

Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zum Bürokratierückbau in der Gewerbeordnung und zur Aufhebung von Berichtspflichten

Es geht hier allein um die vorgesehene Aufhebung der Weiterbildungspflicht für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter nach § 34c Absatz 2a GewO. Die übrigen Regelungsinhalte des Entwurfs werden nicht bewertet.

1.

Die Weiterbildungspflicht nach § 34c Abs. 2a GewO wurde erst 2018 eingeführt, um den gewerblichen Immobilienverwaltungs- und Maklermarkt zu professionalisieren und das Vertrauen von Eigentümerinnen und Eigentümern sowie von Käufern und Verkäufern in die Branche zu stärken. Sie war zudem der Kompromiss für die Nichteinführung eines Sachkundenachweises als unterschwellige Mindestqualifikation.

2.

Die Weiterbildungspflicht ist kein isoliertes Instrument, sondern Teil eines kohärenten Regelungssystems. Ihr Zusammenhang mit der persönlichen Zuverlässigkeit ist wesentlich. Nach § 35 GewO kann die Ausübung eines Gewerbes untersagt werden, wenn Tatsachen die Unzuverlässigkeit des Gewerbetreibenden begründen. Unzuverlässigkeit liegt vor, wenn das Gesamtverhalten keine Gewähr für eine ordnungsgemäße Berufsausübung bietet. Fortbildung ist in diesem Zusammenhang ein wesentlicher Indikator beruflicher Zuverlässigkeit. Wer sich nicht fortbildet, verliert angesichts der zunehmenden regulatorischen und technischen Anforderungen an Immobilienverwaltungen, energetische Sanierung und Verbraucherschutz die notwendige Sachkunde für eine rechtssichere Berufsausübung. Mehr als 60 Gesetze und Verordnungen, die laufenden Novellierungen unterliegen, müssen in der täglichen Praxis berücksichtigt werden. Mit der Evaluierung der WEG-Reform, der Novellierung Gebäudeenergiegesetz sowie der EU-Gebäuderichtlinie (Energy Performance of Buildings Directive) und den geplanten Änderungen am Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz sind mehrere komplexe Neuregelungen in Diskussion, die fundiertes Rechts- und Technikverständnis voraussetzen. Zudem ist nach dem Rechtsdienstleistungsgesetz die Immobilienverwaltung nahezu die einzige Berufsgruppe, die entsprechende Leistungen erbringen kann.

3.

Die Tätigkeit gewerblicher Immobilienverwalter und Immobilienmakler ist weiterhin mit erheblichen Vermögenswerten verbunden. In Deutschland verwalten alleine die Mitglieder des VDIV Deutschland ein geschätztes Immobilienvermögen von rund 1,2 Billionen Euro. Jährlich werden in den von ihnen betreuten Objekten etwa 12,7 Milliarden Euro für Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung eingesetzt. Die Branche leistet damit einen bedeutenden Beitrag zur Werterhaltung und energetischen Weiterentwicklung des Gebäudebestands. Angesichts dieser Verantwortung ist eine gesetzlich geregelte Mindestqualifikation unerlässlich. Die Tätigkeit der Immobilienverwalter ist keine punktuelle Dienstleistung, sondern eine dauerhafte treuhänderische Aufgabe, die häufig über Jahrzehnte fortbesteht. Fehlerhafte Verwaltung kann erhebliche Vermögensschäden verursachen. Fortbildungspflichten sichern daher Qualität, Verbraucherschutz und Rechtssicherheit.

4.

Zudem erfordern die energieund klimapolitischen Zielsetzungen der Bundesregierung im Gebäudesektor ebenfalls fundiertes Fachwissen. Nur qualifiziert weitergebildete Verwalter können die Umsetzung von Klimaschutz und nachhaltiger Bewirtschaftung wirksam unterstützen. Gerade weil Käufer und Verkäufer professionelle Unterstützung in einem komplexen Marktumfeld suchen, sind regelmäßig fortgebildete Makler unverzichtbar. Kontinuierliche Weiterbildung verringert auch hier Informationsdefizite, sichert rechtlich korrekte Abläufe und stärkt die Qualität der Beratung.

Sie ermöglicht die sachgerechte Einordnung baurechtlicher und energetischer Anforderungen, verbessert die Aufbereitung finanzierungsrelevanter Unterlagen und reduziert Haftungsrisiken.

5.

Auch aus Gründen der Rechtssystematik und Verhältnismäßigkeit ist die Fortbildungspflicht geboten. Vergleichbare Berufe unterliegen entsprechenden Regelungen, etwa Wirtschaftsprüfer (§ 43 Abs. 2 Satz 4 WPO), Steuerberater (§ 57 Abs. 2a StBerG) oder Versicherungsvermittler (§ 34d GewO).