



Antrag

der Abgeordneten **Hubert Aiwanger, Florian Streibl, Prof. (Univ. Lima) Dr. Peter Bauer, Dr. Hans Jürgen Fahn, Günther Felbinger, Thorsten Glauber, Eva Gottstein, Joachim Hanisch, Johann Häusler, Dr. Leopold Herz, Nikolaus Kraus, Peter Meyer, Alexander Muthmann, Prof. Dr. Michael Piazzolo, Bernhard Pohl, Gabi Schmidt, Dr. Karl Vetter, Jutta Widmann, Benno Zierer** und **Fraktion (FREIE WÄHLER)**

Nachbesserungen bei den vorgesehenen Neuregelungen hinsichtlich der Berufszulassung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter im Sinne des Verbraucherschutzes dringend erforderlich

Der Landtag wolle beschließen:

Die Staatsregierung wird aufgefordert, sich auf Bundesebene dafür einzusetzen, dass die vorgesehenen Neuregelungen hinsichtlich der Berufszulassung für gewerbliche Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum im Sinne des Verbraucherschutzes dringend nachgebessert werden.

Dabei soll sie sich insbesondere dafür einsetzen, dass

1. Mietverwalter ebenfalls einer Erlaubnispflicht unterliegen und
2. die vorgesehene Übergangsregelung für Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter, die bereits seit mindestens sechs Jahren tätig sind, dahingehend geändert wird, dass auch diese nach einer angemessenen Übergangsfrist einen Sachkundenachweis zu erbringen haben.

Begründung:

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie hat einen Gesetzentwurf zur Einführung einer Berufszulassungsregel für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter vorgelegt. Damit soll eine im Koalitionsvertrag getroffene Forderung umgesetzt werden. Ziel der Neuregelungen soll es unter anderem sein, den Verbraucherschutz zu stärken und die Qualität der Dienstleistungen, die von Immobilienmaklern und Wohnungseigentumsverwaltern erbracht werden, zu verbessern. Wenngleich diese In-

tention grundsätzlich begrüßenswert erscheint, so hat sich allerdings gezeigt, dass die vorgesehenen Neuregelungen diesem Ziel noch nicht in optimaler Weise gerecht werden. Daher besteht im Sinne eines noch stärkeren Verbraucherschutzes dringender Nachbesserungsbedarf.

Zum einen müssen auch Mietverwalter einer Erlaubnispflicht unterliegen. Eine unterschiedliche gesetzliche Behandlung gegenüber Wohnungseigentumsverwaltern ist nicht geboten und darüber hinaus auch praxisfern, da viele Wohnungseigentumsverwalter in zahlreichen Fällen zugleich auch Mietverwalter sind. Eine unterschiedliche Behandlung beider Bereiche durch den Gesetzgeber könnte unter Umständen dazu führen, dass Verwalter, die weniger qualifiziert und fachkundig sind, sich ausschließlich auf die Verwaltung von Mietobjekten beschränken, um auf diese Weise die in den Neuregelungen vorgesehene Prüfung zum Nachweis der Sachkunde zu umgehen. Dies stünde mit dem Ziel eines stärkeren Verbraucherschutzes offenkundig im Widerspruch. Zudem werden Mietverwalter ebenfalls wie Wohnungseigentumsverwalter, allerdings nicht in demselben Maße, treuhänderisch tätig, indem sie über Kautionen und die Betriebskostenvorauszahlungen verfügen. Ihnen sind damit ebenfalls bedeutende Vermögenswerte anvertraut, die bei fehlerhafter Ausübung der Verwaltertätigkeit durch mangelndes Fachwissen zu einem großen Schaden führen könnten. Einer entsprechenden Erlaubnispflicht wie sie für Wohnungseigentumsverwalter bereits vorgesehen ist, sollten deshalb auch Mietverwalter unterliegen.

Diametral der Intention eines stärkeren Verbraucherschutzes entgegen steht auch die vorgesehene Übergangsregelung für Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter, die bereits seit sechs Jahren vor Inkrafttreten der Neuregelungen ununterbrochen selbstständig tätig gewesen sind. Diese sind vom Nachweis der Sachkunde befreit, wenn sie ihre ununterbrochene selbstständige Tätigkeit während des Zeitraums von sechs Jahren gegenüber der zuständigen Behörde innerhalb von zwölf Monaten nach Inkrafttreten der neuen gesetzlichen Regelungen nachweisen. Wenn der Bundesgesetzgeber mit den vorgesehenen Neuregelungen allerdings das Ziel verfolgt, Verbraucher vor unqualifizierten, nicht fachkundigen Immobilienmaklern und Wohnungseigentumsverwaltern zu schützen, so wäre es besonders wichtig, dass gerade auch langjährig tätige Personen der beiden Berufsgruppen einen entsprechenden Sachkundenachweis erbringen. Nur so kann vermieden werden, dass diese trotz mangelnder Kenntnisse und Qualifikation ihre

Tätigkeit ohne jegliche Prüfung fortsetzen können. Dies ist nicht im Sinne eines umfassenden Verbraucherschutzes und sollte daher dringend korrigiert werden. Auch langjährig tätige Immobilienmakler und

Wohnungseigentumsverwalter sollten einen Sachkundenachweis nach einer angemessenen Übergangsfrist erbringen müssen.