

mit dem Gedanken des § 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB vielmehr allein die Bausparkasse. Eine Ausnahme hiervon kann mit dem BGH allenfalls in eng umgrenztem Rahmen zulässig sein, und nur dann, wenn sich der Bausparer vertragsgerecht verhalten, insbesondere den Regel-sparbeitrag kontinuierlich in voller Höhe eingezahlt hat, und die Bausparkasse ausweislich des Bausparvertrages neben dem Zweck der Bereitstellung des Bauspardarlehnens eine zusätzliche Zweckbindung ausdrücklich mit dem Sparer vereinbart hat. Dies führt aber nicht zum Ausschluss der Kündigungsmöglichkeit, sondern verschiebt lediglich den Beginn der für die ordentliche Kündigung nach § 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB maßgeblichen zehnjährigen Kündigungsfrist. Darüber hinausgehende, insbesondere nicht ausdrücklich vereinbarte

Zwecke/Motive rechtfertigen hingegen eine solche „Verlängerung“ des Bausparvertrages zu Lasten der Bausparkasse nicht. Damit hat der BGH mit seinen beiden Entscheidungen die Rechtsposition der Bausparkassen endgültig gestärkt.

Dr. Madlen Kotte ist Rechtsanwältin und Associated Partnerin der Kanzlei Noerr LLP in Frankfurt a.M. Sie ist schwerpunktmäßig im Bereich des Bank- und Kapitalanlage-rechtes tätig und vertritt u.a. Banken und Kapitalanlagegesellschaften in gerichtlichen Schadensersatzprozessen, die im Zusammenhang mit Anlageprodukten stehen.



Stefan Hanke, LL.M., RA/FA für Bau- und Architektenrecht

Strengere Berufszulassungsregeln für Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum

Nach allgemeiner Ansicht soll das Image der Makler und Immobilienverwalter verbessert werden. Die von der Branche zur Selbstregulierung getroffenen Maßnahmen (bspw. in Form einer freiwilligen Zertifizierung oder der Vergabe von Gütesiegeln) sind aus Sicht der Bundesregierung gescheitert. Unter dem (gern bemühten) Deckmantel des Verbraucherschutzes soll die Qualität der Leistungen von Maklern und Immobilienverwaltern nun mit dem Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum erhöht werden. Der Entwurf (BT-Drucks. 18/10190) hat bereits die erste Lesung im Bundestag passiert und soll Ende 2017 umgesetzt werden. Es ist daher an der Zeit, sich mit den avisierten Neuerungen näher auseinanderzusetzen.

I. Ausgangslage

Mehr denn je gelten Immobilien als die einzig sichere Vermögensanlage. In Kombination mit den niedrigen Zinsen hat sich längst ein regelrechter „Run“ auf Immobilien entwickelt, in dessen Folge die Preise nicht nur im gewerblichen, sondern auch im privaten Bereich sprunghaft angestiegen sind. Ein Ende der Entwicklung ist trotz der schon jetzt äußerst angespannten Lage nicht absehbar.

Sowohl der Erwerb als auch die Verwaltung von Immobilien erfordern jedoch Fachkenntnisse, die gerade bei privaten Investoren nur selten vorhanden sind. Zugleich finden sich in den Reihen der Makler und Immobilienverwalter immer wieder „schwarze Schafe“, unter denen der Ruf der Branche leidet. Schon oft wurden daher „zum Wohl des Kunden“ und „für ein besseres Image der Branche“ höhere

Hürden für den Zugang und für die Ausübung der in Rede stehenden Berufe gefordert.

II. Die neuen Regelungen im Überblick

Nachdem die Selbstregulierungsversuche der Branche nicht den gewünschten Erfolg hatten, greift nun die Bundesregierung mit dem Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum ein. Für Immobilienmakler ist zunächst ein Sachkundenachweis als neue Voraussetzung für die Erteilung der gewerblichen Erlaubnis vorgesehen. Darüber hinaus wird in § 34c der Gewerbeordnung (GewO) erstmals auch eine Erlaubnispflicht für Wohnungseigentumsverwalter eingeführt. Eine Erlaubnispflicht für Mietverwalter hingegen wurde trotz der durchaus identischen Aufgabenbereiche und entsprechender Forderungen einiger Interessenverbände¹ nicht aufgenommen.

III. Erlaubnispflicht

1. Immobilienmakler

Die Tätigkeit als Immobilienmakler bedarf bereits nach der aktuellen Rechtslage einer Erlaubnis durch die zuständige Behörde, vgl. § 34c Abs. 1 Nr. 1 GewO. Immobilienmakler im Sinne der GewO ist, wer

¹ Vgl. Stellungnahme zur BT-Drs. 18/10190 des Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Sachverständigen und Verwalter e.V. vom 24.3.2017; Stellungnahme zur BT-Drs. 18/10190 des Deutschen Mieterbunds; DDIV-Stellungnahme zu der öffentlichen Anhörung am 29.3.2017 im Deutschen Bundestag – Ausschuss für Wirtschaft und Energie des Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.

gewerbsmäßig den Abschluss von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume oder Wohnräume vermittelt oder (als sog. Nachweismakler) die Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge nachweisen will. Die Erlaubnis kann inhaltlich beschränkt und mit Auflagen verbunden werden; nachträgliche Änderungen sind möglich.

Die aktuelle Rechtslage geht davon aus, dass die Erlaubnis grundsätzlich zu erteilen ist. Zu Versagen ist sie nämlich nur, wenn (1) der Antragsteller oder eine mit der Leitung des Betriebs beauftragte Person die für den Gewerbebetrieb erforderliche Zuverlässigkeit nicht besitzt oder wenn (2) der Antragsteller in ungeordneten Vermögensverhältnissen lebt, vgl. § 34c Abs. 2 GewO. Weitere Zugangsvoraussetzungen zum Beruf des Immobilienmaklers bestehen nicht; namentlich eine besondere fachliche Qualifikation oder Sachkunde sind nicht erforderlich. Daran ändern auch die gesetzlichen Regelungen, die Immobilienmakler bei der Ausübung ihres Berufs zu beachten haben, nichts (vgl. hierzu beispielsweise die Vorschriften der Makler- und Bauträgerverordnung [MaBV]) oder auch des Wohnungsvermittlungsgesetzes).

2. Wohnungseigentumsverwalter

Die Tätigkeit als Wohnungseigentumsverwalter ist nach § 14 Abs. 1 Satz 1 GewO zwar anzeige-, nicht aber erlaubnispflichtig. Mit § 34c Abs. 1 S. 1 Nr. 4 GewO-E soll nun erstmals auch eine Erlaubnispflicht für Wohnungseigentumsverwalter eingeführt werden. Danach ist Wohnungseigentumsverwalter, wer gewerbsmäßig das gemeinschaftliche Eigentum von Wohnungseigentümern im Sinne von § 1 Abs. 2, 3, 5 und 6 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) verwaltet. Gewerbsmäßig ist die Tätigkeit des Verwalters, wenn sie selbständig ausgeübt wird, auf Gewinnerzielung gerichtet und auf eine gewisse Dauer angelegt ist, also nicht nur gelegentlich ausgeübt wird.

Von der Erlaubnispflicht ausgenommen sind folglich nicht gewerbsmäßig tätige Wohnungseigentumsverwalter, wie es beispielsweise bei der Wohnungseigentumsverwaltung durch die Wohnungseigentümer selbst, einen Miteigentümer oder einen Verwandten/Bekanntem der Fall sein kann. Diese Konstellationen betreffen nach Ansicht des Gesetzgebers vorrangig die Verwaltung eigenen Vermögens, für die es grundsätzlich keiner Erlaubnis bedürfe.² Kritisch ist an dieser Stelle anzumerken, dass die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Verwaltung sowohl bei der gewerbsmäßigen als auch bei der nicht gewerbsmäßigen Verwaltung identisch sind. Aus welchem Grund hier mit zweierlei Maß gemessen wird, ist daher auf den ersten Blick nicht nachvollziehbar. Bedenkt man aber, dass einerseits die Einführung einer Erlaubnispflicht stets einen (zu rechtfertigenden) Eingriff in das Eigentum darstellt und andererseits die möglichen Folgen einer nicht gewerbsmäßigen Verwaltung in aller Regel nur den jeweiligen Eigentümer treffen, erscheint die Differenzierung durchaus gerechtfertigt. Die kritischen Stimmen allerdings mehren sich.

IV. Sachkundenachweis

Gleichzeitig soll die für Immobilienmakler bereits bestehende Erlaubnispflicht – parallel zu den Zugangsvoraussetzungen für Wohnungseigentumsverwalter – um das Erfordernis eines Sachkundenachweises erweitert werden. Über den Nachweis seiner Sachkunde hinaus hat der Wohnungseigentumsverwalter anders als der Immobilienmakler zudem das Bestehen einer Berufshaftpflichtversicherung nachzuweisen. Im Einzelnen:

1. Vertrauensverhältnis

Die Tätigkeit sowohl der Immobilienmakler als auch der Wohnungseigentumsverwalter basiert auf einem besonderen Vertrauensverhältnis. Die betreuten Vermögenswerte sind hoch; sie stellen regelmäßig einen wesentlichen Bestandteil der Vermögensbildung und Altersvorsorge, oftmals sogar die existentielle Grundlage der Auftraggeber dar. Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter können die Vermögensverhältnisse ihrer Kunden daher wesentlich, zuweilen auch entscheidend beeinflussen; sie müssen ihren Beruf folglich nicht nur gewissenhaft, sondern vor allem auch fachkundig ausüben.

Insoweit unterscheidet sich die Tätigkeit der Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter nicht von anderen Tätigkeiten, die eine vergleichbare Bedeutung für das Vermögen der betreuten Kunden haben. Für Versicherungs-, Finanzanlagen- und Wohnimmobilienkreditvermittler beispielsweise sind bereits sowohl ein Sachkundenachweis als auch eine Berufshaftpflichtversicherung Voraussetzung für die Erteilung der erforderlichen Gewerbeerlaubnis. Die Bundesregierung geht daher zutreffend davon aus, dass die neuen Regelungen für Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter auch aufgrund des besonderen Vertrauensverhältnisses zwischen ihnen und ihren Kunden gerechtfertigt sind.

2. Aufgabenbereiche erfordern Sachkunde

Nicht nur aus dem Vertrauensverhältnis und der hiermit verbundenen Stellung als Interessensvertreter des Auftraggebers ergeben sich für Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter besondere Aufklärungs- und Beratungspflichten. Dem Auftraggeber sind – grundsätzlich auch ungefragt – alle bekannten, tatsächlichen und rechtlichen Umstände mitzuteilen, die sich auf den Geschäftsabschluss beziehen und für den Willensentschluss des Auftraggebers von Bedeutung sein können.³ In diesem Zusammenhang ist es zwar erlaubt, Informationen zum Objekt grundsätzlich ungeprüft weiterzugeben; Angaben „ins Blaue hinein“ sind jedoch strikt verboten.⁴ Wenn und soweit an der Richtigkeit der Informationen Zweifel bestehen oder ihre Unrichtigkeit sogar erkannt wurde, muss der Empfänger der Information hierüber oder jedenfalls über die fehlende eigene Prüfung unbedingt informiert werden.⁵ Es liegt auf der Hand, dass Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter zur Erfüllung dieser Pflichten wenigstens grundsätzliche Kenntnisse der (durchaus umfangreichen) technischen und rechtlichen Rahmenbedingungen haben müssen.

Das gilt in besonderem Maße für Wohnungseigentumsverwalter, denen das WEG im Rahmen ihrer Tätigkeit sehr umfangreiche, darüber hinausgehende Pflichten aufbürdet (u. a. Organisation, Durchführung und Nachbearbeitung von Eigentümerversammlungen, Korrespondenz mit Eigentümern, Mietern und Dritten etc.). Die mangelhafte Sachkunde eines Wohnungseigentumsverwalters kann daher besonders schnell zu Fehlern mit weitreichenden Konsequenzen führen (z. B. nicht ordnungsgemäß vorbereitete und/oder durchgeführte Eigentümerversammlungen, nichtige oder anfechtbare Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft etc.).

Der Wohnungseigentumsverwalter hat darüber hinaus zahlreiche technische und kaufmännische Verwaltungsaufgaben wahrzunehmen

² Begründung des Gesetzentwurfs, BT-Drs. 18/10190, 15.

³ BGH, 31.1.2003 – V ZR 389/01, NJW-RR 2003, 700.

⁴ So zuletzt BGH, 10.11.2016 – I ZR 235/15, WuM 2017, 48.

⁵ BGH, 28.9.2000 – III ZR 43/99, NJW 2000, 3642.

(bspw. Planung, Vergabe und Überwachung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen einschließlich der energetischen Gebäudesanierung, Verkehrssicherungspflichten, Verwaltung, Abrechnung und Eintreibung von Geldern etc.).⁶ Auch wenn der Wohnungseigentumsverwalter in besonderen Fällen die Hilfe sachkundiger Dritte in Anspruch nehmen kann, ist ein fundiertes Basiswissen unbedingt erforderlich. Im Vergleich zum Immobilienmakler werden hier sicher deutlich höhere Anforderungen bestehen, auch weil der Immobilienmakler punktuell tätig wird, der Wohnungseigentumsverwalter das Vermögen der Wohnungseigentümergeinschaft in der Regel aber „auf Dauer“ treuhänderisch verwaltet.

Vor dem Hintergrund der vielfältigen und umfangreichen Aufgaben sowohl des Immobilienmaklers als auch des Wohnungseigentumsverwalters bedarf es daher unstrittig einer besonderen Sachkunde; jedenfalls im Ergebnis besteht Einigkeit, dass diese Sachkunde nachgewiesen werden muss.

3. Gesetzliche Regelung zum Sachkundenachweis

Nach § 34c Abs. 2 Nr. 4 GewO-E muss ein Immobilienmakler bzw. Wohnungseigentumsverwalter durch eine vor der Industrie und Handelskammer abgelegte Prüfung nachweisen, „dass er die Sachkunde über die fachlichen und rechtlichen Grundlagen besitzt, die für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss der Verträge nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 oder für die Verwaltung von gemeinschaftlichem Eigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 notwendig ist“. Mit der Einführung dieses Sachkundenachweises soll die Qualität der von Immobilienmaklern und Wohnungseigentumsverwaltern erbrachten Leistungen zum Schutze ihrer Kunden erhöht werden. Die erforderliche Sachkunde kann – so der aktuelle Plan – in einem ca. 120-stündigen Lehrgang nebst erfolgreicher Abschlussprüfung erworben werden.

Die neuen Regelungen sind Voraussetzung für die Aufnahme und das Fortsetzen der jeweiligen Tätigkeit. Für Immobilienmakler, die bereits eine Erlaubnis gemäß § 34c GewO besitzen, sind Übergangsregelungen in § 161 GewO-E vorgesehen. Bei bereits aufgenommenen Tätigkeit müssen Immobilienmakler mit gültiger Erlaubnis den Sachkundenachweis innerhalb von zwölf Monaten ab Inkrafttreten des Gesetzes erbringen. Eine erneute Prüfung ihrer Zuverlässigkeit und der Vermögensverhältnisse erfolgt dagegen nicht. Gewerbsmäßig tätige Wohnungseigentumsverwalter müssen erstmalig eine Erlaubnis beantragen.

Des Weiteren sieht § 161 GewO-E sowohl für Immobilienmakler als auch für Wohnungseigentumsverwalter eine sog. „Alte-Hasen-Regel“ vor: Personen, die vor Inkrafttreten des Gesetzes bereits seit mehr als sechs Jahren ununterbrochen selbstständig oder unselbstständig als Immobilienmakler oder Wohnungseigentumsverwalter tätig waren, sind vom Sachkundenachweis – nicht von der Erlaubnis! – befreit. Die betroffenen Personen haben der zuständigen Behörde jedoch innerhalb von zwölf Monaten ab Inkrafttreten des Gesetzes einen entsprechenden Nachweis für ihre ununterbrochene Tätigkeit vorzulegen. Nach Ablauf dieser Frist erlischt die Erlaubnis sonst automatisch.

V. Berufshaftpflichtversicherung

Wohnungseigentumsverwalter benötigen zudem eine Berufshaftpflichtversicherung.⁷ Die Einführung einer Berufshaftpflichtversiche-

rung für Wohnungseigentumsverwalter soll sicherstellen, dass der Wohnungseigentumsgemeinschaft für etwaige, durch eine mangelhafte Wohnungseigentumsverwaltung entstandene Schäden eine ausreichende Deckungssumme zur Verfügung steht.

Nach Ansicht des Gesetzgebers soll die Tätigkeit der Immobilienmakler „nur in geringem Maße“ schadensträchtig sein, weshalb hier auf die Einführung einer Berufshaftpflichtversicherung verzichtet wurde. Dieser Ansicht kann jedenfalls nicht uneingeschränkt gefolgt werden. Wie bereits ausgeführt, werden Immobilienmakler zwar in der Regel nur punktuell tätig. Auch ihnen obliegen aber zahlreiche Aufgaben und Pflichten, deren Nichterfüllung bei den Auftraggebern zu immensen Schäden führen können (z.B. nicht erfüllte Aufklärungspflichten). Im Falle einer Verletzung vertraglicher Pflichten haftet der Immobilienmakler seinem Auftraggeber auf Schadensersatz, d.h. er hat dem Auftraggeber den durch die Pflichtverletzung entstandenen Vermögensnachteil (sog. Vertrauensschaden) zu ersetzen. Schnell können sich hier hohe Haftungssummen ergeben, was auch der Gesetzgeber nicht verkennt.⁸ Es ist daher nicht ersichtlich, warum auf die Einführung einer Berufshaftpflichtversicherung für Immobilienmakler verzichtet wurde.

VI. Strengere Anforderungen auch für Mitarbeiter

Die neuen, strengeren Anforderungen gelten nicht für Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter selbst, sondern auch für Mitarbeiter, die aktiv an der erlaubnispflichtigen Vermittlungs- oder Verwaltungstätigkeit mitwirken. Dies kann bei Immobilienmaklern zum Beispiel die Erstellung von Exposés, die Durchführung von Wohnungsbesichtigungsterminen oder die aktive Teilnahme an Gesprächen mit interessierten Käufern oder Verkäufern beziehungsweise Mietern oder Vermietern sein. Eine aktive Mitwirkung im Rahmen der Wohnungseigentumsverwaltung ist beispielsweise die Erstellung von Wohngeldabrechnungen oder die Einberufung und Durchführung von Eigentümerversammlungen.⁹ Ausgenommen sind dagegen Mitarbeiter, die „nur“ rein administrative Aufgaben erledigen. Dass der Mitarbeiter über die jeweils erforderliche Qualifikation verfügt, hat der Immobilienmakler oder Wohnungseigentumsverwalter zu prüfen. Der Einsatz von Mitarbeitern, die über die erforderliche Sachkunde nicht verfügen, kann zum Widerruf einer bereits erteilten Erlaubnis führen.

VII. Verordnungsermächtigung

Die vorgenannten Regelungen zur Erlaubnispflicht werden durch die Neufassung der Verordnungsermächtigung in § 34c Abs. 3 S. 1 GewO-E ergänzt. Danach können weitere Regelungen für die Tätigkeit

⁶ Eine umfangreiche Rechtsprechungsübersicht sowohl zu den Pflichten eines Immobilienmaklers sowie eines Wohnungseigentumsverwalters finden sich in der Stellungnahme zum Regierungsentwurf eines Gesetzes zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und WEG-Verwalter (BT-Drs. 18/10190) des Immobilienverbands Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Sachverständigen und Verwalter e.V. vom 24.3.2017.

⁷ Kritisch hierzu die Stellungnahme des Nationalen Normenkontrollrats, BT-Drs. 18/10190, 21 f.: Schäden entstünden in erster Linie durch vorsätzliches Verhalten (z.B. Veruntreuung von Geldern der Wohnungseigentumsgemeinschaft durch den Wohnungseigentumsverwalter), die auch durch eine Berufshaftpflichtversicherung nicht abgedeckt wären.

⁸ Begründung des Gesetzesentwurfs, BT-Drs. 18/10190, 10.

⁹ Begründung des Gesetzesentwurfs, BT-Drs. 18/10190, 16.

des Wohnungseigentumsverwalters sowie zum Sachkundenachweis und zur Berufshaftpflichtversicherung für Wohnungseigentumsverwalter durch zustimmungspflichtige Rechtsverordnung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie getroffen werden. Die erforderlichen Regelungen über die Inhalte und das Verfahren für den Sachkundenachweis sowie zum Umfang und zum Inhalt der Berufshaftpflichtversicherung für Wohnungseigentumsverwalter sollen nach der Gesetzesbegründung zum Regierungsentwurf insbesondere in der MaBV geregelt werden können.¹⁰

VIII. Neuregelung in Bezug auf die Erlaubnispflicht für Kreditinstitute

Neu ist auch, dass Kreditinstitute mit der Erlaubnis nach § 32 Abs. 1 des Kreditwesengesetzes (KWG) nicht mehr vollständig von der Erlaubnispflicht ausgenommen sind. Die Freistellung von der Erlaubnispflicht erstreckt sich gemäß § 34c Abs. 5 Nr. 1 GewO-E nun nicht mehr auf den gesamten Geschäftsbereich eines Kreditinstituts einschließlich dessen Grundstücks- und Immobilienvermittlung, sondern wird auf die Vermittlung von Darlehen begrenzt. Bei den sonstigen, nach § 34c Abs. 1 S. 1 GewO-E erlaubnispflichtigen Tätigkeiten handelt es sich nämlich nicht um Bankgeschäfte, die bereits von der Erlaubnis nach § 32 Abs. 1 KWG umfasst sind.

Auf diese Weise soll die Qualität der Dienstleistungen, die bei der Vermittlung von Grundstücks- und Immobilienverträgen sowie bei der Wohnungseigentumsverwaltung erbracht werden, zum Schutz der Kunden auch bei Tätigwerden eines Kreditinstituts gewährleistet werden. Allerdings ist für Kreditinstitute gemäß § 34c Abs. 5 Nr. 1 GewO-E der Nachweis der Sachkunde für die Erlaubniserteilung ausreichend. Dieser Nachweis ist bereits erbracht, wenn die erforderliche Sachkunde von einer angemessenen Anzahl der bei dem Kreditinstitut beschäftigten natürlichen Personen, denen die Aufsicht über die unmittelbar mit der Vermittlung von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume oder Wohnräume oder mit der Verwaltung von gemeinschaftlichem Eigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes befassten Personen übertragen ist, nachgewiesen wird und diese Personen das Kreditinstitut vertreten dürfen (beispielsweise die Leitung des Geschäftsbereichs Immobilien des Kreditinstituts).

IX. Verfassungsrechtliche Bedenken

Die neuen Regelungen sind nicht unumstritten. Sowohl der Bundesrat als auch einige zum Gesetzentwurf angehörte Sachverständige haben gegenüber den erhöhten Anforderungen an die Berufszulassung verfassungsrechtliche Bedenken geäußert. Zur Begründung wird darauf abgestellt, die neuen Regelungen würden ohne die erforderliche Rechtfertigung weitreichend in das Grundrecht der Berufsfreiheit (Art. 12 GG) eingreifen. Es gäbe, so wird weiter aufgeführt, keine empirischen Nachweise für Fehlentwicklungen oder dergleichen, auf die eine Neuregelung der Berufszugangsvoraussetzungen gestützt werden könnte. Vor diesem Hintergrund wird gefordert, die Auswirkungen der neuen Regelungen genau zu überprüfen, um ihre Erforderlichkeit nach Ablauf einer angemessenen Zeit beurteilen zu können.

Unzulässige oder auch nur überflüssige Regelungen sind selbstverständlich zu beseitigen. Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass

die vorgesehenen Anforderungen des GewO-E keineswegs besonders hohe Hürden darstellen; sie gewährleisten vielmehr ein gewisses Mindestmaß, das von vielen Immobilienmaklern und Wohnungseigentumsverwaltern schon heute erfüllt wird. Zugleich bedeutet die neu eingeführte Berufshaftpflichtversicherung Schutz vor Vermögensschäden, die gerade in der Verwaltung von Wohnungseigentum nicht selten auftauchen und die Betroffenen schwer oder sogar existenzbedrohend beeinträchtigen. Schwarze Schafe hingegen können leichter aussortiert werden – darin ist sich wohl die Mehrheit der Branche einig.

Es ist daher davon auszugehen, dass sich die neuen Regelungen trotz der geäußerten Bedenken durchsetzen werden. Das Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum wird vermutlich noch in diesem Jahr verabschiedet.

X. Fazit

Der Gesetzentwurf ist ein guter Ansatz und gerade aus Kunden- und Verbrauchersicht zu begrüßen. Wegen der möglichen Schäden sollte die Versicherungspflicht allerdings auch auf die Tätigkeit als Immobilienmakler und die Eigenverwaltung durch die WEG erweitert werden. Auch diese Tätigkeiten beinhalten ein immenses Schadenspotential, das abgesichert werden sollte.

Darüber hinaus sollten die Kriterien der erforderlichen Sachkunde möglichst schnell konkretisiert werden, damit sich die Betroffenen auf die erforderlichen Voraussetzungen und Maßnahmen möglichst schnell einstellen können. Die Eingangsvoraussetzung des Sachkundenachweises sollte, wie in anderen Berufsgruppen auch, zudem als Fortbildungspflicht erhoben werden, um die Aktualität der erforderlichen Sachkunde zu gewährleisten. Diese Fortbildungsverpflichtung muss natürlich auch und vor allem für die „alten Hasen“ gelten, die zum Erhalt ihrer Erlaubnis keinen Sachkundenachweis erbringen mussten.

Stefan Hanke, RA/FA für Bau- und Architektenrecht, Leinemann & Partner Rechtsanwälte, Köln, berät Auftragnehmer Auftraggeber in allen vergabe-, bau- und immobilienrechtlichen Fragestellungen. Er führt zudem zahlreiche Verfahren vor ordentlichen Gerichten, Schiedsgerichten und in den Vergabenausschüssen. Herr Hanke ist Autor des Formularbuchs *Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht* und des HOAI-Praktikerkommentars. Zudem ist er als Referent bei Seminaren und Inhouse-Schulungen tätig.



¹⁰ Siehe Fn. 9.