

---

## Deutscher Industrie- und Handelskammertag

---

### **Gesetzentwurf der Bundesregierung – Entwurf eines Gesetzes zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum**

Wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem o. g. Entwurf.

#### **A. Allgemeine Anmerkungen**

Wenngleich Teile der Branche schärfere Regeln für Immobilienmakler und WEG-Verwalter fordern, sehen wir - mangels empirisch belegter Missstände - die Einführung neuer Berufszugangsregeln für die betroffenen Branchen unter dem Aspekt der Gewerbefreiheit kritisch. Im Hinblick auf die Frage der Notwendigkeit der Verschärfung der Berufszugangsregeln nehmen wir auf unsere Ausführungen in unserer Stellungnahme vom 27. August 2015 (Anlage) Bezug. Betroffen von den geplanten neuen Regulierungen sind insbesondere Klein- und Kleinstunternehmen.

Jedenfalls sollte zwischen den Berufsgruppen „Immobilienmakler“ und „WEG Verwalter“ unterschieden werden, da es erhebliche Unterschiede gibt - so zum Beispiel in Bezug auf die Dauer der Kundenbeziehungen aber auch betreffend den Aufgabenbereich.

#### **1. Immobilienmakler**

Im Vergleich zu den Berufsgruppen der Versicherungs-, Finanzanlagen- und Immobiliendarlehensvermittler - verhältnismäßig neu reguliert in § 34d bis § 34i GewO - ist mit Blick auf die Immobilienmakler kein hinreichender Grund erkennbar, warum der Nachweis einer Sachkundeprüfung verpflichtend eingeführt werden sollte. Das Nichtvorliegen empirisch belegter Missstände macht deutlich, dass der Markt scheinbar gut funktioniert und die Immobilienmakler offensichtlich ihre Kunden qualitativ gut beraten. Insoweit appellieren wir, diesbezüglich von Regulierungen des Marktes abzu-  
sehen.

Die Tätigkeit der Immobilienmakler wird heute vielfach durch das Internet und die dort vorhandenen Portale bestimmt. Um in dieser verschärften Konkurrenzsituation zu bestehen, müssen sich die Immobilienmakler schon aus Eigeninteresse durch hohe Qualität und besondere Zuverlässigkeit hervorheben. Darüber hinaus unterliegen sie einer Vielfalt von Informationspflichten, sei es aus der Dienstleistungs-Informationspflichten-Verordnung, sei es durch das UWG, die Informationspflichten zur Energieeinsparverordnung und weiteren. Darüber hinaus ist die Tätigkeit eines Immobilienmaklers gerade auch durch die Regionalität geprägt. Da der Immobilienmakler zu der jeweiligen Immobilie beraten und Ortstermine durchführen können muss, besteht häufig ein enger örtlicher Bezug. Der Immobilienmakler lebt von seinem guten Leumund und seinem hohen Ansehen, so dass er sich deshalb eine qualitativ schlechte Arbeit nicht leisten kann.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass der Makler häufig nur ein- bis zweimal für einen Kunden tätig wird. Es handelt sich hier also in der Regel nicht um eine dauerhafte Geschäftsbeziehung. Insbesondere führt die Tätigkeit des Maklers nicht zu einem Abschlusszwang beim Besteller in Bezug auf den Kaufvertrag. Der eigentliche Vertrag über die Immobilie muss zudem vor einem Notar abgeschlossen werden. Insoweit besteht ohnehin ein hoher Verbraucherschutz. Die Tätigkeit des Immobilienmaklers ist mithin in Bezug auf einen möglichen Gefährdungsgrad der eines WEG-Verwalters nicht vergleichbar.

Insofern sollte die Erlaubnispflicht nach § 34c GewO im bisherigen Umfang für den Immobilienmakler bestehen bleiben. Damit wird sichergestellt, dass die gewerblich tätigen Immobilienmakler persönlich zuverlässig und finanziell leistungsfähig sind. Darüber hinaus sollte den Immobilienmaklern wie bislang die Art und Weise ihrer Qualifizierung und Fortbildung freiwillig überlassen bleiben. Hier würde sich insbesondere eine Zertifizierung, wie sie auch schon am Markt besteht, als besonderes Qualitätskriterium eignen.

Statt der Einführung einer Sachkundeprüfung sollten die bestehenden Zertifizierungssysteme bspw. in Bezug auf besondere Spezialisierungen erweitert werden. So spielt mit dem demografischen Wandel z. B. das altersgerechte Wohnen und die Barrierefreiheit zunehmend eine Rolle. Damit würde auch die Attraktivität solcher Systeme erhöht werden.

Der Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung liegt im Eigeninteresse der Immobilienmakler. Dies wird nicht nur über die Verbände, sondern auch sonst an die Betroffenen kommuniziert. Daher ist der verpflichtende Abschluss einer solchen Versicherung konsequenterweise aus dem Entwurf herausgenommen worden. Dies wird begrüßt.

## **2. WEG-Verwalter**

Empirisch belegte gravierende Missstände, die eine Reglementierung des Berufszugangs für WEG-Verwalter erforderlich machen, sind nach wie vor nicht bekannt. Eine Regulierung erscheint deshalb unter Berufung auf die Gewerbefreiheit nicht notwendig.

Hinsichtlich des im Entwurf genannten Zieles, dass die Neuregelung einen Beitrag zur Förderung der energetischen Gebäudesanierung und Modernisierung von Wohnimmobilien leisten will, ist fraglich, inwiefern ein Sachkundenachweis für Wohnungseigentumsverwalter diesen Zweck fördern mag. Erhöhte (abgeprüfte) Sachkenntnis eines Wohnungseigentumsverwalters von Klimaschutzzielen dürfte nicht automatisch zu einer Modernisierung des Immobilienstandes führen, da darüber letztlich die Wohnungseigentümergeinschaft entscheidet. Wir verweisen insoweit auf unsere bereits o.g. Stellungnahme vom 27. August 2015.

Im Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, BT-Drucks. 18/8084 vom 13.04.2016 wird ausgeführt, dass es besonders häufig gerichtliche Streitverfahren bei Wohnungseigentümergeinschaften gibt. Diesbezüglich ist jedoch darauf hinzuweisen, dass eine Vielzahl davon auf Streitigkeiten zwischen einzelnen Wohnungseigentümern beruht. Oftmals haben diese Streitigkeiten aber nichts mit dem WEG-Verwalter zu tun. Denn hierbei geht es häufig um Kostenstreitigkeiten, Streitigkeiten wegen Übernahme von Reparaturen am gemeinschaftlichem Eigentum und ähnlichem. An diesem Konfliktpotential wird auch ein sachkundiger und haftpflichtversicherter WEG-Verwalter nichts ändern, da es sich nicht um Fehler des Verwalters, sondern um Nachbarschaftsstreitigkeiten, fehlendem Willen zur Beteiligung an gemeinschaftlichen Kosten und dergl. handelt.

Zu berücksichtigen ist, dass neue Regulierungen auch höhere Verwalterkosten mit sich bringen werden, die letztlich auf den Wohnungseigentümer, also den Verbraucher, umgelegt werden.

In der Praxis sind die Verwalter bereits aus Eigeninteresse an einer fundierten Sachkenntnis und einer regelmäßigen Fortbildung interessiert. Andernfalls riskieren sie, von der WEG-Gemeinschaft abgewählt zu werden, wenn sie deren Anforderungen und Erwartungen nicht erfüllen.

Aus Gründen der Gewerbefreiheit plädieren wir insofern dafür, von neuen Regeln für WEG-Verwalter und Mietverwalter abzusehen, da Missstände, die den Eingriff erforderlich machen, nicht ersichtlich sind. Sollte der Gesetzgeber dennoch neue Regeln für erforderlich halten, so plädieren wir dafür, es bei einer Aufnahme der Branche in den bereits heute bestehenden § 34c GewO bewenden zu lassen. Damit würden Verwalter im Hinblick auf ihre persönliche Zuverlässigkeit und finanzielle Leistungsfähigkeit überprüft werden. Nach fünf Jahren könnte evaluiert werden, welche Effekte durch die Regulierung ausgelöst wurden. Insbesondere sollte vor einschneidenden verpflichtenden Regelungen am Markt festgestellt werden, ob die WEG-Verwalter derzeit tatsächlich ohne (freiwillige) Qualifizierung tätig werden bzw. keine Haftpflichtversicherung haben. Dies wird bezweifelt.

### **3. Erfüllungsaufwand**

#### **a.) Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger (hier: WEG-Miteigentümer und ggf. Mieter)**

Es wird darauf hingewiesen, dass auch für Verbraucher, soweit sie WEG-Miteigentümer sind, eine Kostensteigerung zu erwarten ist, wenn die geplanten Regeln eingeführt werden. Bislang gibt es keine Erlaubnispflicht für WEG-Verwalter. Sollte der Gesetzentwurf auf Mietverwalter ausgedehnt werden, wären auch Mieter von den Kostensteigerungen betroffen, da üblicherweise die Kosten für die Wohnungsverwaltung auf die Mieter umgelegt werden.

#### **b.) Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft**

Bei dem Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft fehlt die Zeit für die Vorbereitung zur Prüfung. In Bezug auf die Regelung „One in, One out“ wird nur unbestimmt darauf eingegangen, dass eine Entlastung an anderer Stelle im Geschäftsbereich des BMWi erfolgen soll.

### **c.) Erfüllungsaufwand der Verwaltung**

Im Hinblick auf den Erfüllungsaufwand der Verwaltung sind nicht alle Aufwände erfasst: Beispielsweise ist ein Bestätigungsschreiben über den Nachweis der Sachkunde bei Immobilienmaklern in den Aufwänden nicht enthalten. Gleiches gilt für eventuelle Schreiben der für Immobilienmakler zuständigen Stellen, in welchem der Gewerbetreibende auf die Änderung der Rechtslage (Erbringen eines Sachkundenachweises) hingewiesen wird. Ferner enthält der Gesetzentwurf keine Berechnungen für die Fälle, in denen keine Sachkunde nachgewiesen wird (Mitteilung über das Erlöschen der Erlaubnis als Immobilienmakler bzw. Anpassung des Erlaubnisbescheids) bzw. die Sachkunde nicht anerkannt werden kann. Beim Vollzug von § 34f GewO wurden von einigen IHKs (soweit sie für die Erlaubnis zuständig sind) Bescheide zur Nichtanerkennung der Sachkunde (gerade bei den „Übergangsfällen“, den sog. „Alten Hasen“) erlassen, um dem Gewerbetreibenden eine transparente gerichtliche Überprüfung zu ermöglichen. Schließlich sind die Kosten für die Anpassung der notwendigen IT-Systeme nicht berücksichtigt.

## **B. Zu den Vorschriften im Einzelnen**

### **1. Zu Artikel 1 Ziff. 3 Buchstabe c) – § 34c Abs. 2 Nr. 4 GewO-E - Sachkundeprüfung**

Sofern der Gesetzgeber – trotz nicht empirisch nachgewiesener Missstände – zu der Auffassung kommen sollte, dass eine Sachkundeprüfung für Immobilienmakler und/oder WEG-Verwalter erforderlich ist, so weisen wir darauf hin, dass diese Aufgabe (Zuständigkeit für die Durchführung und Abnahme der Sachkundeprüfung) gut und effektiv durch die IHK-Organisation übernommen werden kann.

In diesem Fall halten wir es für notwendig, das Verfahren so schlank wie möglich zu halten. Insofern käme ggf. eine gemeinsame Sockelprüfung in Betracht, um die Kosten für die betroffenen Unternehmer und Existenzgründer möglichst gering zu halten. Zumindest ein Teil der erforderlichen Kenntnisse ist inhaltlich deckungsgleich, so dass eine Unterteilung in einen grundlegenden und einen fachspezifischen Teil vorgenommen werden sollte. Zudem bieten einige Unternehmen beide Serviceleistungen an, so dass es nicht sinnvoll erscheint, denselben Stoff mehrfach zu prüfen. Einer Ausdehnung der Pflicht zum Nachweis einer Sachkunde auch auf die Mitarbeiter von WEG-Verwaltern und Mietverwaltern stehen wir kritisch gegenüber, da dies einen erheblichen bürokrati-

schen Aufwand für die betroffenen Unternehmen bedeutet. Nach unserem Dafürhalten würde es ausreichen, wenn die betroffenen Gewerbetreibenden für die Qualifikation ihrer Mitarbeiter mit ihrer unternehmerischen Verantwortung - auch gegenüber den Aufsichtsbehörden - einstehen.

Auch der Einführung einer Pflicht zur jährlichen Fortbildung stehen wir kritisch gegenüber. Hier sollte der Branche die Möglichkeit gegeben werden, sich durch eigenverantwortliche Fort- und Weiterbildungen selbst zu regulieren.

## **2. Zu Artikel 1 Ziff. 3 Buchstabe e) – § 34c Abs. 3 S. 1 GewO-E -Anzeigepflicht**

Unter Abs. 3 S. 1 Ziff. 1d ist festgelegt, dass der zuständigen Behörde Anzeige beim Wechsel der mit der Leitung des Betriebes oder einer Zweigniederlassung beauftragten Person zu erstatten und hierbei bestimmte Angaben zu machen sind. Es ist bislang gesetzlich nicht vorgesehen, dass der mit der Leitung eines Betriebes Beauftragte irgendwo erfasst wird. Insofern scheint es auch nicht sinnvoll, dessen Wechsel anzuzeigen.

## **3. Zu Artikel 1 Ziff. 9 – § 161 GewO-E Übergangsregelungen**

- Die Verlängerung der in § 161 Abs. 1 GewO-E vorgesehenen Übergangszeit von 6 Monaten auf ein Jahr begrüßen wir. Allerdings ist die Übergangszeit immer noch sehr knapp, zumal sich die Betroffenen auch auf die eventuelle Sachkundeprüfung vorbereiten müssen.
- Hinsichtlich der Formulierung des § 161 Abs. 1 GewO wird auf einen redaktionellen Fehler hingewiesen: Bei dem Fristlauf für die einjährige Übergangsfrist ist auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens und nicht den Verkündungszeitpunkt abzustellen.
- Sollte die Pflicht zur Erbringung eines Sachkundenachweises auch für Mietverwalter eingeführt werden, so sollte die Übergangsregelungen des § 161 GewO-E auch auf diese Anwendung finden.
- Bezogen auf die in § 161 Abs. 2 und 3 GewO-E geregelte Privilegierung langjährig tätiger Immobilienmakler und WEG-Verwalter sollte klargestellt werden, was unter einer ununterbrochenen Tätigkeit zu verstehen ist. Dies hat in der Vergangenheit (bezogen auf die Rege-

lungen des § 34d bis § 34i GewO) zu erheblichen Unklarheiten und einer äußerst uneinheitlichen Gesetzesauslegung und Gesetzesanwendung geführt.

- Vollzugsprobleme sind bei § 161 Absatz 3 GewO-E zu erwarten: Nach dem Wortlaut von § 161 Absatz 3 Satz 1 GewO-E genügt es, wenn der Gewerbetreibende innerhalb der Übergangsfrist die Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 GewO-E beantragt. Hier regen wir weitere Ausführungen in der Begründung an, wie mit einem Fall umgegangen werden soll, in dem der Gewerbetreibende am letzten Tag der Frist eine Erlaubnis beantragt, jedoch weder Sachkunde noch Berufshaftpflicht nachweisen kann. Es ist nicht auszuschließen, dass ein Gewerbetreibender auch nach Auslaufen der Übergangsfrist ohne Versicherungsschutz am Markt tätig ist. Gleiches gilt, wenn gegen die Entscheidung der zuständigen Stelle Rechtsmittel eingelegt wurden und der Antrag sich somit in verwaltungsgerichtlicher Klärung befindet.

#### **4. Artikel 2 Inkrafttreten**

Die Frist bis zum Inkrafttreten des Gesetzes von lediglich neun Monaten ist zu kurz und sollte mindestens achtzehn Monate betragen. Diese verlängerte Vorbereitungszeit ist erforderlich, weil erfahrungsgemäß in den einzelnen Ländern erst sehr spät über Zuständigkeiten entschieden wird. Außerdem können die zuständigen Stellen die konkrete Umsetzung erst angehen, wenn die entsprechenden Verordnungen erlassen worden sind.

#### **5. Weitere Hinweise**

Der in BT-Drs. 18/8084 erwähnte Vorschlag, für die betroffenen Gewerbetreibenden ein öffentlich einsehbares Register einzurichten, führt aus unserer Sicht zu einem erheblichen und unnötigen bürokratischen Aufwand, dessen Kosten letztlich die betroffenen Unternehmen zu tragen hätten. Im Übrigen verweisen wir auf unsere anliegend beigefügte Stellungnahme vom 27. August 2015.

#### **Ansprechpartnerin im DIHK**

Dr. Mona Moraht

Bereich Recht

Leiterin des Referats Gewerberecht

#### **Anlage**

---

## Deutscher Industrie- und Handelskammertag

---

### Referentenentwurf des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie – Entwurf eines Gesetzes zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum

Wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem o. g. Entwurf.

#### A. Allgemeine Anmerkungen

Grundsätzlich sehen wir die Einführung neuer Berufszulassungsregeln für gewerbliche Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum kritisch. Gravierende Missstände, welche den geplanten Eingriff in die Berufszulassungsfreiheit erfordern, sind nicht bekannt und auch nicht in der Begründung weiter ausgeführt. In der Einzelbegründung zu Nr. 3 Buchstabe c (Seite 13) wird lediglich betont, dass solche Bestimmungen zum Schutz des Verbrauchers sinnvoll sind, zudem wird auf ein hohes Schädigungspotenzial hingewiesen. Ferner könne die fehlerhafte Berufsausübung zu erheblichen finanziellen Schädigungen der Wohnungseigentümer führen. Allein die Möglichkeit eines hohen Schädigungspotenzials reicht aber nicht aus, um den geplanten Eingriff in die Berufsfreiheit zu rechtfertigen. Tatsächlich ist es in der Vergangenheit zu keinen besonderen Beanstandungen gekommen. Soweit in Einzelfällen Schäden entstanden sind, wird der Verbraucher durch die bestehenden Regelungen des Zivilrechtes ausreichend geschützt.

Hinsichtlich des unter A. genannten Zieles (Seite 1), dass die Neuregelung einen Beitrag zur Förderung der energetischen Gebäudesanierung und Modernisierung von Wohnimmobilien leisten will, ist fraglich, inwiefern ein Sachkundenachweis für Wohnungseigentumsverwalter diesen Zweck fördern mag. Erhöhte (abgeprüfte) Sachkenntnis eines Wohnungseigentumsverwalters von Klimaschutzzielen dürfte nicht automatisch zu einer Modernisierung des Immobilienstandes führen, da darüber letztlich die Wohnungseigentümergeinschaft entscheidet. Die Aufgabe der Instandhaltung und Instandsetzung nach § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG beschränkt sich nämlich lediglich auf „Managementaufgaben“; energetische Sanierungen sind nach § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG nur auf Beschluss der Eigentümer hin durchzuführen (vgl. BeckOK BGB/Hügel, WEG Stand: 01.05.2015, § 27 WEG, Rdnr. 6). Konsequenterweise wird dieses Ziel auch in der auf den Entwurf folgenden Begründung nicht wieder aufgegriffen.

Als Alternative ist angegeben, dass weiterhin auf eine Selbstregulierung der Branche. z. B. durch freiwillige Zertifizierungen und Vergabe von Gütesiegeln, gesetzt wird (vgl. unter C. Alternativen, Seite 2). Diese Alternative mit der Begründung abzulehnen, dass Auftraggeber von Immobilienmak-

lern oder Wohnungseigentumsgemeinschaften entsprechend qualifizierte Gewerbetreibende nicht bevorzugt haben, kann nicht nachvollzogen werden. Dem Auftraggeber muss es aufgrund der Vertragsfreiheit selbst überlassen bleiben, wen er beauftragt. Die Behauptung ist zudem weder belegt noch konkretisiert. Auch wäre ein milderer Mittel als Alternative zur Einführung von Sachkundeprüfung und Berufshaftpflichtversicherung allein die Einführung einer Berufshaftpflichtversicherung.

Des Weiteren ist der Gesetzentwurf mit einem erheblichen Bürokratieaufwand und Mehrkosten für die betroffenen Gewerbetreibenden verbunden. Die Bundesregierung hat sich aktuell erneut zum Bürokratieabbau bekannt und u. a. die „One in, One out“-Regelung geschaffen. Die Anwendung dieser Regelung mit der Begründung zurückzuweisen, dass an anderer Stelle im Gewerberecht keine Entlastungsmöglichkeit bestehe, die Kompensation vielmehr mit Vereinfachung in Wirtschaftsstatistiken erreicht werden solle, ist unverständlich (vgl. dazu unter E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft, Seite 2). Das betrifft zum Teil völlig andere Branchen, sodass gerade keine Kompensation für die Betroffenen erreicht wird. Das versprochene Ziel, nicht mehr Bürokratie aufzubauen, wird dadurch verfehlt.

Im Zusammenhang mit dem Erfüllungsaufwand der Verwaltung (E.3, Seite 2 und Seite 10f.) ist zu erwähnen, dass hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen eine durchschnittliche Bearbeitungsdauer von 47 Minuten für eine Erlaubniserteilung angesetzt wird. Vor dem Hintergrund der vielfältigen Nachfragen und Nachforderungen von Unterlagen ist dieser Zeitanatz zu kurz. Realistischerweise ist pro Antrag mit ca. 90 Minuten zu kalkulieren.

Trotz der geschilderten Bedenken wird darauf hingewiesen, dass die IHKs bereit sind, die für sie vorgesehene hoheitliche Aufgabe der Durchführung der Sachkundeprüfung zu übernehmen. Die Durchführung von Prüfungen gehört zu den Kernkompetenzen der IHK-Organisation, so dass diese Aufgabe gut und effektiv erfüllt werden kann.

Die im Referentenentwurf vorgesehenen Übergangsfristen von sechs Monaten für den Nachweis der Sachkunde sind zu knapp. Es wird deshalb eine Übergangsfrist von achtzehn Monaten nach Inkrafttreten von § 34c Absatz 1 GewO-E vorgeschlagen.

Die Anpassung der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) an die neuen Bestimmungen sollte möglichst rasch angegangen werden, um einem zeitlichen Auseinanderfallen von Erlaubnispflicht und Verordnung (wie seinerzeit bei § 33c GewO und der SpielV) vorzubeugen. Gleichzeitig wird den betroffenen Gewerbetreibenden damit die Möglichkeit gegeben, sich bereits im Vorfeld auf die neuen Berufsregeln einzustellen.

**B. Zu den Vorschriften im Einzelnen****1. Zu Artikel 1 – (Änderung der Gewerbeordnung)****a.) Zu Buchstabe a (Überschrift)**

In der Überschrift sollen künftig alle im § 34c geregelten erlaubnispflichtigen Gewerbe erfasst werden. Da zeitgleich der Referentenentwurf zur Regelung der Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie aus dem BMWi vorliegt, ist dies nur übergangsweise zutreffend.

**b.) Zu Buchstaben b und c (Absatz 1 und Absatz 2)****(aa) Grundsätzliche Erwägungen**

Der Referentenentwurf führt eine Erlaubnispflicht für Hausverwalter ein und statuiert als Erlaubnisvoraussetzung neben Zuverlässigkeit und geordneten Vermögensverhältnissen zudem auch Sachkunde und Bestehen einer Berufshaftpflichtversicherung. Die gleichen Zulassungskriterien sollen auch für den bereits reglementierten Beruf des Immobilienmaklers greifen. Gemäß den von der DIHK-Vollversammlung verabschiedeten „Wirtschaftspolitischen Positionen der IHK-Organisation 2015“ (WiPos) werden neue Berufszugangsregeln für Immobilienmakler und Wohnungsverwalter abgelehnt. Im Hinblick auf zusätzliche Voraussetzungen für die Berufszulassung bestehen verfassungsrechtliche Bedenken. Missstände, die einen Eingriff in die Gewerbefreiheit rechtfertigen würden, sind nicht bekannt (vgl. WiPos Seite 67). Zudem setzt sich die IHK-Organisation grundsätzlich für die Stärkung der Gewerbefreiheit ein (vgl. WiPos Seite 59).

Aktuelle Gründe, die ein Abweichen von dieser Position und eine Einschränkung der Gewerbefreiheit als notwendig erscheinen lassen, sind nicht ersichtlich. Uns ist insbesondere keine Häufung von Fällen bekannt, in denen nicht ausreichend qualifizierte Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter durch die Neuregelung vermeidbare Schäden angerichtet haben. Vielmehr herrscht gerade in der Branche der Immobilienmakler eine ausgeprägte wettbewerbsrechtliche Kontrolle in Form einer Abmahnkultur durch Mitbewerber, die es den Unternehmen kaum erlaubt, unqualifiziert auf dem Markt zu agieren.

Der Referentenentwurf macht hierzu nur sehr wenige Ausführungen, aus denen sich die Notwendigkeit der vorgeschlagenen Regelungen erschließt. Auch in Bezug auf mögliche Alternativen erschöpfen sich die Erläuterungen darauf, entsprechende Initiativen hätten aus Sicht der Branche in der Vergangenheit nicht dazu geführt, dass die Auftraggeber von Immobilienmaklern oder Wohnungseigentumsgemeinschaften verstärkt entsprechend qualifizierten Gewerbetreibenden den Vorzug gegeben hätten.

Bei dieser Argumentation wird de facto den genannten Auftraggebern als mündigen Bürgern die Fähigkeit abgesprochen, eine auf ihre Bedürfnisse abgestimmte Auswahl des Dienstleisters vorzunehmen.

Auch bleibt unklar, auf welche Weise die zitierte „Sicht der Branche“ ermittelt wurde und welche Kriterien herangezogen wurden, um einen Gewerbetreibenden als qualifiziert bzw. unqualifiziert einzustufen.

Die Argumentation des Gesetzentwurfs in Bezug auf Wohnungseigentumsverwalter („...Zudem sind die Anforderungen gerade an Wohnungseigentumsverwalter durch die Herausforderungen der energetischen Gebäudesanierung und Modernisierung des Immobilienbestands zur Erreichung der Klimaschutzziele erheblich gestiegen, für die verantwortungsvolle Verwaltung von Wohneigentum im Sinn der Eigentümer sind Fachkenntnisse in einer ganzen Reihe von Fachgebieten erforderlich.“) kann nicht nachvollzogen werden. Die Entscheidungsfindung im Hinblick auf eine energetische Gebäudesanierung und Modernisierung des Immobilienbestands erfolgt – wie bereits erwähnt – nicht durch den Verwalter, sondern durch die Eigentümer selbst. Die angeführten Gründe für die Erforderlichkeit der Sachkundeprüfung überzeugen somit nicht.

Der Referentenentwurf lässt offen, warum „Mietverwalter“ oder Verwalter von Gewerbeimmobilien nicht von der Erlaubnispflicht nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 GewO-E erfasst sind. Damit ist es möglich, dass ein Hausverwalter abhängig von der Art der verwalteten Immobilie eine Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 GewO-E benötigt. Wir bezweifeln deshalb, dass es notwendig ist, die Tätigkeit des Wohnungseigentumsverwalters der Erlaubnispflicht des § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 GewO zu unterwerfen. In jedem Fall halten wir es für sinnvoll, die Gründe für die Einführung der Erlaubnispflicht in der Begründung näher darzustellen.

In diesem Zusammenhang regen wir auch eine Klarstellung an, wann eine Verwaltung von fremdem Wohnungseigentum gemäß §§ 26 bis 28 des Wohnungseigentumsgesetzes vorliegt. Durch die genannten Bestimmungen werden Bestellung und Abberufung des Verwalters (§ 26 WEG), Aufgaben und Befugnisse des Verwalters (§ 27 WEG) sowie der Wirtschaftsplan und die Rechnungslegung (§ 28 WEG) geregelt. Damit ist jedoch noch keine Aussage getroffen, wann es sich um fremdes Wohnungseigentum handelt. Es wird insofern eine Ergänzung der Begründung (S. 13) angeregt.

#### **(bb) Sachkundenachweis**

Die Einführung eines Sachkundenachweises wurde bereits im Gesetzgebungsverfahren zu der Einführung des § 34c GewO diskutiert (vgl. hierzu Landmann-Rohmer, GewO, Band 1, § 34c Rn. 2). Eine Notwendigkeit für die gesetzliche Einführung des Fachkundenachweises war nach damaliger Ansicht des Ausschusses für Wirtschaft erst dann gegeben, wenn die bekanntgewordenen Missstände in ihrer Mehrzahl auf mangelnde fachliche Kenntnisse zurückzuführen wären, was aber damals nicht der Fall war. Es sollte vielmehr somit dem Gewerbe überlassen werden, eigen-

verantwortlich dafür zu sorgen, dass die Berufsangehörigen die für die Gewerbeausübung erforderlichen Voraussetzungen mitbringen und sich darüber hinaus ständig fachlich weiterbilden.

Nach unserer Erfahrung haben viele Gewerbetreibende vor Beginn ihrer gewerblichen Tätigkeit von dieser freiwilligen Weiterbildungsmöglichkeit Gebrauch gemacht.

Unterstellt, es gibt dennoch einen Missstand, ist es nicht nachvollziehbar, inwiefern dieser mit der Einführung einer Sachkundeprüfung bekämpft werden kann, wenn gleichzeitig die am Markt befindlichen Akteure wegen § 161 GewO-E gerade keinen Sachkundenachweis erbringen müssen. Es stellt sich widersprüchlich dar, einerseits höhere Qualifikationen wegen der Missstände am Markt zu fordern, andererseits gerade für die schon jetzt am Markt agierenden Teilnehmer Sonderregelungen einzuführen. Die Bestimmungen sind somit nicht geeignet, die eventuellen Missstände zu beseitigen.

Von dem Einführen des Zulassungskriteriums „Sachkunde“ sollte deshalb Abstand genommen, zumindest aber in der Begründung des Entwurfs das Verhältnis von § 34c Absatz 2 Nummer 4 GewO-E zu § 161 GewO-E näher dargestellt werden.

Sollte der Gesetzgeber dennoch die Sachkundeprüfung einführen wollen, weisen wir darauf hin, dass diese Aufgabe gut und effektiv durch die IHK-Organisation übernommen werden kann.

#### **(cc) Berufshaftpflichtversicherung**

Unter dem Gesichtspunkt der Erforderlichkeit sehen wir auch die Einführung einer Berufshaftpflichtversicherung kritisch. Der Immobilienmakler ist nur in wenigen Fällen Haftungsansprüchen ausgesetzt. So ist der Makler verpflichtet, dem Auftraggeber alle ihm selbst bekannten Umstände mitzuteilen, die für den Vertragsschluss von Bedeutung sind. Allerdings dürfen diese an den Makler herangetragenen Aufklärungs- und Nachprüfungspflichten nach Ansicht der Rechtsprechung nicht überspannt werden. So trifft den Makler keine Pflicht, ungefragt über die Risiken eines Maklervertrages aufzuklären (vgl. etwa BGH NJW-RR 2007, 1503). Er darf ferner Angaben des Verkäufers ungeprüft in sein Exposé übernehmen, soweit diese nicht erkennbar unrichtig sind (vgl. z. B. BGH NJW-RR 2007, 711). Es obliegt ihm auch nicht, das Objekt auf Mängel zu überprüfen. Ebenso wenig braucht er die Angaben des potentiellen Vertragspartners nachzuprüfen, es sei denn, sie sind für ihn offenkundig unrichtig, nicht plausibel oder bedenklich.

Die Einführung einer Berufshaftpflichtversicherung erhöht nach unserer Erfahrung ferner stets die Kosten des Versicherungsschutzes, da der Versicherer im Gegensatz zu einer freiwilligen Versicherung den individuellen Risikobedarf des Gewerbetreibenden nur teilweise berücksichtigen kann und auf eine schematische Lösung zurückgreifen muss. Gerade Klein- und Kleinunternehmen werden hier verhältnismäßig stärker betroffen sein als größere Unternehmen.

Auch bei den betroffenen Hausverwaltern regen wir eine Überprüfung an, ob es notwendig ist, eine entsprechende Pflichthaftpflichtversicherung einzuführen. Wie der Referentenentwurf auf Seite 13 ausführt, verfügen viele Gewerbetreibende bereits heute auf freiwilliger Basis über eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung. Unter dem Gesichtspunkt der „Erforderlichkeit“ stellt sich deshalb die Frage, ob mit der Einführung der Berufshaftpflichtversicherung ein wirklicher Mehrwert verbunden ist, zumal dadurch auch für die Versicherungswirtschaft Erfüllungsaufwand entstehen wird. Es ist davon auszugehen, dass die Beendigung eines Versicherungsvertrages der zuständigen Erlaubnisbehörde mitgeteilt werden muss (vgl. die Regelungen in § 10 Absatz 2 FinVermV bzw. § 10 Absatz 2 VersVermV sowie § 117 Absatz 2 VVG). Damit werden neue Informationspflichten eingeführt, die auch die Versicherungsbranche tangieren.

**(dd) Zu Buchstabe c) aa) - Redaktioneller Hinweis:**

In Art. 1 Nr. 3 Buchst. c) Buchst. aa) ist offenbar das Wort "oder" am Ende gemeint.

**c.) Zu Buchstabe d (Absatz 2a – neu)**

Bezüglich mitwirkender Personen heißt es, diese müssen „über die für die jeweilige Tätigkeit erforderliche Qualifikation verfügen“. Hier weicht der Gesetzgeber von den Formulierungen in § 34d GewO und § 34f GewO ab. So heißt es in § 34d Abs. 6 GewO: „Bei der Versicherungsvermittlung mitwirkende Personen dürfen nur beschäftigt werden, wenn sie über die angemessene Qualifikation verfügen.“ In § 34f Abs. 4 GewO wird festgelegt, dass Personen nur bei der Finanzanlagenvermittlung mitwirken dürfen, wenn sie über einen Sachkundenachweis nach § 34f Abs. 2 Nr. 4 GewO verfügen. So werden für drei ähnliche, reglementierte Berufe jeweils abweichende Voraussetzungen für die Beschäftigung von Mitarbeitern geschaffen. Dies führt zu komplexen Abgrenzungsfragen in der täglichen Bearbeitung durch die Sachbearbeiter sowie eine Rechtsunsicherheit hinsichtlich der Übertragbarkeit von Verwaltungsverfahren und Entscheidungen zu einem der Berufe auf die jeweils anderen beiden. Hier sollte aus unserer Sicht unbedingt auf eine Vereinheitlichung der Tatbestandsmerkmale zur Beschäftigung von Mitarbeitern hingewirkt werden. Aufgrund einer einheitlichen Verwaltungspraxis halten wir einen Gleichlauf der Voraussetzungen für zwingend erforderlich. Jedenfalls sollte der Wortlaut des § 34c Abs. 2a GewO-E mindestens an den Wortlaut des § 34d Abs. 6 GewO angeglichen und eine „angemessene“ Qualifikation gefordert werden.

**d.) Zu Buchstabe e (Absatz 3)**

- Zu Artikel 1 Nr. 3 lit. e) aa) – Redaktioneller Hinweis:  
Gemeint ist hier wohl, dass in Nummer 6 der Punkt durch ein Komma ersetzt werden soll, nicht in Nummer 1.
- In der zukünftigen Nummer 7 wird auch die Berufung eines Aufgabenauswahlausschusses analog den Sachkundeprüfungen für Versicherungs- und Finanzanlagenvermittler genannt. Neben dem Aufgabenauswahlausschuss wird noch ein separates Gremium für die eigentli-

che Aufgabenerstellung benötigt, das sog. „Aufgabenerstellungsgremium“. Die Sachkundeprüfung im Bewachungsgewerbe kommt ohne einen Aufgabenauswahlausschuss aus. Hier gibt es nur das „Aufgabenerstellungsgremium“, welches bei der DIHK-Bildungs-GmbH angesiedelt ist. Müssen zwei Gremien tagen (Aufgabenerstellungsgremium und im Anschluss Aufgabenauswahlausschuss), wird die Prüfung naturgemäß kostspieliger, als wenn nur ein Gremium tagen muss. Die Kosten hat letztlich der Gewerbetreibende zu tragen. Außerdem ist das gesamte Verfahren bürokratischer, wenn zwei Gremien jeweils zusammenkommen müssen. Es wird insofern dafür plädiert, analog der Prüfung im Bewachungsgewerbe neben dem Aufgabenerstellungsgremium auf einen „Aufgabenauswahlausschuss“ zu verzichten.

**e.) Zu Buchstabe f (Absatz 5)**

- Bislang waren Kreditinstitute mit einer § 32 KWG-Erlaubnis generell von dem Erfordernis einer gewerberechtl. Erlaubnis ausgenommen. Dies soll jetzt nur noch für die Darlehensvermittlung gelten. Diese Einschränkung ist nicht nachvollziehbar. In Kreditinstituten sind keine besonderen Missstände bekannt. Die BaFin übernimmt eine umfangreiche Kontrolle über die Kreditinstitute. Wenn es dort zu unseriösen Geschäften oder Fehlberatungen käme, hat dies auch immer Auswirkungen auf die persönliche Zuverlässigkeit der Kreditinstitute, welche für die Erlaubnis nach § 32 KWG Voraussetzung ist. Gerade für die kleineren Institute entsteht ein erheblicher, schwer zu kompensierender Mehraufwand, der in keinerlei Verhältnis zum Nutzen für den Verbraucher steht, da es bislang zu keinen besonderen Auffälligkeiten gekommen ist. Das liegt u. a. daran, dass die Kreditinstitute schon heute von den eingesetzten Beratern eine entsprechende Qualifizierung erwarten bzw. diese permanent schulen. Die Ausnahmeregelung für die Kreditinstitute sollte daher vollumfänglich erhalten bleiben.
- In § 34c Abs. 5 Nr. 1 GewO-E soll es künftig heißen: *„Für die Vermittlung von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume oder Wohnräume nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und die Verwaltung fremden Wohnungseigentums nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 ist die Erlaubnis abweichend von Absatz 2 zu versagen, wenn der Antragsteller nicht die erforderliche Sachkunde nachweist.“* Diese Regelung ist insoweit nicht verständlich, als dass nichts von § 34c Abs. 2 GewO-E Abweichendes geregelt wird. Denn auch nach § 34c Abs. 2 Nr. 4 GewO-E bedarf ein Antragsteller zur Vermittlung von Verträgen über Grundstücken etc. des Nachweises der notwendigen Sachkunde, ebenso wie für die Wohnungseigentumsverwaltung. Abweichend ist hier lediglich der Wortlaut erforderliche Sachkunde gegenüber notwendiger Sachkunde. Eine trennschärfere Abgrenzung wäre hier wünschenswert.
- Zum Nachweis der Sachkunde soll es nach dem Wortlaut der Vorschrift ausreichen, wenn der Nachweis der Sachkunde durch „eine angemessene Zahl“ von beim Antragsteller be-

schäftigten natürlichen Personen erbracht wird, denen die Aufsicht über die unmittelbar mit der Vermittlung von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume oder Wohnräume oder mit der Verwaltung fremden Wohnungseigentums befassten Personen übertragen ist und die den Antragsteller vertreten dürfen.

Die Formulierung „eine angemessene Zahl“ ist unbestimmt und sollte genauer definiert werden. Die unklare Formulierung stellt die betroffenen Gewerbetreibenden und Erlaubnisbehörden vor erhebliche Auslegungsschwierigkeiten.

Zudem erscheint es problematisch, dass die Möglichkeit der Delegation der Sachkunde ausschließlich Kreditinstituten eingeräumt werden soll. Gerade auch bei größeren Aktiengesellschaften und Gesellschaften mit beschränkter Haftung ergibt sich oftmals die Notwendigkeit einer Delegation, da dort meist nur Angestellte vermittelnd und beratend tätig werden und nicht die Vorstände bzw. die Geschäftsführer, dennoch wird von diesen ein Sachkundenachweis als Erlaubnisvoraussetzung gefordert.

**f.) Zu Nummer 8 (§ 144)**

Redaktioneller Hinweis:

In Art. 1 Nr. 8 Buchst. b) müsste es richtig heißen "Absatz 4 wird wie folgt geändert."

**g.) Zu Nummer 9 (§ 161 – neu)**

Für nicht nachvollziehbar halten wir die geplanten Übergangsregelungen des § 161 GewO-E i. V. m. Artikel 2: Offenbar enthält der Gesetzestext einen redaktionellen Fehler, wenn der Sachkundenachweis spätestens sechs Monate nach Verkündung des Gesetzes vorgelegt werden muss, während das Gesetz selbst zu diesem Zeitpunkt noch gar nicht in Kraft getreten ist (erst neun Monate nach Verkündung). Möglicherweise liegt der Fehler hier darin, dass nicht auf die Gesetzesverkündung, sondern auf das Inkrafttreten abgestellt werden sollte.

**(aa) Frist zum Nachweis der Sachkunde**

Nachdem in der Vergangenheit vergleichbare Berufszugangsregelungen für Finanzanlagenvermittler eingeführt wurden, hat die Erfahrung der Beteiligten gezeigt, dass sich die damals eingeräumte Übergangsfrist von zwei Jahren als sehr kurz bemessen darstellte. Zum einen ist, um die notwendige Sachkundeprüfung erfolgreich zu bestehen, eine umfangreiche Vorbereitung des Gewerbetreibenden erforderlich, zum anderen ist auch zu bedenken, dass eine erfolglose Teilnahme an der Prüfung innerhalb der vorgegebenen Frist für die betroffenen Gewerbetreibenden ein Berufsverbot mit sich bringen würde. Verschärft wird dies zusätzlich auch noch dadurch, dass Angestellte ebenfalls nur ein halbes Jahr Zeit haben, die Sachkundeprüfung abzulegen. Erfahrungsgemäß muss auch eine längere Vorlaufzeit für IHK-interne Maßnahmen zur Vorbereitung der Prüfung eingeplant

werden (z. B. für die Verabschiedung der Prüfungsordnung durch die Vollversammlung, Erstellung der Prüfungsaufgaben etc.).

Wir plädieren insofern dafür, dass der Gewerbetreibende die Sachkunde innerhalb von achtzehn Monaten nach Inkrafttreten des § 34c Abs. 1 GewO-E zu erbringen hat.

**(bb) Übergangsregelung - „Alte-Hasen-Regel“**

- Die in § 161 Abs. 2 und 3 GewO-E aufgenommenen Bestandschutzregelungen sind grundsätzlich zu begrüßen. Doch auch hier ist der Zeitraum von sechs Monaten für den Nachweis, dass die Tätigkeiten für einen ununterbrochene Zeitraum von sechs Jahren ausgeübt wurde, unzureichend. Die Erfahrungen im Rahmen des § 34f GewO haben gezeigt, dass sogar ein Zeitraum von zwei Jahren viele Antragsteller vor erhebliche Herausforderungen stellte. Auch an dieser Stelle sollte die Frist auf achtzehn Monate ausgedehnt werden.
- Fraglich ist, warum bisher angestellte Immobilienmakler nicht ebenfalls die Möglichkeit erhalten sollen, ihre Sachkunde durch eine langjährige Tätigkeit nachweisen zu dürfen. Hier wäre es wünschenswert, einen Tatbestand für angestellte Immobilienmakler zu schaffen und diesen einen Erlaubniserwerb zu ermöglichen, um sie nicht gegenüber bisher selbstständig tätigen Immobilienmaklern zu benachteiligen. Dies entspräche auch der Übergangsregelung in § 157 Abs. 3 S. 4 GewO.
- Unklar ist, wie die ununterbrochene Tätigkeit bei selbstständigen Immobilienmaklern nachgewiesen werden soll. Hier sollte klargestellt werden, ob die Einreichung der Gewerbemeldung und der bereits bestehenden Erlaubnis als ausreichend angesehen wird.
- Nicht nachvollziehbar ist die Ungleichbehandlung zwischen langjähriger Tätigkeit („Alter Hase“) und einem bestimmten Berufsabschluss als Nachweis der Sachkunde. Kann der Gewerbetreibende durch einen bestimmten noch durch die Verordnung zu konkretisierenden Berufsabschluss seine Sachkunde nachweisen, gilt er als „immer sachkundig“ und kann seine Tätigkeit zwischendurch unterbrechen, sein Gewerbe abmelden und es später wieder aufnehmen, ohne eine Sachkundeprüfung absolvieren zu müssen. Erwirbt er die Erlaubnis dagegen als „Alter Hase“, kann er sein Gewerbe nicht zwischendurch unterbrechen, es abmelden und später wieder aufnehmen, ohne dass ihm dann nicht der „Alte Hase“ verloren geht. „Einmal sachkundig, immer sachkundig“ gilt in diesem Fall nicht. Hier sollte eine Gleichbehandlung erfolgen. Auch für den „Alten Hasen“ sollte das Prinzip „einmal sachkundig, immer sachkundig“ gelten. Andernfalls wäre die durch langjährige praktische Arbeit erworbene Sachkunde weniger „wert“ als die durch einen möglicherweise bereits vor Jahrzehnten erworbenen Abschluss nachgewiesene Sachkunde.

Die Erfahrungen im Zusammenhang mit den Finanzanlagenvermittlern haben gezeigt, dass starre Fristen zum einen zur Beantragung von sogenannten „Schubladenerlaubnissen“ füh-

ren; zum anderen führen sie gerade in den Fällen, in denen sich Angestellte (sofern auch diese sich, wie vorstehend vorgeschlagen, bezüglich der Sachkunde auf eine langjährige Tätigkeit berufen können) erst nach Ablauf der Frist für die Ausübung einer selbstständigen Tätigkeit entschließen, zu nicht nachvollziehbaren Ergebnissen.

## **2. Zu Artikel 2 (Inkrafttreten)**

- Artikel 2 Absatz 1 enthält scheinbar einen redaktionellen Fehler. Wir gehen davon aus, dass hier nicht Artikel 1 Nummer 3 Buchstabe f, sondern die in Artikel 1 Nummer 3 Buchstabe e geänderte Ermächtigungsgrundlage für die Makler- und Bauträgerverordnung gemeint ist.
- Die Frist bis zum Inkrafttreten des Gesetzes von lediglich neun Monaten ist zu kurz und sollte mindestens achtzehn Monate betragen. Diese verlängerte Vorbereitungszeit ist erforderlich, weil erfahrungsgemäß in den einzelnen Ländern erst sehr spät über Zuständigkeiten entschieden wird. Außerdem können die zuständigen Stellen die konkrete Umsetzung erst angehen, wenn die entsprechenden Verordnungen erlassen worden sind.
- Die Erfahrung im Hinblick auf das Berufszugangsrecht der Aufsteller von Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeit hat gezeigt, dass das Inkrafttreten der neuen Erlaubniskriterien nach § 33c Abs. 2 GewO durch das Gesetz zur Änderung der Gewerbeordnung und anderer Gesetze vom 05.12.2012 (vgl. BGBl. I S. 2415) am 01.08.2014 nicht synchron mit dem Inkrafttreten der sechsten Verordnung zur Änderung der Spielverordnung vom 04.11.2014 (vgl. BGBl. I S.1678) am 05.11.2014 erfolgt ist. Wir halten es für einen rechtssicheren Vollzug der neuen Berufszugangsregelungen für zwingend erforderlich, dass für das Verordnungsgebungsverfahren genügend Zeit eingeplant wird. Nur so können sich die von den gesetzlichen Änderungen betroffenen Akteure möglichst rasch auf die anstehenden Änderungen einstellen.

## **3. Zur Begründung**

## **V. Gesetzesfolgen**

### **4.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft**

Der Referentenentwurf geht davon aus, dass 50% derjenigen, die eine Erlaubnis als Immobilienmakler oder Wohnungseigentumsverwalter beantragen, über einen beruflichen Ausbildungsabschluss verfügen, der der Sachkundeprüfung gleichgestellt ist. Unklar bleibt, auf welchen Erhebungen diese Annahme beruht. Daten, die diese optimistische Einschätzung stützen würden, liegen uns jedenfalls nicht vor. Es besteht die Möglichkeit, dass der Erfüllungsaufwand sich deutlich erhöht, sollte die Annahme sich nicht realisieren und weniger als 50% der Betroffenen über eine entsprechende Berufsausbildung verfügen.

Für die Prüfungsgebühren wird ein Betrag von rund 400 € genannt. Dies ist realistisch, wenn sich die Struktur der Prüfung auf einen schriftlichen und einen mündlichen Prüfungsteil bezieht. Dies setzt allerdings voraus, dass der schriftliche Teil verhältnismäßig einfach und schnell zu korrigieren ist - was nur bei Multiple Choice Fragen der Fall ist - und dass die praktische bzw. mündliche Prüfung nicht länger als 20 Minuten dauert.

### **4.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung**

Für die Prüfung der mit 20.200 bezifferten Anträge der „Alten-Hasen“ unter den Immobilienmaklern werden fünf Minuten pro Fall angesetzt. Das ist deutlich zu wenig. Liegen nicht alle Unterlagen vor oder sind die Voraussetzungen der Erlaubnis nicht erfüllt, müssen die Betroffenen entsprechend angeschrieben werden, eventuell auch mehrmals. Dieser Zeitaufwand bleibt unberücksichtigt. Weiterhin unbeachtet bleiben Informationsschreiben und die etwaigen Bearbeitungen von Rechtsauskünften in diesem Bereich, die mit den Unsicherheiten der Betroffenen einhergehen und sich im Zusammenhang mit der Einführung von neuen Hürden immer ergeben. Ferner müssen Nachweise für die Sachkunde im Original vorgelegt und Erlaubnisbescheide ggf. zunächst befristet und sodann endgültig ausgestellt und verschickt werden. Die Bearbeitungszeit wird mit ca. 20 Minuten pro Antrag eingeschätzt; hinzu kommen Portokosten von ca. 1,30 € pro Antrag. Der Erfüllungsaufwand steigt entsprechend und ist mit zusätzlichem Personalaufwand verbunden.

### **Ansprechpartnerin im DIHK**

Dr. Mona Moraht

Bereich Recht

Leiterin des Referats Gewerberecht