
TOP 23:

Entwurf eines Gesetzes zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum

Drucksache: 496/16

I. Zum Inhalt

Immobilien werden immer wichtiger für die Altersvorsorge und die individuelle Vermögensbildung der Bürgerinnen und Bürger. Begünstigt wird dies durch die aktuelle Niedrigzinsphase. Dies führt unter anderem dazu, dass Immobilienkäufer auch mit geringem oder ohne Eigenkapital hohe finanzielle Risiken eingehen. Hinzu kommt das Risiko der Unkenntnis des Marktes und der rechtlichen Grundlagen. Sie sind daher auf sachkundige Immobilienmakler angewiesen. Darüber hinaus sind die Käufer nach dem Erwerb von Wohnungseigentum auf kundige Wohnungseigentumsverwalter angewiesen, die die Interessen ihrer Kunden gewissenhaft und fachkundig wahrnehmen. Durch nicht ausreichend qualifizierte Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter könnten bei Wohnungseigentümern beziehungsweise Auftraggebern von Immobilienmaklern erhebliche Probleme und finanzielle Schäden entstehen.

Sowohl innerhalb als auch außerhalb ihres Pflichtenkreises geben Makler häufig umfangreiche Auskünfte, um die Erfolgswahrscheinlichkeit der Vermittlung zu erhöhen. Diese Auskünfte betreffen häufig z. B. den Zustand des Gebäudes, notwendige Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten, Umstände zu der Wohnungseigentumsgemeinschaft oder zum Mieter sowie der Miethöhe einer gekauften Wohnung. Kenntnisse rechtlicher Zusammenhänge sind aus Sicht der Bundesregierung daher für die Tätigkeit als Immobilienmakler ebenso erforderlich wie bautechnisches Grundwissen. Fehlinformationen können hier zu vielfältigen wirtschaftlichen Nachteilen des Auftraggebers führen, so dass gerade auch komplexe Hintergründe, die relevant für eine Kauf- oder Mietentscheidung sein können, dem Makler bekannt sein müssen.

In § 34c der Gewerbeordnung (GewO) sollen daher die Voraussetzungen für die Erteilung einer gewerblichen Erlaubnis für Immobilienmakler erhöht werden. Zu den bisherigen Erlaubnisvoraussetzungen, der erforderlichen

Zuverlässigkeit und dem Vorliegen geordneter Vermögensverhältnisse, soll als zusätzliche Erlaubnisvoraussetzung der Nachweis der erforderlichen Sachkunde eingeführt werden. Darüber hinaus soll für gewerbliche Verwalter von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes eine Erlaubnispflicht in § 34c GewO eingeführt werden. Künftig sollen auch gewerblich tätige Wohnungseigentumsverwalter als Voraussetzung für die Erteilung einer gewerberechtigten Erlaubnis einen Sachkundenachweis sowie den Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung vorlegen müssen, zudem müssen Zuverlässigkeit und geordnete Vermögensverhältnisse vorliegen. Die Verordnungsermächtigung wird erweitert, so dass Detailregelungen zur erforderlichen Sachkunde und zur Berufshaftpflichtversicherung in der Makler- und Bauträgerverordnung getroffen werden können.

II. Empfehlungen der Ausschüsse

Der **federführende Wirtschaftsausschuss** und der **Ausschuss für Agrarpolitik und Verbraucherschutz** empfehlen dem Bundesrat, zu der Vorlage umfangreich Stellung zu nehmen.

Der **Ausschuss für Agrarpolitik und Verbraucherschutz** vertritt unter anderem die Auffassung, dass auch Immobilienmakler eine Berufshaftpflichtversicherung nachweisen müssen, um eine Erlaubnis zum Betreiben ihres Gewerbes zu erhalten. Der Gesetzentwurf sei entsprechend nachzubessern. Zudem ist der Ausschuss der Auffassung, dass Makler und Wohnungseigentumsverwalter zukünftig auch die Fähigkeit zur Kundenberatung im Rahmen der Sachkundeprüfung nachweisen müssen. Ferner sollten die genannten Gewerbetreibenden auch über Fachkenntnisse zu energetischen Eigenschaften von Immobilien verfügen. Dies sollte sich deshalb in den gesetzlichen Regelungen zur Sachkunde niederschlagen. Die Verbraucherschutzpolitiker regen zudem an, auch von den Mitarbeitern der Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter eine Sachkundeprüfung zu fordern. Gleiches soll auch für die Mitarbeiter von Kreditinstituten gelten, die im Bereich der Vermittlung von Wohnungseigentum in direktem Kundenkontakt stehen. Die im Gesetzentwurf der Bundesregierung enthaltene Sonderregelung, nach der Gewerbetreibende, die bereits über sechs Jahre am Markt tätig sind, keine Sachkundeprüfung ablegen müssen, möchte der Ausschuss wieder streichen. Er regt an, von dieser Personengruppe bereits vorgenommene Fort- und Weiterbildungen in diesem Zusammenhang lediglich angemessen zu berücksichtigen und die Frist zur Ablegung der Sachkundeprüfung über sechs Monate hinaus zu verlängern.

Der **Wirtschaftsausschuss** macht hingegen darauf aufmerksam, dass für die Einführung neuer Erlaubnisse und Erlaubnisanforderungen ein erheblicher zeitlicher Vorlauf erforderlich ist. Die hierfür bisher vorgesehene Zeit von nur

neun Monaten sei nicht ausreichend. Der Ausschuss verweist in diesem Zusammenhang auf die Einführung der Erlaubnispflicht für Finanzanlagenvermittler, bei der eine Frist von zwölf Monaten vorgeschrieben worden war. Mindestens diese Frist sollte auch für die Einführung der Erlaubnispflicht für Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter gelten. Um auch eventuelle Unwägbarkeiten bei der Gesetzesumsetzung berücksichtigen zu können, sei zudem ein weiterer Zeitpuffer von einem halben Jahr sinnvoll. Bei der Berechnung der erforderlichen sechsjährigen Tätigkeit am Markt, die nach dem Gesetzentwurf die Ablegung der Sachkundeprüfung entbehrlich macht, möchten die Wirtschaftspolitiker auch die Zeiten entsprechender unselbstständiger Tätigkeiten berücksichtigen.

Der **Rechtsausschuss** und der **Ausschuss für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung** empfehlen dem Bundesrat, gegen den Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Absatz 2 des Grundgesetzes keine Einwendungen zu erheben.

Nähere Einzelheiten sind aus **BR-Drucksache 496/1/16** zu entnehmen.

