

Stellungnahme 24. März 2017

Deutscher Bundestag
18. Wahlperiode
Ausschuss für Wirtschaft und Energie

Ausschussdrucksache 18(9)1156
27. März 2017

www.ddiv.de • Eine starke Gemeinschaft



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

DDIV-Stellungnahme zu der öffentlichen Anhörung am 29. März 2017 im Deutschen Bundestag – Ausschuss für Wirtschaft und Energie

**Gesetzentwurf zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für
gewerbliche Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum
(BT-Drucksache 18/10190)**

und

**Antrag der Abgeordneten Christian Kühn (Tübingen), Renate Künast, Nicole
Maisch, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE
GRÜNEN „Wohneigentumsrecht umfassend reformieren und
modernisieren“ (BT-Drucksache 18/8084)**

Herausgeber:

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.

Leipziger Platz 9, 10117 Berlin

Telefon: +49 (0)30 300 96 79-0

Telefax: +49 (0)30 300 96 79-21

E-Mail: info@ddiv.de

Internet: www.ddiv.de

Präsidium

Wolfgang D. Heckeler – Präsident

Steffen Haase – Vizepräsident

Werner Merkel – Schatzmeister

Ralf Michels – Präsidiumsmitglied

Astrid Schultheis – Präsidiumsmitglied

Martin Kaßler – Geschäftsführer

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) ist mit mehr als 2.200 Mitgliedsunternehmen die berufsständische Organisation für hauptberuflich und professionell tätige Immobilienverwaltungen in Deutschland. In zehn Landesverbänden organisiert, verwalten diese einen Bestand von ca. 4,6 Mio. Wohnungen mit 420 Mio. Quadratmetern an bewirtschafteter Wohn- und Nutzfläche. Der Wert der verwalteten Einheiten beträgt ca. 536 Mrd. EUR. Jährlich wenden die von den Unternehmen verwalteten Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) etwa 8,1 Mrd. EUR für Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung auf. Der Bewirtschaftungskostenumsatz liegt jährlich bei etwa 5,8 Mrd. EUR.



Inhaltsverzeichnis

Gesetzentwurf zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum .2

1. Ausweitung der Erlaubnispflicht auf die Mietverwaltung	6
Einheitliches Berufsbild Immobilienverwalter	6
Das Verhältnis von WEG-Verwalter und Mietverwalter	7
Steigende Bedeutung von Verwaltern für Mietobjekte	7
Komplexes Aufgabenfeld des Mietverwalters	8
2. Weiterbildungsverpflichtung	9
Steigende Anforderungen an Immobilienverwaltungen	9
Die Branche befürwortet eine Weiterbildungsverpflichtung	10
3. Ausweitung des Sachkundenachweises auf Objektbetreuer	11
4. Übergangsregelungen und „Alte Hasen-Regel“	12
5. Haftungsrisiko und Versicherungspflicht des WEG- und Mietverwalters	13
Haftung des Verwalters von gemeinschaftlichen Eigentum und Verbandsvermögen in Wohneigentumsanlagen nach dem WEG	13
Haftung des Verwalters von Sondereigentum und von Miethäusern	18
Verpflichtende Betriebshaftpflichtversicherung	18
Verpflichtende Vertrauensschadenversicherung	19
6. Verordnungsermächtigung nur für Verwalter	19
7. Gegenäußerung des DDIV zur Stellungnahme des Nationalen Normenkontrollrats vom 22. August 2016 (NKR Nr. 3409)	20
Zu Schäden durch fehlende Sachkenntnis	20
Zur KMU-Betroffenheit	22
Zum jährlichen Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft	22
Zu weiteren Kosten	23

Antrag B90/Die Grünen Wohneigentumsrecht umfassend reformieren und modernisieren (BT-Drucksache 18/8084)

1. Verbrauchereigenschaft der Wohnungseigentümergeinschaft	24
2. Änderung der Gewerbeordnung	24
3. Regelungen bezüglich der Transparenz und der Verwaltung von WEG-Finzen	25
4. Umbaumaßnahmen und Sanierungen von WEGs ermöglichen	28
5. Außergerichtliche Streitbeilegung stärken	30
6. Stärkung der Stellung der WEG gegenüber dem Verwalter	31

Anhang

1. Vergleich von Zulassungsvoraussetzungen unterschiedlicher Tätigkeitsfelder	32
2. Gesetzliche Grundlagen und Verordnungen, die es für Verwalter zu beachten gilt:	35

Gesetzentwurf zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum

Die Dienstleistung der Immobilienverwaltung ist mit enormen Vermögenswerten verbunden. Denn neben dem Wert der einzelnen Wohnung werden auch Instandhaltungsrücklagen sowie laufende Gelder treuhänderisch verwaltet. So ergibt sich allein für den Bereich der Wohnungseigentümergeinschaften überschlüssig ein fremdverwaltetes Immobilienvermögen von rund 640 Milliarden Euro. Die fremdverwalteten Mietwohnungen und -häuser schlagen mit einem Wert von über 250 Milliarden Euro zu Buche und die ebenso verwalteten Instandhaltungsrücklagen haben einen geschätzten Wert von 610 Milliarden Euro. Zu diesen insgesamt 1,5 Billionen Euro kommen noch Miet- und Kautionskonten der Eigentümer und Mieter, Hausgelder für kurzfristige Instandhaltungen sowie Sonderumlagen für größere Sanierungsprojekte hinzu. Es ist daher davon auszugehen, dass der gewerbliche WEG- und Mietverwalter fast 2 Billionen Euro auf verschiedenste Weise treuhänderisch verwaltet. Allein das damit verbundene Haftungsrisiko ist enorm und ist selten dem Eigentümer und Mieter, aber auch dem Verwalter bekannt.

Vor diesem Hintergrund begrüßt der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV) den Gesetzentwurf und die damit verbundene Einführung von Zulassungsvoraussetzungen für Verwalter von Wohnungseigentum. Damit erkennt der Gesetzgeber erstmals an, dass die Tätigkeit des Immobilienverwalters in seiner Bedeutung für Wirtschaft und Gesellschaft nicht ohne Mindestanforderungen ausgeübt werden sollte. Bundesweit gibt es weit über 9 Millionen Eigentumswohnungen, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz verwaltet werden müssen. Noch größer ist allerdings der Anteil privater Mietwohnungen in Deutschland. Neben 5 Millionen vermieteten Eigentumswohnungen zählen dazu weitere 9 Millionen vermietete Wohnungen in Gebäuden privater Eigentümer (sowohl Einfamilien- als auch Mehrfamilienhäuser), von denen über 20 Prozent fremdverwaltet werden.

Die Vielschichtigkeit und die erhöhten Anforderungen an Immobilienverwaltungen machen eine bescheinigte Mindestqualifikation unabdingbar. Diese ist auch wichtig, um gesellschaftspolitische Herausforderungen wie die Energiewende im Gebäudebestand sowie Verbraucherschutz und Vermögensbildung zu gewährleisten. Der DDIV ist überzeugt, dass die Berufszulassungsregelung ein wichtiger Baustein ist, volkswirtschaftliche und verbraucherindividuelle Schäden sowie Umwelt- und Klimaschäden abzuwenden bzw. einzudämmen. Allerdings bedarf es aus unserer Sicht einer Erweiterung des vorliegenden Gesetzentwurfs. Denn der Bedarf an professionellen Immobilienverwaltungen ist ungebremst. Für neu erbaute Eigentumswohnungen und vermietete Mehrfamilienhäuser werden qualifizierte Immobilienverwalter ebenso benötigt wie für Bestandsbauten.

Der DDIV regt daher einen zeitnahen Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens an. Neben dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit werden Mindestanforderungen an den Immobilienverwalter auch fraktionsübergreifend unterstützt. Bereits bei der Abgabe verschiedener Stellungnahmen zum Referentenentwurf im August 2015 wurde ebenfalls deutlich, dass die Umsetzung des Koalitionsvertrages für den Verwalter mitgetragen wird.

Die breite Zustimmung ist getragen vom Wissen, dass die WEG- und Mietverwaltung keine einmalige Dienstleistung darstellt, sondern eine über Jahre und Jahrzehnte ausgeübte treuhänderische Tätigkeit in einem Dauerschuldverhältnis ist.

Auch die Branche der Immobilienverwaltungen begrüßt zu 99 Prozent Berufszugangsvoraussetzungen. 93 Prozent sprechen sich bereits heute für eine Weiterbildungsverpflichtung aus (4. Branchenbarometer 2016). Mittelfristig sehen sich zudem knapp 80 Prozent aller Unternehmen mit der Begleitung von Teil- und Vollsanierungen konfrontiert, was eine Bildungsbedarfsanalyse im Rahmen der nationalen Klimaschutzinitiative ergab.

Allein vor dem Hintergrund nachfolgender Aspekte besteht aber noch ergänzender Regelungsbedarf im laufenden Verfahren: Knapp 261.000 aller zivilrechtlichen Verfahren vor Amts- und Landgerichten entfallen auf Wohnraummietsachen, das sind mehr als 22 Prozent aller Verfahren vor deutschen Gerichten. Die Beratungs- und Prozessstatistik des Deutschen Mieterbundes weist für 2015 rund 1,1 Millionen Rechtsberatungen jährlich aus. Davon entfallen mehr als ein Drittel der Beratungen auf Betriebskostenabrechnungen, Mieterhöhungsverlangen und Modernisierungsumlagen.

Immer komplexere kaufmännische, technische und juristische Anforderungen durch den Gesetzgeber an Eigentümer und Vermieter führen neben einer Zunahme von Verwaltungsdienstleistungen leider auch zu steigenden Fehlerquellen in der WEG- und Mietverwaltung.

Dadurch entstehen derzeit Wohnungseigentümern und Mietern jährliche finanzielle Schäden von mindestens 200 Millionen Euro.



Im Wesentlichen regen wir folgendes im Sinne der Verbraucher, Eigentümer, Mieter und Verwalter an:

1. Ausdehnung des Sachkundenachweises auf die Mietverwaltung

-) Vergleichbare Anforderungen wie bei der WEG-Verwaltung,
-) Komplexes Aufgabenfeld der Mietverwaltung mit Abschluss/Kündigung der Mietverhältnisse, Erklärung von Mieterhöhungen unter Berücksichtigung von Mietspiegeln und Kappungsgrenzen, Instandsetzung und Instandhaltung, Abrechnungserstellung und Berücksichtigung mietverwaltungsspezifischer Vorschriften (z.B. Zweckentfremdungsverbote) und der Zwischenvermietung,
-) Hohes Schutzbedürfnis des Eigentümers, da vielmals keine vor-Ort-Präsenz besteht,
-) Einschluss des Miet- und Sondereigentumsverwalters ist unstrittig und wird von zahlreichen anderen Organisationen unterstützt u.a. vom Deutschen Mieterbund, Haus & Grund und dem Deutschen Anwaltverein. Auch das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit sowie zahlreiche Fachpolitiker/innen sind für die Einbeziehung des Mietverwalters.

2. Ausweitung des Sachkundenachweises auf Mitarbeiter, die mit der WEG- und Mietverwaltung betraut sind (Objektbetreuer)

-) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter übernehmen in gleichem Maße Verantwortung, begleiten Bau- und Modernisierungsmaßnahmen, führen Eigentümerversammlungen durch und benötigen daher eine vergleichbare, durchgängig hohe Qualifikation,
-) Analoge Regelungen bestehen bereits bei Finanzanlagenvermittlern (§ 34f GewO) und Immobiliendarlehensvermittlern (§ 34i GewO).

3. Einführung einer Weiterbildungspflicht für den gewerblichen Immobilienverwalter und aktive Mitarbeiter der WEG- und Mietverwaltung (Objektbetreuer)

-) hohe Regelungsdichte bei der Ausübung der Tätigkeit (u.a. WoEigG, BGB (Mietrecht), HGB, BauGB, BauNVO, die jeweiligen LBO, BetriebskostenV, EnEG, EnEV, EEWärmeG, EichG) mit einer sich stetig ändernden Rechtsprechung,
-) Hohe Reformaktivität in den Bereichen erneuerbare Energien, Mietrecht, energetische Sanierungen, altersgerechter Umbau, Elektromobilität etc.
-) Analoge Regelung findet sich im Gesetzentwurf zur Versicherungsvermittlung (§ 34d GewO-E).

4. Ausdehnung der Bestandschutzregelung („Alte-Hasen-Regel“) von sechs auf mindestens zehn Jahre

-) Immobilien sind kein schnelllebiges Gut; ihre nachhaltige und werterhaltende Betreuung wird erst nach vielen Jahren deutlich, 6 Jahre sind zu kurz bemessen.



5. Ausweitung der Versicherungspflicht

-) Neben der Berufshaftpflichtversicherung sollte zudem eine Betriebshaftpflichtversicherung verbindlich eingeführt werden, um den Immobilienverwalter und den Treugeber ausreichend abzusichern.

6. Erlass einer eigenen Immobilienverwalterverordnung

-) Gefahr der Überfrachtung der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) bei der Integration der Inhalte für Immobilienverwalter. Erlass einer eigenen Ausführungsbestimmung für Immobilienverwalter (Immobilienverwalterverordnung)

Wir weisen zudem erneut darauf hin, dass der errechnete Erfüllungsaufwand für Behörden und Wirtschaft signifikant geringer ausfällt als vom Nationalen Normenkontrollrat angegeben (siehe Gegenäußerung des DDIV zur Stellungnahme des Nationalen Normenkontrollrats vom 22. August 2016). Unabhängig davon stehen die dafür aufzubringenden Aufwände in keinem Verhältnis zu einem verbesserten Schutz von Vermögen und Altersvorsorge und im Verhältnis zu Mieterinnen und Mietern.

Zu den Vorschriften im Einzelnen

1. Ausweitung der Erlaubnispflicht auf die Mietverwaltung

Der DDIV begrüßt die in § 34c Abs.1 Satz 1 Nr. 4 GewO-E nunmehr vorgenommene Spezifizierung des WEG-Verwalterbegriffs nach § 1 Absatz 2, 3, 5 und 6 Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) sowie die Abkehr von der Bedingung der Verwaltung von „fremdem“ Wohnungseigentum. Gleichwohl sehen wir an dieser Stelle noch Nachbesserungsbedarf. Zwingend ist es erforderlich, den Immobilienverwalter als einheitliches Berufsbild anzusehen und die Erlaubnispflicht auch auf den sog. Mietverwalter und damit auf den Immobilienverwalter als Ganzes auszudehnen. Eine Einschränkung der Sachkundenachweispflicht einzig auf den WEG-Verwalter ist nicht nachvollziehbar und geht am Ziel des Gesetzentwurfes und des Koalitionsvertrages vorbei. Insbesondere in der Koalitionsvereinbarung wird bereits bewusst von „beruflichen Mindestanforderungen und Pflichtversicherungen für Wohnungsverwalter“ gesprochen, was letztlich den Mietverwalter einschließt.

Gemeinsam mit dem DDIV vertreten auch der Deutsche Mieterbund und der Eigentümerverband Haus & Grund dieses Anliegen. Vermieter, Mieter und Verwalter sehen die Einbindung des Mietverwalters in das Gesetz als unabdingbar an. Auch der Deutsche Anwaltverein, der Bauherren-Schutzbund sowie der Verband Privater Bauherren haben bereits in ihren Stellungnahmen zum Referentenentwurf auf die Notwendigkeit zum Einschluss des Mietverwalters verwiesen. Insbesondere vor dem Hintergrund von etwa 261.000 Verfahren zu Wohnungsmietsachen, die im Jahr 2015 über 22 Prozent aller zivilgerichtlichen Verfahren vor Amtsgerichten ausgemacht haben, ist der Einschluss des Mietverwalters zwingend geboten. Nach Berechnungen des Deutschen Mieterbundes entstehen zudem jährliche Schäden von weit über 100 Millionen Euro durch eine unsachgemäße Mietverwaltung (siehe Seite 20 f.).

Wir begründen dies wie folgt:

Einheitliches Berufsbild Immobilienverwalter

Da es bisher in Deutschland an einem gesetzlichen Berufsbild des Immobilienverwalters fehlt, kann eine Definition aus der branchenspezifischen und gängigen Praxis hergeleitet werden. Folglich definiert sich der Beruf des Immobilienverwalters (objektunabhängig) über seine Tätigkeit, die durch die gewerbliche Verwaltung von Vermögen in Form von Immobilieneigentum gekennzeichnet ist. Im österreichischen Recht wird der Tätigkeitsbereich des Immobilienverwalters durch „sämtliche Tätigkeiten, die zur Verwaltung von bebauten und unbebauten Liegenschaften, deren Erhaltung, Instandsetzung, Verbesserung und Sanierung notwendig und zweckmäßig sind“ definiert (§ 117 Abs. 3 GewO-Österreich).

Objektbezogen unterscheidet man zwischen der Verwaltung von Grundstücken, grundstückgleichen Rechten, Sonder- und Gemeinschaftseigentum, Gewerbeimmobilien sowie Mieteinheiten und -objekten. Zum typischen Arbeitsbereich zählt daher unstrittig die Verwaltung fremden Immobilienvermögens einschließlich ihrer Mietverhältnisse. Die Verwaltung von Gemeinschaftseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist demnach nur eines der möglichen Tätigkeitsfelder des Immobilienverwalters.

Das Verhältnis von WEG-Verwalter und Mietverwalter

Während der WEG-Verwalter nur für das Gemeinschaftseigentum zuständig ist, verwalten Mietverwalter Miethäuser und das Sondereigentum einzelner Eigentümer (in der Regel vermietete Eigentumswohnungen und Gewerberäume).

Wird ein Verwalter zur Verwaltung eines Mietshauses oder von Sondereigentum eingesetzt, so trägt er die gleichen Risiken und Verantwortung wie ein WEG-Verwalter und muss sich ebenfalls mit ausreichendem Sach- und Fachwissen den ständig steigenden Anforderungen stellen. Auch im Bereich der energetischen Sanierung nimmt der Mietverwalter die gleiche Rolle ein wie der WEG-Verwalter. Er fungiert als Begleiter, Moderator und Berater.

Gerade weil gesetzliche Aufgabenregelungen insbesondere in diesem Bereich fehlen, das WoEigG und die Vorschriften über die ordnungsgemäße Verwaltung nicht eins zu eins übertragbar sind, ist in Hinblick auf die gleichwertigen Risiken und schützenswerten Interessen von Mieter und Vermieter eine zwingend nachweisbare Qualifikationsanforderung auch für Mietverwalter geboten.

Steigende Bedeutung von Verwaltern für Mietobjekte

Während ursprünglich Miethausbesitzer die Hausverwaltung selbst übernommen haben, hat u.a. die Weiterentwicklung der Eigentümerkonstellationen dazu geführt, dass vielerorts gewerblich tätige Hausverwaltungen zur Verwaltung des Eigentums eingesetzt wurden und dabei oft auch Vertragspartei im Mietvertrag sind. Denn nur in seltenen Fällen haben private Kapitalanleger Kenntnisse und die komplexen Möglichkeiten ihre Eigentumswohnung effektiv und ordnungsgemäß im Rahmen der Eigentümergemeinschaft zu verwalten. Auch wenn Eigentümern, die ihre Eigentumswohnung zum Zwecke der Kapitalanlage und Altersvorsorge vermieten, in der Regel die erforderliche Sachkenntnis fehlt, betrauen sie einen Mietverwalter mit der Abwicklung aller Prozesse, die letztlich mindestens dem Werterhalt dienen sollen. Sie erscheinen daher auch als ebenso schutzwürdig.

Der Mietverwalter wird mit der Verwaltung und Betreuung des Sondereigentums betraut und überwacht als Vertreter des Vermieters die Verpflichtungen des Mieters gegenüber der Hausgemeinschaft. Der Mietverwalter hat daher für den Eigentümer eben auch eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung.

Der Verwalter eines Mietshauses ist im Gegensatz zum WEG-Verwalter sowohl für Gemeinschafts- als auch für das Sondereigentum zuständig. Die Aufgaben des WEG-Verwalters umfassen also nur einen Teil denen des Mietshausverwalters. Der Schaden durch eine unsachgemäße Mietshausverwaltung kann dabei weitaus gravierender ausfallen, da die Immobilieneigentümer, die oft nicht vor Ort sind, keine Möglichkeit zur regelmäßigen Überprüfung der Dienstleistung haben. Zudem ist ein qualifizierter Mietverwalter auch im Interesse der Mieter, da der Mietverwalter als direkter Ansprechpartner fungiert. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass nicht-institutionelle Vermieter von Wohnraum, also private Eigentümer, mit einem Marktanteil von 64 Prozent die wichtigste Anbietergruppe auf dem deutschen Mietwohnungsmarkt darstellen, ist die nachgewiesene Sachkunde des Mietverwalters unerlässlich.

Komplexes Aufgabenfeld des Mietverwalters

Ebenso wie der WEG-Verwalter ist der Mietverwalter Beauftragter, Geschäftsbesorger und Sachwalter fremden Vermögens.

Die Beratungs- und Prozessstatistik des Deutschen Mieterbunds für das Jahr 2015 (1,1 Millionen Rechtsberatungen) belegt, dass sich die Beratungsnachfrage gerade in mietverwaltungsrelevanten Fragen in den letzten Jahren deutlich erhöht hat. Mehr als ein Drittel der Beratungen wurden allein zur Abrechnung der Betriebskosten vorgenommen und weitere 23 Prozent entfielen auf Vertragsangelegenheiten und Mieterhöhungen. Die Statistik belegt das Konfliktpotential zwischen Vermieter und Mieter und zeigt gleichzeitig die Spannweite des klassischen Tätigkeits- und Pflichtenfelds des Mietverwalters auf, die insbesondere vertiefte juristische Kenntnisse des Immobilienrechts voraussetzt.

Die Verpflichtungen des Mietverwalters ergeben sich aus dem schuldrechtlichen Vertrag und aus dem Mietrecht. Zu den Aufgaben des Mietverwalters zählen u.a. die Verwaltung von Kautions- und Mietkonten, die Betriebskostenabrechnung, das Instandhaltungsmanagement, Vereinbarung und Aufbewahrung einer Kautions und der Abschluss des Mietvertrages samt Übernahmeprotokoll. Darüber hinaus müssen Mietverwalter Mieteinnahmen/Ausgaben verbuchen und Abrechnungen so an die Eigentümer vermitteln, dass diese eine Einkommenssteuererklärung erstellen können. Diese Aufgaben sind jeweils auch mit erheblichen Haftungsrisiken für den Verwalter verbunden. Die Komplexität der Tätigkeit steigt mit jeder gesetzlichen Neuregelung, zuletzt durch die Einführung der Mietpreisbremse. Der Verwalter ist verpflichtet, die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln, Kappungsgrenzen zu kennen, Mietspiegel zu deuten und den Mietpreis entsprechend zu berechnen. Weitere Haftungs- und Rechtstreitrisiken drohen hier sowohl beim Verbraucher als auch beim Verwalter (siehe auch S. 13 ff.). Zusätzlich erheben und verwalten Mietverwalter höchst sensible Daten der Mieter, wie z.B. über deren Bonität.

Auch geht es um den Schutz von Vermögen. Bei Miethäusern ist das Schutzbedürfnis sogar höher, da es nicht auf den Schultern der Eigentümergemeinschaft verteilt ist, sondern oft alleine auf einem Eigentümer (natürliche oder juristische Person) ruht. Der einzelne Eigentümer, der sich zur Verwaltung seiner Eigentumswohnung eines gewerblichen Verwalters bedient, ist demnach einem höheren Sicherheitsrisiko ausgesetzt und somit mindestens ebenso schutzwürdig wie die WEG als Verband.

Die erhebliche Bedeutung einer solchen Mietverwaltung für den Eigentümer sowie unter Gleichheitsgesichtspunkten (hohe Aufgabenidentität bei Verwaltungen eines ungeteilten Mietshauses mit der Miet-(Sondereigentums)verwaltung von Eigentumswohnungen) rechtfertigen einen Sachkundenachweispflicht.

Neben dem Einschluss der Vermietung von Wohngebäuden und Eigentumswohnungen sollte auch die Mietverwaltung von Geschäfts- und Gewerberäumen eingeschlossen werden, da Eigentümer neben Wohnräumen auch Geschäftsräume vermieten. Eine Ungleichbehandlung an dieser Stelle ist nicht angezeigt.

Nicht unter Erlaubnisvorbehalt in der Mietverwaltung sollten die durch den Eigentümer selbst verwalteten Räumlichkeiten stehen. Dies bedeutet, dass private und kommunale Wohnungsunternehmen wie auch Genossenschaften nicht betrachtet werden. Einzig der Fall, wonach eine juristische Person als Eigentümerin der Räume mit der Verwaltung eine hundertprozentige Tochter beauftragt, würde dann einer Regelung unterliegen.

2. Weiterbildungsverpflichtung

Vor dem Hintergrund der gesellschaftlich und wirtschaftlich hohen Verantwortung bedarf es unserer Auffassung nach der Einführung einer Weiterbildungsverpflichtung für Immobilienverwalter.

Steigende Anforderungen an Immobilienverwaltungen

Die gesetzgeberischen Anforderungen an Immobilienverwaltungen steigen stetig (Verordnungen zu Abwasserleitung, Rauchwarnmelder, Zweckentfremdungsverordnungen, Trinkwasserverordnung, energetische Sanierungen, altersgerechter Umbau, Elektromobilität, Smart Meter, Digitalisierung) auch aufgrund zunehmender heterogener Eigentümerstrukturen geht das Aufgabengebiet des Verwalters über eine klassische Instandhaltung und -setzung und Kontenverwaltung weit hinaus. Konkret hat der Immobilienverwalter in rechtlicher Hinsicht die häufigen Änderungen der Gesetzesgrundlagen durch fortwährend neue Verordnungen und Rechtsprechung auf nationaler ebenso wie auf internationaler Ebene umzusetzen. (WoEigG, BGB (Mietrecht), Handelsgesetzbuch, BauGB, BauNVO, die jeweiligen LBO (z.B.

Rauchwarnmeldepflichten), BetriebskostenV, EnEG, EnEV, EEWärmeG, TrinkwV, EichG – sind nur einige Beispiele dafür, welche Fülle an Verantwortung der Gesetzgeber dem Immobilienverwalter zwischenzeitlich überträgt (siehe Seite 35).

Der Kernbereich des Grundrechts (BVerfG in BVerfGE 7, 377 ff) bleibt bei der Gestaltung einer Berufsausübungsregel wie der Weiterbildungspflicht erhalten. Eine Weiterbildungsverpflichtung kollidiert daher nicht mit Art 12 GG.

Die Branche befürwortet eine Weiterbildungsverpflichtung

Weiterbildungsverpflichtungen gelten bisher u.a. für Berufskraftfahrer (BKrFQG), Gabelstaplerfahrer oder Elektrofachkräfte. Auch was für Wirtschaftsprüfer (§ 43 Abs. 2 Satz 4 WPO), Steuerberater (§ 57 Abs. 2a StBerG, § 4 Abs. 3 BOSTB) und Fach- und Patentanwälte (§ 39a Abs. 6 BNotO) Bestand hat, sollte auch für den WEG- und Mietverwalter gelten, die in vergleichbarer Weise mit Fremdvermögen betraut sind – eine Pflicht zur Weiterbildung. Eine vergleichbare Regelung der Weiterbildungsverpflichtung für den Gewerbetreibenden sowie dessen Mitarbeiter im Umfang von 15 Stunden pro Jahr besteht auch in der Entwurfsfassung für den Versicherungsvermittler in § 34d GewO-E (Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2016/97 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 20. Januar 2016 über Versicherungsvertrieb und zur Änderung des Außenwirtschaftsgesetzes, Stand 09.01.2017).

Branchenintern wird eine Verpflichtung zur Weiterbildung mehrheitlich sowohl von kleinen und mittleren Unternehmen mit 82,5 Prozent als auch von größeren Unternehmen mit 92,5 Prozent befürwortet – so die Ergebnisse einer Umfrage zum Bildungsbedarf im Rahmen des von der nationalen Klimaschutzinitiative geförderten Modellprojekts „KlimaVerwalter“. Mittelfristig sehen sich zudem knapp 80 Prozent aller befragten Unternehmen mit der Begleitung von Teil- und Vollsanierungen konfrontiert – unabhängig der Unternehmensgröße. Ein durchgängig hoher Weiterbildungsbedarf ist die Folge. Zudem begrüßen im 4. Branchenbarometer 2016 rund 93 Prozent von knapp 500 befragten Unternehmen eine Weiterbildungsverpflichtung. Davon sehen 73 Prozent diese als „sehr sinnvoll“ und 20 Prozent als „sinnvoll“ an. Eine Weiterbildungsverpflichtung würde in der Branche daher sofort auf eine hohe Befürwortung und Akzeptanz treffen und zeigt zugleich die Notwendigkeit einer solchen Regelung.

Ergänzend kommt hinzu, dass der Immobilienverwalter nach dem Rechtsdienstleistungsgesetz (RDG) § 5 Rechtsdienstleistungen für Dritte erbringen darf. Auch dieser Aspekt zeigt die Notwendigkeit einer Weiterbildungsverpflichtung.

Das hohe Maß an Verantwortung und die Bedeutung der Immobilie als Vermögenswert und Altersvorsorge muss sich daher in der gesetzgeberischen Maßgabe einer verpflichtenden

regelmäßigen Fortbildung widerspiegeln. Dies sollte auch für Mitarbeiter von Immobilienverwaltungen, die in der Objektbetreuung tätig sind.

Wir plädieren daher für eine jährliche Weiterbildungsverpflichtung von 15 Stunden.

3. Ausweitung des Sachkundenachweises auf Objektbetreuer

Mitarbeiter die wie der Gewerbetreibende die Tätigkeit der Immobilienverwaltung unmittelbar ausüben, sollten gleichermaßen den Nachweis der Sachkunde erbringen. Eine einfache Sicherstellung der „erforderlichen“ Qualifikation durch den Gewerbetreibenden ist aus Sicht des DDIV nicht ausreichend. Die Begründung für die Notwendigkeit der Sachkundeprüfung auch für Mitarbeiter ergibt sich aus den einschlägigen Vorschriften und Gesetzen sowie dem technischen, kaufmännischen und überfachlichen Fachwissen, das die mit der Verwaltungstätigkeit betraute Beschäftigte ebenso vorweisen müssen. Eine vergleichbare Regelung besteht beim Finanzanlagen- sowie beim Immobiliendarlehensvermittler. Demnach dürfen gemäß § 34f Absatz 4 und § 34i Absatz 6 GewO Gewerbetreibende „direkt bei der Beratung und Vermittlung mitwirkende Personen nur beschäftigen, wenn sie sicherstellen, dass diese Personen über einen Sachkundenachweis [...] verfügen und geprüft haben, ob sie zuverlässig sind.“ Es ist für den DDIV nicht ersichtlich, warum bei der gleichartigen Mitarbeit bei einer einmaligen Vermittlungsleistung von Finanzanlagen Sachkunde nachzuweisen ist, dabei jedoch die jahrelange treuhänderische Verwaltung enormer Immobilienvermögen unberücksichtigt bleibt.

Der DDIV fordert daher eine Ausweitung der Pflicht zum Nachweis der Sachkunde auf Objektbetreuer in der WEG- und Mietverwaltung.

Wir wissen, dass die Erweiterung der Sachkundeprüfung auf diesen Personenkreis mit einem Umstellungsaufwand verbunden ist. Um im Hinblick auf sich ständig ändernde technische und rechtliche Rahmenbedingungen dauerhaft ein verbessertes Qualifikationsniveau der Dienstleistung zu gewährleisten, plädiert der DDIV aber für eine umfassende Weiterbildungsverpflichtung. Möglicherweise könnte der Gesetzgeber jedoch hier auf die Sachkundepflicht verzichten und stattdessen nur eine Weiterbildungsverpflichtung implementieren. Von dieser Regel ausgenommen sollte jedoch der gewerbliche Inhaber bleiben. Dieser sollte neben der Weiterbildungspflicht die Sachkunde nachweisen.

4. Übergangsregelungen und „Alte Hasen-Regel“

Die Vorschrift zum Bestandsschutz begrüßt der DDIV grundsätzlich, befürwortet jedoch eine Verschärfung der Ausnahmeregelung durch den Nachweis von mindestens zehn Jahren ununterbrochener Berufserfahrung.

Der DDIV fordert seit langem eine Ausnahmeregelung für gewerblich tätige Immobilienverwalter mit einer Frist von zehn Jahren. Wer länger als zehn Jahre zuverlässig am Marktgeschehen teilgenommen hat (also ohne straffällig oder schadensbegründend tätig geworden zu sein), sollte von einer Sachkundeprüfung befreit werden. Wir begründen diese lange Frist mit der verantwortungsvollen Rolle des Verwalters, der den Erwartungen der Eigentümer gerecht werden muss. Er oder sie muss eine zuverlässige und dauerhafte Werterhaltung der Immobilie garantieren können. Dies ist nur durch eine nachhaltige, kompetente und krisensichere Bewirtschaftung gewährt. Das wiederum setzt eine sehr hohe Qualifikation und/oder einen erheblichen Erfahrungsschatz voraus, der nur durch eine langjährige ununterbrochene Tätigkeit erlangt werden kann.

Immobilien sind kein schnelllebiges Gut; ihre nachhaltige und werterhaltende Betreuung wird erst nach vielen Jahren deutlich. Häufig ist erst nach zehn oder mehr Jahren erkennbar, ob die Immobilie ordnungs- und sachgemäß verwaltet wurde, kein Sanierungstau aufgelaufen ist oder die Höhe der Instandhaltungsrücklagen aktuellem Standard entspricht. Zudem haben Wohnungskäufer keine Wahlmöglichkeit zur Bestellung des Verwalters, da dieser bereits in der Teilungserklärung vorgegeben wird. Erst mit einem Verwalterwechsel und einer anschließend abgeschlossenen Betrauungsperiode – in den meisten Fällen von fünf Jahren – lässt sich verlässlich abschätzen, ob der Verwalter und seine Objektbetreuer tatsächlich Eigentums- und Mieträume verlässlich schützt und werterhält sowie gesetzgeberische Erfordernisse vollumfänglich umsetzt.

Wir halten eine Verlängerung der Ausnahmeregelung auf mindestens zehn Jahre und eine Nachbesserung des Entwurfes dahingehend für angemessen und notwendig.

Alternativ könnte eine Verlängerung der Übergangsfrist, bis zu der der Sachkundenachweis zu erbringen ist, auf bspw. fünf Jahre nach Inkrafttreten des Gesetzes für bereits seit sechs Jahren am Markt tätige Immobilienverwalter festgelegt werden.

5. Haftungsrisiko und Versicherungspflicht des WEG- und Mietverwalters

Haftung des Verwalters von gemeinschaftlichen Eigentum und Verbandsvermögen in Wohneigentumsanlagen nach dem WEG

Der sog. WEG-Verwalter verpflichtet sich im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages nicht nur zur Organisation der Willensbildung zwischen den Eigentümern, sondern auch zu deren Beratung, zum Abschluss der Durchführung und Abwicklung von verschiedensten Verträgen mit Dritten, zur Durchführung und Überwachung des Zahlungsverkehrs, zum technischen Gebäudemanagement, zur Beratung über rechtliche Ansprüche und Pflichten usw. und bedarf deswegen der vielfältigsten tiefergehenden Rechtskenntnisse nicht nur im Wohnungseigentumsrecht, sondern auch im Schuldrecht, Sachenrecht, Erbrecht, Baurecht, Architektenrecht, Fördermittelrecht usw. Daneben muss er über ein Mindestmaß an technischem Sachverstand verfügen, um auch insoweit erforderliche Maßnahmen ergreifen zu können. Typische Haftungsbereiche des WEG-Verwalters können wie folgt skizziert werden und waren insoweit auch bereits häufig Gegenstand gerichtlicher Auseinandersetzungen:

- J Bei der Übernahme einer Verwaltung von einem Vorverwalter hat der Verwalter sämtliche Unterlagen anzufordern, zu sichten und ggfs. Sofortmaßnahmen einzuleiten, aber auch die Eigentümer über mögliche Haftungsansprüche zu informieren. Über die Tragweite der damit verbundenen Pflichten sind die allerwenigsten Verwalter informiert. Die sorgfältige Aufarbeitung der Buchungsunterlagen könnte manche Unterschlagung oder zumindest Schlechtleistung des Vorverwalters aufdecken und hat es auch schon.
- J Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Verbandsvermögens erfolgt in Abgrenzung zur Verwaltung des Sondereigentums, welche allein dem Sondereigentümer bzw. einem von diesem beauftragten Sondereigentumsverwalter obliegt. Ist der WEG-Verwalter gleichzeitig Sondereigentumsverwalter, treten zahlreiche Interessenkollisionsfälle auf. In jedem Falle aber hat der WEG-Verwalter die Zuständigkeit für sein Handeln zunächst zu prüfen. Dabei hat die aktuelle Entwicklung der Rechtsprechung und auch der Diskussion in der Literatur zu einer großen Verunsicherung geführt, welche Bestandteile eines Gebäudes dem gemeinschaftlichen bzw. dem Sondereigentum zugeordnet werden müssen. Daraus folgen zahlreiche Haftungsfälle durch Kompetenzüberschreitungen wegen vermeintlicher Zuordnung des Sondereigentums zum gemeinschaftlichen Eigentum, aber auch wegen fehlerhaften Nichthandelns im umgekehrten Falle. Dies alles wird noch dadurch verschärft, dass zahlreiche Teilungserklärungen und Gemeinschaftsordnungen, welche notariell beurkundet worden sind, ebenfalls unwirksame Klauseln aufweisen bzw. mehr als unklare Zuordnungen vornehmen, die vielfältige Abgrenzungsprobleme verursachen.

- J Die Wohnungseigentümergeinschaft gilt in den meisten Fällen als Verbraucher, was die Anwendung des besonderen Verbraucherschutzrechts erfordert und demnach auch entsprechende Kenntnisse in diesen Materien.
- J Der Verwalter ist dafür zuständig, die Willensbildung in der Eigentümergeinschaft zu organisieren, insbesondere entsprechende Beschlussvorlagen zu erarbeiten und zur Abstimmung zu bringen. Unzählige Anfechtungsverfahren gründen allein auf Fehlern im Zusammenhang mit der Einladung, wie fehlende Transparenz der Beschlussgegenstände, Nichtwahrung der Ankündigungsfristen, fehlende Einholung erforderlicher Vergleichsangebote oder aber auf der Unbestimmtheit der gefassten Beschlüsse, wobei dem Verwalter nach der Rechtsprechung Beratungspflichten zum Hinwirken auf eine wirksame Beschlussfassung zukommen. Da dies zu so häufigen Anfechtungsprozessen geführt hat, hat der Gesetzgeber im Jahre 2007 auch die verkürzte Kostenlastentscheidung nach § 49 Abs. 2 WEG eingeführt, um die häufigen Zweitprozesse als Regress für die Verfahrenskosten des Anfechtungsprozesses in der Geltendmachung gegen den Verwalter zu vermeiden. Die Prüfung der erforderlichen Beschlusskompetenz mit der Folgefrage des Erfordernisses der Willensbildung der Eigentümer in Form einer Vereinbarung oder durch Beschluss ist Gegenstand zahlreicher Gerichtsverfahren.
- J Auch bei erfahrenen Verwaltern werden Protokolle nach wie vor unvollständig oder unrichtig abgefasst und die Beschlussammlungen nur unzureichend geführt. Letzteres hat der Gesetzgeber als typischen Fall der fristlosen Abberufung des Verwalters im Gesetz normiert, § 24 Abs. 8 WEG.
- J Eine der Kardinalpflichten ist die Erstellung von Wirtschaftsplänen und Jahresabrechnungen. Die Vielzahl der veröffentlichten Entscheidungen zu dieser Thematik belegt, wie schwierig die Gestaltung dieser Entwurfsvorlagen ist und wie hoch die Ansprüche an buchhalterisches Können und rechnerische Transparenz durch die Rechtsprechung sind.
- J Die Gewährung der Einsichtnahme in die Unterlagen der Gemeinschaft zugunsten von Miteigentümern aber auch von Außenstehenden, wie bevollmächtigten Mietern zur Betriebskosteneinsicht oder von Erwerbsinteressenten, wirft zahlreiche Zweifelsfragen auf. Hier kann der Verwalter Geheimhaltungsinteressen verletzen, aber auch durch fehlerhafte Verweigerung zum Schutz vermeintlicher Geheimhaltungspflichten Vermögensübergänge verhindern.
- J Entsprechendes gilt bei der verzögerten oder zu oberflächlichen Prüfung der Eignung von Erwerbsinteressenten im Rahmen der Erteilung von Zustimmung zu Veräußerungsfällen gem. § 12 Abs. 4 WEG.



- J Die Störung des Hausfriedens durch Bewohner in der WEG oder Nachbarn lösen Handlungspflichten des Verwalters, gerichtet auf Unterlassung, aus. Hier bestehen aufgrund der divergenten Rechtsprechung und nicht zuletzt schwierigen Zwangsvollstreckung zahlreiche Unsicherheiten bei den Verwaltern, die zu fehlerhaftem Handeln und damit auch zu Vermögensschäden bei einzelnen Wohnungseigentümern führen können, weil beispielsweise deren Mieter aufgrund der anhaltenden Störungen die Miete mindern oder den Mietvertrag kündigen.
- J Das Inkasso für die geschuldeten Hausgelder obliegt dem Verwalter als Pflichtaufgabe. Die verzögerte Beitreibung der Hausgelder kann zu einem Forderungsausfall führen und somit Haftungsansprüche begründen. Umgekehrt bedarf es eines sensibilisierten Vorgehens gerade bei drohender Insolvenz und der Kenntnis der Abläufe im Insolvenzverfahren angesichts der Anfechtungsrechte von Insolvenzverwaltern auch für Zeiten vor Antragstellung sowie der Vermeidung unnötiger Kosten bei nicht beitreibbaren Forderungen. Die Eigentümer erwarten in der Regel ein schnelles effektives Handeln ohne Kostenrisiken, wobei die Rechtsprechung die Entscheidungsfindung allein den Eigentümern zuordnet, diese umgekehrt aber häufig kein Interesse an der Abhaltung mehrerer unterjähriger Eigentümerversammlungen haben, da auch diese wiederum Kosten auslösen und zu Aufwendungen führen.
- J Die sorgfältige Buchhaltung, das rechtzeitige Bewirken von Zahlungen, die rechtzeitige Mahnung von Außenständen, die unverzügliche Information der Eigentümer über Titulierungs- und Beitreibungsbedarf werden von einer beträchtlichen Zahl Wohnungseigentümergeinschaften erfolglos angemahnt.
- J Die Abführung von Steuern und Sozialversicherungsbeiträgen für Arbeitnehmer der WEG ist zu beachten.
- J Aufgabe des Verwalters ist zudem die Bearbeitung von Versicherungsschäden. Nicht nur in Havariiefällen, sondern auch nach Naturereignissen sind diese in den vergangenen Jahren von erheblicher praktischer Relevanz gewesen. Werden hier Anzeigepflichten verletzt oder zahlreiche Nebenbestimmungen in Versicherungsverträgen nicht beachtet, sind Haftungsansprüche begründet.
- J Der Abschluss von Verträgen mit Außenstehenden, sei es im Hinblick auf Werkleistungen, Dienstleistungen, Entsorgungs- oder Versorgungsleistungen, steht im Ermessen und der Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer. Der Verwalter hat hierzu jedoch Angebote einzuholen und die Eigentümer zu beraten, welche Vertragsofferten nicht nur in finanzieller Hinsicht, sondern auch hinsichtlich der rechtlichen Vertragsbestimmungen für sie von Vorteil sind. Der Verwalter muss daher beispielsweise unterscheiden können zwischen den Konsequenzen aus der

Verwendung von VOB-Verträgen oder von BGB-Verträgen, der Geltung gesetzlicher Gewährleistungsfristen u.ä., was wiederum die Kenntnis dieser Rechtsmaterien voraussetzt. Praktische Haftungsrelevanz ergibt sich vor allem aus der Nichtberatung zu ablaufenden Verjährungsfristen und der Unwirksamkeit oder zumindest Nachteiligkeit von zugrundeliegenden Vertragsbedingungen, vielfach in Form von AGB.

- J Die Aufbewahrung von Verwaltungsunterlagen für die Dauer des Verwalteramtes erfordert eine vor Zugriffen Dritter sowie Brand- oder Havariefällen gesicherte Aufbewahrungsmöglichkeit. Aktuell bekannt geworden sind Haftungsfälle wegen vermehrter Einbrüche oder Brandereignisse, in deren Folge die Eigentümer dem Verwalter vorhalten, keine hinreichende Sicherung vorgehalten zu haben. Häufiges Streitthema ist auch die geordnete Aufbewahrung, die ein systematisches Auffinden bei Einstellung der Verwaltungstätigkeit ermöglicht.
- J Die Vertretung der WEG bzw. der Eigentümer in gerichtlichen Verfahren als Organ der WEG bzw. als Ansprechpartner für Rechtsdienstleister erfordert Grundkenntnisse im zugrundeliegenden Prozess- und materiellen Recht. Häufige Haftungsfälle sind die Fristversäumnisse wegen nicht rechtzeitiger oder gar unterlassener Information der Eigentümer über den Stand des Verfahrens, die Entnahme von Kosten für Gerichtsverfahren aus dem Verbandsvermögen ohne entsprechende Ermächtigung oder die nicht hinreichende Information des Prozessvertreters bzw. Vortrages vor Gericht.
- J Die Entnahme von Geldern aus den Konten der Gemeinschaft verursacht ebenfalls Rechtsstreitigkeiten, nicht nur wegen der gesetzlichen Zuordnung des Verbandsvermögens zur Wohnungseigentümergeinschaft und der Bewirkung von Zahlungsschulden für die Wohnungseigentümer. Relevant sind auch die Fälle der Entnahme von Geldern aus der Instandhaltungsrücklage zur Deckung kurzfristiger Liquiditätsengpässe ohne hinreichende Legitimation zur Abwendung drohender Versorgungseinstellungen und dergleichen, die bei anschließender Nichtbeitragsfähigkeit wegen Zahlungsunfähigkeit einzelner Beitragsschuldner sodann zu Haftungsansprüchen führen, insbesondere wenn sich in diesem Zeitraum dringender Instandsetzungsbedarf ergibt.
- J Nach der Rechtsprechung hat der Verwalter mindestens einmal, teilweise auch zweimal jährlich das Gemeinschaftseigentum zu begehen und festzustellen, inwieweit Instandhaltungs- oder Instandsetzungsbedarf besteht. Die Eigentümer scheuen in der Regel die Kosten für die Beiziehung eines Sachverständigen, zumal ein Sachverständiger für sämtliche Gewerke eines Gebäudes nicht existiert, sondern dann zahlreiche Fachberater hinzugezogen werden müssten. Dies wiederum erfordert technische Grundkenntnisse des Verwalters. In der Praxis werden zwar die

Begehungen in der Regel zumindest alle Jahre durchgeführt, wenn auch nicht immer jährlich, in den seltensten Fällen zweimal jährlich. Zumeist aber wird nicht hinreichend der Instandsetzungs- oder Instandhaltungsbedarf dokumentiert und anschließend umgesetzt bzw. zur Beschlussfassung gebracht. Häufig handeln Verwalter eigenmächtig in Verkennung fehlender Kompetenz und unter Berufung auf vermeintliche Gefahr in Verzug.

- J Praxisrelevant sind auch Haftungsansprüche der Eigentümer wegen verzögerter Vorbereitung oder Umsetzung von Beschlüssen insb. bei Sanierungsbedarf, dem sog. Sanierungsstau mit Folgeschäden.
- J Besonders schwierig aufgrund der Entwicklung in der Rechtsprechung und Literatur ist die Einordnung von baulichen Maßnahmen im Raster des § 22 WEG, so dass bei fehlerhafter Zuordnung als Maßnahme der baulichen Veränderung, der Modernisierung oder der modernisierenden Instandhaltung und damit im Zusammenhang stehender fehlerhafter Feststellung der erforderlichen Beschlussquoren Anfechtungsprozesse aber auch Rückbauansprüche nach erfolgter Beschlussumsetzung praxisrelevant sind.
- J Die Verkehrssicherungspflichten erfordern die Einhaltung der technischen Prüfaufgaben, wie TÜV-Prüfung, Wartungen etc., aber auch der rechtzeitige Austausch von eichpflichtigen Geräten. Regressansprüche, aber auch Direktbelastungen mit Bußgeldbescheiden zu Lasten der Verwalter, stehen häufig im Zusammenhang mit der Unkenntnis ablaufender Fristen oder des bestehenden Handlungsbedarfes an sich wegen der Unkenntnis der gesetzlichen Bestimmungen. Nicht durchgeführte Wartungen, in deren Folge bauliche Mängel durch Schäden sichtbar wurden, wie der Blitzschaden wegen nicht gewarteter Blitzschutzanlage, Legionellen im Trinkwasser, der abgestürzte Aufzug oder die Unterlassene Anbringung von Rauchwarnmeldern, können nicht nur Vermögens- sondern auch Personenschäden nach sich ziehen.
- J Noch gänzlich ungeklärt ist, inwieweit auch unter Datenschutzgesichtspunkten Haftungsansprüche gegen den WEG- und Mietverwalter bestehen können, da dieser zwangsläufig eine Auftragsdatenverarbeitung vornehmen und Daten einzelner Wohnungseigentümer und Beteiligter speichern muss, ohne dass er mit diesen Verträge schließt, da der Verwaltervertrag nur mit der Wohnungseigentümergeinschaft zustande kommt.
- J Nicht zuletzt trägt der Verwalter auch Sorge für sein Personal, nicht nur im Hinblick auf mögliche strafrechtliche Verletzungen der Vermögensbetreuungspflichten sondern auch für dessen Qualifizierung und sachgerechte Anleitung.

Haftung des Verwalters von Sondereigentum und von Miethäusern

Für den Sondereigentumsverwalter kann - mit Ausnahme der Problematik zur Beschlussfassung und internen Willensbildung - auf das oben Gesagte im Grundsatz verwiesen werden. Seinerseits bestehen Interessenkollisionen bei gleichzeitiger Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums beispielsweise im Falle gestörten Zahlungsflusses für Hausgeld oder bei baulichen Mängeln im Abgrenzungsbereich zwischen Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum. Er hat die Interessen des Eigentümers in der Versammlung zu vertreten und diesen ggfs. über Anfechtungsmöglichkeiten zu informieren.

-)] Die Vermischung von Konten aus der Miet- und der WEG-Verwaltung ist ein häufiges Praxisphänomen und nicht nur haftungsrechtlich sondern auch strafrechtlich relevant.
-)] Zusätzlich muss er aber über fundierte Kenntnisse des Mietrechts verfügen, was angesichts der Bandbreite mietrechtlicher Auseinandersetzungen anspruchsvoll und haftungsträchtig ist. Beginnend bei der Verwendung unwirksamer Vertragsklauseln über die fehlerhafte Mieterhöhung, unterlassenen oder formell mangelhaften Betriebskostenabrechnungen bis hin zu mangelhaften Maßnahmen zur Beendigung gestörter Mietverhältnisse sind Haftungsfälle ausgesprochen vielgestaltig.
-)] Nicht zuletzt verursacht die mangelnde Abstimmung zwischen Miet- und WEG-Recht zahlreiche Fehlermöglichkeiten.

Die Einführung einer Berufshaftpflicht- bzw. Vermögensschadenhaftpflichtversicherung als Erlaubnisvoraussetzung - wie im Gesetzentwurf vorgesehen - wird vom DDIV ausdrücklich begrüßt. Zur Absicherung von treuhänderischem Vermögen und Schutz des Mieters ist die Schaffung einer gesetzlichen Versicherungspflicht für den WEG- und Mietverwalter zielführend, allerdings noch nicht ausreichend. Sie sollte zumindest um die Betriebshaftpflichtversicherung erweitert werden.

Verpflichtende Betriebshaftpflichtversicherung

Eine Betriebshaftpflichtversicherung deckt alle Schäden ab, die durch den Immobilienverwalter/Treuhänder (oder durch seinen Beauftragten) im Rahmen seiner Tätigkeit durch Handlungen oder Unterlassung an Sachen und Personen seines Treugebers/Dritten entstehen können. Sie bietet Versicherungsschutz wenn das versicherte Unternehmen wegen eines Schadenereignisses, das einen Personen-, Sach- oder sich daraus ergebenden Vermögensschaden zur Folge hatte, aufgrund gesetzlicher Haftpflichtbestimmungen von einem Dritten auf Schadenersatz in Anspruch genommen wird. Berechtigte Ansprüche werden befriedigt, unberechtigte Ansprüche abgewehrt. Der Versicherungsschutz besteht für Schäden, die von den versicherten Personen innerhalb des Firmensitzes sowie auf fremden Grundstücken (bei Betätigung im Interesse des

Unternehmens) verursacht werden. Weit mehr als 80 Prozent der Immobilienverwalter sehen dies auch als eine Voraussetzung der Tätigkeit am Markt an, wobei bereits 92 Prozent der befragten Verwaltungen eine entsprechende Versicherung abgeschlossen haben (siehe 3. DDIV-Branchenbarometer 2015). Die jährliche Versicherungssumme bewegt sich dabei im unteren dreistelligen Bereich.

Verpflichtende Vertrauensschadenversicherung

Die Vertrauensschadenversicherung umfasst ausschließlich reine Vermögensschäden, die aus deliktischen Handlungen entstehen oder entstanden sind. D.h. sie greift, wenn vorsätzliche Vermögensverfügungen in Form von Zahlungsmitteln zu Lasten der Treugeber vorgenommen werden oder wurden. Durch diese Versicherung werden die Vermögenswerte der Eigentümer umfassender geschützt. Denn die Berufshaftpflicht- bzw. Vermögensschadenhaftpflichtversicherung betrifft allein Vermögensschäden, die durch Unachtsamkeit/Fahrlässigkeit, nicht aber im Vorsatz einer Schädigung des Treugebers oder seines Beauftragten entstanden sind. Dabei ist zu bedenken, dass ein solcher Schadensfall allein schon durch eine unrichtige bzw. unvollständige Beratung oder durch eine verrutschte Kommastelle eintreten kann. Trotz allergrößter Sorgfalt können jederzeit derartige Fehler unterlaufen, die einen immensen Schaden herbeiführen und deren Begleichung die Bonität des Verursachers weit übersteigen. Dann steht nicht nur die berufliche Existenz des Verwalters auf dem Spiel, sondern auch das Vermögen oder die Altersvorsorge der Eigentümer bzw. des Verbrauchers.

Wir räumen jedoch ein, dass der Abschluss einer Vertrauensschadenversicherung mit deutlich höheren Kosten für Unternehmen verbunden ist, die nicht von einer Verbandslösung partizipieren (Gruppentarif).

6. Verordnungsermächtigung nur für Verwalter

Der DDIV sieht eine Integration der Regelungsinhalte für Verwalter in die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) mehr als kritisch. Die durchaus sehr unterschiedlichen Tätigkeiten von Bauträgern, Baubetreuern und Maklern mit denen des treuhänderisch gewerblich handelnden Immobilienverwalters gleichzusetzen, führt zu einer Überfrachtung der MaBV. **Es ist daher angemessen, dem Beispiel des Immobiliendarlehensvermittlers (ImmVermV) folgend, eine eigene Ausführungsbestimmung für die Anforderungen für Verwalter in Form einer Immobilienverwalterverordnung zu erlassen.**

7. Gegenäußerung des DDIV zur Stellungnahme des Nationalen Normenkontrollrats vom 22. August 2016 (NKR Nr. 3409)

Nach der Veröffentlichung des Referentenentwurfs im Juli 2015 wurde im Dezember 2015 eine Sachverständigenanhörung durch den Nationalen Normenkontrollrat (NKR) initiiert. Die geladenen Vertreter hatten sich damals nahezu geschlossen für das anstehende Gesetz und die Zugangsvoraussetzungen für den Immobilienverwalter ausgesprochen. Im Anschluss an diese Sitzung hatte der NKR im Rahmen der Ergebniszusammenfassung die Kostenfolgen, KMU-Betroffenheit sowie die Notwendigkeit des Gesetzes beurteilt. Zu dieser Ergebniszusammenfassung hat der DDIV bereits in der Vergangenheit umfassend Stellung bezogen und die darin formulierten Erfüllungsaufwände und Lagebeurteilungen in Frage gestellt. Auch die aktuelle Stellungnahme des NKR vom 22. August 2016 zum Gesetzentwurf enthält aus Sicht des DDIV nicht nachvollziehbar dargestellte Annahmen und Aufwandsberechnungen. In der Folge nehmen wir zu den wichtigsten Punkten Stellung

Zu Schäden durch fehlende Sachkenntnis

Nationaler Normenkontrollrat:

Der NKR führt in der Stellungnahme aus, dass kein Zusammenhang zwischen fehlender Sachkenntnis und erhöhtem Schadensrisiko bestehe.

Gegenäußerung DDIV:

Eine Umfrage des DDIV zu entstandenen Schäden durch unqualifizierte Vorverwaltung unter mehr als 400 Immobilienverwaltungen hat hingegen ergeben, dass die durch fehlende Sachkenntnis bei der Verwaltung von Eigentümergemeinschaften verursachten volkswirtschaftlichen Kosten den Erfüllungsaufwand um ein Vielfaches übersteigen.

So übernehmen die befragten Immobilienverwaltungen jährlich im Durchschnitt 3,2 Eigentümergemeinschaften, die durch eine mangelhafte Vorverwaltung geprägt sind. Knapp 51 Stunden müssen anschließend aufgewendet werden, um die Defizite zu analysieren und zu beseitigen. Der Leitfaden „zur Ermittlung und Darstellung des Erfüllungsaufwands in Regelungsvorhaben der Bundesregierung“ stellt in Anhang VI, S. 45, eine Lohnkostentabelle zur Verfügung, auf deren Basis aktuell die Erfüllungsaufwände im laufenden Gesetzgebungsverfahren berechnet wurden. Um die Mängel sachgerecht zu beheben, geht der DDIV daher von dem dort angegebenen Stundensatz von 33 Euro aus. Bezogen auf die Gesamtbranche kann von **jährlichen Kosten in Höhe von bis zu 80 Millionen Euro ausgegangen werden, die lediglich durch die Aufarbeitung von Defiziten von Vorverwaltungen entstehen**. Davon müssen knapp 55 Millionen Euro von den Unternehmen selbst erbracht werden. Rund 30 Prozent der befragten Unternehmen lassen sich den Mehraufwand vergüten, wodurch rund 25

Millionen Euro auf die Wohnungseigentümer umgelegt werden. Diese Zahlen stehen dabei in keinem Verhältnis zu dem Erfüllungsaufwand, der durch die Ausweitung des Regelungsbereiches auf den Mietverwalter sowie durch die Einführung einer Sachkunde- und Weiterbildungspflicht sowohl für Gewerbetreibende als auch für Mitarbeiter entsteht.

Zudem ist davon auszugehen, dass bei einer Langzeitbetrachtung von zehn Jahren die Schadenhöhe signifikant steigt, da dann ersichtlich wird, welche Maßnahmen am Objekt, am Gemeinschaftseigentum nicht oder fehlerhaft umgesetzt wurden. Dies zieht neben einem Wertverlust zusätzliche finanzielle Aufwendungen für den Wohnungseigentümer nach sich, um z.B. den Instandsetzungsstau oder unterlassene Modernisierungen nachzuholen.

Hinsichtlich des **Mietverwalters** ist darauf zu verweisen, dass nach Ansicht des Deutschen Mieterbundes von 20 Millionen **Betriebskostenabrechnungen** jede zweite fehlerhaft, nicht nachvollziehbar oder zu hoch ist. Etwa 20 Prozent der Mietwohnungen werden verwaltet. Legt man hier nur eine durchschnittliche Schadenhöhe von 30 Euro bei jeder zweiten Abrechnung zugrunde, entsteht dem Mieter ein **jährlicher Schaden von etwa 30 Millionen Euro**.

Bei geschätzten zwei Millionen **Mieterhöhungen** (Vergleichsmiete/Modernisierung) im Jahr sind etwa 30 Prozent dieser Mieterhöhungen falsch, fehlerhaft oder zu hoch. Der daraus resultierende Schaden liegt durchschnittlich bei 40 Euro im Monat, d.h. 480 Euro im Jahr. 20 Prozent dieser Erhöhungen werden durch den Mietverwalter ausgestellt, was letztlich einen **Schaden von 57 Millionen Euro** zur Folge hat.

Laut Statistischem Bundesamt wurden im Jahr 2015 insgesamt 260.990 Prozesse zum Wohnraummietrecht angestrengt. Rund 80 Prozent dieser Prozesse gingen zu Vertragsverletzungen, Betriebskosten, Mietkautionen und Mieterhöhungen. Jedes zweite Verfahren ist unnötig und wird aus Vermieter- und Verwaltersicht verloren oder die Parteien vergleichen sich. Bei durchschnittlichen Gerichts- und Anwaltskosten von 1.000 Euro und der Annahme, dass mindestens 20 Prozent der Fälle auf den Mietverwalter zurückzuführen sind, liegt der **Schaden beim Eigentümer bei etwa 20 Millionen Euro**.

Die Zahl der gerichtlichen Auseinandersetzung in wohnungseigentumsrechtlichen Fragen (§ 43 Nr. 1 bis 5 WoEigG) liegt bei über 27.000 pro Jahr. Setzt man auch hier 1.000 Euro Prozesskosten pro Verfahren an und geht davon aus, dass jedes zweite Verfahren unnötig ist, entstehen weitere jährliche Kosten von weit über **13 Millionen Euro**.

Zur KMU-Betroffenheit

Nationaler Normenkontrollrat:

Durch die Einführung von Berufszulassungsregelungen würden klein- und mittelständische Unternehmen (KMU) über Gebühr belastet und die Versicherungsprämien erhöht, so der NKR in seiner Stellungnahme.

Gegenäußerung DDIV:

Zutreffend bestätigt der Normenkontrollrat, dass die Immobilienverwaltungsbranche sehr fragmentiert ist und bis auf wenige Ausnahmen ausschließlich mittelständisch geprägt ist. Einer, wie vom NKR befürchtet, übermäßigen Belastung von KMU steht jedoch insbesondere die überwältigende Mehrheit von 99 Prozent der Unternehmen in der Branche entgegen, die sich für Mindestanforderungen für Immobilienverwaltungen ausgesprochen haben (3. DDIV-Branchenbarometer 2015). Die Branche befürwortet damit geschlossen die Einführung von Mindestanforderungen.

Gleichzeitig entkräftet eine Abfrage des DDIV in der Versicherungswirtschaft die Annahme hinsichtlich einer Verteuerung der Pflichtversicherungsprämien durch die Einführung einer Versicherungspflicht. So bestätigten die Versicherer von über 2.500 Immobilienverwaltungen, dass im Falle einer Versicherungspflicht nicht mit einer Beitragserhöhung zu rechnen ist.

Zum jährlichen Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Nationaler Normenkontrollrat:

Der NKR geht in seiner Stellungnahme bei einem Bestand von 17.700 WEG-Verwaltern und 1.000 Euro Versicherungsprämie von einem zusätzlichen Erfüllungsaufwand von etwa 17,7 Millionen Euro pro Jahr aus.

Gegenäußerung DDIV:

Der DDIV beziffert den jährlichen Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft aufgrund der Versicherungspflicht auf max. 2,7 Millionen Euro. Ein großer Anteil des errechneten Gesamtaufwandes für die Immobilienverwalterbranche geht auf die Pflicht zum Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung zur Deckung von Vermögensschäden zurück (17,7 Millionen Euro). Dabei wird angenommen, dass eine neu eingeführte Versicherungspflicht alle aktuell tätigen Verwalter gleichermaßen betrifft.

Der DDIV hat im Rahmen seiner jährlichen Branchenerhebung unter knapp 400 Immobilienverwaltern (3. DDIV-Branchenbarometer 2015) festgestellt, dass die Branche gut aufgestellt ist und bereits 98 Prozent der Befragten über eine Berufshaftpflicht- bzw. Vermögensschadenhaftpflichtversicherung verfügen. Die hohe Versicherungsdichte unter Verwaltern wurde auch vom Normenkontrollrat in seiner Ergebniszusammenfassung zur

Anhörung vom 02.12.2015 bestätigt. Kosten von 17,7 Millionen Euro für die Einführung einer Versicherungspflicht sind demnach erheblich zu hoch gegriffen.

Der DDIV geht konservativ geschätzt davon aus, dass insgesamt 85 Prozent der bereits tätigen Immobilienverwalter eine Berufshaftpflichtversicherung abgeschlossen haben. Die jährlichen Kosten einer Berufshaftpflichtversicherung werden analog zum Gesetzentwurf mit recht hohen 1.000 Euro bestimmt. Daraus ergibt sich im Zusammenhang mit der Pflicht zum Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung bei einer angenommenen konstanten Fallzahl von 17.700 Verwaltern **ein jährlicher Erfüllungsaufwand von nicht 17,7 Millionen Euro, sondern nur von 2,7 Millionen Euro und damit 15 Millionen Euro weniger als veranschlagt.**

Zu weiteren Kosten

Nationaler Normenkontrollrat:

In seinen Berechnungen kommt der NKR auf einmalige Kosten von 8,9 Millionen Euro für die nachträgliche Sachkundeprüfung für diejenigen Verwalter und Makler, die nicht unter die „Alte-Hasen-Regelung“ fallen. Die Berechnung ruht auf der Annahme, dass die Hälfte der Normadressaten nicht von der „Alte-Hasen-Regelung“ profitiert und somit die Sachkundeprüfung ablegen muss. Für die Verwalter beträgt der Kostenanteil dabei rund 4,5 Millionen Euro.

Gegenäußerung DDIV:

Der NKR geht von einer jährlichen Fluktuation in der Branche von zehn Prozent also 1.770 Neuverwaltern aus. In den Berechnungen des RefE wurden noch 500 Neuverwalter jährlich angenommen. Der DDIV geht jährlich von **maximal 250** neu in den Markt eintretenden Verwaltern aus. Diese Zahl gibt Angaben des Statistischen Bundesamtes wieder. Auf dieser Basis verändert sich auch das Verhältnis der zum Sachkundenachweis verpflichteten und befreiten Verwalter grundlegend. **Demnach wären durch eine Alte-Hasen-Regelung von sechs Jahren knapp 90 Prozent der am Markt tätigen Verwalter von der Sachkunde befreit.** Und während im Referentenentwurf vom Juli 2015 (S. 9) die Annahme getroffen wurde, dass rund 50 Prozent derjenigen, die eine Erlaubnis als Wohnungseigentumsverwalter beantragen, über einen der Sachkundeprüfung gleichgestellten beruflichen Ausbildungsabschluss verfügen, fehlt diese Prämisse in den aktuellen Berechnungen des NKR. Bezieht man daher die bereits qualifizierten Immobilienverwalter (50 %) und die nunmehr verringerte Anzahl an nicht von der Alten-Hasen-Regelung betroffenen Verwaltern in die Berechnung ein, vermindert sich der Kostenanteil für die Verwalter auf nur noch **760.000 Euro**. Da die Gewerbetreibenden mit einer der Sachkundeprüfung gleichgestellten Qualifikation in der gesamten Berechnungsreihe des NKR fehlen, vermindern sich die anderen auf die Sachkundeprüfung bezogenen Kosten auch entsprechend.

Antrag B90/Die Grünen Wohneigentumsrecht umfassend reformieren und modernisieren (BT-Drucksache 18/8084)

Antrag der Abgeordneten Christian Kühn (Tübingen), Renate Künast, Nicole Maisch, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN „Wohneigentumsrecht umfassend reformieren und modernisieren“ (BT-Drucksache 18/8084)

1. Verbrauchereigenschaft der Wohnungseigentümergeinschaft

Der DDIV begrüßt prinzipiell eine Stärkung der Verbrauchereigenschaft der Wohnungseigentümergeinschaft sowie deren Mitgliedern insoweit dies dem Schutz von Vermögen und Eigentum dienlich ist.

2. Änderung der Gewerbeordnung

Ausweitung der Sachkunde auf Mietverwalter und Mitarbeiter sowie Einführung einer Weiterbildungspflicht

Der DDIV stimmt den Vorschlägen zu. Hierzu verweisen wir auf die Seiten 6 bis 11 der vorliegenden Stellungnahme.

Streichung der Alte-Hasen-Regelung

Der DDIV befürwortet in diesem Zusammenhang eine Ausdehnung der „Alte-Hasen-Regelung“ auf mindestens 10 Jahre und verweist dabei auf die Seite 12.

Öffentliches Register für Immobilienverwalter

Die verantwortungsvolle Tätigkeit der Immobilienverwalters umfasst viele Handlungen im Rechtsverkehr für die diese/r sowohl die Stellung als Verwalter, als auch die Vertretungsmacht nachweisen muss (z.B. Einsicht in das Grundbuch, Rechtsdienstleistungen nach § 5 RDG, beim Erwerb eines Grundstückes/einer Wohnung für eine WEG).

Dabei ist zu beachten, dass der Verwalter im Rechtsverkehr nicht die Wohnungseigentümer sondern den Verband vertritt. Er benötigt daher eine Vollmacht des vertretenden Verbandes und nicht seiner einzelnen Mitglieder. Das birgt mangels gesetzlicher Bestimmungen über die Form des Nachweises oftmals Schwierigkeiten und Risiken.

In der Praxis wird zum Teil im Zuge der Verwalterbestellung beschlossen, bestimmte Miteigentümer zur Unterzeichnung einer Vollmachtsurkunde (für den Verband) zu

bevollmächtigen. Dabei liegt das Problem jedoch darin, dass der Vertragspartner des Verbandes, dem der Verwalter seine Vollmachtsurkunde vorlegt, kaum überprüfen kann, ob diese wirksam ist. Schließlich ist diese nur wirksam, wenn ihr ein entsprechender Beschluss zugrunde liegt und die ermächtigten Personen unterschrieben haben. Darüber hinaus ist aus einer solchen Vollmachtsurkunde nicht ersichtlich, ob der Verwalter überhaupt noch für die betreffende WEG bestellt ist (keine zeitliche Befristung). Teilweise wird zum Zwecke des Vollmachtenachweises aber auch auf das Protokoll der Versammlung, in der der Verwalter bestellt wurde, zurückgegriffen. Dies ist jedoch nur eine unzureichende Hilfskonstruktion und im Rechtsverkehr oft nicht ausreichend, denn allein das Protokoll der Versammlung ist nicht öffentlich einsehbar.

Um das Bedürfnis des Verbrauchers nach Rechtssicherheit und Vermögensschutz hinreichend zu gewähren, **begrüßt der DDIV die Forderung nach einer Registerpflicht** für Immobilienverwalter. Das Register sollte wie vorgeschlagen bei der jeweiligen regional zuständigen IHK angesiedelt und ohne großen Aufwand bei Bedarf einsehbar sein. Dieses Register wird auch bei vergleichbaren Tätigkeiten wie Finanzanlagen- und Versicherungsvermittlern bereits umgesetzt.

Abnahme ausschließlich durch die IHK der Länder

Der DDIV **stimmt dem Vorschlag zu** und hat keine Bedenken, dass die Zuständigkeit bei der jeweils regional tätigen IHK zur Abnahme des Sachkundenachweises liegt.

3. Regelungen bezüglich der Transparenz und der Verwaltung von WEG-Finanzen

Der DDIV befürwortet Maßnahmen und Initiativen, die zu einem Schutz des Vermögens von Wohnungseigentümergeinschaften führen, sieht jedoch hinsichtlich der vorliegenden Forderungen **keinen Handlungsbedarf**.

Der DDIV verweist daher auf die bereits bestehenden, völlig ausreichenden Bestimmungen. Sachdienlich wäre eher eine konsequente Anwendung der bestehenden Möglichkeiten und Regelungen zur Kontrolle des Verwalters bzw. das Hinwirken auf bestimmte Standards durch die WEG-Mitglieder, um Missbrauch vorzubeugen.

Wohnungseigentümergeinschaft als Konteninhaberin

Die Forderung, wonach die Wohnungseigentümergeinschaft Eigentümerin ihres Kontos sein soll, wird grundsätzlich begrüßt und ist nachvollziehbar. Die große Mehrheit der Verwaltungen hält bereits heute ausschließlich Eigenkonten bzw. offene Fremdkonten vor. Ebenso ist in den DDIV-Musterverwalterverträgen die Kontoführung ausschließlich auf offene Fremdkonten beschränkt. Die entsprechenden Verträge werden auch von Unternehmen genutzt, die nicht Mitglied eines DDIV-Landesverbandes sind. So werden

Treuhandkonten auch deshalb in der Praxis nur noch sehr selten verwendet, da nach § 27 Abs. 5 WoEiG Verwaltungen das Geld der Gemeinschaften vom eigenen Vermögen getrennt zu halten haben. Daher besteht nach Meinung des DDIV hier **kein Regelungsbedarf**.

Gemeinsame Kreditaufnahme

Der DDIV vertritt ebenfalls die Auffassung, wonach die Wohnungseigentümer im Rahmen einer Beschlussfassung über eine Kreditaufnahme über alle Kreditrisiken informiert werden müssen. **Er bezweifelt aber, ob eine Notwendigkeit besteht, die Transparenz der Risiken zum Gegenstand einer gesetzlichen Regelung zu machen.** Der BGH hat mit Urteil vom 25.09.2015 V ZR 244/14 die Voraussetzungen eines ordnungsgemäßen Finanzierungsbeschlusses dargelegt. Eine gesetzliche Präzisierung der Vorgaben des BGH erscheint bereits vor dem Hintergrund schwierig, als in der Praxis häufig Mischfinanzierungsmodelle (Sonderumlagen, Kreditaufnahme, Bausparverträge) gewählt werden, die unterschiedliche Prozessabläufe, mithin diversifizierte Aufklärungs- und Informationspotenziale in sich tragen. Das Selbstverwaltungsrecht der Wohnungseigentümer sollte daher nicht durch eine gesetzliche Vorgabe eingeschränkt werden.

Stärkung der Transparenz bei WEG-Abrechnungen

Wir vertreten die einhellige Meinung, dass Jahresabrechnungen dem Transparenzgebot genügen müssen. Die Schaffung einer Legaldefinition des Begriffes „Transparenz“ begegnet in der Praxis indes Grenzen, die sich alleine aus dem Charakter unterschiedlichster Wohnungseigentumsobjekte ergeben. So bedeutet Transparenz bei einem Dreifamilienhaus etwas anderes als bei einer Mehrhausanlage, deren Gemeinschaftsordnung Untergemeinschaften oder Unterabrechnungseinheiten vorsieht oder auch einer gemischten Wohnungseigentümergeinschaft, bei der gewerbliche Objekte neben reinen Wohnungsobjekten zu verwalten sind.

Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zur Transparenz der Jahresabrechnung hat sich seit dem Jahre 2009 – was die Grundzüge betrifft – stets weiterentwickelt, weshalb es eines gesetzgeberischen Handelns in diesem Punkt nicht bedarf.

Vereinfachte Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung

Die bisherigen gesetzlichen Voraussetzungen der Einberufung einer Wohnungseigentümerversammlung sind nach den Erfahrungen der Verbandsmitglieder auch im „Krisenfall“ ausreichend, um eine dringend erforderliche Entscheidung der Wohnungseigentümerversammlung herbeiführen zu können. So kann in dringenden Fällen die Einberufungsfrist verkürzt werden. Abermals sehen wir Probleme bei der Gestaltung einer Definition des Begriffes „Krisenfall“. **Das Minderheitenrecht ist nach**

Auffassung des Verbandes in § 24 Abs. 2 WoEigG in ausreichendem Maße berücksichtigt.

Der Verwaltungsbeirat als Kontrollorgan

Immobilienverwaltungen schätzen die praktische Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsbeirat. Sie erleichtert die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und führt zur Beschleunigung der Umsetzung der Beschlüsse der Wohnungseigentümersammlung. **Der DDIV lehnt den Beirat als Kontrollorgan vergleichbar mit einem Aufsichtsrat aber ab.**

Würde der Gesetzgeber die Funktion des Verwaltungsbeirates dem eines Aufsichtsrates in Anlehnung an §§ 101, 103, 133 AktG anleihen, so hätte der Beirat die Pflicht, die Geschäftsführung – hier den Verwalter – zu überwachen. Erfüllt sie/er diese Pflicht nicht oder unzureichend und entsteht dadurch der Wohnungseigentümergeinschaft bzw. deren Mitgliedern ein Schaden, so kann sie/er persönlich für diesen Schaden haftbar gemacht werden.

Der DDIV verkennt nicht, dass in der Praxis häufig von der Möglichkeit des Abschlusses einer Haftpflichtversicherung für Verwaltungsbeiräte Gebrauch gemacht wird. Erweitert man die Pflichten des Verwaltungsbeirates und gleicht sie denen eines Aufsichtsrates an, werden Versicherungsbeiträge ansteigen, was zu einer weiteren finanziellen Belastung der Wohnungseigentümergeinschaft führt, die im Regelfall die Kosten einer entsprechenden Versicherung zu tragen haben, die Notwendigkeit dafür aber nicht sehen.

Ferner befürchtet der DDIV, dass eine Ausweitung der Pflichten und der damit verbundenen Haftung der Verwaltungsbeiratsmitglieder dazu führen wird, dass sich in der Praxis immer weniger Wohnungseigentümer finden werden, die bereit sind, das Amt eines Beirates zu übernehmen. Denn die Praxis beklagt bereits heute bei kleinen und mittleren Wohnungseigentumsobjekten die zurückgehende Bereitschaft der Wohnungseigentümer, das Amt des Beirates zu bekleiden. **Häufig wird die gesetzliche Mindestzahl gem. § 29 WEG nicht erreicht. Wir befürchten eine Verschärfung dieses Zustandes durch eine Ausweitung der Kontrollrechte durch den Verwaltungsbeirat.**

Abschließend ist zu bedenken, dass die Wohnungseigentümersammlung die uneingeschränkte Beschlusskompetenz hat, Sonderfachleute (Steuerberater, Rechtsanwälte, Wirtschaftsprüfer) zu ermächtigen, entsprechende Kontrollen des Finanzwesens durchzuführen. **Die Interessen der Wohnungseigentümer** sowie der Wohnungseigentümergeinschaften **sind daher in mehr als ausreichendem Maße geschützt.**

Beratungs- und Informationsangebote für Beiräte

Der DDIV tritt für eine konsequente Anwendung der bestehenden Möglichkeiten und Regelungen ein. Um Missbrauch zu verhindern, sollten die WEG-Mitglieder daher auf bestimmte Standards hinwirken und so den Verwalter kontrollieren. Der DDIV stimmt daher der Forderung nach Aufklärung, Weiterbildung und Information von Beiratsmitgliedern zu, um die sachgerechte Anwendung der bestehenden Gesetze und Auskunftsrechte sicherzustellen, **sieht aber für den Gesetzgeber keinen Handlungsbedarf.** Beratungs-, Schulungs- und Informationsangebote sollten durch die Verbände angeboten werden und für alle Interessierten offen sein.

4. Umbaumaßnahmen und Sanierungen von WEGs ermöglichen

Abgrenzung von baulichen Maßnahmen im Wohnungseigentum

Seit der letzten Reform des Wohnungseigentumsgesetzes im Jahr 2007 haben sich viele unterschiedliche regelungsbedürftige Bereiche aufgetan. So hat z. B. die Entscheidung des Bundesgerichtshofs über die Verbrauchereigenschaft der Eigentümergemeinschaft deren Selbstverständnis grundlegend verändert – mit erheblichen rechtlichen und praktischen Auswirkungen. Durch technologische Entwicklungen sowie immer noch bestehende Regelungslücken zeichnet sich der Anpassungsbedarf vieler Normen bereits ab. Zusätzlich erhöhen energetische Sanierungen und neue Themen wie bspw. die Elektromobilität oder die Digitalisierung den Abstimmungsbedarf innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft. Rechtssichere Beschlüsse durch eine klare Gesetzeslage sind insbesondere für energetische Sanierungen die Grundlage. Abgrenzungsfragen nach § 22 WEG hinsichtlich ordnungsmäßiger Instandsetzung, Modernisierung oder modernisierender Instandsetzung führen heute, wie im Antrag folgerichtig dargestellt, oftmals dazu, dass Sanierungen in Eigentümergemeinschaften, wenn überhaupt, nur schleppend umgesetzt werden.

Um jedoch alle reformbedürftigen Regelungsinhalte zu identifizieren, plädiert der DDIV auf eine ganzheitliche Analyse des Gesetzes. Ziel sollte daher sein, alle reformbedürftigen Normen des Wohnungseigentumsgesetzes zu identifizieren und im Sinne einer Komplexitätsreduktion für Wohnungseigentümer, Immobilienverwaltungen und Gerichte anzupassen.

Quorum für bauliche Veränderungen

Energetische Maßnahmen, die die Fassade eines Gebäudes betreffen, sind regelmäßig Gegenstand einer Beschlussfassung gem. § 22 Abs. 2 WoEigG. Die doppelt-qualifizierte Mehrheit ist in § 22 Abs. 2 WoEigG bereits positivrechtlich verankert. Aus diesem Grund besteht diesbezüglich **kein Handlungsbedarf.**

Pflicht zur Instandhaltungsrücklagenbildung

Die Bildung einer Instandhaltungsrücklage regelt § 21 Abs. 2 Nr. 4 WoEigG, wobei es der Gemeinschaft freigestellt ist, eine Rückstellung zu bilden. **Eine gesetzliche Verpflichtung zur Bildung einer Instandsetzungsrücklage überschreitet nach Auffassung des DDIV die Eingriffskompetenz des Gesetzgebers in das Selbstverwaltungsrecht der Gemeinschaft.** Sie würde nach den praktischen Erfahrungen nicht zwangsläufig dazu führen, dass die Höhe der Rücklage dem tatsächlichen mittel- und langfristigen Instandsetzungsbedarf angepasst wird, da es im Rahmen des Selbstverwaltungsrechts der Wohnungseigentümer beim bisherigen Ermessen, wie hoch die Rücklage bzw. deren Zuführung sein soll, bleiben muss. Denkbar wäre aber, die Anlageformen der Instandsetzungsrücklage angesichts der schwankenden globalen Finanzmärkte im Sinne weiterer sicherer Anlagenformen zu erweitern.

Barrierefreier Umbau

Der Gedanke, bauliche Veränderungen, die der Barrierefreiheit Rechnung tragen, zu regeln, verdient insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels Respekt.

Der DDIV bezweifelt jedoch, ob eine singuläre Integration von § 554 a BGB in das Wohnungseigentumsgesetz zielführend ist. Vielmehr plädiert der DDIV, wie oben bereits beschrieben, für eine umfassende Bestandsanalyse des Wohnungseigentumsgesetzes, um ein nachhaltiges und stringentes Gesetz zu erhalten.

Energetische Sanierungen in Wohnungseigentümergeinschaften

Rund 1,8 Millionen Wohnungseigentümergeinschaften vereinen weit über 20 Prozent des deutschen Wohnungsbestandes auf sich – insgesamt also rund 9 Millionen Wohnungen. Und der Trend in Richtung Wohnungseigentum setzt sich weiterhin fort. So wurden im Jahr 2015 knapp 60.000 neue Eigentumswohnungen gebaut und im Jahr 2016 der Bau von über 82.000 Wohnungen genehmigt. Die Energiewende im Gebäudebereich sowie die Herstellung einer dezentralen, nachhaltigen und umweltfreundlichen Energieversorgung kann nur unter Einbeziehung der Wohnungseigentümergeinschaften und deren Immobilienverwaltungen gelingen.

Der DDIV begrüßt daher die Vorschläge zur Förderung energetischer Sanierungen in Wohnungseigentümergeinschaften durch den Ausbau von KfW-Programmen, Sonderkrediten, steuerlichen Anreizen und durch eine gezielte Unterstützung bei Quartierssanierungen.

5. Außergerichtliche Streitbeilegung stärken

Integration in das Verbraucherstreitbeilegungsgesetz

Der DDIV begrüßt dem Grunde nach Bestrebungen, Streitigkeiten der Wohnungseigentümer untereinander einer außergerichtlichen Regelung zuzuführen. **Die Integration des Beschlussanfechtungsverfahrens in das zum 01. April 2016 verabschiedete Verbraucherstreitbeilegungsgesetz wird aber in Gänze abgelehnt.**

Die Voraussetzung für die Anrufung einer Schlichtungsstelle bei einer Streitigkeit zwischen WEG und Immobilienverwaltung ist eine Schlichtungsvereinbarung nach § 10 Abs. 2 Satz 2 WoEigG. Die Anrufung von alternativen Schlichtungsstellen nach dem VSBG muss demnach in der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung vereinbart werden oder sie erfolgt durch Beschluss aller Wohnungseigentümer über Verfahren und Ergebnis dessen. In der Praxis sind Schlichtungsvereinbarungen aber in rund 90 Prozent der bestehenden Teilungserklärungen bzw. Gemeinschaftsordnungen nicht vorgesehen.

Die niedrige Zahl an Schlichtungsvereinbarungen verdeutlicht somit die geringe Nutzung außergerichtlicher Streitbelegungen bei Streitigkeiten zwischen Eigentümergeinschaften und Immobilienverwaltungen.

Dabei ist auch zu beachten, dass die häufigsten Streitigkeiten bei Eigentümergeinschaften Beschlussanfechtungen sind. Im Rahmen eines Beschlussanfechtungsverfahrens begegnen sich auf Kläger- und Beklagtenseite aber ausschließlich Wohnungseigentümer. Die beklagten Wohnungseigentümer sind dabei nicht Unternehmen im Sinne des § 14 BGB. Gegenstand des Verfahrens sind nicht Verbraucherverträge sondern Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung. Es liegt also keine dem Verbrauchervertrag vergleichbare Interessenlage vor. Abgesehen davon, dass es sich dabei nicht um Verbraucherstreitigkeiten handelt, wird die Anfechtung von Beschlüssen nur im ordentlichen Gerichtsverfahren vollzogen.

Die Vorschaltung eines Schlichtungsverfahrens - ggf. als Zulässigkeitsvoraussetzung für ein gerichtliches Verfahren - hat sich überdies in der Praxis nicht bewährt. So wurde das im Jahre 2000 erlassene Schlichtungsgesetz Baden Württemberg im Jahre 2013 wieder aufgehoben. Grund war, dass die Zahl der Schlichtungsverfahren ebenso kontinuierlich zurückgegangen war, wie diejenigen der Verfahren, die zu einer außergerichtlichen Beilegung des Streits führten. Auch als ständiges Mitglied im Schiedsgericht für Wohnungseigentum muss der DDIV konstatieren, dass die Zahl der bearbeiteten Fälle mehr als vernachlässigbar ist.

Der Gesetzgeber hat mit der Integration der Klagebegründungsfrist gem. § 46 Abs. 1 Satz 2 Variante 2 WoEigG in hinreichendem Maße zur

Beschleunigung des Verfahrens beigetragen. Das Interesse aller Beteiligten bei einer Beschlussmängelklage ist es, möglichst rasch eine Entscheidung über die Rechtmäßigkeit eines Beschlusses herbeizuführen, was zur Rechtssicherheit und zur Befriedung des Verhältnisses der Wohnungseigentümer untereinander führt. **Ein vorgeschaltetes Schlichtungsverfahren würde diese Ziele konterkarieren.**

6. Stärkung der Stellung der WEG gegenüber dem Verwalter

Mit der gesetzlichen Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft zum 01.07.2007 erfolgte durch eine elementare Neufassung des § 27 WoEigG eine Erweiterung des gesetzlichen Pflichtenkreises des Verwalters gegenüber den Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaft einerseits sowie der Gemeinschaft andererseits. Die Rechte der Gemeinschaft wie die Rechte der Mitglieder gegenüber dem Verwalter wurden fundamental gestärkt. Der DDIV sieht daher derzeit **keinen gesetzlichen Handlungsbedarf, was eine Erweiterung des Pflichtenkreises des Verwalters zum Inhalt hätte.**

Abberufungskatalog

Nachdem die gesetzlichen Verpflichtungen des Verwalters mit der WoEigG-Reform 2007 ausgedehnt wurden, bedarf es keines gesonderten Abberufungskataloges im Hinblick auf die vorzeitige Beendigung des Verwalteramtes. In Einzelfällen kann ein Pflichtenverstoß als wichtiger Grund für eine sofortige Abberufung bewertet werden. Nach Auffassung des DDIV **würde ein Abberufungskatalog dazu führen, dass die Rechte der Wohnungseigentümer sowie der Gemeinschaft geschwächt werden, da die außerordentliche Abberufung ggf. nur auf Gründe gestützt werden könnte, die Inhalt des Kataloges sind.**

Beschränkung des Vertretungsrechts

Abschließend erachtet der DDIV eine Beschränkung des Vertretungsrechtes als unzulässigen Eingriff in die Privatautonomie der Wohnungseigentümer. Der BGH hat mit Urteil vom 30.03.2012 V ZR 178/11 im Sinne des einzelnen Wohnungseigentümers entschieden, dass sich ein Eigentümer bei der Ausübung seines Stimmrechtes auch durch mehrere Bevollmächtigte vertreten lassen kann.

Trifft die Gemeinschaftsordnung keine Beschränkung des Vollmachtrechtes, kann ein Wohnungseigentümer jede natürliche geschäftsfähige Person zur Ausübung des Stimmrechtes ermächtigen. **Eine Beschränkung dieses Rechtes im Hinblick auf die Bevollmächtigung des Verwalters – beschränkt oder auch unbeschränkt – würde zu einer Entmündigung des Wohnungseigentümers durch den Gesetzgeber führen – was mit den Rechtsgedanken der §§ 164 ff BGB nicht zu vereinbaren wäre.**

Anhang

1. Vergleich von Zulassungsvoraussetzungen unterschiedlicher Tätigkeitsfelder

Immobilienverwalter	Makler (§34c GewO)	Finanzanlagen- vermittler (§ 34f GewO)	Immobilien- Darlehensvermittler (§ 34i GewO)	Versicherungsvermittler (§ 34d GewO)
	<p>1. Erlaubnistatbestände für den Gewerbetreibenden</p> <ul style="list-style-type: none"> • persönliche Zuverlässigkeit • geordnete Vermögensverhältnisse (Polizeiliches Führungszeugnis, z. T. Unbedenklichkeitsbescheinigung etc.) 	<p>1. Erlaubnistatbestände für den Gewerbetreibenden</p> <ul style="list-style-type: none"> • persönliche Zuverlässigkeit • geordnete Vermögensverhältnisse (Polizeiliches Führungszeugnis, z. T. Unbedenklichkeitsbescheinigung, etc.) • Sachkundenachweis (Prüfung oder vergleichbare Berufsqualifikation) • Berufshaftpflichtversicherung (mit Mindestversicherungssumme) 	<p>1. Erlaubnistatbestände für den Gewerbetreibenden</p> <ul style="list-style-type: none"> • persönliche Zuverlässigkeit • geordnete Vermögensverhältnisse (Polizeiliches Führungszeugnis, z. T. Unbedenklichkeitsbescheinigung, etc.) • Sachkundenachweis (Prüfung oder vergleichbare Berufsqualifikation) • Berufshaftpflichtversicherung (mit Mindestversicherungssumme) • Niederlassung und Tätigkeit im Inland 	<p>1. Erlaubnistatbestände für den Gewerbetreibenden</p> <ul style="list-style-type: none"> • persönliche Zuverlässigkeit • geordnete Vermögensverhältnisse (Polizeiliches Führungszeugnis, z. T. Unbedenklichkeitsbescheinigung, etc.) • Sachkundenachweis (Prüfung oder vergleichbare Berufsqualifikation) • Berufshaftpflichtversicherung (mit Mindestversicherungssumme)



		<p>2. Vorschriften für Mitarbeiter</p> <ul style="list-style-type: none"> • Personen, die direkt bei der Beratung und Vermittlung mitwirken • Sachkundenachweis • Zuverlässigkeit 	<p>2. Vorschriften für Mitarbeiter</p> <ul style="list-style-type: none"> • Personen, die bei der Vermittlung oder Beratung mitwirken oder in leitender Position für diese Tätigkeit verantwortlich sind • Sachkundenachweis • Zuverlässigkeit 	<p>2. Vorschriften für Mitarbeiter</p> <ul style="list-style-type: none"> • Personen, die direkt bei der Vermittlung mitwirken • Überprüfung der angemessenen Qualifikation durch den Gewerbetreibenden • Zuverlässigkeit
<p>3. Gewerbebeanmeldung (§ 14 GewO)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anzeige beim Gewerbeamt 	<p>3. Gewerbebeanmeldung (§ 14 GewO)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anzeige beim Gewerbeamt • Vorlage der Erlaubnis 	<p>3. Gewerbebeanmeldung (§ 14 GewO)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anzeige beim Gewerbeamt • Vorlage der Erlaubnis 	<p>3. Gewerbebeanmeldung (§ 14 GewO)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anzeige beim Gewerbeamt • Vorlage der Erlaubnis 	<p>3. Gewerbebeanmeldung (§ 14 GewO)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anzeige beim Gewerbeamt • Vorlage der Erlaubnis



	<p>4. Beachtung der Berufsausübungsregeln der Makler- und Bauträgerverordnung</p> <p>) u.a. Buchführungs-, Aufzeichnungs-, Informations- und Anzeigepflichten und getrennte Vermögensverwaltung</p>	<p>4. Beachtung der Berufsausübungsregeln der Finanzanlagenvermittlungsverordnung</p> <p>) u.a. Buchführungs-, Aufzeichnungs-, Informations- und Anzeigepflichten</p>	<p>4. Beachtung der Berufsausübungsregeln der Immobiliendarlehensvermittlungsverordnung</p> <p>) u.a. Buchführungs-, Aufzeichnungs-, Informations- und Anzeigepflichten</p>	<p>4. Beachtung der Berufsausübungsregeln der Versicherungsvermittlungsverordnung</p> <p>) u.a. Buchführungs-, Aufzeichnungs-, Informations- und Anzeigepflichten</p>
	<p>5. Bestandsschutzregelung</p> <ul style="list-style-type: none"> keine 	<p>5. Bestandsschutzregelung (§ 157 GewO)</p> <p>) 6 Jahre</p>	<p>5. Bestandsschutzregelung (§ 160 GewO)</p> <ul style="list-style-type: none"> 6 Jahre 	<p>5. Bestandsschutzregelung</p> <ul style="list-style-type: none"> keine
		<p>6. Registrierung</p> <p>) Registrierung im Vermittlerregister nach § 11a GewO</p>	<p>6. Registrierung</p> <ul style="list-style-type: none"> Registrierung im Vermittlerregister nach § 11a GewO 	<p>6. Registrierung</p> <p>) Registrierung im Vermittlerregister nach § 11a GewO</p>
				<p>7. In Planung</p> <ul style="list-style-type: none"> Weiterbildungsverpflichtung im Umfang von 15 Stunden pro Jahr für Gewerbetreibende und Mitarbeiter¹

¹ Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2016/97 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 20. Januar 2016 über Versicherungsvertrieb und zur Änderung des Außenwirtschaftsgesetzes, Stand. 09.01.2017



2. Gesetzliche Grundlagen und Verordnungen, die es für Verwalter zu beachten gilt:

- J Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz
- J Abgabenordnung
- J Baugesetzbuch
- J Betriebskostenverordnung
- J Betriebssicherheitsverordnung
- J Beurkundungsgesetz
- J Bürgerliches Gesetzbuch
- J Bundes-Immissionsschutzgesetz
- J Erneuerbare-Energien-Gesetz
- J Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz
- J Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche
- J Eichgesetz
- J Energieeinsparungsgesetz
- J Energieeinsparverordnung
- J Erbbaurechtsgesetz
- J Einkommensteuergesetz
- J Verordnung (EG) Nr. 44/2001 des Rates vom 22. Dezember 2000 über die gerichtliche Zuständigkeit und die Anerkennung und Vollstreckung von Entscheidungen in Zivil- und Handelssachen
- J Gesetz über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit
- J Grundbuchordnung
- J Gewaltschutzgesetz
- J Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland
- J Gerichtskostengesetz
- J Gerichtsverfassungsgesetz
- J Verordnung über Abschlagszahlungen bei Bauträgerverträgen
- J Heimgesetz
- J Verordnung über Heizkostenabrechnung
- J Honorarordnung für Architekten und Ingenieure
- J Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen
- J Insolvenzordnung
- J Körperschaftsteuergesetz
- J Lebenspartnerschaftsgesetz
- J Makler- und Bauträgerverordnung
- J Verordnung über die Ermittlung der zulässigen Miete für preisgebundene Wohnungen
- J Gesetz über Ordnungswidrigkeiten
- J Preisklauselgesetz
- J Rechtspflegergesetz
- J Strafgesetzbuch
- J Trinkwasserverordnung
- J Umsatzsteuergesetz
- J Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen
- J Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz
- J Wohnungseigentumsgesetz
- J Wirtschaftsstrafgesetz
- J Wohnungsbindungsgesetz
- J Wohnraumförderungsgesetz
- J Wohnflächenverordnung
- J Wohngeldgesetz
- J Wohngeldverordnung
- J Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung
- J Zivilprozessordnung
- J Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
- J Landesrechtliche Verordnungen