Carsten Sessler von der Depré Rechtsanwalts AG ist Fachanwalt für Arbeitsrecht, Miet- und Wohnungseigentumsrecht. BILD: DEPRÉ RECHTSANWALTS AG

Berufszulassung für Makler

Depré Rechtsanwalts AG: „Immobilienbranche muss sich auf Neuregelung einstellen"

Mitte Juli diesen Jahres hat das Bundesministerium für Wirtschaftsenergie einen Gesetzesentwurf vorgelegt, welcher die Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilien-Makler und Verwalter von Wohnungseigentum zum Gegenstand hat. Das Gesetz soll Anfang 2016 in Kraft treten und hat weitreichende Folgen für die Immobilienbranche.

„Einer der Kernpunkte ist dabei die Einführung einer Berufshaftpflichtversicherung für die Bereiche Immobilienvermittlung und Wohnungseigentumsverwaltung. Der Gesetzgeber sieht hierzu eine Notwendigkeit, da in der Praxis immer wieder zu beobachten sei, dass durch mangelnde Sachkunde keine ausreichend qualifizierten Leistungen erbracht würden und die dadurch verursachten Schäden häufig nicht beizutreiben seien, weil entsprechende finanzielle Rücklagen fehlen und die Gewerbetreibenden keine diesbezüglichen Versicherungen abgeschlossen haben. Insoweit ist das Gesetzesvorhaben aus Verbraucherschutzgründen zu begrüßen.

Verwalter noch ausgenommen

Verwalter von Mietobjekten sollen von der gesetzlichen Neuregelung nicht betroffen sein – zumindest zum jetzigen Zeitpunkt. Ob sich hieran bis zum Inkrafttreten des Gesetzes etwas ändert, bleibt abzuwarten, zumal diese Ausnahme von zahlreichen Verbänden, auch aus der Immobilienbranche und der Anwaltschaft, mit dem Argument kritisiert wird, dass auch bei Mietverwaltungen erhebliche Schäden verursacht werden können.

Ein weiterer Kernpunkt der Neuregelung wird der sogenannte Sachkundenachweis sein. Ähnlich wie bei Versicherungs- und Finanzanlagenvermittlern soll das Vorliegen eines Sachkundenachweises und einer Berufshaftpflichtversicherung Voraussetzung für die Erteilung der gewerberechtlichen Erlaubnis sein. Eine solche Erlaubnispflicht nach der Gewerbeordnung wird für Verwalter neu eingeführt und für Makler verschärft.

Auch Kreditinstitute betroffen

Geregelt wird auch die erforderliche (Mindest-)Qualifikation von Mitarbeitern. Es dürfen zukünftig nur solche Personen beispielsweise mit der Erstellung von Exposés, der Durchführung von Wohnungsbesichtigungsterminen, der Erstellung von Wohngeldabrechnungen oder der Einberufung und Durchführung von Eigentümerversammlungen beauftragt werden, die über die für die jeweilige Tätigkeit erforderliche Qualifikation verfügen und zuverlässig sind. Die Neuregelung soll auch Kreditinstitute erfassen, wenn durch diese eine Wohnungsverwaltung oder – was häufiger der Fall ist – Immobilienvermittlung erfolgt.

Für bestehende Unternehmen ist eine Übergangsregelung geplant. Diese sieht unter anderem vor, dass Personen, die mindestens sechs Jahre vor Inkrafttreten des Gesetzes die Tätigkeit ausgeübt haben, von der Erbringung eines Sachkundenachweises befreit sind. Auch gegen diese sogenannte „Alte-Hasen-Regelung" laufen die Fachverbände allerdings Sturm mit dem Argument, dass die Anforderungen an Wohnungseigentumsverwalter durch die Herausforderungen der energetischen Gebäudesanierung und Modernisierung des Immobilienbestandes erheblich gestiegen und für die verantwortungsvolle Verwaltung von Wohnungseigentum Fachkenntnisse in einer ganzen Reihe von Fachgebieten erforderlich seien. In der Tat sind die Anforderungen an WEG-Verwalter in den vergangenen Jahren angestiegen, so dass es nicht selbstverständlich ist, dass die neuartigen Fachkenntnisse auch bei langjährig tätigen Verwaltern vollumfänglich vorhanden sind, so dass fraglich ist, ob die geplante Ausnahmeregelung tatsächlich in Kraft tritt. Die Immobilienbranche, welche gerade durch die Mietpreisbremse und die Einführung des Veranlasserprinzips bei Maklern Gegenstand öffentlichkeitswirksamer Neuregelungen war, tut daher gut daran, sich frühzeitig auf die geplante Neuregelung einzustellen. *zg/pr*