



Berufszulassungsregelungen für Wohnimmobilienverwalter

Übersicht über die wichtigsten Neuerungen ab 1.8.2018

Stand: 1.2.2018

Ausgehend vom Referentenentwurf Änderung MaBV vom 19.10.2017

Berufszulassungsregelungen für Wohnimmobilienverwalter ab 1.8.2018

Übersicht über die wichtigsten Neuerungen

Die Zusammenstellung basiert auf den Änderungen der Gewerbeordnung, (§ 34c GewO n.F.), die ab dem 1.8.2018 neue Berufszulassungsregelungen für Wohnimmobilienverwalter aufstellt. Eine Konkretisierung der neuen Regelungsinhalte soll durch eine Ergänzung der aktuellen Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) erfolgen. Diese liegt derzeit im Entwurf vor und wurde in dieser Form der Übersicht zugrunde gelegt. Eine endgültige Regelung wird für März 2018 erwartet.

I. Überblick

Das Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter (BGBl I 2017 Nr. 69 vom 23.10.2017, S. 3562) tritt am 1.8.2018 in Kraft.

Erlaubnis nach § 34c GewO n.F.

Nach dem neuen Gesetz müssen Verwalter ab dem 1.8.2018 eine Erlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung neue Fassung (GewO n.F.) beantragen.

Für die Beantragung einer Erlaubnis nach § 34c GewO n.F gilt für bereits tätige Immobilienverwalter ab dem 1.8.2018 eine **Übergangsfrist bis zum 1.3.2019** (§ 161 GewO n.F.).

Voraussetzung für die Erlaubniserteilung ist der Nachweis einer **Berufshaftpflichtversicherung** (§ 34 c Abs. 2 Nr. 3 GewO n.F.) in Form einer Bescheinigung nach § 113 Versicherungsvertragsgesetzes. Sie darf nicht älter als 3 Monate sein.

Weiterbildungsverpflichtung – 20 Stunden in 3 Jahren ab 01/2019

Zusätzlich wird eine Pflicht zur regelmäßigen Weiterbildung von 20 Stunden in 3 Jahren eingeführt. Der ursprünglich geforderte Sachkundenachweis entfällt.

- Jährlicher Weiterbildungsnachweis ist gegenüber der zuständigen Aufsichtsbehörde anzuzeigen. Erstmals am 31.1.2020 für Weiterbildungen in 2019 (§ 15b Abs. 3 MaBV-E)
- Auftraggeber sind beim ersten Geschäftskontakt über die berufliche Qualifikation zu informieren (§ 15c Abs. 1 MaBV-E).
- Jährliche Informationspflicht ggü. dem Auftraggeber zum jeweils 31.1. bei längeren Vertragslaufzeiten hinsichtlich Weiterbildung im Vorjahr (§ 15c Abs. 2 MaBV-E).

Die Einzelheiten zum Inhalt der Weiterbildungsverpflichtung und dem Umfang der Berufshaftpflichtversicherung regelt das Bundesministerium für Wirtschaft (BMWi) und Energie in einer Rechtsverordnung auf der Grundlage von § 34c Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 GewO n.F., die derzeit im Entwurf in Form einer Ergänzung der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV-E) vom 19.10.2017 vorliegt. Nach § 1 MaBV-E sollen nur die neu eingefügten Regelungen der §§ 15 – 15c und § 18 MaBV-E auf Wohnimmobilienverwalter Anwendung finden.

Bußgeld bei Verstoß

Bei Verstößen gegen die jährliche Weiterbildungsanzeige nach § 15b Abs. 2 MaBV-E handelt es sich nach § 18 Nr. 11 MaBV-E um eine Ordnungswidrigkeit. Dies kann mit einem Bußgeld von bis zu 5.000 € geahndet werden.

II. Details zur Weiterbildungsverpflichtung nach § 34c Abs. 2a GewO

Verpflichtete sind Wohnimmobilienverwalter (§ 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GewO n.F.) und Makler (§ 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GewO n.F.):

Der Gewerbetreibende selbst und unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkende beschäftigte Personen müssen sich weiterbilden.

Grundsätzlich bei Einzelkaufleuten sowie bei juristischen Personen:

Nachweis durch eine angemessene Zahl von beim Gewerbetreibenden beschäftigten natürlichen Personen, denen die Aufsicht über die unmittelbar an der Tätigkeit mitwirkenden Personen übertragen ist und die den Gewerbetreibenden vertreten dürfen.

Achtung!

Keine Ausnahmen und Befreiungen (z.B. bei geringfügiger Beschäftigung oder Elternzeit).
Die Aufsichtsbehörde kann Einzelfälle nach § 29 GewO (Auskunft und Nachschau) überprüfen.



Umfang: 20 Stunden in 3 Jahren (6,7 Std./Jahr)

Inhalte der Weiterbildung: Anlage 1 zu § 15b Abs. 1 MaBV-E:

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

Dokumentationspflicht: Entsprechende Nachweise müssen gesammelt werden (Teilnahmebescheinigungen oder Zertifikate).

Meldung:

- Die erste Meldung muss für das Jahr 2019 erfolgen. Sie ist unaufgefordert bei der zuständigen Aufsichtsbehörde bis zum 31.1.2020 (§ 15b Abs. 2 MaBV-E) einzureichen, auch wenn keine Fortbildung absolviert wurde.
- Die Meldung ist elektronisch möglich (Textform) entsprechend nach dem Muster in Anlage 3 zu § 15b Abs. 2 MaBV-E ohne Beigabe der Nachweise.
- Danach muss die Meldung unaufgefordert jeweils bis zum 31.1. für das Vorjahr erfolgen (§ 15b Abs. 3 MaBV-E).

Erleichterung: Der Erwerb eines Ausbildungsabschlusses als Immobilienkaufmann/-frau oder eines Weiterbildungsabschlusses als Geprüfter Immobilienfachwirt/-in soll nach dem Verordnungsentwurf als Weiterbildung gelten. Nach Abschluss soll die Pflicht zur Weiterbildung erst nach 3 Jahren nach Aufnahme der Tätigkeit (§ 15b Abs. 3 MaBV-E) beginnen.

Erklärung über die Erfüllung der Weiterbildungsverpflichtung (§ 34c Abs. 2a GewO n.F. i.V.m. § 15b Abs. 1 MaBV-E)

Erforderliche Angaben nach dem Anlage 3 zu § 15b Abs. 2 MaBV-E:

- Name und Unternehmensbezeichnung des Gewerbetreibenden (bei juristischen Personen auch Name und Vorname des gesetzlichen Vertreters), Adresse und Erreichbarkeiten
- Bezeichnung der Weiterbildungsmaßnahme, Datum, Umfang (Stunden), Weiterbildungsanbieter
- Bei Weiterbildungsmaßnahmen von Beschäftigten ist außerdem anzugeben: Name, Vorname, Geburtsdatum des Beschäftigten sowie Bezeichnung der Weiterbildungsmaßnahme, Datum, Umfang (Stunden), Weiterbildungsanbieter

III. Informationspflichten über berufliche Qualifikationen und Weiterbildungen nach § 15c MaBV-E

.....

§ 15c Abs.1 MaBV-E: Gewerbetreibende müssen ab dem 1.8.2018 **Auftraggeber beim ersten Geschäftskontakt** über berufliche Qualifikation in Textform informieren (elektronisch möglich). Das gilt auch für die unmittelbar mitwirkenden Beschäftigten.

Beispiele: Informationsblatt, Angabe auf Visitenkarte oder elektronische Mitteilung.

§ 15c Abs. 2 MaBV-E: Bei **längeren Vertragslaufzeiten** ist der Auftraggeber **regelmäßig zum 31.1.** eines Kalenderjahres über die im Vorjahr absolvierten Weiterbildungsmaßnahmen zu informieren. Erstmalig ab 31.1.2020. Endet die Vertragslaufzeit vor dem 31. 12., entfällt die Informationspflicht über die im Kalenderjahr absolvierten Weiterbildungsmaßnahmen.

IV. Anforderungen im Überblick

.....

- Inkrafttreten: Das Gesetz gilt ab dem 1.8.2018
- Übergangsfrist: Vom 1.8.2018 bis 1.3.2019. Zum 1.3.2019 muss daher die Zulassung nach § 34c GewO n.F. beantragt sein!
- Voraussetzung für Beantragung der Erlaubnis: Berufshaftpflichtversicherung
- Zusätzlich Weiterbildungspflicht: 20 Stunden in 3 Jahren beginnend ab 01/2019
- Erste Meldung bei der Aufsichtsbehörde: Bis zum 31.1.2020 rückwirkend für das Jahr 2019 – auch wenn an keiner Fortbildung teilgenommen wurde
- Informationspflicht ggü. Auftraggeber: Ab dem 1.8.2018 bei erstem Geschäftskontakt über eigene berufliche Qualifikation und der unmittelbar mitwirkenden Beschäftigten
- Bei längerer Vertragslaufzeit: Zusätzlich jährliche Informationspflicht über Weiterbildungsmaßnahmen

V. VNWI-Lösungen aus einer Hand

Als Mitglied des VNWI können Sie die neue Weiterbildungsverpflichtung ausschließlich durch die Teilnahme an den Veranstaltungen des VNWI erfüllen.

Zum Jahresende erhalten Sie automatisch die Erklärung zur Erfüllung der Weiterbildungsverpflichtung zum Nachweis gegenüber der Aufsichtsbehörde.

Außerdem stellt Ihnen der VNWI eine Jahres-Teilnahmebescheinigung* der von Ihnen/Ihren Mitarbeitern im jeweiligen Kalenderjahr besuchten Weiterbildungsveranstaltungen zur Verfügung. Diese dient zur Erfüllung der Informationspflichten gegenüber Ihren Kunden und gleichzeitig dem Marketing.

Der VNWI bietet Ihnen:

-  Durchführung qualifizierter Weiterbildungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der vorgeschriebenen Inhalte
-  Bestätigung der Weiterbildung durch Teilnahmezertifikate
-  Systematische Dokumentation zum unmittelbaren Nachweis gegenüber der Aufsichtsbehörde
-  Marketinggerechte Gesamtdarstellung der Weiterbildungen zur Erfüllung der Informationspflichten gegenüber Ihren Kunden

*Erfasst und verwaltet werden nur Veranstaltungen des VNWI, des DDIV und der zugehörigen Landesverbände.

Impressum:



VERBAND DER
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

**Verband der Nordrhein-Westfälischen
Immobilienverwalter e. V.**

Vaalser Straße 148
52074 Aachen

Tel.: (02 41) 51 83 50 4-0
Fax: (02 41) 51 83 50 4-90
E-Mail: info@vnwi.de
Web: www.vnwi.de

Autorin:

Sabine Beckers, Rechtsanwältin
Vorstandsreferentin des VNWI

Stand:

1.2.2018