

Stellungnahme

**zum Entwurf einer Verordnung zur
Änderung der Makler- und
Bauträgerverordnung vom 19.10.2017**

Berlin, 22.11.2017

Präambel

Der BFW bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf einer Verordnung zur Änderung der Makler- und Bauträgerverordnung, in der Einzelheiten zur Umsetzung des Gesetzes zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Wohnimmobilienverwalter und Immobilienmakler geregelt werden sollen.

Der Entwurf der Rechtsverordnung hält den Rahmen der Ermächtigungsrundlage von § 34c Abs. 3 GewO zwar im Wesentlichen ein, ist jedoch inhaltlich nur in sehr geringem Umfang geeignet, die Umsetzung von § 34c GewO zu erleichtern und zu einer Sensibilisierung des Marktes in Bezug auf das komplexe Anforderungsprofil der Fremdverwalter von Wohnimmobilien und Makler beizutragen.

Ob die neuen Regelungen bei ständig neuen gesetzlichen Anforderungen tatsächlich ausreichen werden, um für die erforderliche Qualitätssicherung zu sorgen, ist sehr fraglich und sollte zeitnah, spätestens nach 3 Jahren, evaluiert werden. Anderenfalls besteht das erhebliche Risiko, dass die Berufszulassungsregelung dauerhaft ins Leere geht.

Im Einzelnen:

Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für Wohnimmobilienverwalter- § 15 MaBV-E

Die Klarstellung in § 15 Abs. 3 MaBV-E, wonach der Versicherungsschutz für Fremdverwalter von Wohnimmobilien alle sich aus dem Gewerbebetrieb ergebenden Haftpflichtgefahren für Vermögensschäden umfasst, trägt zur Rechtssicherheit bei. Bisher ergab sich dies lediglich aus der Gesetzesbegründung zu § 34 c Abs. 2 Nr. 3 GewO.

Die o.g. begriffliche Klarstellung muss jedoch im gesamten § 15 MaBV-E stringent durchgehalten werden, um Widersprüche zu vermeiden. In § 15 Abs. 5 Satz 2 MaBV-E ist daher der Begriff „Berufshaftpflichtversicherung“ durch den Begriff „Vermögensschadenhaftpflichtversicherung“ zu ersetzen.

§ 15 MaBV-E ist daneben inhaltlich konkretisierungsbedürftig, um tatsächlich zu einer einheitlichen und rechtssicheren Anwendung beizutragen.

Denn die Regelung zum Nachweis einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung orientiert sich undifferenziert an den Regelungen, die bereits für Versicherungsvermittler und Finanzanlagenvermittler gelten. Dieser rein formale Ansatz ist jedoch nicht sachgerecht, weil sich der Mindestversicherungsschutz dieser Berufsbilder nicht mit den berufsspezifischen Risiken der Fremdverwalter von Wohnimmobilien vergleichen lässt. Die maßgeblichen berufsspezifischen Risiken müssen daher zunächst vorab gutachterlich geprüft werden, um sodann überhaupt valide Aussagen zu den erforderlichen Mindestversicherungssummen für Fremdverwalter von Wohnimmobilien in § 15 MaBV-E treffen zu können.

Zu beachten ist hierbei, dass die Aufgaben des Verwalters vielfach auch die Koordinierung baulicher Maßnahmen mit den damit einhergehenden Haftungsrisiken umfassen. Daher sind

viele mittelständische Fremdverwalter derzeit mit einer Deckungssumme von mehr als einer 1 Mio. Euro je Schadenfall versichert. Andere Fremdverwalter der mittelständischen Immobilienwirtschaft versichern sich auf der Grundlage des eigenen Leistungsspektrums mit einer Mindestdeckung von 500.000 € je Schadenfall. Es wird daher auf Grund dieser Erfahrungswerte empfohlen, die Mindestdeckungssummen in § 15 MaBV-E nicht pauschal festzulegen, sondern variabel je nach Leistungsspektrum des Verwalters.

Des Weiteren muss der erforderliche Leistungskatalog des Versicherungsschutzes in § 15 MaBV-E konkretisiert werden. Anderenfalls wäre es nicht auszuschließen, dass der vertragliche Umfang des Versicherungsschutzes je nach Anbieter unterschiedlich durch Ausschlussklauseln definiert wird.

Ebenso zwingend erforderlich ist es, neben dem erforderlichen Leistungskatalog des Versicherungsschutzes auch mögliche Versicherungsausschlüsse durch eine konkrete Regelung zu begrenzen. § 15 Abs. 5 Satz 2 MaBV-E, wonach nur marktübliche zweckgemäße Ausschlüsse zulässig sein sollen, ist insoweit viel zu unbestimmt, rechtsunsicher und damit streitanfällig.

Weiterbildung- § 15b Abs.1, Abs. 3 MaBV-E

Die Möglichkeit, die Form der Weiterbildung, relativ frei (Präsenzform, Selbststudium, betriebsinterne Maßnahmen oder in einer anderen geeigneten Form) zu wählen, ist unter Berücksichtigung des Fehlens einer gesetzlich nachgelagerten Sachkundeprüfung viel zu unbestimmt, weil es zum passiven Konsum von Weiterbildungsmaßnahmen ohne Gewährleistung von Qualitätsstandards einlädt oder sogar dazu animiert Weiterbildungsmaßnahmen zu fingieren.

An dieser Bewertung ändert sich auch nichts durch Anlage 2 zu § 15b Abs. 1 MaBV-E, in der die Anforderungen an die Qualität der Weiterbildungsmaßnahmen geregelt werden sollen. Denn hierin sind lediglich formale Selbstverständlichkeiten an Planung, Organisation und Durchführung formuliert, die dann natürlich auch nicht signifikant zur Sicherstellung qualitativer Anforderungen an die Weiterbildung beitragen können.

Es müssen daher zumindest Qualitätsstandards für geeignete Bildungsträger und die Anforderungen der Weiterbildungsmaßnahmen konkret festgelegt werden. Hierbei muss sichergestellt werden, dass der Bildungsträger ein relativ umfassendes Spektrum der inhaltlichen Anforderungen gem. Anlage 1 zu § 15 b Abs. 1 MaBV-E gewährleistet, weil anderenfalls die bereits zeitlich sehr geringe Weiterbildungsverpflichtung von 20 Stunden innerhalb von 3 Jahren auch thematisch ins Leere geht.

In der Praxis sind Gewerbetreibende häufig sowohl als Immobilienmakler als auch als Immobilienverwalter tätig. Folglich gibt es auch Beschäftigte, die in beiden Bereichen tätig sind. Es sollte daher auch in Erwägung gezogen werden, kombinierte Weiterbildungsangebote zuzulassen, die beide Tätigkeiten betreffen und gegenseitig angerechnet werden können.

In diesem Zusammenhang muss auch noch einmal geprüft werden, ob Personen mit immobilienpezifischen staatlichen Berufsabschlüssen, wie Immobilienkaufleute oder Immobilienfachwirte, nicht weitestgehend von der Nachweispflicht über die Weiterbildung befreit werden. Denn diese Personen haben durch eine mehrjährige staatliche Ausbildung ein solides fachliches Fundament, das durch umfangreiche Berufserfahrung in qualifizierter Tätigkeit permanent erweitert wird. Personen mit staatlichen Abschlüssen arbeiten im Übrigen regelmäßig in gut strukturierten Unternehmen mit einer soliden und mitarbeiterzugewandten Unternehmenskultur, die auch die fachspezifische Weiterbildung der Mitarbeiter als Selbstverständlichkeit tagtäglich praktizieren. Insofern besteht keine Rechtfertigung für den mit den Weiterbildungsnachweisen verbundenen bürokratischen Aufwand.

Daneben ist § 15b Abs.1 Satz 5 MaBV-E ohnehin klarstellungsbedürftig, da der Erwerb eines Ausbildungsabschlusses als Immobilienkaufmann, Immobilienkauffrau oder als Immobilienfachwirt(in) als Weiterbildung gelten soll. Dies passt inhaltlich nicht zu § 15b Abs. 3 MaBV-E, wonach Personen mit diesen staatlichen Abschlüssen drei Jahre von der Pflicht zur Weiterbildung befreit sein sollen.

Erklärungsfristen gegenüber der Behörde- § 15b Abs. 2 MaBV-E

Die Erklärungsfristen in § 15b Abs. 2 MaBV müssen an den gesetzlich vorgesehen 3-Jahresturnus für die Erfüllung der Weiterbildungsverpflichtung angepasst werden.

Denn die Regelung im Entwurf über eine jährliche Erklärung für das vorangegangene Kalenderjahr, erstmals zum 31.01.2020, zur Erfüllung der Weiterbildungsverpflichtung, überschreitet den Rahmen der Ermächtigungsgrundlage und schafft erheblichen bürokratischen Aufwand ohne Sanktionsmöglichkeiten bei Nichteinhaltung. Stattdessen kann eine Pflicht zur Erklärung über die geleistete Weiterbildung begriffsnotwendig erst dann entstehen, wenn auch der Zeitraum für die Weiterbildungsverpflichtung abgelaufen ist. Da also der Weiterbildungsumfang 20 Stunden innerhalb von drei Jahren beträgt, kann die Erklärungspflicht begriffsnotwendig auch erst zum Ablauf dieser drei Jahre entstehen.

Das bedeutet, dass Verwalter oder Makler, die bereits vor dem 01.08.2018 (Inkrafttreten des Gesetzes und der Verordnung) als Verwalter tätig waren, erst drei Jahre nach Inkrafttreten des Gesetzes, also erstmals zum 01.08.2021, eine Erklärungspflicht haben dürfen. Verwalter oder Makler, die die Berufszulassung nach Inkrafttreten des Gesetzes erhalten, haben diese Erklärungspflicht demzufolge auch erst drei Jahre nach Erhalt der Berufszulassung.

Da die Weiterbildungsverpflichtung 20 Stunden innerhalb von drei Jahren umfasst, kann auch nur hierüber eine Erklärungspflicht bestehen. Eine Erklärung zur Weiterbildung im vergangenen Kalenderjahr deckt sich daher auch nicht mit der Ermächtigungsgrundlage und ist auf die vergangenen drei Jahre anzupassen. Dies ist in der Verordnung ebenso klarzustellen.

Informationspflichten zur beruflichen Qualifikationen und Weiterbildungen- § 15c MaBV-E

Es ist im Geschäftsverkehr selbstverständlich, potentielle Vertragspartner über alle vertragswesentlichen Aspekte zu informieren. Hierzu zählen u.a. Leistungsspektrum, Fragen zur Sicherstellung der qualitäts- und anforderungsgerechten Verwaltung, interessengerechte Vergütung und Referenzen. Angaben zur beruflichen Qualifikation der Mitarbeiter eines Immobilienunternehmens beim ersten Geschäftskontakt sind dagegen unüblich und völlig lebensfremd. Stattdessen werden alle Fragen zur vertragsgerechten Sicherstellung einer qualitätsgerechten Verwaltung üblicherweise in den Vertragsverhandlungen besprochen und ggf. vertraglich geregelt. § 15 c Abs. 1 MaBV-E ist daher zu streichen.

Aber auch, wie viele Stunden Mitarbeiter eines Immobilienunternehmens im vergangenen Jahr an Weiterbildungsmaßnahmen teilgenommen haben, ist unerheblich, weil allein das Vertragsziel, die ordnungsgemäße Vertragserfüllung, zählt. Dies betrifft sowohl die Geschäftsanbahnung als auch die Vertragsdurchführung. § 15 Abs. 2 MaBV-E, der eine jährliche Informationspflicht zu den Weiterbildungsmaßnahmen des vergangenen Jahres vorsieht, ist daher ebenfalls als redundant zu streichen.

Hilfsweise sind die Erklärungsfristen in § 15c Abs. 2 MaBV zumindest an den gesetzlich vorgesehenen 3-Jahresturnus für die Erfüllung der Weiterbildungsverpflichtung anzupassen. Wegen der Einzelheiten wird auf die Argumentation zu § 15b Abs. 2 MaBV-E verwiesen.

BFW BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN- UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört.

Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

GESCHÄFTSSTELLE BERLIN

Französische Straße 55
10117 Berlin
Tel.: 030 32781-0
Fax: 030 32781-299
office@bfw-bund.de
www.bfw-bund.de

GESCHÄFTSSTELLE BRÜSSEL

Rue du Luxembourg 3
1000 Brüssel
Belgien
Tel.: 0032 2 5501618
andreas.beulich@bfw-bund.de

VORSTAND

Andreas Ibel, Präsident
Dr. Christian Kube
Frank Vierkötter
Dirk Salewski

BUNDESGESCHÄFTSFÜHRER

Christian Bruch