

Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie über alternative Streitbeilegung in Verbraucherangelegenheiten

(Umsetzung der RL 2013/11/EU, RL 2009/22/EG und RL 2009/22/EU)

www.ddiv.de • Eine starke Gemeinschaft



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Berlin, 14. Januar 2015

Herausgeber:

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.

Dorotheenstraße 35

10117 Berlin

Telefon: +49 (0)30 300 97 79-0

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

E-Mail: info@ddiv.de

Internet: <http://www.ddiv.de>

Präsidium

Wolfgang D. Heckeler – Präsident

Steffen Haase – Vizepräsident

Werner Merkel – Schatzmeister

Ralf Michels – Präsidiumsmitglied

RA Dietmar Strunz – Justitiar

Martin Kaßler – Geschäftsführer

Grundsätzliches

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) ist mit 1.800 Mitgliedsunternehmen die berufsständische Organisation für hauptberuflich und professionell tätige Immobilienverwalter in Deutschland. Die Unternehmen sind in 10 Landesverbänden organisiert und verwalten einen Bestand von ca. 3,8 Millionen Wohnungen mit 140 Millionen Quadratmetern an bewirtschafteter Wohn- und Nutzfläche. Der Wert der verwalteten Einheiten beträgt ca. 450 Mrd. EUR. Jährlich wenden die von den Unternehmen verwalteten Wohnungseigentümergeinschaften etwa 6,8 Mrd. EUR für Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung auf. Der Bewirtschaftungskostensatz liegt jährlich bei etwa 4,8 Mrd. EUR.

Der DDIV als Spitzenverband der Immobilienverwalter begrüßt das Vorhaben, die außergerichtliche Streitbeilegung in Verbraucherangelegenheiten zu stärken ausdrücklich und nimmt dazu wie folgt Stellung:

1. Einführung und Bestandsaufnahme

Die Einführung branchenübergreifender verbindlicher Mindestqualitätsstandards macht die alternative Streitbeilegung zu einer praktikablen Alternative bei der Lösung von Rechtskonflikten. Verbraucher erhalten dadurch die Möglichkeit, oftmals langwierige Verfahren zu vermeiden und auf günstigere und informellere Weise ihre Ansprüche geltend zu machen.

Die Normierung einheitlicher Qualitätskriterien für Streitschlichtungsstellen ist eine unerlässliche Voraussetzung für das Funktionieren und für die Nachhaltigkeit der Verfahren. Der DDIV ist der Auffassung, dass die Mindestregeln geeignet sind, Transparenz zu sichern, Fairness und Effektivität zu fördern.

Besonders begrüßt der DDIV, dass von einer branchenübergreifenden Teilnahmeverpflichtung für Unternehmen Abstand genommen wurde. Die im Gesetzesentwurf vorgesehene Freiwilligkeit der Umsetzung ist für die Wirtschaftsbranchen als auch für die Verbraucher unerlässlich. Die Freiwilligkeit der Teilnahme am Verfahren muss sich in der Freiwilligkeit bei der Einführung der Schlichtungsstelle widerspiegeln. Nur auf diese Weise können Verbraucherschutz effizient durchgesetzt, außergerichtliche Streitbeilegung gefördert und die Besonderheiten jeweiliger Wirtschaftsbereiche ausreichend berücksichtigt werden. In bestimmten Branchen ist die Einführung von Streitschlichtungsverfahren nicht angemessen und / oder es haben sich bereits andere außergerichtliche Verfahrensweisen bewährt. Daher wäre eine obligatorische Umsetzung unverhältnismäßig. Entsprechend richtig heißt es daher auch in der Begründung des Gesetzesentwurfes: *„Es soll die außergerichtliche Streitbeilegung in Deutschland fördern, nicht aber verhindern oder erschweren. Bewährte Verfahrensweisen und Praktiken zur Lösung von Konflikten zwischen Verbrauchern und Unternehmern sollen grundsätzlich fortgeführt werden können.“*

Der DDIV sieht es als wichtig und richtig an, dass der Rechtsweg nicht durch ein Verfahren vor einer Streitschlichtungsstelle nach dem VSBG verkürzt wird.

Viele Vorteile eines außergerichtlichen Verfahrens liegen auf der Hand: strenge Beweislastregelungen müssen nicht eingehalten werden, hohe Verfahrens – oder Gutachtenkosten entfallen und bekanntermaßen fördert eine Vereinbarung inter partis oftmals nachhaltiger den Rechtsfrieden als ein Gang vor Gericht. Dennoch bedarf es einer branchenspezifischen Einschätzung der Notwendigkeit solcher Streitschlichtungsstellen.

Anwendungsbereich in der Verwalterbranche sehr klein

Da das Gesetz Anwendung auf Dienstleistungsverträge aller Art findet, ist grundsätzlich auch die Verwalterbranche tangiert. So ist zum Beispiel der Verwaltervertrag ein Dienstleistungsvertrag aus dem sich Verbraucherstreitigkeiten ergeben können.

Für die Verwalterbranche ist der Bedarf an einer Schlichtungsstelle für Verbraucherstreitigkeiten jedoch sehr begrenzt. Es sind kaum Sachverhaltskonstellationen denkbar, für die das Verbraucherstreitbeilegungsgesetz anwendbar sein könnte.

In WEG-Verfahren sind nur geringfügig Verbraucherstreitigkeiten vorstellbar. Die WEG ist im Rahmen der Verwaltung Verbraucher i. S. d. § 13 BGB (Jennißen in Jennißen (Hrsg.), WEG, 4. Auflage 2015, § 10 Rn.61c). Wohnungseigentümer sind, soweit sie das Objekt selbst bewohnen, als Verbraucher anzusehen. Gewerblich tätige Verwalter sind, ebenso wie entgeltlich tätige Verwaltungsunternehmen, Unternehmer im Sinne der Richtlinie. Vermietet der Wohnungseigentümer seine Wohnung ist strittig, ob er weiterhin als Verbraucher anzusehen ist. Somit ist der persönliche Anwendungsbereich bereits sehr begrenzt.

Bei Rechtsfragen zwischen einem Wohnungseigentümer und zuständigen Verwalter, zwischen Wohnungseigentümergeinschaft als Verband (WEG) und Verwalter (über Gemeinschaftseigentum) gibt es nur wenige, die alle Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Verbraucherschlichtungsgesetzes erfüllen. Der Verwalter ist in erster Linie Organ und Vertragspartner des Verbandes Wohnungseigentümergeinschaft (Elzer/Riecke in Riecke/Schmid, 4. Auflage 2015, § 20 Rn.5). Bestellungen und andere Aufträge, die als Dienstleistung definiert werden können, erfolgen durch den Verband und werden vom Verwalter durchgeführt, welcher dazu gemäß § 27 Absatz 1 Nr. 1 WEG berechtigt und verpflichtet ist. Bei Rechtsfragen der Wohnungseigentümer untereinander oder des Verbandes und dessen Verwalter geht es in der Regel nicht um Verbraucherschutzfragen.

Die langjährigen Erfahrungen zeigen, dass zu den häufigsten Streitigkeiten Beschlussanfechtungen zählen. Die Anfechtung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer wird im ordentlichen Gerichtsverfahren vollzogen. Abgesehen davon, dass es sich dabei nicht um Verbraucherstreitigkeiten handelt, wäre ein außergerichtliches Verfahren keine Alternative; anfechtbare Beschlüsse sind solange gültig, bis sie durch rechtskräftige Gestaltungsurteile für ungültig erklärt werden (§ 23 Absatz 4 Satz 2 WEG).

Der Umfang einschlägiger Streitigkeiten auf die das VSBG anwendbar wäre, ist damit äußerst gering. Darüber hinaus setzt das Wohnungseigentumsrecht hohe Hürden für die Aufrufung einer Schiedsstelle. So ist insbesondere eine Schlichtungsvereinbarung erforderlich, die in der Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung bereits vereinbart oder durch Beschluss aller Wohnungseigentümer erklärt werden muss, § 10 Absatz 2 Satz 2 WEG.

Streitschlichtungsstrukturen bereits vorhanden

Dem DDIV-Verband angehörende Hausverwalter / Hausverwalterunternehmen erkennen durch die geltende Berufsordnung für Verwalter die Berufung von Streitschlichtung bei Schiedsgerichten und Schlichtungskammern als vorrangige gütliche Streitbeilegungsmöglichkeiten an.

Für die Wohnungswirtschaft existiert bereits eine wirkungsvolle und erfahrene außergerichtliche Stelle, das Deutsche Ständige Schiedsgericht für Wohnungseigentum e.V. Der DDIV ist seit 2004 (Gründungs-) Mitglied des Deutschen Ständigen Schiedsgerichts für Wohneigentum e.V. Das erste private Gericht für Streitigkeiten der Wohnungseigentümer untereinander und für Streitigkeiten zwischen den Wohnungseigentümern und Verwaltern bietet bereits erhebliche Erleichterung bei wohnungseigentumsrechtlichen Verfahren.

Eine Ankopplung einer außergerichtlichen Verbraucherschlichtungsstelle an das bereits bestehende Schiedsgericht für Wohnungseigentum e.V. schließen wir zum jetzigen Zeitpunkt aus. Die Kombination von Verfahrensweisen ist zwar durchaus möglich. Allerdings wäre eine strikte, auch äußerlich erkennbare Trennung der Verfahren schwierig und gerade für Laien nicht leicht nachvollziehbar. Verfahrensunsicherheiten sind dann nicht hinreichend ausgeschlossen. Auch die derzeitige personelle Auslastung des Schiedsgerichts spricht gegen ein solches Vorhaben. Die Schiedsrichter können nicht auch als Streitmittler fungieren. Der Aufwand stünde nicht im angemessenen Verhältnis zum Nutzen.

Der DDIV spricht sich aus diesen Gründen gegen die Einrichtung einer weiteren außergerichtlichen Schlichtungsstelle aus.

Die ggf. bestehende Bereitschaft einzelner Immobilienverwalter oder vereinzelter Wohnungseigentümer einer möglichen Beteiligung an außergerichtlichen Schlichtungsstellen wäre nicht ausreichend für die branchenweite Umsetzung des Gesetzesvorhabens. Unabdingbare Voraussetzung für die Eröffnung einer alternativen Streitschlichtung bleibt im Einzelfall das Vorliegen einer entsprechenden Schiedsvereinbarung nach § 10 Absatz 2 Satz 2 WEG. Da diese derzeit jedoch bei ca. 90 Prozent der bestehenden Teilungserklärungen / Gemeinschaftsordnungen nicht vorgesehen ist, scheitert ein Verbraucherschlichtungsverfahren an dieser gesetzlichen Hürde.

2. Finanzierung der Gesetzesumsetzung

Da das Verfahren laut Gesetzesentwurf für den Verbraucher kostenfrei sein soll, stellt sich prinzipiell die Frage der Finanzierung von Schlichtungsstellen.

Das Gesetz fordert, dass Schlichtungsstellen ausreichende finanzielle Ressourcen zur Verfügung stehen. Ungeklärt ist allerdings, wie der Verzicht auf Verfahrenskosten für Verbraucher ausgeglichen werden soll. Es bleibt ausdrücklich offen, ob die Finanzierung durch öffentliche Hand, privat oder aus einer Kombination erfolgen soll.

Ob eine Finanzierung über Fördermittel möglich sein wird oder die Wirtschaft den Großteil der Kosten selbst stemmen muss, ist dem Gesetzesentwurf nicht zu entnehmen. In der Begründung heißt es lediglich: *„Den möglichen Kosten für Unternehmer für eine Streitbeilegung durch die Verbraucherschlichtungsstelle stehen mögliche Kosteneinsparungen durch die Vermeidung eines zeit- und kostenintensiveren Gerichtsverfahrens gegenüber.“*

Niedrige Kosten für den Verbraucher dürfen nicht zu hohen Kosten für Unternehmen führen. Insbesondere im Zusammenhang mit der geforderten finanziellen Unabhängigkeit des Streitmittlers ist es wichtig, diesen Aspekt eindeutig zu klären.

Bei den meisten derzeit bestehenden deutschen Schlichtungsstellen ist die Finanzierung über die teilnehmenden Unternehmen die Regel (zum Beispiel Schlichtungsstelle für den öffentlichen Personenverkehr, sÖp). Gerade in kleineren Unternehmen kann es jedoch dadurch zu erheblichen Schwierigkeiten und dauerhaften finanziellen Belastungen führen.

Die im Vergleich zum Gerichtsverfahren geringe finanzielle Eigenbeteiligung des Verbrauchers fördert sicherlich die Akzeptanz der Schlichtungsverfahren. Damit einher geht jedoch die Gefahr, dass quasi kostenlose Verfahren missbraucht werden und „Querulantentum“ gefördert wird.

Für den DDIV erscheint eine (vom Gesetz geforderte) getrennte zweckgebundene Haushaltsführung alleine für die Einrichtung einer Schlichtungsstelle im Verhältnis zum Nutzen ein zu hoher organisatorischer und finanzieller Aufwand.

Der DDIV fordert daher eine transparente und auch unternehmensfreundliche Regelung der Finanzierung von Schlichtungsstellen. Fördermittel oder andere finanzielle Ausgleichsmöglichkeiten müssen insbesondere kleineren Unternehmen und Branchen angeboten werden. Eine Finanzierung alleine über die beteiligten Unternehmen lehnt der DDIV ab.

3. Anforderungen an den Streitmittler

Ungeklärt bleiben die Anforderungen an den sogenannten Streitmittler.

Das Gesetz fordert vom Streitmittler / Schlichter allgemeine Rechtskenntnisse und Fachkenntnisse. Gleichzeitig ist dessen Unabhängigkeit unentbehrlich, insbesondere in finanzieller Hinsicht. Zur Vermeidung von Interessenskonflikten darf ein Streitschlichter nicht von einem Unternehmen oder von einem mit dem Unternehmer verbundenen Unternehmen vergütet werden.

Praktische Schwierigkeiten ergeben sich durch diese hohen Anforderungen daraus, dass die geforderte Fachexpertise für typische Streitigkeiten des jeweiligen Wirtschaftszweiges *innerhalb* des Wirtschaftszweiges erworben werden *muss*. Berufserfahrung und Fachwissen werden in der Regel in einem branchenspezifischen Unternehmen gesammelt. Dies könnte bei strikter Auslegung des Gesetzes dazu führen, dass Fachexperten zwar über das nötige Wissen verfügen, jedoch formell aufgrund ihrer Unternehmensangehörigkeit als Streitschlichter ausscheiden.

Hinsichtlich der Qualitätssicherung der Streitschlichter sind noch wichtige Detailfragen nicht durch den Gesetzesentwurf geklärt. So ist fraglich, welche beruflichen Qualifikationen ein Streitmittler aufweisen muss. In der Gesetzesbegründung heißt es hierzu lediglich: „*Streitigkeiten aus Wirtschaftsbereichen mit rechtlich komplizierten Fragen erfordern in der Regel eine juristische Qualifikation des Streitmittlers.*“ Dies lässt sich letztlich so interpretieren, dass allein Volljuristen diese Aufgabe erfüllen können. Fraglich ist dann, ob der Charakter der freiwilligen, außergerichtlichen Verfahrensweise aufrechterhalten werden kann. Darüber hinaus stellt sich die Frage, ob die Tätigkeit als hauptberuflich anzusehen ist.

4. Auf einige Probleme sei hingewiesen:

Aus Sicht des DDIV bestehen darüber hinaus noch offene Fragen, die hier kurz erwähnt werden:

1. Wie wird die zuständige Schlichtungsstelle ermittelt? Besonders bei grenzüberschreitenden Streitigkeiten ist es denkbar, dass mehrere Stellen die Zuständigkeit für eine Streitigkeit als gegeben ansehen. Es darf nicht zu einem Streit um die Zuständigkeit kommen.
2. Wie groß / klein sollte die „örtliche Zuständigkeit“ sein; kann es eine zentrale Streitschlichtungsstelle für WEG-Fragen geben? Kann ein Dachverband überörtlich eine gemeinsame Schlichtungsstelle errichten (siehe dazu insbesondere §§ 5, 6 Absatz 5 Satz 2 VSBG-E)?
3. Was passiert, wenn Schlichtungsstellen nicht ordnungsgemäß arbeiten? Sind Sanktionen möglich?
4. Zur Frage der Verjährung: Die Einleitung eines Verfahrens der alternativen Streitbeilegung muss die Verjährung für ein mögliches nachfolgendes Gerichtsverfahren unterbrechen.
5. Wie wird die Transparenz durch Veröffentlichung der Fälle garantiert? Es darf nicht der Eindruck eines „faulen Kompromisses“ entstehen andererseits müssen Privatsphäre / Vertraulichkeit des Unternehmen und Datenschutzvorschriften beachtet werden. Genügen anonymisierte bzw. (Teil-)Veröffentlichung auf der Homepage den Anforderungen? Es darf nicht „Tür und Tor“ für „Querulanten“ eröffnet werden. Zum Schutz des Unternehmens darf keine Schaffung von Präzedenzfällen erfolgen.

5. Fazit

Der DDIV sieht keine Notwendigkeit für die Errichtung einer Schlichtungsstelle in der Immobilienverwalterbranche. Aufgrund der wohnungseigentumsrechtlichen Besonderheiten besteht hier weder Relevanz noch Dringlichkeit für die Schaffung einer außergerichtlichen Streitschlichtungsstelle für Verbraucherstreitigkeiten.

Der DDIV ist der Auffassung, dass aufgrund der bereits bestehenden außergerichtlichen Schlichtungsmöglichkeiten und den überschaubaren Fallkonstellationen das Erfordernis der Einrichtung einer weiteren Schlichtungsstelle für die Hausverwalterbranche nicht gegeben ist. Das derzeit bestehende Deutsche Ständige Schiedsgericht für Wohnungseigentum e.V. ist für die anfallenden Verbraucherstreitigkeiten der Branchen allemal ausreichend. Es ist nicht damit zu rechnen, dass die Errichtung einer zusätzlichen Schlichtungsstelle zum Abbau, sondern – im Gegenteil – zu zusätzlichen bürokratischen Hürden führt.

Das Wohnungseigentumsgesetz beinhaltet ausreichende und explizite Regelungen für das Vertragsverhältnis Wohnungseigentümergegenüber dem Verwalter. Die Rechtsbeziehung wird im WEG ausreichend gewürdigt, eine weitere Institution ohne Bindungswirkung ist aus Sicht des DDIV weder erforderlich noch zielführend.

gez. Martin Kaßler, Geschäftsführer

Berlin, 14. Januar 2015