

Berufszulassungsregelungen für Wohnimmobilienverwalter

Andre Jahns
Verband der Immobilienverwalter Niedersachsen/Bremen e.V.
13.11.2018



A. Gesetz

Am 01.08.2018 trat das „**Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter**“ in Kraft.

Durch das Gesetz wird die **Gewerbeordnung** (GewO) an mehreren Stellen geändert.

B. Bisher: Gewerbeanzeige

§ 14 Abs. 1 Satz 1 GewO:

*Wer den selbstständigen Betrieb eines ... Gewerbes ... anfängt, muss dies der zuständigen Behörde gleichzeitig **anzeigen**.*

Für die Gründung einer Immobilienverwaltung reichte es bisher aus, bei der zuständigen Behörde **eine Gewerbeanmeldung einzureichen**.

Zuständige Behörde richtet sich nach Landesrecht.

In Niedersachsen: Jeweilige Gemeinde.

In Bremen: Stadt Bremen (Gewerbemeldestelle).

C. Neu: Gewerbeerlaubnis

§ 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GewO:

*Wer gewerbsmäßig das gemeinschaftliche Eigentum von Wohnungseigentümern im Sinne von § 1 Abs. 2, 3, 5 und 6 des Wohnungseigentumsgesetzes oder für Dritte Mietverhältnisse über Wohnräume im Sinne des § 549 des Bürgerlichen Gesetzbuches verwalten (**Wohnimmobilienverwalter**) will, bedarf der **Erlaubnis** der zuständigen Behörde.*

Das heißt: Wer gewerbsmäßig als Wohnimmobilienverwalter tätig werden will, bedarf seit 01.08.2018 der Erlaubnis der zuständigen Behörde (zusätzlich zur Gewerbeanzeige).

C. Neu: Gewerbebeerlaubnis

Wohnimmobilienverwalter:

- WEG-Verwalter
- Mietverwalter Wohnraum (Fremdverwaltung)
- Sondereigentumsverwalter Wohnraum (Fremdverwaltung)

Kein Wohnimmobilienverwalter:

- Verwalter (nur) von Gewerbeeinheiten
- Verwalter von eigenen Wohnbeständen

C. Neu: Gewerbeerlaubnis

Zuständige Behörde in Niedersachsen nicht die jeweilige Gemeinde, sondern die zuständige **Industrie- und Handelskammer (IHK)**.

(Für die Gewerbeanzeige bleibt die jeweilige Gemeinde zuständig.)

Zuständige Behörde in Bremen ist die Stadt Bremen (wie bei der Gewerbeanzeige).

C. Neu: Gewerbeerlaubnis

Die Gewerbeerlaubnis wird erteilt (34 c Abs. 2 GewO), wenn

1. Antrag bei zuständiger IHK (Niedersachsen) oder Stadt Bremen (Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen)
2. Keine Unzuverlässigkeit
3. Keine ungeordneten Vermögensverhältnisse
4. Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung

C. Neu: Gewerbeerlaubnis

Was heißt das für bereits bestehende Immobilienverwaltungen?

§ 161 GewO:

*Gewerbetreibende, die vor dem 01.08.2018 Wohnimmobilien verwaltet haben und diese Tätigkeit nach dem 01.08.2018 weiterhin ausüben wollen, sind verpflichtet, bis zum **01.03.2019** eine **Erlaubnis** nach § 34 c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 **zu beantragen**.*

Gewerbeanzeige besteht; Gewerbeerlaubnis ist neu zu beantragen.

C. Neu: Gewerbeerlaubnis

§ 15 Abs. 2 GewO:

*Wird ein Gewerbe, zu dessen Ausführung eine Erlaubnis ... erforderlich ist, **ohne diese Zulassung betrieben**, so kann die Fortsetzung des Betriebes von der zuständigen Behörde **verhindert werden**.*

D. Voraussetzungen für Gewerbeerlaubnis:

1. Antrag

Wer muss die Gewerbeerlaubnis beantragen?

- Natürliche Personen (Einzelunternehmen, Einzelkaufleute)
- Juristische Personen (GmbH, UG (haftungsbeschränkt), AG): Antrag durch die Gesellschaft (von jeder vertretungsberechtigten Person, z.B. Geschäftsführer, Vorstand)
- Personengesellschaften (GbR, OHG, KG): Antrag durch jeden geschäftsführungsberechtigten Gesellschafter
(GmbH & Co. KG: Antrag durch die GmbH als geschäftsführungsberechtigten Gesellschafter)

D. Voraussetzungen für Gewerbeerlaubnis:

1. Antrag

Bundesland: Niedersachsen

Zuständig: Die jeweilige IHK.

Antrag online möglich: meistens ja (z. B. IHK Hannover)

Gebühren: um die 300,00 Euro (IHK Hannover) zzgl. Gebühren für beizubringende Unterlagen.

D. Voraussetzungen für Gewerbeerlaubnis:

1. Antrag

Bundesland: Bremen

Zuständig: Senator für Wirtschaft Arbeit und Häfen (ab 01.10.2018 in der Sögelstr. 31, Bremen)

Ansprechpartner: Herr Krebs (Telefon : 0421/3614064)

Antrag online möglich: Nein

Gebühren: 294,00 Euro (IHK Hannover) zzgl. Gebühren für beizubringende Unterlagen.

D. Voraussetzungen für Gewerbeerlaubnis: 2. Keine Unzuverlässigkeit

Gewerbeerlaubnis wird nicht erteilt, *wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass der Antragsteller ... die für den Gewerbebetrieb erforderliche **Zuverlässigkeit** nicht besitzt*

Zuverlässigkeit (-), wenn der Antragsteller nach dem Gesamtbild seines Verhaltens nicht die Gewähr dafür bietet, dass er das Gewerbe ordnungsgemäß ausüben wird.

D. Voraussetzungen für Gewerbeerlaubnis: 2. Keine Unzuverlässigkeit

Regelbeispiele:

*die erforderliche Zuverlässigkeit besitzt in der Regel nicht, wer in den letzten 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*

Weitere Beispiele: Steuerschulden, Verletzung sozialversicherungsrechtlicher Verpflichtungen, vorherige Untersagung der Ausübung eines Gewerbes.

D. Voraussetzungen für Gewerbeerlaubnis:

2. Keine Unzuverlässigkeit

Einzureichende Unterlagen:

- Auszug aus dem Bundeszentralregister zur Vorlage bei einer Behörde (polizeiliches Führungszeugnis)
 - Natürliche Person
 - Juristische Person: für jede vertretungsberechtigte Person und die juristische Person
 - Personengesellschaften: für jeden geschäftsführenden Gesellschafter
- Auskunft aus dem Gewerbezentralregister zur Vorlage bei einer Behörde

D. Voraussetzungen für Gewerbeerlaubnis:

2. Keine Unzuverlässigkeit

- Bescheinigung in Steuersachen des Finanzamts
- (Unbedenklichkeitsbescheinigung vom kommunalen Steueramt)

D. Voraussetzungen für Gewerbeerlaubnis:

3. Keine ungeordneten Vermögensverhältnisse

Gewerbeerlaubnis wird nicht erteilt, wenn *der Antragsteller in ungeordneten Vermögensverhältnissen lebt*

Regelbeispiele:

dies ist in der Regel der Fall, wenn über das Vermögen des Antragstellers das Insolvenzverfahren eröffnet worden oder er in das vom Vollstreckungsgericht zu führende Verzeichnis ... eingetragen ist,

D. Voraussetzungen für Gewerbeerlaubnis:

3. Keine ungeordneten Vermögensverhältnisse

Einzureichende Unterlagen:

- Auskunft aus dem Schuldnerverzeichnis des zentralen Vollstreckungsgerichts (www.vollstreckungsportal.de)
 - Natürliche Person
 - Juristische Person: für jede vertretungsberechtigte Person und die juristische Person
 - Personengesellschaften: für jeden geschäftsführenden Gesellschafter
- Auskunft des zuständigen Insolvenzgerichts zur Insolvenzfreiheit einschließlich der Mitteilung, ob ein Verfahren eröffnet wurde

D. Voraussetzungen für Gewerbeerlaubnis: 4. Berufshaftpflichtversicherung

Gewerbeerlaubnis wird nicht erteilt, wenn *der Antragsteller ... den **Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung nicht erbringen kann.***

Die Berufshaftpflichtversicherung ist beim Antrag auf Erlaubnis nachzuweisen.

Die Berufshaftpflicht muss während der Tätigkeit dauerhaft bestehen.

D. Voraussetzungen für Gewerbeerlaubnis: 4. Berufshaftpflichtversicherung

Die Einzelheiten zur Berufshaftpflichtversicherung sind in der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) geregelt.

Die Änderung der Makler- und Bauträgerverordnung wurde am 27.04.2018 vom Bundesrat beschlossen.

Die Änderung der Makler- und Bauträgerverordnung trat ebenfalls am 01.08.2018 in Kraft.

D. Voraussetzungen für Gewerbeerlaubnis:

4. Berufshaftpflichtversicherung

§ 15 MaBV:

- (1) Die nach § 34 c Abs. 2 Nr. 3 GewO für einen Wohnimmobilienverwalter vorgesehene Versicherung muss bei einem **im Inland zum Geschäftsbetrieb zugelassenen Versicherungsunternehmen** abgeschlossen werden.*
- (2) Die Mindestversicherungssumme beträgt **500.000 € für jeden Versicherungsfall und 1 Mio. € für alle Versicherungsfälle eines Jahres.***
- (3) Der Versicherungsvertrag muss Deckung für die sich aus der gewerblichen Tätigkeit als Wohnimmobilienverwalter ergebenden **Haftpflichtgefahren für Vermögensschäden** gewähren. ...*

D. Voraussetzungen für Gewerbeerlaubnis:

4. Berufshaftpflichtversicherung

Vom Gesetz verlangt:

Vermögensschadenhaftpflichtversicherung

~~Betriebshaftpflichtversicherung~~

~~Vertrauensschadenversicherung~~

Etwas Anderes gilt nach der Berufsordnung des DDIV und seiner Landesverbände.

D. Voraussetzungen für Gewerbeerlaubnis: 4. Berufshaftpflichtversicherung

§ 15a Abs. 1 MaBV:

*Die vom Versicherungsunternehmen erteilte Versicherungsbestätigung ... darf zum Zeitpunkt der Antragstellung bei der für die Erlaubniserteilung zuständigen Behörde **nicht älter als drei Monate sein.***

D. Voraussetzungen für Gewerbeerlaubnis:

4. Berufshaftpflichtversicherung

§ 15a Abs. 2 MaBV:

Das Versicherungsunternehmen ist verpflichtet, der für die Erlaubniserteilung zuständigen Behörde unverzüglich folgendes anzuzeigen:

- 1. die **Beendigung des Versicherungsvertrags**, insbesondere infolge einer wirksamen Kündigung (beider Seiten)*
- 2. jede **Änderung des Versicherungsvertrags**, die den vorgeschriebenen Versicherungsschutz im Verhältnis zu Dritten beeinträchtigen kann.*

D. Voraussetzungen für Gewerbeerlaubnis: 4. Berufshaftpflichtversicherung

§ 113 Abs. 2 VVG:

*Der Versicherer hat dem Versicherungsnehmer unter Angabe der Versicherungssumme **zu bescheinigen, dass eine der zu bezeichnenden Rechtsvorschrift entsprechende Pflichtversicherung besteht.***

(Besonderheit: Mitversicherung der geschäftsführungsberechtigten Gesellschafter bei Personengesellschaften.)

D. Voraussetzungen für Gewerbeerlaubnis:

5. Weitere Unterlagen

- Handelsregisterauszug
- Gewerbebeanmeldung

(Gültigkeitsdauer der Bescheinigungen und Bestätigungen beachten.)

E. Weiterbildungspflicht

§ 34c Abs. 2a) GewO:

Gewerbetreibende nach Abs. 1 Satz 1 Nr. ... 4 sind verpflichtet, sich in einem Umfang von 20 Stunden innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren weiterzubilden; das Gleiche gilt entsprechend für unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkende beschäftigte Personen.

Für den Gewerbetreibenden ist es ausreichend, wenn der Weiterbildungsnachweis durch eine im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Wahrnehmung der erlaubnispflichtigen Tätigkeit angemessene Zahl von beim gewerbetreibenden beschäftigten natürlichen Personen erbracht wird, denen die Aufsicht über die direkt bei ... der Verwaltung nach Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 mitwirkenden Personen übertragen ist und die den Gewerbetreibenden vertreten dürfen.

E. Weiterbildungspflicht

Kein Sachkundenachweis, nur Weiterbildungspflicht.

Die Einzelheiten zur Weiterbildungspflicht werden in der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) geregelt.

E. Weiterbildungspflicht

§ 15b Abs. 1 MaBV:

Wer nach § 34 c Abs. 2 a GewO zur Weiterbildung verpflichtet ist, muss sich fachlich entsprechend seiner ausgeübten Tätigkeit weiterbilden. Die inhaltlichen Anforderungen an die Weiterbildung sind an den Vorgaben der Anlage 1 auszurichten. Die Weiterbildung kann 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 eine nachweisbare Lernerfolgskontrolle durch den Anbieter der Weiterbildung erforderlich. Der Anbieter der Weiterbildung muss sicherstellen, dass die in Anlage 2 aufgeführten Anforderungen an die Qualität der Weiterbildungsmaßnahme eingehalten werden. Der Erwerb eines Ausbildungsabschlusses als Immobilienkaufmann ... oder eines Weiterbildungsabschlusses als Geprüfter Immobilienfachwirt ... gilt als Weiterbildung.

E. Weiterbildungspflicht

Das heißt:

- Weiterbildungspflicht für den Gewerbetreibenden und für unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkende beschäftigte Personen (Objektbetreuer).
- 20 Stunden in 3 **Kalenderjahren**.
- Weiterbildung
 - in Präsenzform
 - in einem begleiteten Selbststudium (mit Lernerfolgskontrolle)
 - durch betriebsinterne Maßnahmen
 - in einer anderen geeigneten Form

E. Weiterbildungspflicht

- Themen der Weiterbildung
 - Grundlagen der Immobilienwirtschaft
 - Rechtliche Grundlagen
 - Kaufmännische Grundlagen
 - Verwaltung von Wohnungseigentumsobjekten
 - Verwaltung von Mietobjekten
 - Technische Grundlagen der Immobilienverwaltung
 - Wettbewerbsrecht
 - Verbraucherschutz

E. Weiterbildungspflicht

§ 15b Abs. 2 MaBV:

*Die zur Weiterbildung verpflichteten Gewerbetreibenden sind verpflichtet, ... **Nachweise und Unterlagen zu sammeln** über Weiterbildungsmaßnahmen, an denen sie und ihre zur Weiterbildung verpflichteten Beschäftigten teilgenommen haben. Aus den Nachweisen müssen mindestens ersichtlich sein:*

- 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 in Anspruch genommenen Weiterbildungsanbieters.*

*Die in Satz 1 genannten Nachweise und Unterlagen sind **fünf Jahre auf einem dauerhaften Datenträger vorzuhalten und in den Geschäftsräumen aufzubewahren. Die Aufbewahrungsfrist beginnt mit dem Ende des Kalenderjahres, in dem die Weiterbildungsmaßnahme durchgeführt wurde.***

E. Weiterbildungspflicht

§ 15b Abs. 3 MaBV:

*Die für die Erlaubniserteilung zuständige Behörde **kann anordnen**, dass der Gewerbetreibende ihr gegenüber eine unentgeltliche Erklärung mit dem Inhalt nach dem Muster der Anlage 3 über die Erfüllung der Weiterbildungsverpflichtung in den vorangegangenen drei Kalenderjahren durch ihn und seine zur Weiterbildung verpflichteten Beschäftigten abgibt. Die Erklärung kann elektronisch erfolgen.*

E. Weiterbildungspflicht

Anlage 3

(zu § 15b Absatz 3)

*(Angaben sind freiwillig)

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

für den Zeitraum ...

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

Ich bestätige, dass die nach § 34c Absatz 2a GewO bestehende Verpflichtung zur Weiterbildung eingehalten worden ist.

Ort, Datum, Unterschrift des Gewerbetreibenden

E. Weiterbildungspflicht

Das heißt:

Keine regelmäßige Pflicht zum Nachweis der Weiterbildung gegenüber der Behörde.

Nur bei **Anordnung** durch die Behörde Pflicht zum Nachweis der Weiterbildung der letzten drei Kalenderjahre.

(Keine exakten Drei-Jahres-Zeiträume, sondern „gleitende Prüfung“.)

F. Informationspflichten

§ 11 Satz 1 u. 2 MaBV:

*Der Gewerbetreibende hat dem Auftraggeber in **Textform** und in deutscher Sprache folgende Angaben mitzuteilen, soweit sie im Einzelfall in Betracht kommen:*

*Nr. 3 in den Fällen des § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GewO auf Anfrage des Auftraggebers unverzüglich Angaben über die **berufsspezifischen Qualifikationen** und **die in den letzten drei Kalenderjahren absolvierten Weiterbildungsmaßnahmen des Gewerbetreibenden und der unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkenden Beschäftigten.***

*Die Angaben nach Satz 1 Nr. 3 können durch Verweis auf die **Internetseite** des Gewerbetreibenden erfolgen.*

G. Telemediengesetz

Der DDIV weist zudem darauf hin, dass Unternehmen, die eine Gewerbeerlaubnis nach § 34c Abs. 1 GewO erhalten haben, anschließend nach § 5 Telemediengesetz (TMG) im **Impressum ihrer Website** darüber Auskunft geben müssen. Dies ist in der Praxis die Angabe der zuständigen Aufsichtsbehörde nach § 34c Abs. 1 Nr. 4 GewO. Nach persönlicher Rücksprache mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Energie ist dies allerdings erst geboten, wenn die Gewerbeerlaubnis tatsächlich erteilt wurde. Denn die Regelung soll Verbrauchern oder Nutzern ermöglichen, sich bei einer Anlaufstelle zu informieren und ggfs. Beschwerden anzubringen. Wurde die Erlaubnis allerdings noch nicht erteilt, liefere die Angabe der zuständigen Behörde ins Leere und würde im ungünstigsten Falle suggerieren, dass bereits eine entsprechende Erlaubnis vorliegt.