Berufszulassungsgesetz für Wohnimmobilienverwalter

Darum kommt der Sachkunde-Nachweis nicht

Die Argumente der entscheidenden Wirtschaftspolitiker der Großen Koalition

28.6.2017. Das Berufszulassungsgesetz für Verwalter kommt, wenn der Bundesrat kommende Woche zustimmt - allerdings nur in einer nach Meinung von WiE weichgespülten Fassung. Eine angemessene Ausbildung oder alternativ einen Sachkundenachweis müssen Verwalter nun nicht erbringen, eine Fortbildungspflicht (20 Stunden in 3 Jahren) soll stattdessen genügen. BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und DIE LINKE haben sich gegen diese Änderungen am Gesetzentwurf ausgesprochen und deshalb gegen das Gesetz gestimmt.
Warum sie die Qualifikationsanforderungen an den Verwalterberuf aus dem Gesetz gestrichen haben, wollte Wohnen im Eigentum e.V. von den entscheidenden Wirtschaftspolitikern wissen und fragte deshalb bei Marcus Held (Berichterstatter der SPD), Astrid Grotelüschen (Berichterstatterin der CDU) Barbara Lanzinger (Berichterstatterin der CSU) und Dr. Joachim Pfeiffer (wirtschafts- und energiepolitischer Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion) nach.

WiE: Warum ist der Sachkundenachweis (bzw. der Nachweis einer angemessenen Berufsausbildung) für Verwaltungen von Wohnungseigentum aus dem Gesetz gestrichen worden?

Marcus Held (SPD): *"Weil das mit der Union schlichtweg nicht durchsetzbar war."*

Astrid Grotelüschen (CDU): *"Ich war und bin nicht gegen die Einführung eines Sachkundenachweises, im Gegenteil. Mit dem Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für Makler und Verwalter führen wir jetzt die von der Branche geforderte Lösung im Interesse der Verbraucher ein. In Zeiten von Europäischem Binnenmarkt und Deregulierungstendenzen, die ich zum Beispiel hinsichtlich der Freien Berufe bereits seit langem als Berichterstatterin begleite, erschienen mir zunächst einige Regulierungswünsche eher anachronistisch, vor allem weil gleichzeitig Wünsche nach einem praktikablen und nicht zu bürokratischen Gesetzeswerk geäußert wurden. Fakt ist, dass im ersten Entwurf aus dem Bundeswirtschaftsministerium der Mietverwalter gar nicht erwähnt, und ein einmaliger Sachkundenachweis à 15 Stunden als „Hürde" für den zukünftigen Berufszugang*

aufgestellt werden sollte. Über Anzahl der Stunden lässt sich trefflich streiten, aber mir ist es besonders wichtig, dass eine Fachwissen-Vermittlung, in regelmäßigen Abständen, definiert und kontrolliert, stattfindet. Unser Gesetz ist daher jetzt unbestritten strenger gefasst. Zudem hat nun die Immobilienwirtschaft die Möglichkeit und Verpflichtung - aktiv - ein Lern- Modulsystem zu entwickeln, welches über eine Verordnung (MaBV) präzisiert werden wird. Für die Verordnung wird es Vorgaben geben und sie wird die Details regeln, so ist es mit dem Bundeswirtschaftsministerium vereinbart. So z.B. soll für „Anfänger" als Sachkunde und ansonsten als Fortbildung konzipiert, Fachwissen von mind. 20 Stunden, mindestens alle drei Jahre, gefestigt oder erweitert werden. Diese Zulassungsbeschränkung kombiniert mit einer Informationspflicht gegenüber dem Verbraucher, zudem der Möglichkeit der Branche, gezieltes Marketing zu betreiben, halte ich für einen wichtigen Schritt."

Barbara Lanzinger (CSU): *"Der Sachkundenachweis wäre ein Eingriff in die grundrechtlich garantierte Berufsfreiheit. Ein solcher Eingriff muss erechtfertigt sein. Seitens der Branche wurden immer wieder Missstände behauptet. Diese konnten jedoch nicht belegt werden. Belastbare Statistiken zu Schadensfällen in diesem Bereich gibt es jedenfalls nicht. Das wäre aber eine Grundvoraussetzung, um die Notwendigkeit einer Regulierung und seine verfassungsrechtliche Rechtfertigung zu beurteilen - zumal die geplanten Regelungen insbesondere kleine und mittelständische Immobilienverwaltungen und Makler belastet hätten. Das hat sich ganz klar aus den Stellungnahmen der Experten in der öffentlichen Anhörung zum Gesetzentwurf ergeben. Es gab auch noch weitere Argumente gegen den Sachkundenachweis: Die diskutierte „Alte-Hasen-Regelung", bei der Verwalter und Makler, die schon länger auf dem Markt sind, keinen Nachweis hätten erbringen müssen. Damit hätten wir den Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft zwar reduziert. Überzeugt hätte mich so eine Regelung aber nicht, und zwar deshalb: Wenn die behaupteten Missstände vom Versagen unqualifizierter „Altverwalter" herrühren, ist nicht einzusehen, warum gerade sie von der Pflicht des Sachkundenachweises befreit werden sollen. Es war deshalb sachgerecht, den Sachkundenachweis nicht einzuführen. Ich wiederhole noch einmal: Wer eine Beschränkung des Berufszugangs und damit einen Grundrechtseingriff fordert, der muss die Belege dafür liefern, dass dies auch wirklich notwendig ist. In diesem Fall würde aus meiner Sicht ein Sachkundenachweis aber nicht ausreichen – dann sollte man gleich die Ausbildung zum Immobilienkaufmann als Berufszulassungsvoraussetzung festlegen."*

Dr. Joachim Pfeiffer (CDU/CSU): *„Der Sachkundenachweis für Verwaltungen von Wohnungseigentum löst schlichtweg das Problem nicht. In einer dynamischen Branche wie dem Immobilienmarkt ist niemandem mit einem einmalig abgelegten Prüfungsnachweis geholfen nach dem Motto „heute gelernt, morgen vergessen". Die Einführung eines gesetzlichen Sachkundenachweises würde zudem neue Bürokratie aufbauen und die Verwaltung von Wohnungseigentum unnötig verteuern. Der*

Normenkontrollrat hat in mehrmaligen Stellungnahmen auch darauf hingewiesen, dass damit eine Berufszulassungsschranke entstünde, die nicht zu rechtfertigen ist, denn ist gibt keinerlei empirische Belege für besondere Missstände in der Branche. Aus diesem Grund haben sich die Koalitionsfraktionen darauf verständigt, den im Gesetzesentwurf der Bundesregierung enthaltenen Sachkundenachweis zu streichen. Stattdessen wird für alle Wohneigentums- und Mietverwalter sowie für Immobilienmakler eine verpflichtende Fortbildung alle drei Jahre eingeführt. Es muss klar sein: Der Staat ist nicht der bessere Unternehmer und muss sich mit seiner Regulierungs- und Reglementierungswut nicht in alle Lebens- und Arbeitsbereiche einmischen. Von einer Standesorganisation wie dem Dachverband der deutschen Immobilienverwalter sollte man erwarten können, dass sie ihre Qualitäts- und Berufsstandards selber regeln kann, wie dies auch bei anderen „freien Berufen" der Fall ist. Statt die staatliche Regulierungsmaschinerie anzuwerfen, setze ich auf die Kraft der Freiheit des mündigen Bürgers und souveränen Verbrauchers. Das gilt auch in der Immobilienbranche."

WiE: Wie sollen Wohnungseigentümer diese Fortbildungen, für die es nicht einmal inhaltliche Vorgaben in der Rechtsverordnung geben soll, bewerten und beurteilen? Welchen Erkenntnisgewinn soll den Wohnungseigentümern eine Informationspflicht bezüglich der Ausbildung der Verwalter bringen?

Marcus Held (SPD): *"Ich kann Ihre Kritik als Verbraucherschutzverband an dem verabschiedeten Gesetz sehr gut nachvollziehen. Wir als SPD-Bundestagsfraktion hätten uns an vielen Stellen mehr gewünscht. Jedoch ließ die Union dies nicht zu. Ich freue mich, dass wir nach langer Verhandlungsdauer wenigstens den Einstieg für mehr Qualität und für mehr Verbraucherschutz in zumindest einigen Bereichen geschafft haben. Daran können wir aufbauen."*

Dr. Joachim Pfeiffer (CDU/CSU): *„Statt massiv in die Gewerbefreiheit einzugreifen, wird mit der jetzigen Regelung ein Anreiz für die Gewerbetreibenden gesetzt, sich regelmäßig fortzubilden, unter anderem zu Bau- und Sanierungsvorschriften, Fördermöglichkeiten, Rechtsentwicklungen et cetera. Rasante gesellschaftliche Entwicklungen, neue Gesetze und Steuerregelungen in der Immobilienwirtschaft sorgen für kontinuierliche Veränderungen. Regelmäßige Fortbildungen tragen dazu bei, auf diese dynamischen Entwicklungen zu reagieren und Kompetenzen zu erweitern. Gerade im Immobiliengeschäft, in dem es um viel Geld geht, ist es wichtig, dass Verbraucher darauf vertrauen können, von Fachleuten beraten zu werden, die sachgemäß über Neuentwicklungen informiert sind. Bei Verstößen gegen die geregelte Nachweispflicht kann ein Bußgeld verhängt werden. Einher mit der Fortbildungspflicht*

geht auch eine Informationspflicht gegenüber dem Auftraggeber. Dies ist auch für die Verbraucher ein besserer Schutz als ein einmaliger Sachkundenachweis. Sie können sich so ein eigenes Bild über die Qualifikation und fachliche Eignung des Gewerbetreibenden machen."

Astrid Grotelüschen (CDU): *"Der Kunde kann sich zum Beispiel das Zertifikat zeigen lassen, sieht, ob es das erste ist, wie oft es wiederholt wurde etc. und erhält somit neben den Auskünften des Verwalters über seinen beruflichen Werdegang zusätzliche wichtige Informationen, die ihm bisher zur Beurteilung fehlten. Deshalb werden wir mit dieser Verpflichtung zur Wissensvermittlung viel mehr erreichen – gerade für Wohnungseigentümer. Zumal zusätzlich auch geregelt wird, dass Verstöße geahndet werden, weil es eine Nachweispflicht gegenüber der Erlaubnisbehörde geben wird."*

Barbara Lanzinger (CSU): *"Wir setzen auf den mündigen Verbraucher. Das heißt, Wohnungseigentümer oder Maklerkunden sollten selbst darauf achten, dass Verwalter oder Makler qualifiziert sind – schließlich geht es dabei um ihre Interessen. Entscheiden kann aber nur, wer ausreichend informiert ist. Deshalb führen wir in einer Rechtsverordnung zusätzlich eine Informationspflicht ein: Verwalter und Makler müssen ihren Auftraggebern Auskunft über ihre beruflichen Qualifikationen und die absolvierten Weiterbildungsmaßnahmen geben. Verbraucher können sich so ein eigenes Bild über deren fachliche Eignung und Qualifikation machen."*

WiE: Warum sollen Immobilienkaufleute von der Fortbildungspflicht ausgenommen werden? Brauchen die zum Beispiel die aktuelle WEG-Rechtsprechung nicht kennen müssen?

Astrid Grotelüschen (CDU): *"Diejenigen, die gerade erfolgreich eine dreijährige Ausbildung zum Immobilienfachwirt/in oder Verwalter abgeschlossen haben, sind bestens durch ihren Ausbildungsbetrieb und die Berufsschule vorbereitet. Um einen Anreiz zur Ausbildung zu setzen und einen „Vorteil" im Gegensatz zu einem „ungelernten Neueinsteiger" in der Branche, der spätestens nach drei Jahren Fachwissen nachweisen muss, halte ich es für gerechtfertigt, dass die Fortbildung, jedenfalls die gesetzlich vorgeschriebene, erst später greift. Diese Forderung ist eine Untergrenze, gerne kann und wird das freiwillige Engagement, wie bisher darüber hinausgehen. Nichtsdestotrotz ist die Fortbildung verpflichtend, und wir erfassen alle Marktakteure, ob sie als „Alter Hase", Lehrling oder Quereinsteiger aktiv sind. Damit ist aus Sicht der CDU/ CSU Fraktion eine Leitplanke eingezogen worden, die zu mehr*

Verbraucherschutz führen wird. Deshalb bin ich überzeugt, dass die beschlossenen Regeln zur Berufszulassung greifen werden und vom bürokratischen Aufwand her vertretbar sind. Die Praxis wird es spätestens nach drei Jahren zeigen."

Dr. Joachim Pfeiffer (CDU/CSU): *„Immobilienkaufleute werden von der Fortbildungspflicht nicht ausgenommen. Auch für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter sind regelmäßige Weiterbildungsmaßnahmen von mindestens 20 Stunden innerhalb von drei Jahren obligatorisch. Zwar erhalten Immobilienkaufleute – also Personen, die einen dualen Ausbildungsabschluss als Immobilienkaufmann/-kauffrau oder einen IHK-Fortbildungsabschluss als Geprüfter Immobilienfachwirt/Geprüfte Immobilienfachwirtin nachweisen können - einen sogenannten „Ausbildungsbonus". Das bedeutet jedoch nur, sie sind in den ersten drei Jahren nach Aufnahme ihrer erlaubnispflichtigen Tätigkeit von der Weiterbildungspflicht befreit. Danach gilt auch für sie die Fortbildungspflicht. Damit soll ein Anreiz geschaffen werden, einen dualen Ausbildungsabschluss oder einen staatlich anerkannten Fortbildungsabschluss zu erwerben."*

WiE: Herr Held, wenn Sie mit dem Gesetz nicht zufrieden sind: Werden Sie sich für eine Reform des Gesetzes in der nächsten Legislaturperiode einsetzen? Wenn ja, was müsste wie geändert werden?

Marcus Held (SPD): ***"****Ich bin insoweit zufrieden, dass es dieses Gesetz erst einmal überhaupt gibt. Sicherlich muss an einigen Stellen noch für mehr Qualität und mehr Verbraucherschutz gesorgt werden. Den ursprünglichen Gesetzentwurf hielt ich persönlich für eine gute Basis, um daran weiter arbeiten zu können. Die SPD-Bundestagsfraktion wird an dem Thema dran bleiben. In Regierungsverantwortung dann sollten wir uns dieses Themas wieder annehmen, um weitere Verbesserungen schnellstmöglich umzusetzen. Dafür möchte ich auch um Ihre weitere Unterstützung werben!"*

Lesen Sie mehr zu diesem Thema auf der WiE-Website:
https://www.wohnen-im-eigentum.de/politik/verwalter-sachkundenachweis.html