

Bundesbüro

Verband Privater Bauherren e.V.
Chausseestraße 8, 10115 Berlin

Telefon 030/278901-0
Fax 030/278901-11

www.vpb.de
info@vpb.de



V.P.B. e.V. Chausseestraße 8 10115 Berlin

Positionspapier

des

Verbands Privater Bauherren e.V. (VPB)

zum

Referentenentwurf des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie
bzgl. eines Gesetzes zur Einführung einer Berufszulassungsregelung
für gewerbliche Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum

Private Bauherren besitzen rund neun Millionen Eigentumswohnungen in
Deutschland, die ein Vermögen im Wert von einer Billion Euro darstellen. Ihre
Verwaltung wird im wesentlichen von 23.000 hauptberuflichen
Immobilienverwaltungen durchgeführt. Für die einzelnen Wohnungsbesitzer ist ein
schlechter Verwalter mitunter existenzbedrohend, weil das Wohnungseigentum fast
immer fast das gesamte Vermögen des Eigentümers darstellt.

Das Gesetz sieht vor allem zwei Maßnahmen vor, die einen besseren Schutz der
Immobilienbesitzer bedeuten. Das sind zuerst die Berufshaftpflichtversicherung
für gewerbliche Immobilienmakler und WEG-Verwalter und zweitens der
Sachkundenachweis als Zulassungsvoraussetzungen für beide Berufsgruppen. Damit
wird ein ähnliches Schutzniveau für Kunden angestrebt, wie es bei anderen
Berufsgruppen mit ähnlichem Risikopotential, etwa Architekten, schon besteht.
Diese Schritte des Gesetzgebers werden ausdrücklich begrüßt.

Diskutiert wird derzeit im Wesentlichen die Ausweitung des Entwurfes.

Anwendungsbereich

Das betrifft (in Übereinstimmung mit dem Koalitionsvertrag) vornehmlich
gewerbliche Verwalter von Mietwohnungen. Der VPB unterstützt diesen Vorschlag.

Verband Privater Bauherren e. V. Vereinsreg. AG Berlin-Charlottenburg 24307 NZ
Vorstand: Dipl.-Ing. Thomas Penningh, Braunschweig (Vorsitzender);
Dipl.-Ing. Klaus Kellhammer, Tübingen; Dipl.-Ing. Rüdiger Mattis, Leipzig;
Dipl.-Ing. Renate Lepper, Bonn; Dipl.-Ing. Reimund Stewen, Köln

Bankverbindung
Postbank Hamburg
BLZ 200 100 20
Konto Nr. 400 602 203

Viele private Bauherren sind Kleinvermieter, die auf diesem Wege nicht nur ihre Altersvorsorge in Eigeninitiative sichern. Sie stellen so auch einen ganz erheblichen Teil an Wohnraum für die Gesellschaft zur Verfügung.

Unqualifizierte Mietwohnungsverwalter stellen für sie eine Gefahr dar, die sich nicht bloß auf die Rentabilität des Investments beschränkt, sondern ein ähnliches Potential hat wie ein unqualifizierter WEG-Verwalter für einen selbstnutzenden Wohnungseigentümer.

Sanktionen, Register, Gesetzesdetailliertheit

Über den Entwurf hinaus werden z. T. gesonderte Sanktionen für das Nichtvorliegen von Sachkundenachweis oder Pflichtversicherung verlangt. Der VPB ist der Ansicht, dass die bestehenden Instrumente, v. a. § 15 GewO, ausreichende Handlungsoptionen bieten. Ein vorzugsweise online von jedermann einsehbares Register – wie z. B. bei Rechtsanwälten jetzt schon Praxis – erscheint „nice to have“, ist aber nicht erforderlich. Vor allem wird es dem Interessenten um bestehenden Pflichtversicherungsschutz gehen. Diesen kann er nicht bloß auf den Zeitpunkt der Registereintragung bezogen, sondern ganz aktuell nachprüfen an Hand der Daten, die nach der Dienstleistungs- Informationspflichten-Verordnung ungefragt zur Verfügung zu stellen sind. Das Bestreben, schon jetzt als wesentliche Eckpunkte bewertete Details zu Versicherungspflicht und Sachkundenachweis aus der zu erlassenden Rechtsverordnung auszukoppeln und schon im Gesetz festzuschreiben, ist zwar verständlich, es passt aber nicht zur Regelungstechnik der GewO. Außerdem sind Rechtsverordnungen flexibler anpassungsfähig als Parlagengesetze, so dass solche Details nach Ansicht des VPB besser in die Verordnung verlagert werden.

Sachkundenachweis

Neben dem Sachkundenachweis als Berufszugangsvoraussetzung wird mitunter auch eine Fortbildungsverpflichtung vorgeschlagen. Das hat vor dem Hintergrund einer relativ großen Normendynamik im Bereich des Gebäudeenergierechts (vor allem

EnEV, EEWärmeG) und einer aufgrund geringer Regelungsdichte in anderen Bereichen wie dem Werkvertrags- und WEG-Recht starken Prägung der rechtlichen Anforderungen vor allem an die WEG-Verwaltung durch die nur Einzelfälle entscheidende Rechtsprechung eine nicht von der Hand zu weisende Berechtigung. Gleichwohl muss man auch hier – wie beim Anwendungsbereich den Gleichlauf zu anderen Berufsgruppen sehen. So sind Rechtsanwälte nicht per se, sondern nur als Fachanwälte einer solchen Fortbildungspflicht unterworfen. Deswegen müsste zunächst entschieden werden, ob entweder alle oder keine der vergleichbaren Berufsgruppen einer solchen Fortbildungspflicht zu unterwerfen sind.

Die Erstreckung der Sachkundenachweispflicht auf weitere Beschäftigte bei den eigentlich Verpflichteten ist im Entwurf nach Ansicht des VPB angemessen geregelt. Dies vor allem, wenn man bedenkt, dass im Entwurf nur eine knappe Frist normiert ist für alle, die nicht der so genannten „Alte-Hasen-Regelung“ unterfallen, bei begrenzten Ausbildungskapazitäten.

Seite 3/4

Die „Alte-Hasen-Regelung“ des Entwurfes hält der VPB allerdings für nicht glücklich. Ein sechsjähriges Bestehen am Markt lässt nicht für sich den Schluss zu, ein hinreichend sachkundiger WEG-Verwalter oder Immobilienmakler zu sein. Es gibt aber Makler und Verwalter, die sich in Eigeninitiative und um sich von Wettbewerbern positiv abzugrenzen, bereits umfangreichen Aus- und Fortbildungsmaßnahmen unterzogen haben. Hier könnte über eine Rechtsverordnung ein unkompliziertes Anerkennungsverfahren eingeführt werden, wie es für EU-Wettbewerber ohnehin eingerichtet werden muss. Noch fehlende Bausteine beim Sachkundenachweis müssten dann in einer wesentlich größer bemessenen Übergangszeit nachgeholt werden. Und zwar von allen, die nach derzeitigem Entwurfsstand Verpflichtete sind, aber eben auch nur von diesen.

Die Alternative dazu, die der Entwurf jetzt enthält, birgt die Gefahr einer Konsequenz, die nicht gewollt ist: eine Pflichtversicherung wird es ohnehin für

alle geben. Unqualifizierte Immobilienmakler und WEG-Verwalter werden diese überproportional in Anspruch nehmen müssen. Das führt dann über individuell bemessene Risikozuschläge auf die Prämie zu einem Ausschluss vom Markt. Qualifizierung sollte aber Vorrang vor faktischen Berufsverboten haben. Eine Marktbereinigung in gewissem Umfang ist aus Verbrauchersicht sicher zu begrüßen. Dies aber über Versicherungsfälle statt Sachkundenachweispflichten zu erreichen, ist weder Verbraucher schützend noch volkswirtschaftlich sinnvoll.

Pflichtversicherung

Vorschläge zu Mindestversicherungssummen und zu deckenden Schadensfällen pro Jahr sollten wie bei Gesetzesdetailliertheit ausgeführt, vom Ordnungsgeber geregelt werden. Die Abdeckung weiterer Risiken, etwa über eine verpflichtende Betriebshaftpflicht oder eine Vertrauensschadensversicherung, haben zwar eine Berechtigung. Für die Betroffenen sind solche Versicherungen im Ernstfall ein Segen. Allerdings greift auch hier wieder die Überlegung der Gleichbehandlung. Der Gesetzgeber sieht in vergleichbaren Fällen auch keine Pflicht vor, solche Risiken abzudecken. Deswegen müsste auch hier zunächst entschieden werden, ob entweder alle oder keine der vergleichbaren Berufsgruppen einer solchen Pflicht zu unterwerfen sind.