C. I. – Stellungnahme zum Regierungsentwurf BT-Drs. 18/10190).

2. Sachkundenachweis von Mitarbeitern und Fortbildungsverpflichtung

Nach dem Gesetzentwurf ist die Erlaubnispflicht auf den Gewerbetreibenden beschränkt. Mitarbeiter müssen demnach keinen eigenen Sachkundenachweis erbringen. Der Gewerbetreibende muss jedoch sicherstellen, dass die mit der Tätigkeit befassten Personen ausreichend sachkundig sind. Eine Fortbildungsverpflichtung sieht der Gesetzentwurf weder für den Gewerbetreibenden noch für die Mitarbeiter vor.

Der vorliegende Antrag der Bundestagsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN sieht auch für Mitarbeiter einen förmlichen Sachkundenachweis sowie eine Fortbildungsverpflichtung vor.

Unternehmen, die im IVD Mitglied werden wollen, müssen gegenüber dem Verband nachweisen, dass sie eine ausreichende Sachkunde besitzen. Darüber hinaus müssen sich die Mitgliedsunternehmen zu einem lebenslangen Lernen verpflichten. Zusätzlich zu den Regelungen in der Satzung und den Standesregeln des IVD wurde ein Fortbildungssiegel eingeführt, das dem Verbraucher ein zusätzliches Vertrauen in eine regelmäßige Weiterbildung geben soll. Hieraus ergibt sich auch, dass der Gewerbetreibende dafür Sorge zu tragen hat, dass seine Mitarbeiter entsprechend qualifiziert sind und an Weiterbildungen teilnehmen, um die Erwartungen nicht zu enttäuschen. Für ein etwaiges Fehlverhalten seiner Mitarbeiter haftet der Unternehmer ggfls. sogar persönlich, so dass er auch aus diesem Grund ein erhebliches Interesse an einer Mitarbeiter-Qualifikation hat. Ein förmlicher Sachkundenachweis für Mitarbeiter erscheint auch vor dem zu erwartenden Erfüllungsaufwand nicht erforderlich. Die Einführung einer Fortbildungsverpflichtung für den Gewerbetreibenden und seiner Mitarbeiter wird befürwortet.

Im Übrigen wird auf die obigen Ausführungen verwiesen (C., IV. – Stellungnahme zum Regierungsentwurf BT-Drs. 18/10190).

3. Verzicht auf „Alte-Hasen-Regelung“?

Der Gesetzentwurf sieht für Makler und WEG-Verwalter vor, dass der Sachkundenachweis nicht erbracht werden muss, wenn der Gewerbetreibende vor Inkrafttreten sechs Jahre lang ununterbrochen tätig war. Nach dem vorliegenden Antrag der Bundestagsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN soll diese sog. Alte-Hasen-Regelung nicht aufgenommen werden, so dass jeder Gewerbetreibende den Sachkundenachweis erbringen muss.

Die Ausübung des Berufes des Maklers oder Verwalters ist in den letzten Jahren immer anspruchsvoller geworden, da die zu beachtenden Regelungen zugenommen haben. Gleichzeitig sind auch die Erwartungen der Verbraucher an die Qualität gestiegen. Aus diesem Grund wäre es natürlich sinnvoll, von jedem Gewerbetreibenden einen Sachkundenachweis zu verlangen, da die Berufserfahrung alleine kein Garant für eine ausreichende Qualifikation ist.

Trotz der wünschenswerten einheitlichen Anforderungen an die Qualifikation, gibt es jedoch mehrere Gründe, die gegen einen Verzicht auf die „Alte-Hasen-Regelung“ sprechen.

a) Gegen einen Verzicht sprechen auch verfassungsrechtliche Gründe. Ohne eine entsprechende Regelung wäre der Eingriff in die Berufsfreiheit belastend.

Zunächst ist zwischen den beiden Gruppen zu unterscheiden, die durch das Gesetz betroffen sind. Zum einen sind dies diejenigen, die erstmals eine Makler- oder Verwaltertätigkeit ausüben wollen. Die mit der Neuregelung verbundene subjektive Berufswahlbeschränkung dieser Gruppe ist zum Schutz besonders wichtiger Gemeinschaftsgüter, also hier das Vermögen der Verbraucher, gerechtfertigt, da der Verbraucherschutz in diesem Fall Vorrang vor der Freiheit des Einzelnen hat.

Bei denjenigen, die den Beruf bereits ausüben, sind jedoch höhere Maßstäbe anzusetzen, da sie die Erlaubnis bereits haben (Makler) bzw. die Tätigkeit bereits ausüben (Verwalter). Es kann zwar vermutet werden, dass die Gruppe aufgrund ihrer Berufserfahrung ausreichend qualifiziert ist, die Sachkundeprüfung zu bestehen. Gewiss ist dies aber nicht, so dass sich im Fall des Nichtbestehens der Eingriff in die Berufsfreiheit für diese Gewerbetreibenden als besonders intensiv darstellen würde. Erhebliche Folgen für die Betroffenen und ihre Familien, die aufgrund ihrer Tätigkeit eine Existenz aufgebaut haben, wären unvermeidbar.

Zudem kann sich diese Gruppe auch auf einen Vertrauensschutz berufen, den sie mit Erteilung der Genehmigung bzw. Aufnahme der Tätigkeit erlangt hat. In den vergangenen Jahren wurde aus diesen Gründen auch bei den anderen gewerblichen Tätigkeiten, die reguliert wurden, eine „Alte-Hasen-Regelung“ aufgenommen, etwa beim Versicherungsvermittler (§ 34d GewO i.V.m. § 1 Abs. 4 Vers-VermV), beim Finanzanlagevermittler (§§ 34f, § 157 Abs. 3 GewO) und beim Immobiliendarlehensvermittler (§§ 34i, 160 Abs. 3 GewO). Beim Immobiliendarlehensvermittler ist die Alte-Hasen-Regelung auch europarechtlich vorgesehen (Wohnimmobilienkreditrichtlinie – 204/17/EU, Anhang III), so dass es auch insoweit um eine übliche Regelung handelt.

b)

Für eine „Alte-Hasen-Regelung“ spricht auch, dass hierdurch nicht nur der Erfüllungsaufwand der Wirtschaft gering gehalten werden kann. Nach dem Regierungsentwurf sind für die Ablegung der Sachkundeprüfung 400 € anzusetzen. Multipliziert man die Gebührenhöhe mit der Anzahl der betroffenen Gewerbetreibenden, ergäbe sich hieraus zu den 10,7 Mio. Euro ein zusätzlicher Erfüllungsaufwand von weiteren 17,8 Mio. Euro, ohne die notwendigen Opportunitätskosten einzubeziehen (BT-Drs. 18/10190, S. 14). Auch der Erfüllungsaufwand für die Verwaltung würde sich ohne „Alte-Hasen-Regelung“ vervielfachen.

Petition: Auf die „Alte-Hasen-Regelung“ sollte vor dem Hintergrund des erhöhten Erfüllungsaufwandes nicht verzichtet werden.

4. Einführung eines zentralen Registers bei den IHK

Das mit dem Antrag beehrte Register, in dem alle Immobilienmakler und Verwalter enthalten sein sollen, wird seitens des IVD befürwortet, auch wenn der Erfüllungsaufwand recht groß sein dürfte. Hier wird allerdings angeregt, in dem Register Angaben zu einer persönlichen Berufsqualifikation und zu einer Verbandszugehörigkeit vorzusehen.

IV. Änderungen im WEG-Recht

Der IVD begrüßt die von der Bundestagsfraktion Bündnis 90/ Die Grünen geforderten Regelungen ausdrücklich. Der IVD plant hierzu in Kürze einen WEG-Gipfel (ein WEG-Spitzengespräch) mit hochrangigen Experten von deutschen Gerichten und renommierten Persönlichkeiten aus der Rechtsanwaltspraxis.

1. Regelungen bezüglich der Transparenz und der Verwaltung von WEG-Finzen im WEG-Recht

a)

Nach dem Antrag der Bundestagsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN (BT-Drs. 18/8084) soll der Bundestag die Bundesregierung auffordern, Regelungen bezüglich der Transparenz und der Verwaltung von WEG-Finzen im WEG-Recht zu schaffen.

Der IVD begrüßt grundsätzlich den Schutz von WEG-Konten vor Mißbrauch. Notwendig ist hierfür die gesetzliche Fixierung der Pflicht des Verwalters zur Führung von Fremdgeldkonten (auf den Namen der Gemeinschaft), um WEG-Konten besser vor Missbrauch zu schützen und Rechtssicherheit auf Seiten der Eigentümer und Verwalter zu erlangen.

Treuhandkonten sind im Gegensatz zu Fremdgeldkonten nicht ausreichend gesichert. Der Verwalter wird als Kontoinhaber ausgewiesen. Zwar muss der Verwalter nach dem Geldwäschegesetz und der Abgabenverordnung den wirtschaftlich Berechtigten gegenüber der Bank benennen, so dass erkennbar ist, wem das Geld gehört. Treuhandkonten sind für den Eigentümer allerdings schwerer zu kontrollieren, der möglicherweise illegale Zugriff auf das WEG-Geld wird damit erleichtert.

Dagegen bieten offene Fremdgeldkonten mehr Sicherheit. Sie erleichtern Wohnungseigentümern und Verwaltungsbeiräten die Kontrolle über den Umgang des Verwalters mit ihrem Geld, da die WEG Kontoinhaber bleibt. Auch Gläubiger eines Mitglieds der Eigentümergemeinschaft können nicht auf die Gelder zugreifen, da nur die Gemeinschaft Eigentümerin ist. Fremdgeldkonten sind im Gegensatz zu Treuhandkonten pfändungs- und insolvenzsicher und schützen die Eigentümer damit weitestgehend vor Vermögensverlusten.

Eigentümer und Verwalter wissen oft nicht welche Rechte Pflichten sie diesbezüglich haben und welche Risiken mit der Führung eines Treuhandkontos verbunden sind.

Die Pflicht zur Fremdgeldkontenführung sollte daher in den gesetzlichen Katalog der ordnungsgemäßen Verwaltung, § 21 Abs. 5 WEG aufgenommen werden.

b)

Der vorliegende Antrag der Bundestagsfraktion sieht auch die Forderung nach umfassenden Informationen der Eigentümer über Kreditrisiken bei gemeinsamer Kreditaufnahme vor. Dies sieht der als IVD als Selbstverständlichkeit an. Auch begrüßt der IVD die Forderung nach umfassender Aufklärung. Hier erscheint es auch sinnvoll, Informationskampagnen zu Verbraucherschutzaspekten im Umgang mit dem Wohnungseigentum zu schaffen.

c)

Auch stimmt der IVD der Forderung zu, dass bei der Abrechnung von WEG-Kosten mehr Transparenz hergestellt werden sollte. Dies dient den beiderseitigen Interessen von Eigentümern und Verwaltung und kann Unstimmigkeiten und Fehler auf beiden Seiten vermeiden helfen. Aus Sicht des IVD wäre es sinnvoll, eine Regelung zu schaffen, welche die Einsichtnahme in Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne in Textform bereits mit der Einladung zur Eigentümerversammlung, auf welcher die Abrechnungen beschlossen werden sollen, ermöglicht. Derzeit ist eine Einsichtnahme oder Vorabübersendung der Abrechnungen nicht obligatorisch. In der Praxis werden die zu beschließenden Abrechnungen teilweise erst in der Versammlung vorgelegt, so dass eine Prüfung oder Korrektur vor Beschlussfassung kaum möglich ist. Die Prüfungsmöglichkeit wird zeitlich auf den Zeitraum nach der Beschlussfassung verlagert. Eine Korrektur der Abrechnung nach Beschlussfassung ist nicht ohne Weiteres möglich. Zur Vermeidung der Bestandskraft des Beschlusses müsste dann u.U. vorsorglich ein kosten- und zeitaufwändiges Klageverfahren eingeleitet werden.

d)

Begrüßenswert ist auch die Vereinfachung der Einberufung von Eigentümerversammlungen, ggf. durch ein geringeres Quorum von Eigentümern (bisher 25 %) oder die gesetzliche Regelung einer Spontanversammlung (alle Eigentümer ggf. auch ohne Verwalter).

Nach der bisherigen gesetzlichen Regelung wird die Versammlung vom Verwalter einberufen. Fehlt dieser oder weigert sich pflichtwidrig, kann diese auch vom Beiratsvorsitzenden einberufen werden. Ein Einberufungsverlangen kann darüber hinaus auch von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer verlangt werden. Sowohl das Einberufungsverlangen durch die Eigentümer, als auch durch den Beiratsvorsitzenden bürdet den Eigentümern sowohl zeitliche, als auch personelle Probleme auf. Sind weder der Verwalter, noch der Beirat zur Einberufung bereit, ist die Durchführung einer Versammlung und wirksame Beschlussfassung nahezu unmöglich.

e)

Auch die Stärkung der Stellung des Beirates innerhalb der Gemeinschaft erscheint im Hinblick auf die dem Beirat gesetzlich zugewiesenen Aufgaben sinnvoll. Der IVD begrüßt ausdrücklich die Schaffung bzw. den Ausbau von Beratungs- und Schulungsangeboten für die Beiratsmitglieder. Häufig werden die Kompetenzbereiche von Beiräten und Verwaltern nicht klar getrennt, da die Aufgaben und

Pflichten nicht bekannt sind, sich überschneiden oder gar eine Untätigkeit durch den originär nicht zuständigen Personenkreis kompensiert wird. (z.B. Beirat beauftragt Baufirmen, übernimmt die Kommunikation und Abstimmung mit den Eigentümern, Einberufung einer Eigentümersammlung)

In der Praxis übernimmt der Beirat nicht selten Aufgaben, die originär dem Verwalter zugordnet sind oder er sieht sich als Vertreter der Eigentümergemeinschaft. Nach dem Gesetz stehen dem Beirat keine eigenen Entscheidungsbefugnisse zu. Das Gesetz weist dem Beirat lediglich eine Unterstützerfunktion für den Verwalter insbesondere im Bereich der Abrechnungserstellung (rechnerische und sachliche Prüfung von Jahresabrechnung/Wirtschaftsplan), Prüfung von Kostenvoranschlägen für bauliche Maßnahmen zu Erarbeitung von Vorschlägen, Stellungnahmen, Erörterungen von Sachverhalten und engen Kontrollaufgaben. Nicht originär zuständig ist der Beirat für die Erteilung von Aufträgen, dies kann nur gemeinsam und in Abstimmung mit dem Verwalter erfolgen. Eine klare Trennung und Aufgabenzuweisung kann dem Zusammenspiel von Beirat und Verwaltung aus Sicht des IVD nur dienlich sein.

Hier gilt es allerdings zu bedenken, dass eine Ausweitung der Beiratsbefugnisse nicht zu einer Einschränkung der Verwaltungstätigkeiten führen sollte, damit eine ordnungsgemäße Verwaltung und Durchführung der gesetzlichen Aufgaben des Verwalters sicher gestellt ist. Bei einer Ausweitung der Aufgaben des Beirates z.B. als Kontrollorgan, sollten Inhalt und Umfang zur Klarstellung und Rechtssicherheit gesetzlich konkret fixiert werden.

Petition: Die WEG-Finzen sollten sicherer gestaltet und vor Missbrauch geschützt werden. Die Rechte und Pflichten von Wohnungseigentümern, Verwaltern und Beiräten sollten transparenter gestaltet werden um ein konstruktives Miteinander zu ermöglichen.

2. Umbaumaßnahmen und Sanierungen von WEG

a)

Nach dem Antrag der Bundestagsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN (BT-Drs. 18/8084) soll der Bundestag die Bundesregierung auffordern, Umbaumaßnahmen und Sanierungen in Eigentümergemeinschaften zu ermöglichen.

Der IVD begrüßt ausdrücklich die Schaffung von Rechtssicherheit in der Abgrenzung der einzelnen baulichen Maßnahmen in einer Eigentümergemeinschaft. Das Gesetz sieht verschiedene Begrifflichkeiten und Beschlussmehrheiten für bauliche Maßnahmen vor, die weder für den Eigentümer als Verbraucher, noch die Verwaltung, ohne vertiefte Rechtskenntnisse zweifelsfrei erkennen lassen, in welcher Form und mit welcher Beschlussmehrheit rechtswirksame Beschlüsse über Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen gefasst werden können. Der IVD würde es begrüßen, wenn Regelbeispiele von Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen gesetzlich fixiert werden.

Zur Durchsetzung der klimapolitischen Ziele erscheint es aus Sicht des IVD unerlässlich die gesetzlichen Voraussetzungen für die energetische Sanierung von WEG-Gebäuden sowohl hinsichtlich der Qualifizierung und Zuordnung zum Maßnahmenkatalog des WEG, als auch der erforderlichen

Beschlussmehrheiten zu erleichtern. Aus unserer Sicht sollte dies nicht ausschließlich auf die Fassadenanierung beschränkt werden. Die Absenkung der erforderlichen Beschlussmehrheit auf höchstens die doppelt qualifizierte Mehrheit begrüßen wir ausdrücklich. Die einstimmige Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft, wie sie bei energetischen und baulichen Veränderungen an der Fassade bei fehlendem Instandhaltungsrückstau regelmäßig erforderlich ist, führt in der Praxis zur Undurchführbarkeit bzw. deutlichen Verzögerungen solcher Maßnahmen, wenn nur ein Eigentümer der Maßnahme nicht zustimmt.

b)

Ebenso wird dies auch im Hinblick auf die Förderung von Maßnahmen des barrierefreien Umbaus erachtet. Auch bauliche Veränderungen, die der Barrierefreiheit dienen, stehen im Regelfall unter dem Vorbehalt der Zustimmung aller Eigentümer. Um derartige Maßnahmen auch effektiv und zeitnah umsetzen zu können, sollte die Hürde des Quorums und des erforderlichen Abstimmungsergebnisses (Einstimmigkeit) deutlich abgesenkt werden. § 554 a BGB sieht einen Anspruch des Mieters auf Zustimmung zur baulichen Veränderung bei berechtigtem Interesse vor, ggf. unter der Bedingung einer angemessenen Sicherheit für den Rückbau. Diese Regelung könnte sinngemäß in das WEG übertragen werden und die Zustimmung der Eigentümer von der vollständigen oder teilweisen Kostenübernahme für Errichtung und Instandhaltung durch den betreffenden Eigentümer abhängig gemacht werden.

c)

Der vorliegende Antrag der Bundestagsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN sieht insbesondere auch die Schaffung einer Instandhaltungsrücklagepflicht vor.

Das Gesetz sieht die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage bereits als Maßnahme der ordnungsgemäßen Verwaltung vor § 21 Abs. 5 Ziff. 4 WEG. Nach der derzeitigen Gesetzeslage können die Eigentümer allerdings durch eine Vereinbarung (Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung) die Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage gänzlich ausschließen. Soweit von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht wird, besteht die Gefahr, dass die künftig notwendigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, finanziell nicht mehr gesichert werden können. Aus Sicht des IVD könnte die Pflicht zur Schaffung der Instandhaltungsrücklage bereits dadurch sichergestellt werden, dass die Abdingbarkeit dieser gesetzlichen Regelung ausgeschlossen wird.

Die Höhe der erforderlichen Rücklagen wird derzeit nach verschiedenen Berechnungsmethoden festgelegt. Hierbei werden entweder das Alter des Gebäudes, die Nutzungsintensität, die Reparaturanfälligkeit oder die Baukosten im Erstellungsjahr als Maßstab für die Berechnung herangezogen. Der IVD würde es befürworten, wenn zur Vereinfachung und Klarstellung die Höhe der Instandhaltungsrückstellung nach einer einheitlichen Berechnungsmethode gesetzlich geregelt würde.

d)

Auch begrüßen wir den vorliegenden Antrag der Bundestagsfraktion ausdrücklich dahingehend, dass die Umwandlung unsanierter Mietwohnungen in Eigentümergemeinschaften unter den Vorbehalt

des Vorhandenseins einer ausreichenden Instandhaltungsrücklage gestellt wird. Die Rücklage dient dem Erhalt des gemeinschaftlichen Eigentums und muss die (künftigen) Eigentümer vor finanziellen Belastungen schützen, die mit dem Erwerb bzw. der Umwandlung der Mietwohnung in Eigentum einhergehen können.

e)

Auch stimmt der IVD in Ergänzung zu den sachlichen Voraussetzungen von Umbaumaßnahmen und energetischen Sanierungen der Forderung zur finanziellen Machbarkeit zu. Der IVD befürwortet ausdrücklich sowohl den Ausbau bzw. die Aufstockung der vorhandenen KfW- Programme, als auch die Neuauflage von Programmen zur energetischen Sanierung, sowohl in Form von langfristigen, zinsgünstigen anlauffreien Krediten, als auch Zuschüssen. Insbesondere die Zuschussvariante bietet einen großen Anreiz zur Durchführung energetischer Maßnahmen.

In der Praxis hat sich die Zuschussvariante aber als unzureichend herausgestellt. So waren die zur Verfügung gestellten Mittel der KfW im Bereich des barrierefreien Umbaus bereits Mitte des Jahres 2016 aufgebraucht.

Auch stellt sich das derzeitige Antragsprozedere der KfW als nicht praktikabel und zu langwierig heraus. Die Anträge können nur online gestellt werden und müssen hinsichtlich der technischen Voraussetzungen von einem Sachverständigen vorab bestätigt werden. Die ausführenden Unternehmen sind regelmäßig nicht bereit, vorab ohne Auftragserteilung derartige Prüfungen durchzuführen und zu quittieren.

Der IVD begrüßt die Bildung steuerlicher Anreize in Ergänzung zu Krediten und Zuschüssen.

Petition: Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sollten gesetzlich genauer definiert werden. Die Durchführung dieser Maßnahmen sollte insbesondere durch erleichterte Beschlussfassung und die Erweiterung von öffentlichen Fördermitteln einen Anreiz erfahren.

3. Möglichkeiten einer außergerichtlichen Streitbeilegung bei Rechtsstreitigkeiten unter Beteiligung von WEG stärken

Nach dem vorliegenden Antrag der Bundestagsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN soll auch die Möglichkeit einer außergerichtlichen Streitbeilegung bei Rechtsstreitigkeiten unter Beteiligung von Eigentümergemeinschaften gestärkt werden.

a)

Der IVD begrüßt ausdrücklich die Vereinfachung der Erledigung von Rechtsstreitigkeiten innerhalb der WEG. Bislang lassen sich Beschlussfassungen der Eigentümer nur im Wege des gerichtlichen Anfechtungsklageverfahrens angreifen. Eine gute Möglichkeit wäre zum einen die Hemmung der ohnehin recht kurz bemessenen Anfechtungsfrist (1 Monat) bei Durchführung eines Schlichtungsverfahrens und andererseits die Aufhebung der Streitwertobergrenze von 5.000 EUR. Die Gemeinschaft,

aber auch der einzelne Eigentümer sollten in ihrer Entscheidungsfreiheit und autonomen Gestaltungsmöglichkeit gestärkt werden.

Die Praxis zeigt, dass sowohl die Eigentümer, als auch die Verwaltungen in vielen Fällen versuchen, eine außergerichtliche Klärung von Unwägbarkeiten bspw. im Zusammenhang mit Jahresabrechnungen oder Sanierungsmaßnahmen untereinander herbeizuführen. Die Kürze der Klagefrist lässt eine außergerichtliche Klärung ggf. auch unter Einbeziehung des Beirates, aller Eigentümer oder Dritter häufig nicht zu, so dass für die Eigentümer häufig nur der Weg zum Gericht bleibt. Dies bedeutet in vielen Fällen die Belastung des Gemeinschaftsverhältnisses mit Missstimmungen und Vertrauensverlust, die ein weiteres friedliches Zusammenleben behindern. Der IVD begrüßt ausdrücklich die Schaffung der Möglichkeit, ein außergerichtliches Schlichtungsverfahren unter Aufrechterhaltung des Klageweges durchzuführen.

b)

Auch der IVD ist der Auffassung, dass eine Streitwertobergrenze in Höhe von 5.000 EUR den Angelegenheiten einer WEG nicht gerecht wird. Aufgrund der Größenunterschiede der Gemeinschaften und der Vielfältigkeit der Angelegenheiten erscheint es nicht sinnvoll eine pauschale Wertgrenze zu ziehen. Die Möglichkeit der außergerichtlichen Streitbeilegung wäre damit erheblich eingeschränkt oder gerade in größeren Eigentümergemeinschaften, deren Streitigkeiten aufgrund des Umfangs wesentlich kostenintensiver sind, sogar ausgeschlossen.

c)

In Ergänzung zum vorliegenden Antrag der Bundestagsfraktion vertritt der IVD die Auffassung, dass ungeachtet der außergerichtlichen Streitbeilegung, die gesetzliche Frist für die Klageerhebung verlängert und die Klagebegründungsfrist aufgehoben werden sollte. In den meisten Fällen (Beschlussanfechtungen) lassen sich die Erfolgsaussichten einer Klage innerhalb der nur 1-monatigen Frist nicht rechtssicher prüfen, da entweder das Protokoll der Versammlung erst kurz vor Ablauf der Anfechtungsfrist eingesehen werden kann oder eine Belegeinsicht und Prüfung von Abrechnungsunterlagen erforderlich ist. Die kurze Frist zwingt allerdings dazu, auch ohne umfassende rechtliche und sachliche Prüfung vorsorglich zur Fristwahrung eine Klage einreichen zu müssen.

Petition: Die außergerichtliche Streitbeilegung, insbesondere zur Überprüfung von Beschlussfassungen innerhalb der Gemeinschaft, sollte Vorrang vor dem gesetzlichen Beschlussanfechtungsverfahren haben.

4. Stellung der WEG gegenüber der Verwaltung stärken

Nach dem Antrag der Bundestagsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN (BT-Drs. 18/8084) soll der Bundestag die Bundesregierung auffordern, die Stellung der WEG gegenüber dem Verwalter/ Verwalterin zu stärken.

a)

Der vorliegende Antrag der Bundesfraktion sieht insbesondere die Schaffung eines Abberufungskataloges für Verwalter vor. Auch dies sieht der IVD insbesondere im Hinblick auf die Transparenz des Rechtsverhältnisses zwischen WEG und Verwalter als begrüßenswert an. Das Gesetz sieht die Abberufung des Verwalters nur aus wichtigem Grund vor. Dieser unbestimmte Rechtsbegriff wirft in der Praxis einige Probleme auf, da er sich nur anhand einer umfassenden Würdigung des

Innenverhältnisses bestimmen lässt und die Entscheidung über das bestehende Vertrauensverhältnis und die Zumutbarkeit der Zusammenarbeit mit dem Verwalter auf das gerichtliche Verfahren verlagert.

Mit einer gesetzlichen Fixierung der in der Praxis häufig vorkommenden, wichtigen Abberufungsgründe (Regelbeispiele), wird für beide Seiten Rechtsklarheit geschaffen und ein drohender Rechtsstreit über die Wirksamkeit einer Abberufung transparenter gemacht und ggf. abgewendet.

b)

Auch der IVD begrüßt die Einschränkung von Universalvollmachten im Hinblick auf die Wahl und Bestellung des Verwalters. Damit kann zum einen der Missbrauch einer Vollmacht verhindert und auch das Bewusstsein der Eigentümer für ihre Entscheidungshoheit und Verbundenheit mit der Gemeinschaft gestärkt werden.

Immobilienverband Deutschland IVD

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

Präsident: Jürgen Michael Schick

Bundesgeschäftsführerin: Sun Jensch

Littenstraße 10 • 10179 Berlin

Tel. 030 - 27 57 26-0

E-Mail: sun.jensch@ivd.net

www.ivd.net