

Jahresbericht 2022 Ombudsmann Immobilien

Der Ombudsmann Immobilien ist eine vom IVD und dem Verband privater Bauherren (VPB) getragene Schlichtungsstelle. Sie soll rechtliche Streitigkeiten zwischen Verbrauchern und Mitgliedsunternehmen des IVD versuchen zu schlichten. Ein weiterer Aufgabenbereich liegt in der Schlichtung von Rechtsfragen zwischen Verbrauchern und Bauunternehmen bzw. Handwerkern. Die Stelle ist vom Bundesamt für Justiz anerkannt.

Im Jahre 2022 erreichten die Schlichtungsstelle insgesamt 120 Anfragen bzw. Anträge. In der Mehrzahl kamen diese Anträge von betroffenen Verbrauchern, aber auch von anderen Schlichtungsstellen. Zu nennen ist etwa die Universalschlichtungsstelle des Bundes in Kehl am Rhein. Auf Mitgliedsunternehmen des IVD (Makler, Verwalter, Sachverständige) entfielen dabei 85 Anträge.

Nach Prüfung aller 120 Anträge musste 81 Antragstellern mitgeteilt werden, dass ein Verfahren nicht eröffnet werden könne, weil die Voraussetzungen nach der Satzung nicht vorlagen. So muss beispielsweise im Bereich IVD ein Streitwert von EUR 3.000,00 erreicht und ein gerichtliches Verfahren darf noch nicht anhängig sein.

Im Bereich VPB besteht eine Hürde darin, dass Bauträger, Bauunternehmer etc. nicht zur Teilnahme verpflichtet sind, es sei denn, es besteht eine freiwillige Verpflichtung ihrerseits.

Insbesondere bei Schlichtungsanträgen im Zusammenhang zu Streitigkeiten mit Verwaltern (z.B. WEG-Verwalter) werden die Streitwertgrenzen nicht erreicht. Hinzu kommt, dass es den Antragstellern vielfach eher darum geht, den Verwalter zu bestimmten Arbeiten zu bewegen, etwa die Erstellung einer Jahresabrechnung oder eines Wirtschaftsplans. Hinzu kommt im Bereich des WEG, dass individuelle Ansprüche eines Sondereigentümers gegen einen Verwalter in der Regel nicht bestehen. Der Verwalter ist nur noch Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Deshalb ist in vielen Fällen ohnehin fraglich, ob einzelne Sondereigentümer noch eine Antragsbefugnis für Angelegenheiten haben, die eigentlich die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berühren. Zunehmend fassen aber Wohnungseigentümergeinschaften – nach entsprechenden Hinweisen durch die Schlichtungsstelle – Beschlüsse darüber, einen konkreten Streit mit einem Verwalter der Ombudsstelle vorzulegen.

Ein weiterer Ablehnungsgrund besteht, wenn die Antragsteller sich von der Schlichtungsstelle Rechtsrat erhoffen oder – insbesondere bei Maklern – ein bestimmtes Verhalten oder Auftreten kritisieren. Es handelt sich dabei um ethisch-moralische Fragen des Auftretens bzw. der Geschäftsbesorgung der entsprechenden IVD-Makler. Diese können von der Schlichtungsstelle aber nicht bearbeitet werden, da es sich um keine rechtlichen Streitigkeiten handelt. Die Antragsteller werden in diesen Fällen an den jeweiligen Regionalverband des IVD verwiesen, gelegentlich aber auch an den IVD Bundesverband, etwa dann, wenn der Regionalverband untätig bleibt.

Erfreulich ist, dass bei den gegen IVD-Unternehmen eröffneten Schlichtungsverfahren die überwiegende Anzahl der Mitglieder konstruktiv an dem Verfahren mitgearbeitet haben. Stellungnahmen wurden in der Regel fristgerecht und mit ausführlichem Inhalt eingereicht. Ausnahmen bestätigen diese Regel.

Von der Schlichtungsstelle daraufhin unterbreitete Schlichtungsvorschläge werden allerdings nicht immer angenommen.

Der Ombudsmann nimmt regelmäßig an den vom Bundesjustizministerium für Justiz und Verbraucherschutz (BMJV) veranstalteten Erfahrungsaustausch mit den übrigen bei dem Bundesamt für Justiz registrierten Schlichtungsstellen teil.