

Gesetzliche Änderungen für den selbstständigen Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter



von RA Jens Grundei
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Mit dem Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum hat der Bundesrat am 22.09.2017 neue Berufszulassungsregelungen für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter (WEG-[Bindestrich]Verwalter und Mietverwalter von Wohneigentum) beschlossen. Diese neuen Berufszulassungsregelungen bestimmen erstmals, dass der Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter eine Erlaubnis zur Ausübung seiner Tätigkeit bei der Ordnungsbehörde beantragen muss. So soll sichergestellt werden, dass Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter über die erforderliche Sachkenntnis verfügen. Im Weiteren soll sichergestellt werden, dass das vorhandene und neu erworbene Wissen aktuell gehalten wird.

Ab dem 01.08.2018 müssen selbstständige Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter nach § 34 c der Gewerbeordnung (GewO) zur Qualitätssicherung

Fachfortbildungen nachweisen. In einem Zeitraum von drei Jahren sind 20 Zeitstunden zu absolvieren. Diese Zeiten sind den Gewerbebeamten gegenüber nachzuweisen. Aber auch gegenüber den Kunden ist der Nachweis zu führen, dass qualifizierte Fortbildungen besucht werden. Diese Nachweise sind z.B. bei einem Vertragsabschluss mit einem neuen Kunden vorzulegen. Auch langjährige Kunden haben den Anspruch auf Vorlage des Nachweises über den Besuch von Fortbildungsveranstaltungen der Mitarbeiter der beauftragten Firma. Bisher wohl falsch verstanden beziehungsweise nicht richtig wahrgenommen wurde, dass diese qualifizierten Fortbildungen im Zeitraum von drei Jahren auch für diejenigen Verwalter und Makler rechtliche Verpflichtungen entfällt, die schon viele Jahre Berufserfahrung haben. Uneingeschränkt trifft diese Verpflichtung zur Teilnahme an den Fortbildungen (Komma weg) aber auch den ausgebildeten/die ausgebildete Immobilienkaufmann/-kauffrau oder Immobilienfachwirt/-fachwirtin. Diese sind hingegen in den ersten drei Jahren nach Aufnahme ihrer Tätigkeit und erfolgtem Abschluss der Ausbildung von der Fortbildungspflicht befreit. Hiernach trifft sie aber die Pflicht zur Weiterbildung wie alle anderen in dem Beruf tätigen.

Diese Regelungen sind tief greifend, denn auch bereits am Markt und im Wettbewerb stehende gewerblich tätige Wohnimmobilienverwalter haben ab dem 01.08.2018 nochmals sechs Monate Zeit, um die nach § 34 c GewO erforderliche Erlaubnis zu der Ausübung ihrer Tätigkeit zu beantragen. Sofern eine Antragstellung bis zum 01.03.2019 hingegen unterbleibt, kann die Ausübung des Gewerbes untersagt werden. Die gesetzlichen Änderungen zur Qualitätssicherung haben auch Auswirkungen für die Inhaber einer Erlaubnis nach § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 GewO, für die Immobilienmakler und

auch Bauträger, die bislang (der Fristablauf für eine Erlaubnis datiert auf den 01.08.2018) ohne besondere Erlaubnis Wohnimmobilien verwaltet haben. Wenn diese Tätigkeit weiterhin von den Immobilienmaklern und Bauträgern auch nach dem 01.08.2018 ausgeübt werden will, muss auch hier bis zum 01.03.2019 eine Erlaubnis nach § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GewO beantragt werden. Zu beachten ist, dass es sich dabei um eine neue gewerberechtliche Erlaubnis handelt.

Es sind sämtliche Erlaubnisvoraussetzungen einschließlich der

- Zuverlässigkeit
- geordnete Vermögensverhältnisse und
- der Abschluss einer Berufshaffpflichtversicherung

nachzuweisen.

Die Mindestversicherungssumme dieser Berufshaffpflichtversicherung beträgt 500.000,00 Euro für jeden Versicherungsfall und eine 1.000.000,00 Euro für alle Versicherungsfälle im Jahr.

Die Behörde prüft und unterzieht auch die bereits am Markt tätigen Unternehmen keinem erleichterten Erlaubnisverfahren (§ 161 GewO). In Niedersachsen ist die Industrie- und Handelskammer die zuständige Erlaubnisbehörde für § 34 c GewO.

Die Weiterbildungspflicht für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter (WEG-Verwalter und Mietverwalter für Dritte) gilt auch für mitwirkende Mitarbeiter im Unternehmen. Der Umfang der Weiterbildungspflicht und deren Details gegenüber der zuständigen Behörde sind in der überarbeiteten Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) geregelt. Hieraus wird Folgendes kurz dargelegt:

Der erstmalige dreijährige Weiterbildungszeitraum umfasst den Zeitraum 01.01.2018 bis 31.12.2020. Die Nachweise und Unterlagen sind fünf Jahre auf einen dauerhaften Datenträger vorzuhalten und in den Geschäftsräumen aufzubewahren. Die zuständige Erlaubnisbehörde (Industrie- und Handelskammer Niedersachsen) kann die Erklärung über die Nachweise der Fortbildungsmaßnahme (ohne vorherige Ankündigung) anfordern. Wer die Erklärung nicht richtig oder nicht vollständig vorlegt, begeht eine Ordnungswidrigkeit, die mit einem Ordnungsgeld belegt werden kann.

Die inhaltlichen Anforderungen an die Weiterbildung für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter sind umfassend. Zu den inhaltlichen Anforderungen für die Weiterbildung von Immobilienmakler ist auf die Makler- und Bauträgerver-

ordnung -MaBV - [Anlage 1 zu § 15 b Abs. 1 Makler- und Bauträgerverordnung; Verordnung zur Änderung der Makler- und Bauträgerverordnung vom 09.05.2018 [Bundesgesetzblatt 2018 Teil I - Nr. 16, S. 552-555]] zu verweisen. Beispielhaft werden als Inhalt die Kundenberatung, Grundlagen des Maklergeschäfts, aber auch wesentliche rechtliche Grundlagen (z.B. Maklervertragsrecht, Mietrecht, Wohnungseigentumsgesetz, Geldwäschegesetz; Datenschutz, Steuerrecht, als auch Grundlagen der Finanzierung) als Inhalt der Aus- und Fortbildung für Qualifizierungsmaßnahmen und für die Weiterbildungsmaßnahmen, benannt. Insgesamt umfasst der Bereich in der Anlage für den Immobilienmakler 46 Unterpunkte mit unterschiedlichen Inhalten, die die beruflich umfassende Aufgabe umschreibt.

Auch die Weiterbildung für Wohnimmobilienverwalter ist in § 15 b in der Anlage 1 unter B geordnet. Hierbei ist von wesentlicher Bedeutung die Kenntnis rechtlicher Grundlagen, wie Werkvertragsrecht, Mietrecht, Betriebskostenverordnungsrecht sowie Kenntnisse des Wohnungseigentumsgesetzes, hervorzuheben. Aber auch kaufmännische Grundlagen, insbesondere spezielle kaufmännische Grundlagen des WEG-Verwalters und Besonderheiten im Rahmen von Sonderumlagen / Instandhaltungsrücklagen sowie die Erstellung der Jahresabrechnung und des Wirtschaftsplanes. Darüber hinaus die Verwaltung von Mietobjekten für Dritte, wobei hier im Vordergrund das Objekt Management sowie Konflikt-/Beschwerde- und Sozialmanagement Teil der Qualifizierungsmaßnahme und Fortbildung sind. Aber natürlich auch die




Ihr starker Partner in Sachen Recht!

ROLAND. Der Rechtsschutz-Versicherer.

Was erwarten Sie von Ihrer Rechtsschutz-Versicherung? Die beste Problemlösung in allen rechtlichen Angelegenheiten! Mit unserem Eigentümer- und Vermieter-Rechtsschutz sichern Sie Ihre Interessen im Streitfall umfassend ab.

Unser Team steht Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung:

ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG
Bereich Sonderverträge Referat 24199
Telefon 0221 8277-2333
www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund

Besonders günstige Konditionen für Mitglieder

Koltze, Rose & Partner



Dr. Hildebrandt
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht



Ralf B. Mühlberg
Tätigkeitsschwerpunkte
Erbrecht, Gesellschafts- und Familienrecht, Notar

Rechtsanwälte
Koltze, Rose & Partner
Waageplatz 8
37073 Göttingen
Telefon: 0551 - 49 90 00
Fax: 0551 - 49 90 0 22
www.koltze-rose.de



In Bürogemeinschaft mit
Rechtsanwalt Patrick Barz
Rechtsgebiete: Agrarrecht,
Jagdrecht, Insolvenzrecht,
Allgemeines Zivilrecht
www.rechtswalt-barz.de

Ausgestaltung des Mietvertrages sowie die zu beachtenden Grundlagen bei der Erstellung von Betriebskostenabrechnungen und Beendigung und Abwicklung von Mietverhältnissen.

Die Anforderungen an die Qualität der Weiterbildungsmaßnahme ist ebenfalls ausführlich in der und Makler- und Bauträgerverordnung zu § 15 b Abs. 1 MaBV mit 74 Unterpunkten geregelt.

Im Vordergrund dieser umfassenden gesetzlichen Regelung steht die Einforderung der Qualifizierung durch fachkundiges Personal.

Auf [statt für] die in diesem Bereich tätigen Firmen und Unternehmen kommen Herausforderungen zu, die für ihre Kunden, die vertrauensvoll ihre Immobilie in die Hände dieser Unternehmen legen, aber einen hohen Qualitätsstandard sichern.

Die Nachweise entsprechender Qualifikation und auch der Nachweis der Durchführung von Qualifizierungsmaßnahmen hat der Auftragnehmer seinen Kunden zur Verfügung zu stellen, worauf noch einmal hingewiesen wird, weil auch dies ungewohnt für die Firmen und Unternehmen ist. Auf Anforderung sind die Nachweise vorzulegen, was insbesondere

im Rahmen bei Vertragsabschlüssen mit den Unternehmen von Bedeutung ist und worauf Sie als Kunde achten sollten, damit Sie sicherstellen, dass die Firma, die Sie mit der Verwaltung Ihrer Immobilie beauftragen, den gesetzlich geforderten Standards ab dem 01.08.2018 genügen und dass diese Firmen sich auch durch die gesetzlich verpflichtenden Weiterbildungsmaßnahmen qualifizieren und auch entsprechendes Personal beschäftigen, die den Anforderungen der immer differenzierter werdenden Verwaltung von Wohneigentum gerecht werden.

Rabattvorteil für Mitglieder

WIEDERHOLDT ist Kooperationspartner
IN DER PRINZENSTRASSE GÖTTINGEN
SEIT 1775

Unter Vorlage des Mitgliedsausweises können H + G Göttingen e. V. – Mitglieder bares Geld sparen: Sie erhalten **10 %** Rabatt auf alle Artikel außer Bücher und Sonderpreisware.

Wiederholdt GmbH • Prinzenstraße 14 • 37073 Göttingen
Tel. 0551 / 38 48 11 40 • www.wiederholdt.de

Rabattvorteil für Mitglieder

Lünemann ist Kooperationspartner
Qualität seit 1783

Unter Vorlage des Mitgliedsausweises können H + G Göttingen e. V. – Mitglieder bares Geld sparen: Sie erhalten **5 %** Rabatt auf alle Artikel außer Aktionsware. Nur für Endverbraucher.

Lünemann GmbH & Co. KG • Grätzelstraße 13 / 15 • 37079 Göttingen
Tel.: 0551/ 493 – 216 • Fax: 0551/ 493 – 115 • Web: www.luenemann.de

Rabattvorteil für Mitglieder

OBI ist Kooperationspartner

Unter Vorlage des Mitgliedsausweises können H + G Göttingen e. V. – Mitglieder bares Geld sparen: Sie erhalten **5 %** Rabatt auf alle **rabattfähigen** Artikel beim Bau- und Heimwerkermarkt OBI Göttingen.

OBI Markt • Am Kaufpark 2 • 37079 Göttingen

Rabattvorteil für Mitglieder

HolzLand Hasselbach ist Kooperationspartner

Unter Vorlage des Mitgliedsausweises können H + G Göttingen e. V. – Mitglieder bares Geld sparen: Sie erhalten **5 %** Rabatt auf alle **rabattfähigen** Artikel im Holzfachmarkt Holzland Hasselbach in Rosdorf.

Holzland Hasselbach • Am Flüthedamm 2 • 37124 Rosdorf
Tel. 0551 / 500 99 0 • www.holzland-hasselbach.de