

An die Abgeordneten des Deutschen Bundestages

Berlin, 15.06.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

die hier unterzeichnenden Verbände begrüßen, dass mit der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes die Rechtssicherheit entscheidend verbessert wird. Die Unterzeichner sind aus den unterschiedlichsten Blickwinkeln mit der Verwaltung von Immobilien befasst und regelmäßig mit den Problemen konfrontiert, die daraus erwachsen, dass es keine gesetzlich verankerten Zugangsvoraussetzungen für die Tätigkeit des professionellen Verwalters gibt. Sie setzen sich seit Jahren nachdrücklich für die Einführung eines verbindlichen Sachkundenachweises ein. Diese Forderung hatte die Bund-Länder-Arbeitsgruppe in ihrem Abschlussbericht vom Sommer 2019 zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes ausdrücklich unterstützt. Das Wohnungseigentumsgesetz selbst ist dafür nicht der richtige Regelungsstandort, doch die aktuelle Gesetzesreform ist eine Chance, die auf keinen Fall vertan werden darf. Die Verbände machen sich dafür stark, parallel zum Inkrafttreten des Gesetzes einen Sachkundenachweis in der Gewerbeordnung als Ermächtigungsgesetz sowie in einer ergänzenden Verordnung zu statuieren.

Die Einführung einer verbindlichen fundierten Ausbildung für Immobilienverwalter ist die logische Fortsetzung des Verbraucherschutzgedankens in der WEG-Reform.

Deutschlandweit werden rund 19 Millionen Wohnungen im Wert von mehr als zwei Billionen Euro zu einem großen Teil von Immobilienverwaltungen treuhänderisch fremdverwaltet. Anders als beispielweise bei der Maklertätigkeit handelt es sich hier nicht um eine einmalige Dienstleistung, sondern um eine dauerhafte Verantwortung. Der Wohnungsbestand ist ein zentrales Standbein in der Altersvorsorge von Millionen Bundesbürgern. Sie vertrauen dem Verwalter ihr Vermögen und ihre Zukunft an. Für die einzelnen Wohnungseigentümer ist ein schlechter Verwalter mitunter existenzbedrohend, stellt das Wohnungseigentum doch fast immer nahezu das gesamte Vermögen des Eigentümers dar. Der Gesetzgeber ist in der Pflicht, Eigentümer und Mieter zu schützen. Für weit mehr als 400 Berufe ist ein Sachkundenachweis Pflicht. Er wurde vor kurzem unter anderem für Versicherungsvermittler eingeführt – aufgrund ihrer großen Verantwortung für die wirtschaftliche Situation ihrer Kunden.

Zugleich ist die WEG-Reform mit allen damit verbundenen Neuregelungen im Wohnungseigentumsrecht der ideale Zeitpunkt, um einen Sachkundenachweis einzuführen.

Durch veränderte Beschlussfassungskriterien, Maßnahmen zur effizienteren Verwaltung und neue rechtliche Vorgaben erhalten die Immobilienverwalter weitere Aufgaben und zusätzliche Verantwortung. Mehr als 60 Gesetze und Verordnungen und deren in unregelmäßigen Abständen erfolgende Novellierungen müssen Wohnimmobilienverwalter in ihrer täglichen Arbeit berücksichtigen. Das setzt technisches Verständnis und umfangreiches Rechtswissen voraus. Mit der WEG-Reform, der Grundsteuerreform, dem Klimapaket, dem Gebäudeenergiegesetz und dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz treten nun innerhalb kürzester Zeit mehrere sehr komplexe Neuregelungen in Kraft. All diese mehr oder weniger gleichzeitig zu kennen und zu berücksichtigen, das kann im Rahmen der aktuellen Fortbildungspflicht von 6,7 Stunden pro Jahr keinesfalls abgesichert werden. Der Erfolg dieser zentralen Gesetzesvorhaben hängt davon ab, dass sie schnell und rechtssicher umgesetzt werden. Die Immobilienverwalter sind dabei ein Nadelöhr.

Bund Deutscher Architekten **BDA**



DeutscherAnwaltVerein

DMB DEUTSCHER MIETERBUND



eid Evangelischer Immobilienverband Deutschland

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Bundesverband für Wohnungswesen und Städtebau **KSD** KATHOLISCHER SIEDLUNGSDIENST E.V.



vdiv
Die Immobilienverwalter

VPB
Verband Privater Bauherren e.V.

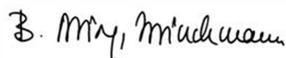
DAS DEUTSCHE BAUWERBE

Der jetzige Zeitpunkt ist ein idealer Moment, um verbindliches Grundlagenwissen für Verwalter zu verlangen unter Berücksichtigung der „Alte-Hasen-Regelung“ und damit die Immobilienverwaltung der Zukunft auf stabile Füße zu stellen. Auch für Mieterinnen und Mieter ist die Qualifikation der Verwalter von großer Bedeutung.

Der Nachweis einer entsprechenden Qualifikation ist bei fast allen europäischen Nachbarländern aus all diesen Gründen längst Standard. Hierzulande wäre die im ursprünglichen Gesetzentwurf vom 2. November 2016 (BT-DS: 18/10190) vorgesehene Ergänzung der Erlaubnis- und Fortbildungspflicht für Wohnimmobilienverwalter (§ 34c GewO) einfach umsetzbar. Da die bisherige Weiterbildungspflicht für Wohnimmobilienverwalter in der ausführenden Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) in § 15b geregelt wird, sollte die ergänzende Regelung zu den inhaltlichen Anforderungen an die nachzuweisende Grundqualifikation an dieser Stelle ebenfalls vorangestellt werden.

Die unterzeichnenden Verbände fordern hiermit nachdrücklich, einen Sachkundenachweis als breite und qualitativ gesicherte Basis für den Beruf des Immobilienverwalters gesetzlich einzuführen und damit einen verantwortungsvollen Beitrag zum Verbraucherschutz zu leisten.

Mit freundlichen Grüßen



Barbara Ettinger-Brinkmann
Präsidentin
Bundesarchitektenkammer



Edith Kindermann
Präsidentin
Deutscher Anwaltverein



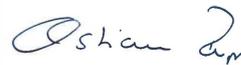
Corinna Merzyn
Hauptgeschäftsführerin
Verband Privater Bauherren



Thomas Kaup
Vizepräsident
Bund Deutscher Architekten



Lukas Siebenkotten
Präsident
Deutscher Mieterbund



Dr. Christian Rupp
Präsident
Deutscher Notarverein



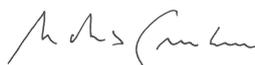
Hans-Christian Biallas
Präsident Evangelischer
Immobilienverband Deutschland



Dr. Kai H. Warnecke
Präsident
Haus & Grund Deutschland



Ulrich Müller
Geschäftsführender Vorstand
Katholischer Siedlungsdienst



Markus Gruhn
Vorsitzender
Ring Deutscher Makler Landesverband
Berlin und Brandenburg



Wolfgang D. Heckeler
Präsident
Verband der Immobilienverwalter
Deutschland



Felix Pakleppa
Hauptgeschäftsführer
Zentralverband Deutsches Baugewerbe