

## Erlaubnispflicht für Makler und Hausverwalter



© Gina Sanders - Fotolia.com

### Neue Regeln für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter

Mit dem Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum hat der Bundesrat am 22. September 2017 neue Berufszulassungsregeln für Immobilienmakler und Wohnungsimmobilienerverwalter (WEG-Verwalter) beschlossen. Das Gesetz tritt neun Monate nach der Verkündung im Bundesgesetzblatt in Kraft.

Die neuen Zulassungsregeln bestimmen erstmals, dass WEG-Verwalter und Mietverwalter von Wohnraum, kurz: „Wohnimmobilienverwalter“, eine Erlaubnis bei der Ordnungsbehörde beantragen müssen. Bislang reichte es aus, wenn sie ihre Tätigkeit beim Gewerbeamt angezeigt haben.

Zulassungsvoraussetzungen sind:

- persönliche Zuverlässigkeit,
- geordnete Vermögensverhältnisse,
- Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung.

Statt des ursprünglich geplanten IHK-Sachkundenachweises müssen Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter regelmäßige Weiterbildungen nachweisen. Auch entsprechend tätige Angestellte müssen künftig geschult werden. Vorgesehen sind 20 Stunden Fortbildung innerhalb von drei Jahren. Lediglich Makler und Verwalter, die einen staatlich anerkannten Aus- oder Fortbildungsabschluss wie Immobilienkaufmann oder Immobilienfachwirt haben, sind in den ersten drei Jahren nach Aufnahme der Tätigkeit von der Fortbildungspflicht befreit. Verstöße gegen die Weiterbildungspflicht sollen mit einem Bußgeld geahndet werden können.

So soll sichergestellt werden, dass Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter über die erforderliche Sachkenntnis verfügen und dieses Wissen aktuell halten. Die Weiterbildungspflicht gilt auch für die Beschäftigten, die unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirken. Die genauen Details der Weiterbildungspflicht sind in der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV, siehe „Weitere Links“) geregelt. Danach kann

die Weiterbildung in Präsenzform, in einem begleiteten Selbststudium, durch betriebsinterne Maßnahmen des Gewerbetreibenden oder in einer anderen geeigneten Form erfolgen. Bei Weiterbildungsmaßnahmen in einem begleiteten Selbststudium ist allerdings eine nachweisbare Lernerfolgskontrolle durch den Anbieter der Weiterbildung erforderlich. Erst auf Anordnung der Erlaubnisbehörde muss der Gewerbetreibende eine Erklärung mit dem Inhalt nach dem Muster der Anlage 3 zur MaBV einreichen, aus der hervorgeht, dass die Weiterbildungspflicht in den vorangegangenen drei Kalenderjahren durch den Erlaubnisinhaber und seine zur Weiterbildung verpflichteten Beschäftigten erfüllt worden ist. Die Erklärung kann elektronisch erfolgen.

Bereits gewerblich tätige Wohnimmobilienverwalter haben ab 1. August 2018 nochmals 6 Monate Zeit, um die nach § 34c Gewerbeordnung erforderliche Erlaubnis zu beantragen. Sofern eine Antragstellung bis zum 1. März 2019 nicht erfolgt, kann die Ausübung des Gewerbes untersagt werden.

Auch die Inhaber der Erlaubnisse nach § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 GewO (z. B. Immobilienmakler, Bauträger), die vor dem 1. August 2018 bislang erlaubnisfrei Wohnimmobilien verwaltet haben und diese Tätigkeit nach dem 1. August 2018 weiterhin ausüben wollen, müssen bis zum 1. März 2019 eine Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 GewO beantragt haben. Es handelt sich dabei um die Erteilung einer neuen gewerberechtigten Erlaubnis, und es sind sämtliche Erlaubnisvoraussetzungen einschließlich der Zuverlässigkeit und des Vorliegens geordneter Vermögensverhältnisse von der Behörde zu prüfen. § 161 GewO sieht für diese Fälle kein erleichtertes Erlaubnisverfahren vor.

Auch Verwalter von Ferienwohnungen gelten als Wohnimmobilienverwalter im Sinne des § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GewO, wenn die Verwaltung von Ferienwohnungen und Ferienhäusern für Dritte gewerbsmäßig erfolgt. Denn nach Ansicht des Bundeswirtschaftsministeriums seien Ferienwohnungen und Ferienhäuser Mietverhältnisse über Wohnraum im Sinne des § 549 BGB. Die Verwaltung der eigenen Ferienwohnung(en) fällt dagegen nicht unter die Erlaubnispflicht, es handelt sich hierbei nicht um eine gewerbsmäßige Tätigkeit, sondern um die Verwaltung eigenen Vermögens. Außerdem fehlt es hier an dem Tatbestandsmerkmal "für Dritte".

## **Erlaubnispflicht für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter**

Über die Antragsvoraussetzungen für die 34c-Erlaubnis informieren wir Sie hier.

### **Weiterführende Artikel**

- [Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter \(gilt ab 01.08.2018\) Makler- und Bauträgerverordnung Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung Immobilienmakler und Hausverwalter: § 34 c GewO 4. Verordnung zur Änderung der Makler- und Bauträgerverordnung \(gilt ab 1.1.2018\)](#)

### **Downloads**

- [Neue Regeln für Hausverwalter und Immobilienmakler](#)

### **Ansprechpartner**

**Romy Seifert**

Telefon: +49 2161 241-135

Telefax: +49 2161 635-44135

E-Mail: [seifert@mittlerer-niederrhein.ihk.de](mailto:seifert@mittlerer-niederrhein.ihk.de)

Bismarckstraße 109

41061 Mönchengladbach

## Dokument-Infos

Webcode: 10639

Ausdrucksdatum: 19.03.2019