

Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter vom 17. Oktober 2017

Erlaubnis- und Versicherungspflicht sowie Anforderungen an die Weiterbildung



Die Erlaubnis-, Weiterbildungs- und Versicherungspflicht für Wohnimmobilienverwalter: Fragen und Antworten

Das Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter wurde am 17. Oktober 2017 vom Bundestag verabschiedet. Während jedoch im ursprünglichen Gesetzentwurf noch der Sachkundenachweis als zentrale Berufszugangsregelung vorgesehen war, wurde dieser im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens durch eine Weiterbildungspflicht im Umfang von 20 Stunden in drei Jahren ersetzt. Die Pflichten für Makler und Wohnimmobilienverwalter wurden durch eine am 27. April 2018 vom Bundesrat beschlossene Änderung der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) spezifiziert und detailliert ausgestaltet.

Das Gesetz und die geänderte MaBV sind am 1. August 2018 in Kraft getreten und werden nach spätestens fünf Jahren evaluiert. Die vorliegende Handreichung gibt einen Überblick über die praktischen Änderungen.

Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV Deutschland) als die Landesvertretung hauptberuflicher und professioneller Immobilienverwaltungen hat das Gesetzgebungsverfahren intensiv begleitet und wird sich auch künftig für eine weitere Qualifizierung einsetzen. Das vorliegende Gesetz und seine Verordnung bilden dabei nur einen ersten Schritt auf dem Weg zu einer verbesserten Qualifizierung unserer Branche ab. Der nächste Schritt ist mit der zum 1. Dezember 2020 in Kraft getretenen Reform des Wohnungseigentumsgesetzes erfolgt: Ab Dezember 2022 bzw. Juni 2024 haben Wohnungseigentümer das Recht, den Nachweis einer Zertifizierung vom WEG-Verwalter zu verlangen. Eine entsprechende Verordnung zu den Details der Zertifizierung erarbeitet das Bundesjustizministerium.

Stellvertretend für die mittlerweile rund 3.200 Mitgliedsunternehmen in den Landesverbänden hat die 34. Delegiertenversammlung des VDIV Deutschland am 5. September 2018 eine freiwillige Selbstverpflichtung zu einer intensivierten Weiterbildung beschlossen. Diese sieht eine Weiterbildung von 15 Stunden pro Jahr vor und entspricht statt gesetzlich vorgeschriebener 20 Stunden insgesamt einer Fortbildung von 45 Stunden in drei Jahren. Damit dokumentieren die im VDIV Deutschland organisierten Unternehmen ihren Willen zur weiteren Professionalisierung der Branche und stehen für einen erhöhten Verbraucherschutz gegenüber Eigentümern und Mietern. Eine Mitgliedschaft mit echtem Qualitätsausweis!

www.vdiv.de

1. Allgemeines

Für wen gelten die neuen Regelungen?

Die Erlaubnisvoraussetzungen gelten seit dem 1. August 2018 für gewerbliche Makler* sowie Wohnimmobilienverwalter, die in der WEG-, Miet- oder SE-Verwaltung tätig sind. Der Begriff „gewerblich“ ist dabei nicht gesetzlich definiert, sondern hat sich durch Rechtsprechung und Literatur gebildet. Im Sinne der Gewerbeordnung (GewO) wird der Begriff durch drei wesentliche Kriterien geprägt:

- Selbstständigkeit (persönlich unabhängig)
- Regelmäßigkeit (fortgesetzte, planmäßige und nachhaltige Ausübung)
- Entgeltlichkeit (unmittelbarer oder mittelbarer Vorteil, auf Gewinnerzielung ausgerichtete Tätigkeit)

* Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher, weiblicher und intersexueller Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Somit gelten die Erlaubnisvoraussetzungen nicht für folgende Tätigkeiten:

- die bloße Verwaltung eigenen Vermögens
- die nicht gewerbsmäßige Verwaltung von Wohnungseigentum durch die Eigentümergemeinschaft selbst
- die nicht gewerbsmäßige Verwaltung, zum Beispiel durch einen Miteigentümer, durch einen Verwandten oder näheren Bekannten eines Wohnungseigentümers
- die ausschließliche Verwaltung gewerblicher Objekte

Gelten die neuen Regelungen auch für Tochterunternehmen von Wohnungs- und Immobilienunternehmen?

Der Erlaubnis- und Weiterbildungspflicht unterliegen auch Tochtergesellschaften, die gewerbsmäßig Mietwohnungen für ihre Muttergesellschaft verwalten. Das erforderliche Merkmal der gewerbsmäßigen Verwaltung für Dritte ist bei der Verwaltung von Beständen der Muttergesellschaft, bei denen es sich häufig um Wohnungs- oder Immobilienunternehmen handelt, erfüllt.

Bei welcher Behörde muss die Gewerbeerlaubnis beantragt werden?

Welche Behörde für die Erlaubniserteilung sachlich zuständig ist, bestimmen die jeweiligen Landesregierungen oder die von ihnen festgelegten Stellen. Infrage kommen die Gewerbe- und Ordnungsämter sowie die IHKen. Genaue Auskünfte für ihre Region erhalten Wohnimmobilienverwalter telefonisch bei einem Landesverband des VDIV Deutschland, der örtlichen Behörde oder der IHK. Einen Überblick gibt Anhang 4.

Bei natürlichen Personen ist die Behörde zuständig, in deren räumlichem Zuständigkeitsbereich die Betriebsstätte liegen wird. Ist der Ort der Betriebsstätte zur Zeit der Antragsstellung noch nicht bekannt, kann die Erlaubnis bei der Wohnsitzbehörde eingeholt werden. Bei juristischen Personen ist der Ort der Hauptniederlassung entscheidend.

Wer muss die Gewerbeerlaubnis beantragen?

Antragsteller sind folgende Personen:

Rechtsform des Unternehmens	Antragsteller
Einzelunternehmen, Einzelkaufleute (e.K.)	Geschäftsinhaber als natürliche Person
GbR, OHG	jeder geschäftsführende Gesellschafter
KG	persönlich haftende Gesellschafter
GmbH & Co. KG	Komplementär-GmbH als juristische Person vertreten durch jede vertretungsberechtigte Person
GmbH, UG (haftungsbeschränkt), AG	GmbH, UG, AG als juristische Person vertreten durch jede vertretungsberechtigte Person
Genossenschaft	Genossenschaft als juristische Person vertreten durch jede vertretungsberechtigte Person

Wenn die Tätigkeit in der Rechtsform einer AG, GmbH oder auch UG (haftungsbeschränkt) ausgeübt werden soll, benötigt immer die juristische Person als solche die Erlaubnis. Es reicht nicht aus, wenn z. B. nur dem GmbH-Geschäftsführer bzw. den Gesellschaftern eine Erlaubnis erteilt wurde. Das sollte bei der Vorbereitung der Gewerbetätigkeit immer bedacht werden, damit keine doppelten Erlaubnisgebühren anfallen.

2. Erlaubnisvoraussetzungen

Welche Erlaubnisvoraussetzungen gibt es?

Die Voraussetzungen, um die Tätigkeit als gewerblicher Makler und Wohnimmobilienverwalter auszuüben, sind nach § 34c Gewerbeordnung (GewO):

- Zuverlässigkeit
- Geordnete Vermögensverhältnisse
- Berufshaftpflichtversicherung

Was bedeutet Zuverlässigkeit?

Nach § 34c Abs. 2 Nr. 1 GewO besitzt die erforderliche Zuverlässigkeit in der Regel nicht, wer z. B. in den vergangenen fünf Jahren vor Stellung des Antrages wegen eines Verbrechens oder wegen Diebstahls, Unterschlagung, Erpressung, Betruges, Untreue, Geldwäsche, Urkundenfälschung, Hehlerei, Wuchers oder einer Insolvenzstraftat rechtskräftig verurteilt worden ist. Die Zuverlässigkeit wird in der Praxis durch ein polizeiliches Führungszeugnis sowie durch eine Auskunft aus dem Gewerbezentralregister für die erlaubnispflichtigen natürlichen und juristischen Personen inkl. aller gesetzlichen Vertretungsberechtigten nachgewiesen.

Was bedeuten geordnete Vermögensverhältnisse?

Nach § 34c Abs. 2 Nr. 2 GewO liegen in der Regel dann ungeordnete Vermögensverhältnisse vor, wenn z. B. über das Vermögen des Antragstellers das Insolvenzverfahren eröffnet worden oder er in das vom Vollstreckungsgericht zu führende Verzeichnis eingetragen ist.

Geordnete Vermögensverhältnisse werden durch Auskunft aus dem Schuldnerverzeichnis des zuständigen Amts- bzw. Insolvenzgerichts (www.zustaendiges-insolvenzgericht.de) sowie durch Auskunft aus den Schuldnerverzeichnissen der zentralen Vollstreckungsgerichte (www.vollstreckungsportal.de) nachgewiesen. In letzteren ist vermerkt, dass weder ein Insolvenzverfahren anhängig noch eine Eintragung vorhanden ist.

Wer muss die Berufshaftpflichtversicherung abschließen?

Der Nachweis über den Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung ist vom Antragsteller zu erbringen. Dabei gilt die gleiche Handhabung wie bei der Erlaubniserteilung (siehe 1.). Die Versicherung muss nicht von Maklerunternehmen abgeschlossen werden. Sie gilt nur für Wohnimmobilienverwalter.

Wie wird die Berufshaftpflichtversicherung nachgewiesen?

Die Versicherung erstellt unter Angabe der Versicherungsnummer eine Versicherungsbestätigung nach § 113 Abs. 2 Versicherungsvertragsgesetz. Dabei ist zu beachten, dass die Bestätigung zum Zeitpunkt der Antragstellung bei der zuständigen Behörde nicht älter als drei Monate sein darf.

Welche Schäden muss die geforderte Berufshaftpflichtversicherung abdecken?

Bei der geforderten Berufshaftpflichtversicherung handelt es sich rechtlich gesehen um eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung, die solche Vermögensschäden decken muss, die sich aus den Haftpflichtgefahren der Wohnimmobilienverwaltung ergeben. Dabei muss der Versicherungsvertrag Versicherungsschutz für jede einzelne Pflichtverletzung gewähren, die gesetzliche Haftpflichtansprüche privatrechtlichen Inhalts gegen den Versicherungspflichtigen zur Folge haben könnte. Darüber hinaus muss sich der Versicherungsvertrag auch auf solche Vermögensschäden erstrecken, die durch Mitarbeiter entstehen, soweit diese nicht selbst zum Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung verpflichtet sind.

Die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung erfasst in der Regel lediglich reine, unmittelbare Vermögensschäden, also nicht Sach- oder Personenschäden sowie Vermögensschäden, die auf Sach- oder Personenschäden beruhen. Der VDIV Deutschland empfiehlt daher zusätzlich den Abschluss einer Betriebshaftpflichtversicherung, um auch Personen- und Sach- sowie daraus resultierende mittelbare Vermögensschäden abzudecken.

Welchen Umfang muss die Berufshaftpflichtversicherung haben?

Die Mindestversicherungssumme muss sich auf 500.000 Euro für jeden Versicherungsfall und 1.000.000 Euro für alle Versicherungsfälle eines Jahres belaufen.

Was passiert, wenn die Versicherung gewechselt, gekündigt oder abgeändert wird?

In solchen Fällen ist das Versicherungsunternehmen verpflichtet, dies unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Wird der Versicherungsvertrag aufgrund eines Zahlungsverzugs gekündigt, wird die Kündigung unwirksam, wenn der Versicherungsnehmer innerhalb eines Monats nach Kündigung die Zahlung leistet. Ist der Gewerbetreibende ohne oder mit zu geringem Versicherungsschutz tätig und verliert er dadurch seine gewerberechtliche Erlaubnis, begeht er eine Ordnungswidrigkeit.

Welche Strafen drohen bei Nicht-Berücksichtigung der Erlaubnisvoraussetzungen?

Wer ohne Erlaubnis als Wohnimmobilienverwalter oder Makler gewerblich tätig ist, begeht eine Ordnungswidrigkeit und muss mit einer Geldbuße von bis zu 5.000 Euro rechnen.

3. Weiterbildungsverpflichtung

In welchem Umfang müssen sich Gewerbetreibende und Objektbetreuer weiterbilden?

Gewerbetreibende und Objektbetreuer müssen sich im Umfang von 20 Stunden in drei Jahren weiterbilden, wobei die Verteilung auf die drei Jahre grundsätzlich freigestellt ist. Zusätzliche freiwillige Weiterbildungsstunden können nicht über den dreijährigen Zeitraum übertragen und angerechnet werden. Bei Gewerbetreibenden und Objektbetreuern, die unterjährig ihre Tätigkeit aufnehmen, beginnt der Weiterbildungszeitraum am Anfang des Kalenderjahres, in dem die Tätigkeit aufgenommen wurde.

Wer muss sich weiterbilden?

Die Weiterbildungspflicht erstreckt sich auf den Gewerbetreibenden sowie seine mit der Wohnimmobilienverwaltung betrauten Mitarbeiter – in der Praxis sind dies die Objektbetreuer. Ist der Gewerbetreibende eine juristische Person, obliegt die Weiterbildungspflicht allen gesetzlichen Vertretern. Bei juristischen Personen mit mehreren gesetzlichen Vertretern kann allerdings im Einzelfall auf die Weiterbildung verzichtet werden, wenn die anderen gesetzlichen Vertreter die erforderliche Weiterbildung nachweisen (in ihrer Person oder durch Delegation) und der nicht weitergebildete gesetzliche Vertreter nicht selbst erlaubnispflichtige Tätigkeiten durchführt. Dies ist z. B. durch Gesellschafterbeschluss oder Geschäftsführervertrag nachzuweisen.

Nicht der Weiterbildungspflicht unterliegen Beschäftigte, die rein interne Tätigkeiten ohne Bezug zu erlaubnispflichtigen Tätigkeiten ausüben, z. B. Sekretariatsaufgaben, Tätigkeiten in der Buchhaltung oder Personalabteilung. Ist eine natürliche Person als Gewerbetreibender oder gesetzlicher Vertreter einer juristischen Person selbst unmittelbar mit der Durchführung der erlaubnispflichtigen Tätigkeiten befasst, ist eine Delegation der Weiterbildungspflicht auf nachgeordnete Beschäftigte nicht zulässig.

Eine Aufteilbarkeit der 20 Stunden Weiterbildung auf mehrere Personen ist nicht möglich. Wer zur Weiterbildung verpflichtet ist (Gewerbetreibende, Beschäftigte, gesetzliche Vertreter juristischer Personen), muss diese vollumfänglich in seiner Person absolvieren. Auch im Rahmen der Delegation ist die Aufteilung der Weiterbildungsstunden auf mehrere Aufsichtspersonen nicht möglich.

Was ist die Delegationsmöglichkeit?

Im Detail ist es ausreichend, wenn die Weiterbildungspflicht des Gewerbetreibenden durch eine angemessene Zahl von beim Gewerbetreibenden beschäftigten natürlichen Personen erbracht wird, denen die Aufsicht über die bei den erlaubnispflichtigen Tätigkeiten mitwirkenden Beschäftigten obliegt (Delegation). Von einer solchen verantwortlichen Aufsicht ist dann auszugehen, wenn die beaufsichtigenden Personen eine unmittelbare Weisungsbefugnis gegenüber den Beschäftigten haben, die die erlaubnispflichtigen Tätigkeiten ausüben (z. B. Abteilungs- oder Bereichsleiter, Betriebsleiter einer Zweigniederlassung). Dabei bleibt es bei einem Weiterbildungsumfang von 20 Stunden, auch wenn die Personen sowohl weiterbildungspflichtige Beschäftigte als auch weiterbildungspflichtige Aufsichtspersonen im Rahmen der Delegation sind.

Müssen auch die Personen Weiterbildungen im Umfang von 20 Stunden in drei Jahren absolvieren, die zwar eine Erlaubnis als Wohnimmobilienverwalter haben, aber z. B. aufgrund von Elternzeit drei volle Kalenderjahre nicht in dem Beruf tätig sind?

Nein, wer im gesamten Zeitraum von drei Jahren keine weiterbildungspflichtigen Tätigkeiten ausübt, unterliegt nicht der Weiterbildungsspflicht. Wer allerdings innerhalb von drei Jahren auch nur für einige Monate als Wohnimmobilienverwalter tätig ist, ist zur Weiterbildung im Umfang von 20 Stunden verpflichtet.

Was passiert bei einem Arbeitsplatzwechsel des Gewerbetreibenden oder Objektbetreuers?

Bei Wechsel eines weiterbildungspflichtigen gesetzlichen Vertreters einer juristischen Person muss der neue gesetzliche Vertreter ebenfalls die Weiterbildungsverpflichtung in seiner Person erfüllen. Der ausscheidende gesetzliche Vertreter kann aber seine bereits im Weiterbildungszeitraum absolvierten Weiterbildungsstunden zu seinem neuen Unternehmen „mitnehmen“. Erforderlich ist dann, dass er die entsprechenden Nachweise und Bescheinigungen dem neuen Arbeitgeber vorlegt. Gleiches gilt für Beschäftigte.

In welcher Form können Weiterbildungen absolviert werden?

Die Weiterbildungsspflicht kann abgeleistet werden durch Teilnahme an:

- Präsenzveranstaltungen
- Schulungen
- Seminaren externer Anbieter
- Blended-Learning (Kombination von Präsenzveranstaltungen und E-Learning)
- E-learning
- Teilnahme an betriebsinternen Weiterbildungsmaßnahmen

Bei Weiterbildungsmaßnahmen im begleiteten Selbststudium ist eine nachweisbare Lernerfolgskontrolle durch den Weiterbildungsanbieter erforderlich. Einfaches Lesen von Fachliteratur ohne fachliche Begleitung ist somit keine Weiterbildung. Ebenso wenig können Gespräche des Gewerbetreibenden mit seinen Beschäftigten beim Kaffeetrinken oder Mittagessen als Weiterbildung deklariert werden.

Welche formellen Anforderungen müssen Weiterbildungen erfüllen, um angerechnet werden zu können?

Die formellen Mindestanforderungen an Weiterbildungsveranstaltungen ergeben sich aus einem Katalog, der als Anhang 1 beigelegt ist. Der Weiterbildungsmaßnahme muss demnach eine Planung zugrunde liegen, und sie muss systematisch organisiert sein. Im Detail muss die Weiterbildungsmaßnahme mit

- zeitlichem Vorlauf konzipiert,
- nachvollziehbar beschrieben und
- strukturiert sein.

Darüber hinaus bedarf es

- einer Einladung in Textform,
- einer Beschreibung der vermittelten Kompetenzen sowie
- der Angabe des Umfangs der Weiterbildung in Zeitstunden.

Zudem muss vom Weiterbildungsdurchführenden die Teilnahme verbindlich dokumentiert und archiviert werden.

Welche Themen müssen in Weiterbildungsveranstaltungen behandelt werden?

Der detaillierte Themenkatalog ist in Anhang 2 aufgeführt und umfasst folgende Bereiche:

1. Grundlagen der Immobilienwirtschaft
2. Rechtliche Grundlagen
3. Kaufmännische Grundlagen
4. Verwaltung von Wohnungseigentumsobjekten
5. Verwaltung von Mietobjekten
6. Technische Grundlagen der Immobilienverwaltung
7. Wettbewerbsrecht
8. Verbraucherschutz

Dabei können nur solche Weiterbildungsveranstaltungen und Seminare im Sinne der Weiterbildungspflicht anerkannt werden, deren Inhalt sich an dem Katalog orientiert. Es ist jedoch nicht erforderlich und praktisch auch nicht umzusetzen, dass alle diese Themen innerhalb eines Dreijahreszeitraums abgedeckt werden; der Katalog dient vielmehr als Richtschnur.

Was für eine Bescheinigung muss der Weiterbildungsanbieter ausstellen?

Wird eine Weiterbildungsveranstaltung vom Gewerbetreibenden oder den Objektbetreuern besucht, muss aus den Unterlagen, Zertifikaten oder Nachweisen folgendes hervorgehen:

1. Name und Vorname des Gewerbetreibenden oder der Beschäftigten
2. Datum, Umfang, Inhalt und Bezeichnung der Weiterbildungsmaßnahme sowie
3. Name und Vorname oder Firma sowie Adresse und Kontaktdaten des Weiterbildungsanbieters

Wie lange müssen diese Unterlagen aufbewahrt werden?

Die Weiterbildungsnachweise, -zertifikate und Unterlagen zu den erbrachten Weiterbildungen sind fünf Jahre auf einem dauerhaften Datenträger vorzuhalten und in den Geschäftsräumen aufzubewahren, um auf mögliche Anfragen der zuständigen Behörde reagieren zu können. Die Aufbewahrungsfrist beginnt mit dem Ende des Kalenderjahres, in dem die Weiterbildungsmaßnahme abgelegt wurde.

Wie und wann müssen die erbrachten Weiterbildungen gegenüber der Behörde nachgewiesen werden?

Der Weiterbildungspflichtige muss unentgeltlich die Erfüllung der Weiterbildungsverpflichtung in den vergangenen drei Jahren erklären. Die einzelnen Zertifikate und Nachweise müssen dabei nicht vorgelegt werden.

In der Erklärung versichert der Gewerbetreibende, dass die Weiterbildungsverpflichtung von ihm und ggf. den Objektbetreuern eingehalten wurde. Zudem müssen die vom Gewerbetreibenden in Anspruch genommenen Weiterbildungsmaßnahmen mit Datum, Inhalt und Umfang (Stunden) sowie der Weiterbildungsanbieter genannt werden. Die absolvierten Seminare und Veranstaltungen der Objektbetreuer müssen nicht aufgezählt werden, gleichwohl müssen die entsprechenden Unterlagen vorgehalten und gespeichert werden.

Die Erklärung kann elektronisch erfolgen. Ein entsprechendes Muster befindet sich in Anhang 3.

Wann und für welchen Zeitraum müssen die erbrachten Weiterbildungen erstmals nachgewiesen werden?

Der Nachweis über die erbrachten Weiterbildungen der vergangenen drei Kalenderjahre erfolgt nur nach Aufforderung durch die zuständige Behörde. Der Nachweis entspricht dabei der bereits erwähnten Erklärung (Anhang 3).

Die Erklärung des Gewerbetreibenden soll grundsätzlich alle weiterbildungspflichtigen Beschäftigten umfassen, die im jeweiligen Weiterbildungszeitraum im Unternehmen tätig waren, also auch zwischenzeitlich ausgeschiedene Mitarbeiter.

Für die Berechnung des Weiterbildungszeitraums ist dabei das Kalenderjahr 2018 zugrunde zu legen, so dass der erste dreijährige Weiterbildungszeitraum die Kalenderjahre 2018 bis 2020 umfasst (1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2020).

Die Anordnung über die Vorlage der Erklärung ist nicht an einen bestimmten Stichtag gebunden. Die Abgabe der Erklärung kann erstmals nach Ablauf des Kalenderjahres 2020 für den dreijährigen Weiterbildungszeitraum 2018 bis 2020 angeordnet werden, sofern der Gewerbetreibende unter die Übergangsregelung nach § 161 GewO fällt oder eine Erlaubnis als Wohnimmobilienverwalter im Kalenderjahr 2018 erhalten hat.

Der erste Weiterbildungszeitraum beginnt mit dem Kalenderjahr, in dem die Erlaubnis zur Ausübung der Tätigkeit als Immobilienmakler/in oder Wohnimmobilienverwalter/in erteilt wurde bzw. in dem die weiterbildungspflichtige Tätigkeit aufgenommen wurde. Darauf aufbauend werden die weiteren Weiterbildungszeiträume berechnet. Es handelt sich um feste dreijährige Weiterbildungszeiträume.

Hierfür spricht auch Nr. 3.15.4 der Musterverwaltungsvorschrift zum Vollzug des § 34c der Gewerbeordnung und der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBVwV). Danach bleibt die zeitliche Verteilung der Weiterbildungen von 20 Stunden innerhalb des Weiterbildungszeitraums dem Gewerbetreibenden überlassen. Er kann alle Weiterbildungsstunden in einem Kalenderjahr absolvieren oder die 20 Stunden über den dreijährigen Zeitraum verteilen.

Gibt es Ausnahmen von der Weiterbildungspflicht?

- Für Gewerbetreibende oder Objektbetreuer, die Immobilienkaufleute oder Immobilienfachwirte sind, beginnt die Weiterbildungspflicht drei Jahre nach Erwerb des Ausbildungs- oder Weiterbildungsabschlusses.
- Bei Gewerbetreibenden oder Objektbetreuern, die gerade den Abschluss als Immobilienkaufmann oder Immobilienfachwirt machen, können die Seminare und Unterrichtsstunden, die im Rahmen des Erwerbs der genannten Abschlüsse besucht werden, als Weiterbildung angerechnet werden.

Welche Sanktionen bestehen, wenn die Weiterbildungspflicht nicht erfüllt wird?

Eine Ordnungswidrigkeit wird begangen, wenn

- die Nachweise oder Unterlagen über absolvierte Weiterbildungen nicht oder nicht mindestens fünf Jahre aufbewahrt werden und/oder
- die Erklärung über erbrachte Weiterbildungen (Anhang 3) nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig abgegeben wird.

Verstöße können mit einer Geldbuße von bis zu 5.000 Euro geahndet werden.

Wer muss wann und wie über die berufliche Qualifikation und die erbrachten Weiterbildungen informiert werden?

Angaben über die berufsspezifische Qualifikation und die in den vergangenen drei Kalenderjahren absolvierten Weiterbildungsmaßnahmen des Gewerbetreibenden sowie der Objektbetreuer müssen unverzüglich nach Anfrage des Auftraggebers mitgeteilt werden. „Berufsspezifische Qualifikation“ umfasst in diesem Zusammenhang den höchsten mit der Tätigkeit „Wohnimmobilienverwaltung“ in Verbindung stehenden Abschluss, also keine fachfremden Qualifikationen.

Die Information kann auch durch einen Verweis auf die Website erfolgen.

4. Weiteres

Welche zusätzlichen Regelungen ergeben sich aus dem Gesetz und der Verordnung?

Für den Gewerbetreibenden ergibt sich zusätzlich eine Anzeigepflicht: Er muss der zuständigen Behörde unverzüglich anzeigen, wer jeweils mit der Leitung des Betriebes oder einer Zweigniederlassung beauftragt ist.

Was muss nach der Erlaubniserteilung beachtet werden?

Unternehmen, die die Gewerbeerlaubnis nach § 34c Abs. 1 GewO erhalten haben, müssen anschließend nach § 5 Telemediengesetz (TMG) im Impressum ihrer Website über die erhaltene Erlaubnis Auskunft geben. Dies kann durch den Satz „Erlaubnis nach § 34 c Gewerbeordnung erteilt durch die Aufsichtsbehörde:“ und die anschließende Angabe der zuständigen Aufsichtsbehörde nach § 34c Abs. 1 Nr. 4 GewO geschehen. Unternehmen, die bereits eine Gewerbeerlaubnis als Immobilienmakler haben, müssen nur in Fällen unterschiedlicher Zuständigkeiten eine weitere Behörde angeben. Dies ist nach aktuellem Stand in Bayern der Fall.

Gilt das Gesetz auch für Unternehmen, die grenzüberschreitend arbeiten oder eine Niederlassung im Ausland haben?

Im Inland niedergelassene Gewerbetreibende, die vorübergehend im europäischen Ausland (EU-Mitgliedstaaten o. Ä.) als Wohnimmobilienverwalter tätig sind, müssen alle betreffenden Regelungen (Erlaubnisbeantragung, Weiterbildungspflicht etc.) befolgen.

Unternehmen, die von einer Niederlassung in einem anderen EU-Staat die Dienstleistung der Wohnimmobilienverwaltung anbieten, müssen die Regeln der MaBV nicht anwenden.

Gibt es Ausnahmen von dem Gesetz?

Ja, Kreditinstitute, die in der Fremdverwaltung von Wohnimmobilien tätig sind, sind grundsätzlich von der Erlaubnis- und Weiterbildungspflicht ausgenommen.

Welche neuen Regelungen gelten für Wohnimmobilienverwalter, die zudem als Makler nach § 34c Abs. 1 Satz 1 Nummer 1 GewO tätig sind?

Wohnimmobilienverwalter, die auch als Makler tätig sind, müssen auch die Weiterbildungspflicht für Makler erfüllen. In solchen Fällen erhöht sich der Weiterbildungsumfang auf 40 Stunden in drei Jahren. Dies gilt gleichermaßen für Gewerbetreibende, wie für Beschäftigte, die bei beiden erlaubnispflichtigen Tätigkeiten mitwirken.

Möglich ist dabei jedoch, dass der Gewerbetreibende, der sowohl der Weiterbildungspflicht für Immobilienmakler als auch für Wohnimmobilienverwalter unterliegt (40 Stunden), die beiden Weiterbildungsverpflichtungen im Rahmen der Delegation auf zwei verschiedene Personen aufteilt.

Eigentum verpflichtet – vertrauen Sie uns.

Finden Sie unter rund 3.200 Mitgliedsunternehmen Ihre ortsnahe und professionelle Immobilienverwaltung! Ihre Vorteile: Mitglieder der VDIV-Landesverbände verpflichten sich zu einer strengen Berufsordnung und besonderer Sorgfalt. Außerdem bilden sie sich freiwillig mehr als doppelt so viel fort wie vom Gesetzgeber gefordert. Legen Sie Ihr Wohneigentum in qualifizierte Hände und vertrauen Sie unseren Mitgliedern. Denn gemeinsam mit dem Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV Deutschland) stehen sie für Qualität und Transparenz in der Wohnungsverwaltung.

www.vdiv.de/verwaltersuche



Anhang 1: Andorderungen an die Qualität der Weiterbildungsmaßnahme

Einer Weiterbildungsmaßnahme muss eine Planung zugrunde liegen, sie muss systematisch organisiert und die Qualität derjenigen, die die Weiterbildung durchführen, muss sichergestellt sein.

1. Planung

- 1.1. Die Weiterbildungsmaßnahme ist mit zeitlichem Vorlauf zu ihrer Durchführung konzipiert.
- 1.2. Die Weiterbildungsmaßnahme ist in nachvollziehbarer Form für die Teilnehmer beschrieben.
- 1.3. Der Weiterbildungsmaßnahme liegt eine Ablaufplanung zugrunde, auf die sich die Durchführung stützt.

2. Systematische Organisation

- 2.1. Teilnehmer erhalten im Vorfeld der Weiterbildungsmaßnahme eine Information bzw. eine Einladung in Textform.
- 2.2. Die Information bzw. die Einladung enthält eine Beschreibung der Weiterbildungsmaßnahme, der die Teilnehmer die erwerbenden Kompetenzen sowie den Umfang der Weiterbildungsmaßnahme in Zeitstunden entnehmen können.
- 2.3. Die Anwesenheit des Teilnehmers wird vom Durchführenden der Weiterbildungsmaßnahme verbindlich dokumentiert und nachvollziehbar archiviert. Dies gilt auch für Lernformen wie selbstgesteuertes Lernen, Blended-Learning und E-Learning. Bei Weiterbildungsmaßnahmen im Selbststudium ist eine nachweisbare Lernerfolgskontrolle durch den Anbieter der Weiterbildung sicherzustellen.

3. Sicherstellung der Qualität der Durchführenden der Weiterbildung

- 3.1. Für diejenigen, die die Weiterbildungsmaßnahme durchführen, liegen Anforderungsprofile vor.
- 3.2. Systematische Prozesse stellen die Einhaltung dieser Anforderungen sicher.

Anhang 2: Inhaltliche Anforderungen an die Weiterbildung für Wohnimmobilienverwalter

1. Grundlagen der Immobilienwirtschaft

- 1.1. Lebenszyklus der Immobilie
- 1.2. Abgrenzung Facility Management – Gebäudemanagement
- 1.3. Gebäudepläne, Bauzeichnungen und Baubeschreibungen
- 1.4. Relevante Versicherungsarten im Immobilienbereich
- 1.5. Umwelt- und Energiethemen im Immobilienbereich

2. Rechtliche Grundlagen

- 2.1. Bürgerliches Gesetzbuch
 - 2.1.1. Allgemeines Vertragsrecht
 - 2.1.2. Mietrecht
 - 2.1.3. Werkvertragsrecht
 - 2.1.4. Grundstücksrecht
- 2.2. Grundbuchrecht
- 2.3. Wohnungseigentumsgesetz
- 2.4. Rechtsdienstleistungsgesetz
- 2.5. Zweckentfremdungsrecht
- 2.6. Makler- und Bauträgerverordnung
- 2.7. Betriebskostenverordnung
- 2.8. Heizkostenverordnung
- 2.9. Trinkwasserverordnung
- 2.10. Wohnflächenverordnung
- 2.11. Grundzüge des Mietprozess- und Zwangsvollstreckungsrechts
- 2.12. Informationspflichten des Verwalters
 - 2.12.1. Dienstleistungs-Informationspflichtenverordnung
 - 2.12.2. Telemediengesetz
 - 2.12.3. Preisangabenverordnung
 - 2.12.4. Energieeinsparverordnung

3. Kaufmännische Grundlagen

- 3.1. Allgemeine kaufmännische Grundlagen
 - 3.1.1. Grundzüge ordnungsgemäßer Buchführung
 - 3.1.2. Externes und internes Rechnungswesen
- 3.2. Spezielle kaufmännische Grundlagen des WEG-Verwalters
 - 3.2.1. Sonderumlagen/Instandhaltungsrücklage
 - 3.2.2. Erstellung der Jahresabrechnung und des Wirtschaftsplans
 - 3.2.3. Hausgeld, Mahnwesen
- 3.3. Spezielle kaufmännische Grundlagen des Mietverwalters
 - 3.3.1. Rechnungswesen
 - 3.3.2. Verwaltung von Konten
 - 3.3.3. Bewirtschaftung

4. Verwaltung von Wohnungseigentumsobjekten

- 4.1. Begründung von Wohnungs- und Teileigentum
- 4.2. Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung
- 4.3. Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer
- 4.4. Pflichten des WEG-Verwalters
 - 4.4.1. Durchführung von Eigentümerversammlungen
 - 4.4.2. Beschlussfassung
 - 4.4.3. Umsetzung von Beschlüssen der Eigentümerversammlung
- 4.5. Sonstige Aufgaben des WEG-Verwalters
 - 4.5.1. Verwalterbestellung, Verwaltervertrag
 - 4.5.2. Verwaltungsbeirat
 - 4.5.3. Konflikt-, Beschwerde- und Sozialmanagement
- 4.6. Objektmanagement

5. Verwaltung von Mietobjekten

- 5.1. Bewirtschaftung von Mietobjekten
- 5.2. Objektmanagement
- 5.3. Konflikt-, Beschwerde- und Sozialmanagement
- 5.4. Sonstige Aufgaben des Mietverwalters
 - 5.4.1. Vermietung
 - 5.4.1.1. Mieterauswahl
 - 5.4.1.2. Ausgestaltung des Mietvertrages
 - 5.4.1.3. Mieterhöhungen und Mietsicherheiten
 - 5.4.2. Allgemeine Verwaltung der Mietwohnung
 - 5.4.2.1. Bearbeitung von Mängelanzeigen
 - 5.4.2.2. Erstellung von Betriebskostenabrechnungen
 - 5.4.2.3. Beendigung und Abwicklung von Mietverhältnissen

6. Technische Grundlagen der Immobilienverwaltung

- 6.1. Baustoffe und Baustofftechnologie
- 6.2. Haustechnik
- 6.3. Erkennen von Mängeln
- 6.4. Verkehrssicherungspflichten
- 6.5. Instandhaltungs- und Instandsetzungsplanung; modernisierende Instandhaltung
- 6.6. Energetische Gebäudesanierung und Modernisierung
- 6.7. Altersgerechte und barrierefreie Umbauten
- 6.8. Fördermitteleinsatz; Beantragung von Fördermitteln
- 6.9. Dokumentation

7. Wettbewerbsrecht

- 7.1. Allgemeine Wettbewerbsgrundsätze
- 7.2. Unzulässige Werbung

8. Verbraucherschutz

- 8.1. Grundlagen des Verbraucherschutzes
- 8.2. Schlichtungsstellen
- 8.3. Datenschutz

Anhang 3:

Erklärung über die Erfüllung der Weiterbildungsverpflichtung nach § 34c Absatz 2a GewO i. V. m. § 15b Absatz 1 MaBV

Für die Kalenderjahre: _____

Name, Vorname, ggf. Unternehmensbezeichnung des Gewerbetreibenden		
Bei juristischen Personen: Name, Vorname des gesetzlichen Vertreters		
Straße, Hausnummer		
PLZ	Ort	
Telefon	Fax	E-Mail
Weiterbildungsmaßnahmen des Gewerbetreibenden:		
Bezeichnung der Weiterbildungsmaßnahme, Datum, Inhalt, Umfang (Stunden), in Anspruch genommener Weiterbildungsanbieter		

Ich bestätige, dass meine nach § 34c Absatz 2a GewO weiterbildungspflichtigen Beschäftigten sich in einem Umfang von 20 Stunden innerhalb des Weiterbildungszeitraums weitergebildet haben.

Ort, Datum, Unterschrift des Gewerbetreibenden

Anhang 4:

Übersicht der Zuständigkeit je Bundesland

Zuständigkeiten für § 34c GewO – Erlaubnisbehörde für Immobilienverwalter

Land	Zuständigkeit
Baden-Württemberg	• die örtlich zuständige Industrie- und Handelskammer
Bayern	• die örtlich zuständige Industrie- und Handelskammer
Berlin	• das örtlich zuständige bezirkliche Ordnungsamt
Brandenburg	• das örtlich zuständige Gewerbeamt
Bremen	• der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen
Hamburg	• das örtlich zuständige bezirkliche Gewerbeamt
Hessen	• Betriebsstätte in einem Stadtkreis: der Magistrat • Betriebsstätte in einem Landkreis: der Kreisausschuss
Mecklenburg-Vorpommern	• das örtlich zuständige Ordnungsamt
Niedersachsen	• die örtlich zuständige Industrie- und Handelskammer
Nordrhein-Westfalen	• das örtlich zuständige Ordnungsamt
Rheinland-Pfalz	• das örtlich zuständige Ordnungsamt der Stadt- bzw. Verbandsgemeindeverwaltung
Saarland	• Betriebsstätte in einem Landkreis: das Landratsamt bzw. der Regionalverband Saarbrücken • in der Landeshauptstadt Saarbrücken sowie den Städten Völklingen und St. Ingbert: beim Oberbürgermeister
Sachsen	• das örtlich zuständige Gewerbeamt des Kreises bzw. der kreisfreien Stadt
Sachsen-Anhalt	• das örtlich zuständige Gewerbeamt des Landkreises, der kreisfreien Stadt und von Städten und Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern.
Schleswig-Holstein	• die örtlich zuständige Industrie- und Handelskammer
Thüringen	• das örtlich zuständige Gewerbeamt des Kreises bzw. der kreisfreien Stadt

Diese Auflistung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

**Verband der Immobilienverwalter
Deutschland e. V.**
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

T 030 300 96 79 - 0
F 030 300 96 79 - 21
office@vdiv.de
www.vdiv.de

 @verwalterstimme