



**zum Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie  
über alternative Streitbeilegung in Verbraucherangelegen-  
heiten und zur Durchführung der Verordnung über Online-  
Streitbeilegung in Verbraucherangelegenheiten – Streitbei-  
legungsgesetz (VSBG)**

**30. Januar 2015**

Der BFW bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie über alternative Streitbeilegung in Verbraucherangelegenheiten und zur Durchführung der Verordnung über Online-Streitbeilegung in Verbraucherangelegenheiten – Streitbeilegungsgesetz (VSBG). Die gesetzliche Neuregelung soll den Verbraucherschutz stärken und zu einer stärkeren außergerichtlichen Beilegung von Rechtsstreitigkeiten beitragen; Ziele, die der BFW ausdrücklich unterstützt.

Auf die kritischen Punkte des Gesetzentwurfs gehen wir nachfolgend ein:

#### **§ 21 Abs. 1 Satz 1 VSBG-E**

Es entspricht der gesetzlichen Intention, dass das Streitbeilegungsverfahren für den Verbraucher unentgeltlich oder gegen ein geringes Entgelt durchgeführt wird. Bei dem Begriff „geringes Entgelt“ handelt es sich jedoch um einen unbestimmten Rechtsbegriff. Lediglich aus der Inbezugnahme der Gesetzesbegründung auf Artikel 8 c der Richtlinie 2013/11/EU (ADR-Richtlinie) ergibt sich, dass es sich um eine Schutzgebühr handeln soll.

Es wird daher vorgeschlagen, in § 21 Abs. 1 S. 1 VSBG-E ausdrücklich klarzustellen, dass es sich bei dem geringen Entgelt um eine kostendeckende Schutzgebühr handelt.

#### **§ 40 Abs. 1 Nr. 6 VSBG-E**

Die gesetzliche Ermächtigung zum Erlass einer Rechtsverordnung zur Umsetzung des VSBG ist positiv zu bewerten. Dies gilt insbesondere für die Ermächtigung zum Erlass der Rechtsverordnung zur Höhe des Entgelts nach § 21 Abs. 1 S. 1 VSBG-E (§ 40 Abs. 1 Nr. 6 VSBG-E).

Denn in Anbetracht der Vielzahl von unterschiedlich komplexen Rechtsfällen ist es sinnvoll, die kostendeckende Schutzgebühr individualisiert zu bestimmen. Die außergerichtliche Streitbeilegung zum Selbstkostenpreis wird hierdurch sichergestellt. Es sollte in jedem Fall vermieden werden, dass sich Geschäftsmodelle neben dem bereits bestehenden prozessualen Rechtsweg etablieren, die die gesetzliche Intention zur kostengünstigen außergerichtlichen Streitbeilegung unterlaufen.

#### **§ 21 Abs. 1 Satz 2 VSBG-E**

In einem inhaltlichen Widerspruch zu § 21 Abs. 1 S. 1 VSBG-E steht die Regelung in § 21 Abs. 1 S. 2 VSBG-E, wonach in allen sonstigen Fällen die Verbraucherschlichtungsstelle vom Verbraucher ein angemessenes Entgelt verlangen kann. Auch hierbei handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der jedoch wegen der fehlenden Ermächtigungsgrundlage nicht durch eine Rechtsverordnung nach § 40 Abs. 1 VSBG-E konkretisiert werden soll.

In Anbetracht des teleologischen und gesetzessystematischen Zusammenhangs in § 21 Abs. 1 VSBG-E ist die begriffliche Differenzierung zwischen dem geringen Entgelt gem. § 21 Abs. 1 S. 1 VSBG-E und dem angemessenen Entgelt nach § 21 Abs. 1 S. 2 VSBG-E nicht nachvollziehbar.

Es wird daher vorgeschlagen, den Anwendungsbereich von § 21 Abs. 1 S. 1 VSBG-E auf sämtliche Anwendungsfälle des VSBG zu erweitern und § 21 Abs. 1 S. 2 VSBG-E zu streichen.

Hilfsweise wird angeregt, die Angemessenheit des Entgelts in § 21 Abs. 1 VSBG zu konkretisieren. Die Ermächtigungsgrundlage gem. § 40 Abs. 1 Nr. 6 VSBG sollte auch die Kostenregelung zu § 21 Abs. 1 S. 2 VSBG-E umfassen.

Neben dem Beitrag zu Rechtssicherheit kann so vermieden werden, dass sich Geschäftsmodelle entwickeln, die die gesetzliche Intention zur kostendeckenden Streitbeilegung unterlaufen.

### **§ 5 Abs. 2 VSBG-E**

Allgemeine Rechtskenntnisse des Streitmittlers sind für die erfolgreiche Beilegung des Rechtsstreits nicht ausreichend. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Streitschlichter einen Schlichtungsvorschlag mit Begründung zu erarbeiten hat, der das geltende Recht berücksichtigt (§ 17 Abs. 1 VSBG-E). Allgemeine Rechtskenntnisse mögen sicherlich in Bezug auf den Verbraucherschutz ausreichend sein. Für eine neutrale Streitschlichtung ist es jedoch zudem erforderlich, dass der Streitmittler qualifizierte Kenntnisse der komplexen Rechtsfragen des Streitfalles besitzt. Dies gilt insbesondere für immobilienrechtlich geprägte Rechtsstreitigkeiten.

Es wird vorgeschlagen, den Umfang der erforderlichen juristischen Qualifikation in der Rechtsverordnung zur Umsetzung des VSBG zu konkretisieren.

Die Ermächtigungsgrundlage für den Erlass der Rechtsverordnung gem. § 40 Abs. 1 VSBG ist entsprechend zu erweitern. In § 5 Abs. 2 VSBG-E sollte klargestellt werden, dass der Streitmittler über qualifizierte Rechtskenntnisse verfügen muss.

### **§ 35 VSBG-E**

Für die Formalien des § 35 VSBG-E besteht aus Sicht des BFW kein nachgewiesenes Gesetzgebungsbedürfnis. Es handelt sich um eine unnötige Regelung, die inhaltlich sogar über die aktuellen vorprozessualen Zulässigkeitsformalien des Zivilprozesses hinausgehen. Es ist völlig unklar, zu welchem Zeitpunkt die gesetzlichen Informationspflichten bestehen sollen, wann also die vorgelagerte Streitbeilegung als beendet gilt und damit die Informationspflicht des Verbrauchers begründet wird.

Allgemeine Hinweise, wie in § 34 VSBG-E gefordert, sind bereits ausreichend und rechtssicher. § 35 VSBG-E ist daher ersatzlos zu streichen.

## **BFW Spitzenverband der Immobilienwirtschaft**

Der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen ist der Spitzenverband der unternehmerischen Immobilien- und Wohnungswirtschaft und vertritt deren Interessen gegenüber Politik, Verwaltung und Wirtschaft. Die derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen verwalten einen Wohnungsbestand von rund 3,1 Millionen Wohnungen, in denen annähernd 7,2 Millionen Menschen leben. Das entspricht einem Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in Deutschland. Zudem verwalten sie Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche. Mehr als eine Million Beschäftigte arbeiten in den Büros, Einkaufszentren, Hotels, Gastronomiebetrieben und Logistik-Flächen der BFW-Mitgliedsunternehmen.

Im Jahr 2011 repräsentierten die Mitgliedsunternehmen ein Investitionsvolumen im Wohnungsbau einschließlich der Grundstücksinvestitionen und Maßnahmen im Bestand von ca. 12 Milliarden Euro. Insgesamt erstellten BFW-Mitgliedsunternehmen 2011 etwa 25.000 Wohneinheiten. Hier reicht das Investitionsspektrum von Mehrfamilienhäusern über Reihenhäuser bis hin zu freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern.

### BGB-Vorstand

Andreas Ibel – Präsident

Dr. Christian Kube – Vizepräsident

Frank Vierkötter – Vizepräsident

Dirk Lindner – Schatzmeister

### Bundesgeschäftsführer

RA Christian Bruch

### Ansprechpartner

RA Franco Höfling, Justiziar, Referent Recht und Energie

BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.

Kurfürstendamm 57, 10707 Berlin

Telefon: +49 (0)30 32781-0 / Telefax: +49 (0)30 32781-299

Brüsseler Büro des BFW

47 – 51, rue du Luxembourg, 1050 Bruxelles, BELGIEN

Telefon: +32 2 5501618 / Telefax: +32 2 5035607

E-Mail: [office@bfw-bund.de](mailto:office@bfw-bund.de) / Internet: [www.bfw-bund.de](http://www.bfw-bund.de)