



Industrie- und Handelskammer
Ostwürttemberg



Erlaubnispflicht für Wohnimmobilienverwalter

Überblick

- Hintergrund des § 34c Abs. 1 S. 1 Nr. 4 GewO
- Erlaubnispflicht
- Berufspflichten

Entstehungsgrund

- Zahl der Eigentumswohnungen steigt stetig
- Eigene Immobilie als wichtiger Teil für die Altersvorsorge und die individuelle Vermögensbildung
- Einmalige Investition

→ Schutz des Wohnungseigentümers

Erlaubnispflicht

- Seit 1. August 2018
- Für Gewerbetreibende, die bereits vor dem 1. August 2018 tätig waren, gilt eine Übergangsfrist bis zum 1. März 2019
- Bitte nicht vergessen: Gewerbe anmelden!

Wer ist überhaupt erlaubnispflichtig?!?

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

Wer ist überhaupt erlaubnispflichtig?!?

Sicher nicht erlaubnispflichtig:

- Verwaltung eigener Wohnungen (=Verwaltung eigenen Vermögens)
- Verwaltung von Gewerbeimmobilien & Grundstücken
- Nicht gewerbsmäßige Wohnimmobilienverwaltung

Wer ist überhaupt erlaubnispflichtig?!?

Erlaubnispflichtig:

- Gewerbsmäßige Wohnungseigentumsverwaltung (WEG-Verwaltung)
- Gewerbsmäßige Verwaltung von Mietwohnungen für Dritte

Wer ist überhaupt erlaubnispflichtig?!?

- Grenzbereiche noch offen
- Ermessen der Erlaubnisbehörde

Erlaubnisvoraussetzungen

- Zuverlässigkeit
- Geordnete Vermögensverhältnisse
- Berufshaftpflichtversicherung



IHK

Industrie- und Handelskammer
Ostwürttemberg

Zuverlässigkeit

Keine einschlägigen Straftaten
Nachweis:
Führungszeugnis zur Vorlage
bei einer Behörde

Keine gewerblichen Verfehlungen
Nachweis:
Auszug aus dem
Gewerbezentralregister



Geordnete Vermögensverhältnisse

Keine Steuerschulden
Nachweis:
Bescheinigung in
Steuersachen vom
Finanzamt

Keine Insolvenzverfahren eröffnet
Nachweis: Bestätigung des
Insolvenzgerichts

Keine Eintragung im
Schuldnerverzeichnis, keine
eidesstattliche Versicherung
Nachweis: Auskunft aus dem zentralen
Vollstreckungsgericht

Berufshaftpflichtversicherung

Mindestversicherungssumme für jeden Versicherungsfall
derzeit 500.000 Euro und 1.000.000 Euro für alle
Versicherungsfälle eines Jahres

Berufspflichten nach der MaBV

- Anzeigepflicht (§ 9 MaBV)
- Informationspflicht (§ 11 MaBV)
- Weiterbildungspflicht (§ 15b MaBV)

Weiterbildungspflicht

Verpflichtete:

- Wohnimmobilienverwalter
- Unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkende Beschäftigte
- Bei jurist. Personen grds. alle gesetzlichen Vertreter

Weiterbildungspflicht

Möglichkeit der Weiterbildungsdelegation

Ausnahme: Wenn Gewerbetreibender selbst die Tätigkeit als
Wohnimmobilienverwalter ausübt

Weiterbildungspflicht

Zeitlicher Umfang:

- „in einem Zeitraum von drei Jahren 20 Weiterbildungsstunden“
- Zeitstunden!
- Erster Weiterbildungszeitraum 2018 bis 2020
- Maßgeblich ist das Kalenderjahr

Weiterbildungspflicht

Achtung: Gewerbetreibende, die als Wohnimmobilienverwalter und als Immobilienmakler tätig sind, müssen jeweils 20 Weiterbildungsstunden pro Drei-Jahres-Zeitraum absolvieren.

Weiterbildungspflicht

Anforderungen an die Weiterbildung

- Es gibt keine staatliche Anerkennung oder Zertifizierung von Weiterbildungsanbietern
- Anbieter müssen Qualitätsanforderungen nach Anlage 2 der MaBV beachten
- Inhaltliche Anforderungen in Anlage 1B (insb. Katalog von Sachgebieten) = Orientierungshilfe

Weiterbildungspflicht

Form der Weiterbildung

- Präsenzform
- Begleitetes Selbststudium mit nachweisbarer Lernerfolgskontrolle durch den Weiterbildungsanbieter
- Durch betriebsinterne Maßnahmen des Gewerbetreibenden oder
- In anderer geeigneter Form

...zu guter Letzt: Bitte Impressum anpassen

Zuständige Aufsichtsbehörde angeben!



Industrie- und Handelskammer
Ostwürttemberg

**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!**