

Pet 1-19-09-7101-015247

68753 Waghäusel

Gewerbeordnung

Der Deutsche Bundestag hat die Petition am 19.12.2019 abschließend beraten und beschlossen:

Das Petitionsverfahren abzuschließen, weil dem Anliegen nicht entsprochen werden konnte.

Begründung

Mit der Petition wird gefordert, dass die bisherige Maklererlaubnis nach § 34 c Gewerbeordnung für Hausverwalter auch weiterhin Bestand hat und nicht neu beantragt werden muss.

Zur Begründung des Anliegens wird im Wesentlichen ausgeführt, ein Hausverwalter, der seit über 30 Jahren seiner Tätigkeit nachgehe und bisher eine Genehmigung nach § 34 c Gewerbeordnung (GewO) habe, solle nicht nochmals eine neue Genehmigung beantragen müssen. Die Antragsstellung führe zu einem erheblichen Aufwand, verursache nicht erforderliche Kosten und belaste die Gewerbeämter aufgrund der Vielzahl der zu erwartenden Anträge. Zudem bestünde die Gefahr, dass der selbstständig tätige Hausverwalter durch große Verwaltungsunternehmen ersetzt werde und das Honorar insbesondere für kleinere Objekte erheblich ansteige.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten zu dem Vorbringen wird auf die eingereichten Unterlagen verwiesen.

Zu der auf der Internetseite des Deutschen Bundestages veröffentlichten Eingabe liegen dem Petitionsausschuss acht Mitzeichnungen und zwei Diskussionsbeiträge vor. Es wird um Verständnis gebeten, dass nicht auf alle der vorgetragenen Aspekte im Einzelnen eingegangen werden kann.

Der Petitionsausschuss hat der Bundesregierung Gelegenheit gegeben, ihre Ansicht zu der Eingabe darzulegen. Das Ergebnis der parlamentarischen Prüfung lässt sich unter

Einbeziehung der seitens der Bundesregierung angeführten Aspekte wie folgt zusammenfassen:

Der Petitionsausschuss stellt zunächst fest, dass der Gesetzgeber mit dem Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter vom 17. Oktober 2017 (BGBl. I S. 3562) in § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GewO erstmals eine Erlaubnispflicht für gewerbsmäßige Wohnimmobilienverwalter eingeführt hat. Die gewerbsmäßige Verwaltung von Wohnungseigentum war bis dahin erlaubnisfrei und unterlag lediglich der Anzeigepflicht nach § 14 Abs. 1 Satz 1 GewO. Wohnimmobilienverwalter ist, wer gewerbsmäßig das gemeinschaftliche Eigentum von Wohnungseigentümern im Sinne des § 1 Abs. 2, 3, 5 und 6 des Wohnungseigentumsgesetzes oder für Dritte Mietverhältnisse über Wohnräume im Sinne des § 549 des Bürgerlichen Gesetzbuches verwaltet. Die Erlaubnispflicht ist am 1. August 2018 in Kraft getreten. In § 161 GewO wurde für Gewerbetreibende, die bereits vor dem 1. August 2018 Wohnimmobilien verwaltet haben, eine Übergangsfrist zur Beantragung der Erlaubnis bis zum 1. März 2019 normiert.

Als Erlaubnisvoraussetzungen ist neben dem Nachweis der Zuverlässigkeit und dem Vorliegen geordneter Vermögensverhältnisse der Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung eingeführt worden. Die Erlaubnis geht einher mit einer Verpflichtung zur regelmäßigen Weiterbildung. Gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter sowie ihre unmittelbar mit der Durchführung der erlaubnispflichtigen Tätigkeit befassten Mitarbeiter sind gesetzlich verpflichtet, innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren Weiterbildungsmaßnahmen in einem zeitlichen Umfang von mindestens 20 Stunden zu absolvieren.

Der Ausschuss hebt hervor, dass die Einführung einer Erlaubnispflicht sich aufgrund der steigenden Anforderungen an eine Tätigkeit im Bereich der Wohnimmobilienverwaltung zum Schutz des Verbrauchers als notwendig erwiesen hat und von der Branche eine gesetzliche Regelung ausdrücklich gewünscht wurde. Die Zahl der Eigentumswohnungen steigt stetig, eine eigene Immobilie wird immer wichtiger für die Altersvorsorge und Vermögensbildung. Dabei investieren Privatpersonen beim Kauf einer Wohnimmobilie häufig ihre gesamten Ersparnisse oder nehmen zur Finanzierung hohe Darlehen auf. Da sie selbst häufig über keinerlei Kenntnisse im Bereich Immobilien- und

Wohnungsverwaltung verfügen, sind sie nach Erwerb von Wohnungseigentum auf kundige Wohnungsverwalter angewiesen, die ihre Interessen gewissenhaft und fachkundig wahrnehmen.

Der Ausschuss weist darauf hin, dass durch nicht ausreichend qualifizierte Verwalter erhebliche Probleme und finanzielle Schäden entstehen können. Für eine verantwortungsvolle Verwaltung von Wohnungseigentum im Sinne der Eigentümer sind Kenntnisse in einer Vielzahl von Fachgebieten erforderlich. So muss ein Wohnimmobilienverwalter sich im Wohnungseigentumsrecht auskennen und über bautechnische Kenntnisse verfügen, aber auch kaufmännische Aufgaben und Arbeiten bezüglich der technischen Planung, der Überwachung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen oder der Einhaltung von Verkehrssicherungspflichten wahrnehmen. Die Anforderungen sind insbesondere durch die Vorgaben zur energetischen Gebäudesanierung und Modernisierung im Sinne des Klimaschutzes erneut gestiegen. Die in § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4, Abs. 2 und Abs. 2a GewO getroffenen Regelungen sind als Leitlinien notwendig, um die Qualität der Tätigkeit der Wohnimmobilienverwalter abzusichern und zu verbessern. Dem Verbraucher werden dadurch ein erhöhter Schutz und mehr Transparenz gewährleistet.

Der Ausschuss merkt ferner an, dass auch die gewerbliche Verwaltung von Mietverhältnissen über Wohnräume in die Erlaubnispflicht einzubeziehen war, da sich die Verwaltung von Wohnimmobilien für die Eigentümer ähnlich aufwendig wie die Verwaltung von Wohnungseigentum darstellt. Hinzu kommt, dass hier die Eigentümer, welche die Dienste eines gewerblichen Immobilienverwalters in Anspruch nehmen, häufig weit entfernt wohnen und nur begrenzte Möglichkeiten haben, sich über die Tätigkeit des Verwalters vor Ort ein Bild zu machen. Bei Erfüllung der in § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4, Abs. 2 und Abs. 2a GewO genannten Kriterien können sich die Eigentümer jedoch darauf verlassen, dass der gewerbliche Verwalter zuverlässig ist, in geordneten Verhältnissen lebt und ein gegebenenfalls eintretender Vermögensschaden aufgrund fehlerhafter Berufsausübung durch eine Berufshaftpflichtversicherung abgedeckt wird.

Ergänzend macht der Ausschuss darauf aufmerksam, dass Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter unterschiedliche Tätigkeiten darstellen, für die jeweils eine eigenständige gewerberechtliche Erlaubnis nach § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bzw. § 34 c

Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GewO erforderlich ist. Die Wohnimmobilienverwaltung kann nicht als bloße Annex­tätigkeit eines Immobilienmaklers angesehen werden. Die beiden Tätigkeiten unterscheiden sich erheblich und nicht alle Makler verwalten gleichzeitig auch Wohnimmobilien. In den gesetzlichen Vorschriften wird dies dadurch deutlich, dass für eine Erlaubniserteilung zum Teil unterschiedliche Anforderungen bestehen. So ist nach § 34 c Abs. 2 Nr. 3 GewO für die Erlaubnis als Wohnimmobilienverwalter zusätzlich der Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung erforderlich, während bei der Maklererlaubnis ein solcher entbehrlich ist. Eine Erlaubnis als Wohnimmobilienverwalter nach § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GewO ist daher in jedem Fall, auch bei Vorliegen einer Maklererlaubnis, gesondert zu beantragen.

Vor diesem Hintergrund kann der Petitionsausschuss die Forderung des Petenten nach einem Absehen von der Genehmigungspflicht nicht unterstützen. Er empfiehlt daher im Ergebnis, das Petitionsverfahren abzuschließen, weil dem Anliegen nicht entsprochen werden konnte.