

RING DEUTSCHER MAKLER
Landesverband Berlin Brandenburg e.V.
Potsdamer Straße 143, 10783 Berlin
Telefon: (030) 213 20 89
Fax: (030) 216 36 29
info@rdm-berlin-brandenburg.de
www.rdm-berlin-brandenburg.de

Stellungnahme des Ring Deutscher Makler Landesverband Berlin und Brandenburg e.V. vom 6. November 2017

**zum Entwurf einer Verordnung zur Änderung der Makler-
und Bauträgerverordnung (MaBV) des BMWI vom
23. Oktober 2017**

Der Ring Deutscher Makler (RDM) ist der älteste Berufsverband für Immobilienmakler und Hausverwalter in Berlin und Brandenburg. Er vertritt die Interessen seiner Mitglieder und des gesamten Berufsstandes. Der RDM steht mit den namhaften Verbänden der Wohnungswirtschaft der Region in engem partnerschaftlichem Kontakt. Als Zeichen des Vertrauens bietet das RDM-Logo eine feste Orientierung für den Verbraucher.



A. Vorbemerkung

Der Ring Deutscher Makler Landesverband Berlin und Brandenburg e.V. bedankt sich für die Möglichkeit, zum Entwurf einer Verordnung zur Änderung der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) Stellung zu nehmen:

Grundsätzlich vertritt der RDM die Ansicht, dass eine Regulierung der Berufe Immobilienverwalter und Immobilienmakler durch den Gesetzgeber keinen nennenswerten Mehrwert für den Verbraucher bringen wird. Nachvollziehbare Statistiken zu dokumentierten Schadensfällen anhand von Gerichtsverfahren oder Versicherungsfällen, die eine solche Regelung notwendig erscheinen lassen könnten, wurden bis zum Ende des Gesetzgebungsverfahrens nicht vorgelegt. Gleichwohl erkennt der RDM an, dass beim Wohnungsimmobilienerwalter, der oft erhebliches Fremdvermögen betreut, ein Gefährdungspotential durch eine mögliche Veruntreuung von Fremdgeldern besteht. In diesem Fall handelt es sich jedoch um eine strafbare Handlung, die naturgemäß angezeigt und abgestraft werden muss, aber absolut nichts mit der täglichen Berufspraxis von Immobilienverwaltern und Immobilienmaklern gemein hat. Der RDM hält diese Argumentationsgrundlage daher für falsch und in der Folge für den ganzen Berufsstand für rufschädigend.

Im Hinblick auf die nachfolgende Kommentierung der einzelnen Regelungen zur Ausführungsverordnung zum Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienerwalter vom 17. Oktober 2017 möchte der RDM außerdem noch auf eine weitere Folge kritisch hinweisen: Die Mehrzahl der Maklerbetriebe in Berlin und Brandenburg haben weniger als 5 Mitarbeiter. Diese mittelständischen Kleinstbetriebe, die sich oft schon über Generationen am Markt erfolgreich behauptet haben, werden mit stark steigenden Kosten durch die Umsetzung von Regulierungen zu beispielsweise den Dokumentationspflichten zum Geldwäschegesetz, Erfüllung der Anforderungen der Pflichtangaben in Immobilienanzeigen der EnEV oder neuen Datenschutzbestimmungen immer mehr in Bedrängnis gebracht. Weitere Kostenquellen in Kleinstunternehmen können zu Entlassungen und in schlimmster Konsequenz zur Geschäftsaufgabe führen, da diesem Verdrängungswettbewerb letztendlich nur noch große Makler- und Franchiseunternehmen standhalten können.

B. Zu den Regelungen der Verordnung im Einzelnen:

1. Weiterbildungsverpflichtung für Wohnimmobilienerwalter und Immobilienmakler (§ 15b MaBV)

a. Arbeit in Fachausschüssen als Weiterbildung

Bei der Arbeit in Fachausschüssen in Berufsverbänden engagieren sich die Verpflichteten ehrenamtlich, um Ihre Fachkenntnis zum Wohle aller Berufskollegen zu erweitern und sich auszutauschen. Diese Tätigkeit sollte daher ebenfalls als Form der Weiterbildung im Sinne der inhaltlichen Anforderungen gemäß Anlage 1 (zu § 15b Abs. 1) berücksichtigt werden.



Beispielsweise setzen sich die Ausschussmitglieder in unserem Hausverwalterausschuss mit der aktuellen Rechtsprechung auseinander, diskutieren Praxisfälle und Fallbeispiele und stellen diese Interessierten in Seminaren und Arbeitstagen vor. Darüber hinaus erarbeitet der Ausschuss Literaturempfehlungen zum Thema, informiert über neue Anwendungsprogramme für den PC und steht den Mitgliedern in Fachfragen zur Verfügung.

In unserem Wettbewerbsausschuss informieren wir beispielsweise über Neuigkeiten im Wettbewerbsrecht, gehen gegen wettbewerbswidriges Verhalten von Marktteilnehmern vor und unterstützen RDM-Mitglieder bei der Anfechtung von ungerechtfertigten Abmahnverfahren.

Daher bitten wir um eine Aufnahme einer grundsätzlichen Regelung für die Anerkennung der Arbeit in Ausschüssen in Berufsverbänden als Form der Weiterbildung in der Ausführungsverordnung zu § 15b MaBV (S. 17) wie folgt:

„Die organisierte Mitarbeit in Fachausschüssen in Berufsverbänden zu Themenbereichen in den nach Anlage 1 aufgeführten Sachgebieten, ist als Weiterbildungsmaßnahme gemäß Anlage 2 anzuerkennen.“

b. Politische Veranstaltungen zu immobilienwirtschaftlichen Themen

Des Weiteren fehlt der Themenschwerpunkt „Politik/Immobilienwirtschaft“ als inhaltliche Anforderung des Weiterbildungskatalogs. Die Berufsausübung von Wohnimmobilienverwaltern und Immobilienmaklern wird erheblich durch die politischen Ziele der jeweiligen Regierung geprägt und beeinflusst. Der Erwerb eines Grundverständnisses zum politischen Diskurs durch die Teilnahme an Veranstaltungen mit politischen Inhalt zu immobilienrechtlichen Themen sollte daher ebenfalls als Weiterbildungsmaßnahme anerkannt werden.

Wir bitten daher um Aufnahme des Themenblocks „**Politik in der Immobilienwirtschaft**“ für die inhaltliche Anforderung an die Weiterbildung für Immobilienmakler und Wohnverwalter gemäß Anlage 1 (zu § 15b Absatz 1).

Außerdem bitten wir um die Aufnahme der folgenden Regelung in der Ausführungsverordnung zu § 15b MaBV (S. 17) wie folgt:

„Die Teilnahme an politischen Informationsveranstaltungen zu Themenbereichen in den nach Anlage 1 aufgeführten Sachgebieten, ist als Weiterbildungsmaßnahme gemäß Anlage 2 anzuerkennen.“



2. Informationspflicht über berufliche Qualifikationen und Weiterbildungen

Viele Unternehmen betreiben eine Webseite, die Informationen zum Unternehmen und zum beruflichen Profil der Mitarbeiter bereitstellt. Von der Rechtsprechung ist es anerkannt, dass Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) wirksam einbezogen werden können, wenn der Verwender erkennbar auf seine AGB verweist.

Zur Vereinfachung der nun zu erfüllenden Informationspflicht sollte daher ebenfalls ein Verweis auf die dort hinterlegten Informationen zur beruflichen Qualifikation und den durchgeführten Weiterbildungen ausreichen.

Wir schlagen daher die folgende Änderung des § 15c Abs. 1 Satz 2 MaBV vor:

„Die Mitteilung kann elektronisch und durch einen Verweis auf eine Webseite erfolgen.“

Der Verwaltungsaufwand muss für die Verpflichteten so gering wie möglich gehalten werden. Daher sollte ein jährlicher Hinweis auf die Aktualisierung der Informationen zu den absolvierten Weiterbildungsmaßnahmen auf der unternehmenseigenen Webseite in elektronischer Form ausreichen. Wir schlagen daher die folgende Änderung der Ausführungsverordnung zum § 15c Abs. 2 MaBV (S. 18) vor:

„Die Mitteilung muss in Textform und kann elektronisch sowie durch einen Verweis auf eine Webseite erfolgen.“

Wir hoffen, dass unsere Anregungen im Verlauf des weiteren Ordnungsgebungsverfahrens Berücksichtigung finden und stehen bei Rückfragen gerne zur Verfügung.

Berlin, den 6. November 2017

Axel Lipinski-Mießner
Rechtsanwalt
Geschäftsführer