

Stellungnahme des Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB)

zum Entwurf des Gesetzes zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Verwalter von Wohneigentum (Referentenentwurf)

Für die meisten Verbraucher ist der Erwerb einer Immobilie ebenso wie der Hausbau die größte Investition ihres Lebens. Private Immobilieninvestitionen haben bei der Schaffung von Wohneigentum einen hohen Stellenwert, die Finanzierung und die Werthaltigkeit der Immobilie berühren im hohen Maße finanzielle Interessen von Verbrauchern. Mit dem Erwerb von Wohneigentum ist vorrangig das Ziel verbunden, die Lebensqualität für die Familie zu erhöhen und für das Alter vorzusorgen.

Immobilienmakler nehmen gegenüber dem Verbraucher beim Kauf- und Verkauf eines Grundstücks oder einer Wohnimmobilie eine Schlüsselrolle ein. Verbraucher sind überwiegend ohne Beratung nicht in der Lage, den Immobilienmarkt zu überblicken, ebenso wenig den Wert eines Grundstücks bzw. die Angemessenheit eines Kaufpreises einer Wohnimmobilie fachlich korrekt zu bewerten. Hier sind sie auf die Kenntnisse und Fähigkeiten eines Immobilienmaklers angewiesen. Die Tätigkeit der Immobilienmakler und Verwalter von Wohneigentum verkörpert eine erhebliche wirtschaftliche Dimension – beispielsweise werden durch Immobilienmakler des IVD jährlich fast 120.000 Verträge im Wert von rund 20 Milliarden € vermittelt und 1,9 Millionen Wohnungen mit einem Anteil von 60% WEG verwaltet¹.

Die Erfahrungen der Verbraucherberatung des Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB) beim Immobilienerwerb verweisen auf ein hohes Konfliktpotenzial, große wirtschaftliche Risiken und ein hohes Maß an Rechtsunsicherheit. Deshalb fordert unsere gemeinnützige Verbraucherschutzorganisation bereits seit vielen Jahren zur Verbesserung des Verbraucherschutzes und zur Stärkung der Verbraucherrechte gesetzliche Regelungen für Makler und Maklerdienstleistungen.

Der BSB begrüßt deshalb das Bestreben des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie, mit dem vorliegenden Entwurf des „Gesetzes zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Verwalter von Wohneigentum“ den Verbraucherschutz beim Grundstücks- und Immobilienkauf sowie bei der Verwaltung von Wohneigentum zu stärken.

Nach Ansicht des BSB ist dieser Gesetzentwurf ein erster wichtiger Schritt zur Erfüllung der Ziele des Koalitionsvertrages.

¹ Immobilienmarkt Deutschland 2014/2015, Immobilienverband Deutschland IVD

Stellungnahme zu den geplanten gesetzlichen Regelungen

Der Bauherren-Schutzbund bewertet die vorgesehenen gesetzlichen Berufszulassungsregelungen für gewerbliche Immobilienmakler und die Einführung der Erlaubnispflicht für Verwalter von Wohneigentum, insbesondere die Einführung eines Sachkundenachweises als Mindestqualifikationsanforderung sowie die Einführung einer Pflicht zum Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung, wie es in § 34c der Gewerbeordnung vorgesehen ist, als wichtige Bausteine zur Erweiterung des Verbraucherschutzes. Deshalb werden diese Vorschläge für gesetzliche Regelungen grundsätzlich unterstützt. Fehlender Sachkundenachweis und fehlender Nachweis der Pflichtversicherung sind als Gründe für die Versagung der Gewerbeerlaubnis in der Gewerbeordnung in § 34c und § 35 zu ergänzen. Aus Verbrauchersicht ist nicht nachvollziehbar, weshalb eine Berufszulassungsregelung und ein Sachkundenachweis für Mietverwalter nicht vorgesehen ist.

Der Gesetzentwurf beschränkt sich auf die Einführung von Berufszulassungsregelungen – Anforderungen an den Sachkundenachweis und an die Pflichtversicherung sollen später gesondert in einer Rechtsverordnung – voraussichtlich in der Makler- und Bauträgerverordnung - geregelt werden. Damit fehlen weitergehende wichtige gesetzliche Regelungen für das Maklerrecht und für Maklerleistungen im Gesetzentwurf.

Der Bauherren-Schutzbund vertritt den Standpunkt, dass zur Gewährleistung einer hohen Fachkompetenz ein hoher gesetzlicher Qualifikationsstandard für die Sachkundeprüfung geschaffen werden muss - orientiert am Berufsabschluss des Immobilienfachwirts bzw. des Immobilienkaufmanns. Analog besteht die Notwendigkeit darin, die Anerkennung und Gleichstellung von beruflichen Qualifikationen in einer Rechtsverordnung zu regeln.

Der Gesetzentwurf sieht vor, dass Gewerbetreibende, die sechs Jahre vor Inkrafttreten des Gesetzes ununterbrochen selbständig als Immobilienmakler gemäß § 34c Absatz 1 Nr. 1 tätig waren und dies gegenüber der zuständigen Behörde nachweisen, keine Sachkundeprüfung nachweisen müssen. Diese Regelung betrachtet der BSB äußerst kritisch.

Nach unserer Einschätzung stellt allein die selbständige Tätigkeit eines Immobilienmaklers über sechs Jahre noch keine fachlich ausreichende Qualifikation sicher. Die Makler müssen ihre sechsjährige Tätigkeit lediglich durch die Vorlage ihrer Erlaubnis gemäß § 34c GewO und der Gewerbebeanmeldung gemäß § 14 GewO nachweisen. Ob sie tatsächlich als Immobilienmakler aktiv tätig waren und wie breit das Kenntnis- und Erfahrungsspektrum im Bereich der Immobilienvermittlung tatsächlich ist, scheint so nicht abgeprüft zu werden. Unser Verbraucherschutzverein würde es begrüßen, wenn auch die am Markt schon länger tätigen Immobilienmakler im Laufe einer angemessenen Übergangsfrist ihre Sachkunde durch eine Prüfung, beispielsweise bei der Industrie- und Handelskammer, nachweisen müssten. Nur so wäre sichergestellt, dass alle zugelassenen Immobilienmakler in absehbarer Zeit tatsächlich über das Gesamtspektrum der üblicherweise erforderlichen Fachkenntnisse verfügen, nicht etwa nur über einzelne Teilbereiche.

Nach Ansicht des BSB ist es unter dem Gesichtspunkt des Verbraucherschutzes kritisch zu bewerten, dass nur der Unternehmensinhaber oder – bei juristischen Personen – der Geschäftsführer oder ggfs. auch ein Betriebsleiter die Erlaubnis nach § 34c GewO und damit den Sachkundenachweis benötigt, während die unmittelbar mit der Immobilienvermittlung betrauten Mitarbeiter des Maklers keinen Sachkundenachweis bei einer unabhängigen Institution nachweisen müssen. Es soll für diese vielmehr genügen, wenn sie über die „entsprechende Qualifikation“ verfügen, die u.a. über nicht näher bestimmte Schulungen oder Zertifikate nachgewiesen werden können. Darüber, ob qualifizierende Nachweise vorhanden sind, hat freilich nur der Immobilienmakler selbst – oder in selteneren Haftungsfällen – der Zivilrichter zu befinden. Mit dem Verzicht auf den Sachkundenachweis für mit der Vermittlung direkt betraute Mitarbeiter wird somit in bestimmtem Maße die Ist-Situation fortgeführt. Diese ist nicht selten von unzureichenden Kenntnissen und Qualifikationen zahlreicher Maklerbüros gekennzeichnet. Wenn allein der Inhaber die Erlaubnis nach § 34c GewO benötigt und entweder vom Sachkundenachweis befreit ist oder nicht aktiv in seinem Unternehmen leitend und beaufsichtigend tätig wird, ist die mit der Gesetzesänderung angestrebte Verbesserung der Qualität der Maklerleistungen mindestens in Teilen in Frage gestellt. Deshalb wäre es für den BSB sachlogisch, dass die Pflicht zur Vorlage eines Sachkundenachweises bei der IHK o.ä. auch für mit der Vermittlung direkt betraute Mitarbeiter bestünde.

Die in dem Referentenentwurf als Alternative zum Sachkundenachweis erwähnte „Selbstregulierung der Branche“ durch freiwillige Zertifizierungen und Vergabe von Gütesiegeln ist aus Sicht des Verbraucherschutzes abzulehnen. Durch eine Selbstregulierung dieser Art können die unzureichend qualifizierten Makler nicht verlässlich vom Markt ausgeschlossen werden. Zertifikate und Gütesiegel mögen Verbrauchern mitunter zwar Orientierung bieten und den Wettbewerb unter denjenigen Maklerbüros fördern, die sich ihrer bedienen. Die „schwarzen Schafe“ der Branche haben als Marktteilnehmer kein Interesse an einer Selbstregulierung und werden weiterhin am Markt ihre Nischen finden. Darüber hinaus wird im Referentenentwurf zurecht auf die bisher erfolglosen eigenen Bemühungen der Branche verwiesen. Der Referentenentwurf sieht vor, dass die inhaltlichen Anforderungen an die nach § 34c Gewerbeordnung Absatz 2 Nr. 3 erforderliche Haftpflichtversicherung, insbesondere die Höhe der Mindestversicherungssumme, durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie über den Erlass einer zustimmungspflichtigen Rechtsverordnung festgelegt wird.

Der BSB begrüßt die vorgesehene Festlegung einer Mindestdeckungssumme, denn andernfalls könnte die angestrebte Absicherung des Verbrauchers problemlos unterlaufen werden.

Ausgehend von den Praxiserfahrungen der Vertrauensanwälte des BSB und Einschätzungen aus der Versicherungsbranche sollte die Mindestdeckungssumme pro Schadensfall 250.000 € nicht unterschreiten. Als jährliche Gesamtschadenssumme sollte mindestens das Doppelte bis Dreifache, über die Pflichtversicherung abgesichert sein. In diesem Zusammenhang anzustreben wäre eine regelmäßige Überprüfung der Höhe der Mindestdeckungssumme, beispielsweise auf Grundlage von statistischem Datenmaterial der Versicherungswirtschaft.

Der Bauherren-Schutzbund sieht weiteren Handlungsbedarf

Mit dem vorgelegten Gesetzesentwurf werden die Aufgabenstellungen aus der Koalitionsvereinbarung noch nicht ausreichend erfüllt und es besteht weiterer Handlungsbedarf.

Es sind weitere gesetzgeberische Schritte notwendig, um die im Koalitionsvertrag angestrebten „klaren bundeseinheitlichen Rahmenbedingungen und Qualitätssicherung für Maklerleistungen zu erreichen“, „im Maklerrecht Anreize für eine bessere Beratung des Verbrauchers beim Immobilienerwerb“ zu schaffen sowie „Standards aus anderen Berufsgruppen auf das Maklergewerbe“ im Sinne eines wirksamen Schutzes des Verbrauchers zu übertragen².

Deshalb ist es nach Ansicht des BSB dringend erforderlich, weitergehende gesetzliche Regelungen insbesondere zu

- Ausgestaltung des Berufsbildes und der fachlichen Anforderungen
- Mindestanforderungen an einen Maklervertrag,
- Regelungen von Vergütung und Provisionsansprüchen,
- Ausgestaltung der Maklerhaftung,
- Ausgestaltung von Beratungs- und Dokumentationspflichten sowie
- Informations- und Aufklärungspflichten

zu schaffen.

Der Bauherren-Schutzbund ist bereit, sich im Interesse der Verbraucher aktiv am weiteren Dialog im Gesetzgebungsverfahren zu beteiligen.

Berlin, 28. August 2015

² Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD, 18. Legislaturperiode