

Kurzstellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und WEG-Verwalter des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) vom 15.07.2015

Einleitung

Der Koalitionsvertrag zwischen Union und SPD sieht die Einführung eines sog. Sach- und Fachkundenachweises für Immobilienverwalter und -makler vor.

„Zudem wollen wir einen Sachkundenachweis einführen und Standards aus anderen Beratungsberufen auf das Maklergewerbe übertragen. Wir werden berufliche Mindestanforderungen und Pflichtversicherungen für Wohnungsverwalter und Immobilienmakler verankern.“ (Seite 81).

Das Eckpunktepapier wurde vom BMWi Ende 2014 vorgelegt, in dem erste Leitlinien für eine gesetzliche Umsetzung mit den führenden Branchenverbänden unter Mitwirkung des BVIs besprochen wurden.

Der Gesetzentwurf zur Einführung einer Berufszulassungsregelung sieht im Wesentlichen eine Änderung des § 34c der Gewerbeordnung vor. Für Wohnungseigentumsverwalter soll erstmals eine Erlaubnispflicht in § 34c der Gewerbeordnung eingeführt werden. Voraussetzung für die Erteilung der gewerberechtigten Erlaubnis für Wohnungseigentumsverwalter ist neben dem Vorliegen der erforderlichen Zuverlässigkeit und geordneter Vermögensverhältnisse ebenfalls der Nachweis der Sachkunde und einer Berufshaftpflichtversicherung. Ebenfalls ergänzend zu den bisherigen Erlaubnisvoraussetzungen für Immobilienmakler soll ein Sachkundenachweis und ein Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung als neue Voraussetzungen für die Erteilung der gewerberechtigten Erlaubnis für Immobilienmakler eingeführt werden.

Im ersten Schritt verfasst das BMWi den Gesetzentwurf, sobald dieser in Kraft getreten ist, wird die Rechtsverordnung verfasst, die sich u.a. mit dem Verfahren der Sachkundeprüfung, den Qualifikationsanerkennungen oder -gleichstellungen sowie der Höhe der Deckungssumme aus der Berufshaftpflichtversicherung befasst.

Der BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V., der seit seiner Gründung im Jahr 1983 im Namen des Verbraucherschutzes und der Berufsqualitätsstandards gesetzliche Berufszugangsvoraussetzungen fordert, begrüßt den Entwurf, sieht aber noch Nachbesserungsbedarf.

Vorschläge des Referentenentwurfes und die entsprechenden BVI-Positionen

Nachweis der Sachkunde und der Vermögensschadenhaftpflichtversicherung

Dem Referentenentwurf zufolge müssen **gewerblich tätige WEG-Verwalter** künftig neben den bisherigen Nachweisen ihrer **Zuverlässigkeit** und **geordneten Vermögensverhältnisse** auch noch **Nachweise über ihre Sachkunde** und eine **Vermögensschadenhaftpflichtversicherung** erbringen, bevor sie die Gewerbeerlaubnis erhalten.

Verwalter von Mietwohneinheiten und **angestellte WEG-Verwalter** sind von dieser Regelung **ausgenommen**.

Gewerblich tätige **WEG-Verwalter, die Personal beschäftigen**, sind verpflichtet, **deren Sachkunde aktiv zu prüfen, sofern** sie an der **direkten Verwaltertätigkeit** - etwa der Erstellung von Betriebskosten- und Wohngeldabrechnungen sowie die Einberufung und Durchführung von Eigentümerversammlungen **beteiligt** sind. Ausgenommen sind Mitarbeiter, die administrative und innerbetriebliche Tätigkeiten, wie Sekretariatsaufgaben, Buchhaltung und Personaldienstleistung erledigen.

Der BVI fordert

die **Ausweitung der Versicherungspflicht auf** die Nachweise einer **Betriebshaftpflichtversicherung** und die **Vertrauensschadenversicherung**, wie für BVI-Mitglieder verbandsintern bereits umgesetzt.

Die Zulassungskriterien sollten zwingend **auch auf den Mietverwalter** ausgedehnt werden. Der Mietverwalter ist ebenfalls treuhänderisch (zum Beispiel bei den Betriebskostenvorauszahlungen und den Mietkautionen) tätig und erheblichen Haftungsrisiken gegenüber Verbrauchern (Vermietern und Mieter) ausgesetzt.

Im Entwurf fehlt ebenso eine **Weiterbildungspflicht**. Denn nur diese kann dauerhaft ausreichendes Fachwissen in der WEG- und Mietverwaltung garantieren. Gerade die letzten Jahre haben gezeigt, dass sich das Anforderungsprofil des Verwalters aufgrund einer Vielzahl hinzugekommener Verordnungen und Richtlinien maßgeblich verändert hat. Die energetische Sanierung oder der altersgerechte Umbau bedingt durch den fortschreitenden demografischen Wandel sind hier nur zwei Beispiele. Eine **fortwährende Qualifikation** ist unabdingbar um die Anforderungen an die ordentliche Verwaltung stets erfüllen zu können und das Eigentum der Bundesbürger zu schützen. Im BVI ist für Mitglieder die Teilnahme an mindestens drei Weiterbildungsseminaren pro Jahr bereits Pflicht.

„Alte-Hasen-Regelung“ und Fristen

Die im Referentenentwurf geforderte **Sachkundeprüfung** soll ausschließlich von der zuständigen **Industrie- und Handelskammer der Länder** abgenommen werden können, voraussichtlich werden **aber auch Abschlüsse, Zertifikate und Schulungen privater Bildungsträger und Akademien** anerkannt werden.

Der bisherige Referentenentwurf sieht außerdem die vom BVI geforderte Einführung der sogenannten „**Alten-Hasen-Regelung**“ vor. Danach wären **WEG-Verwalter, die seit mindestens sechs Jahren ununterbrochen selbstständig tätig sind, von einer Sachkundeprüfung ausgenommen.**

Nach einer Übergangsphase von neun Monaten haben gewerbliche Verwalter **sechs Monate** Zeit, um sich von einer **IHK-Sachkundeprüfung befreien zu lassen.**

Der BVI fordert

den **Begriff der „ununterbrochenen“ Tätigkeit zu konkretisieren**

und die **Sechsmonatsfrist** zumindest solange **auszudehnen, bis fest steht, ob** vor Ablauf der Frist der **Nachweis vollständig** erbracht werden muss **oder nur entsprechende Unterlagen bei der Behörde** eingegangen sein müssen.

Schlussbemerkung

Der Gesetzentwurf setzt den Koalitionsvertrag im Wesentlichen um. Der Gesetzentwurf wird vom BVI daher sehr begrüßt, auch wenn man in Teilen noch hinter unseren Erwartungen zurück bleibt (Vertrauens- und Betriebshaftpflichtversicherung, Mietverwalter, Weiterbildung).

Der BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. möchte sich hier weiterhin fachgerecht einbringen mit dem Ziel, ein nachhaltig geltendes Gesetz für einen transparenten und Verbraucherschutzorientierten Beruf zu platzieren.