

Berufszulassung für Wohnimmobilienverwalter gilt ab 1.8.2018

Ausgefertigt und verkündet

Das Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienverwalter und Makler tritt am **1.8.2018** in Kraft. Bereits tätige Verwalter haben dann nochmals 6 Monate Zeit, eine Erlaubnis zu beantragen. Statt des ursprünglich geplanten Sachkundenachweises wird eine Fortbildungspflicht eingeführt.

Für Verwalter werden erstmals eine Zulassungspflicht und weitere Voraussetzungen eingeführt. Auf Immobilienmakler kommt zusätzlich zur bereits bestehenden Zulassungspflicht eine Fortbildungspflicht zu. Das ergibt sich aus dem "Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter", das am 1.8.2018 in Kraft tritt. Es wurde am 23.10.2017 im Bundesgesetzblatt verkündet.

Wohnimmobilienverwalter brauchen Erlaubnis

Für gewerbliche Verwalter von Wohnimmobilien wird erstmals eine **Erlaubnispflicht** in [§ 34c Gewerbeordnung](#) eingeführt. Bislang müssen sie die Aufnahme ihrer Tätigkeit lediglich anzeigen. Die Erlaubnispflicht erstreckt sich auf **WEG-Verwalter** und **Mietverwalter** von Wohnraum, die das Gesetz unter der Bezeichnung "Wohnimmobilienverwalter" zusammenfasst.

Im ursprünglichen Gesetzentwurf waren nur WEG-Verwalter, nicht aber Mietverwalter erfasst. Das war unter anderem beim Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) und beim Deutschen Mieterbund (DMB) auf Kritik gestoßen. Dass nun auch Mietverwalter mit einbezogen werden, wird unter anderem damit begründet, dass die Vermietungseinkünfte für viele Gebäudeeigentümer Teil der Altersvorsorge seien und daher eine sachgemäße Verwaltung gewährleistet sein müsse. Außerdem übe die überwiegende Mehrheit der gewerblichen Immobilienverwalter ohnehin Aufgaben aus der WEG-Verwaltung als auch der Mietverwaltung aus, sodass die Erlaubnis beide Bereiche umfassen solle.

Voraussetzung für die Erteilung einer Erlaubnis ist, dass der Verwalter

- seine Zuverlässigkeit,
- geordnete Vermögensverhältnisse sowie
- den Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung

nachweisen kann.

Weiterbildungspflicht statt Sachkundenachweis

Wohnimmobilienverwalter und Immobilienmakler müssen künftig regelmäßige Weiterbildungen nachweisen, und zwar 20 Stunden innerhalb von 3 Jahren. Diese **Fortbildungspflicht** wird anstelle des im ursprünglichen Gesetzentwurf vorgesehenen Sachkundenachweises eingeführt. Verstöße gegen die Fortbildungspflicht können mit einem Bußgeld geahndet werden.

Der **Sachkundenachweis** wurde im Zuge der Ausschussberatungen im Bundestag auf Betreiben der CDU/CSU-Fraktion aus dem Gesetzentwurf gestrichen. Mit der Pflicht zur regelmäßigen Weiterbildung werde sichergestellt, dass Verwalter und Makler über die für die Berufsausübung erforderliche **Sachkenntnis** verfügen und das erforderliche **Fachwissen** aktuell halten, so die Gesetzesbegründung.

Die Fortbildungspflicht gilt auch für unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkende beschäftigte Personen.

Für **Gewerbetreibende** (Makler und Verwalter), die nach gewerberechtlichen Grundsätzen eine **juristische** oder **natürliche** Person sein können, reicht es dabei aus, wenn eine angemessene Zahl von vertretungsberechtigten Aufsichtspersonen die Weiterbildung absolviert.

Außerdem werden Verwalter und Makler verpflichtet, über absolvierte Fortbildungen zu **informieren** und so Verbrauchern zu ermöglichen, sich ein eigenes Bild über die fachliche Qualifikation zu machen. Die Einzelheiten zur Weiterbildungs- und Informationsverpflichtung werden in einer **Rechtsverordnung** geregelt.

Befreiung für die ersten 3 Jahre

Gewerbetreibende mit staatlich **anerkanntem Aus- oder Fortbildungsabschluss** wie einem Immobilienkaufmann oder Immobilienfachwirt sollen durch die Rechtsverordnung in den ersten 3 Jahren nach Aufnahme ihrer erlaubnispflichtigen Tätigkeit von der Weiterbildungspflicht befreit werden.

Inkrafttreten 1.8.2018, Übergangsfrist 6 Monate

Nach Inkrafttreten des Gesetzes am 1.8.2018 haben bereits tätige Wohnimmobilienverwalter bis zum 1.3.2019 Zeit, ihre Erlaubnis zu beantragen. Erbrachte Weiterbildungen müssen sie dann erstmals im August 2021 nachweisen.