

Merkblatt Berufszulassung und Gewerbe **WEG- und Mietwohnungsverwalter**

01.08.18 ASa

Die gtw Weiterbildung möchte Sie als Immobilienverwalter über eine neue Gesetzgebung informieren, die dem Verbraucherschutz dienen soll (vorbehaltlich Änderungen und Irrtümer).

Ab 1. August 2018 wird die (treuhänderische) Verwaltung von Wohnungseigentum Dritter als gewerbliche Tätigkeit zu einem zulassungspflichtigen Gewerbe.

Sie sind davon betroffen, wenn Sie selbst derzeit als

- WEG-Verwalter/in
- Miethausverwalter/in oder Mietwohnungsverwalter/in im Kundenauftrag oder
- Sondereigentumsverwalter/in für Mietwohnungen

tätig sind oder künftig werden wollen.

Die Gesetzgebung hat dann 3 Bestandteile:

1. Gewerberechtliche Erlaubnis

- nach §34c GewO für Wohnimmobilienverwalter
- für Unternehmer und Geschäftsführer

2. Weiterbildungspflicht

- für Unternehmer / Geschäftsführer
- für Mitarbeiter

3. Anzeige des Gewerbes (Gewerbeanmeldung)

- nach §14 GewO
- für Unternehmer und Geschäftsführer

1. Die gewerberechtliche Erlaubnis nach §34c GewO

Wenn Sie in Bayern ab dem 01.08.18 eine Wohnungs- oder WEG-Verwaltung gründen oder fortführen wollen, müssen Sie als Unternehmer/ Geschäftsführer eine gewerberechtliche Erlaubnis nach §34c GewO bei der IHK München-Oberbayern beantragen. (Außerhalb von Bayern und in Aschaffenburg sind andere Stellen zuständig.)

Voraussetzungen für die Erlaubniserteilung sind:

- Nachweis Ihrer Zuverlässigkeit (polizeiliches Führungszeugnis und Auskunft Gewerberegister)
- Nachweis Ihrer geordneten Vermögensverhältnisse (Registerversuche bei Insolvenzgerichten)
- Aktueller Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung in ausreichender Höhe allein für die Wohnungsverwaltung (500000 € pro Fall, mind. 1 Mio. € pro Jahr) – siehe §15 MaBV2018.

Wenn Sie bereits als Wohnimmobilienverwalter gewerblich tätig sind, war bisher eine Berufszulassung nach §34c GewO nicht nötig. Sie haben nun mit der Übergangsfrist bis 01.03.2019 Zeit, um die Voraussetzungen zu schaffen und Ihre Berufszulassung nachträglich zu beantragen.

Für die Beantragung stellt Ihnen die IHK unter www.ihk-muenchen.de/wohnmobilienverwalter ein Portal mit Informationen, Formularen und Uploadfunktion bereit.

Hier die wichtigsten Hinweise in aller Kürze:

- ① Es können von der IHK nur Führungszeugnisse und Registerversuche verarbeitet werden, die zur Vorlage bei einer Behörde ausgestellt wurden. Achten Sie auch darauf, bei der Beantragung den genauen Zweck und die korrekte Anschrift der IHK anzugeben (siehe IHK-Merkblatt).
- ① Der Antrag muss einmal ausgefüllt ausgedruckt werden, damit er handschriftlich unterschrieben werden kann.
- ① Scannen Sie den unterschriebenen Antrag und Ihre Belege bitte als pdfs. Durch diese digitale Übermittlung kann ein rasches Antragsverfahren erfolgen.

2. Die Weiterbildungspflicht nach §15b MaBV

Alle in der Wohnimmobilienverwaltung Tätigen sollen innerhalb von 3 Kalenderjahren 20 Zeitstunden gemäß Anlage 1B der MaBV fachlich passende Weiterbildung besuchen. Die Belege darüber, z.B. Teilnahmebescheinigungen, heben Sie bitte nach Ende des Teilnahmejahres noch mind. 5 weitere Kalenderjahre auf. Kunden und Ämtern ist auf Nachfrage Auskunft über die absolvierten Weiterbildungen zu geben.

Unternehmer / Geschäftsführer:

Sobald Sie Ihre „Gewerberechtliche Erlaubnis nach §34c GewO“ d.h. Berufszulassung haben, beginnt Ihre persönliche Weiterbildungspflicht, unabhängig davon wann Sie Ihr Gewerbe im örtlichen Register eintragen. Ausnahme: Sie sind bereits jetzt als Gewerbetreibener Wohnungsverwalter registriert. Dann startet Ihre Weiterbildungspflicht zum Kalenderjahr 2018. In speziellen Einzelfällen kann die Weiterbildungspflicht auf Mitarbeiter delegiert werden. Kümmern Sie sich darum, dass alle aktuell in der Wohnungsverwaltung tätigen Mitarbeiter regelmäßig und fachlich passend weitergebildet werden. Die gtw hat hierfür passende Angebote.

Mitarbeiter:

Sobald Sie im Bereich der Wohnimmobilienverwaltung tätig werden, startet Ihre persönliche Weiterbildungspflicht. Betrachtet werden stets volle Kalenderjahre, unabhängig davon, in welchem Monat die Tätigkeit begonnen hat. Sind Sie jetzt bereits in der Wohnungsverwaltung tätig, startet Ihre Weiterbildungspflicht zum Kalenderjahr 2018. Inhaltlich passende Weiterbildungen in 2018 können dann angerechnet werden.

Als Weiterbildung anerkannt werden besuchte Weiterbildungen, wenn diese Themen aus dem Katalog der MaBV2018 in Anlage 1B abdecken und die Planung sowie die Teilnahmenachweise nach §15b MaBV ausreichend detailliert sind. Siehe hierzu §15b MaBV. Für Immobilienkaufleute IHK und Immobilienfachwirte IHK gilt ein Aufschub der Weiterbildungspflicht für bis zu 3 Jahre nach bestandener Abschlussprüfung, wenn der Abschluss innerhalb der letzten 3 Jahre liegt.

Da die Betrachtung pro Kalenderjahr erfolgt, können auch Nachweise für Weiterbildungen vor dem 01.08.18 für Ihre Weiterbildungspflicht wirken. Wenn Sie vor dem 01.08.18 eine passende Weiterbildung bei der gtw absolviert haben und noch in 2018 Ihre Gewerbeerlaubnis beantragen möchten, sprechen Sie uns bitte an. Wir senden Ihnen dann ggf. eine wirksame Bescheinigung.

Die weiteren Kriterien finden Sie in der MaBV zu lesen. Zusätzlich zum Teilnahmenachweis heben Sie bitte die Seminarbeschreibung und die Einladung auf.

Wenn Sie sowohl als Wohnungsverwalter als auch als Immobilienmakler tätig sind, haben Sie Weiterbildung für beide Berufsbereiche getrennt nachzuweisen, in der Summe also 40 Zeitstunden in 3 Jahren.

3. Die Gewerbeanzeige für Wohnimmobilienverwalter nach §14 GewO (Gewerbeanmeldung)

Bevor Sie starten muss genau wie bisher die Aufnahme einer gewerblichen Tätigkeit in Bayern der Kreisverwaltung oder dem Landratsamt Ihrer zuständigen Kommune angezeigt werden. Voraussetzung für den Gewerbeantrag ist künftig, dass Ihnen als Unternehmer die gewerberechtliche Erlaubnis nach §34c GewO vorliegt (gibt's in Bayern bei der IHK, siehe oben).

Diese gtw-Seminare und Lehrgänge sind für die Anrechnung zur Weiterbildungspflicht geeignet:

- [Sachkunde für Hausverwalter](#)
- [Betriebskosten und Hausgeld sicher abrechnen](#)
- [Gepr. Immobilienverwalter/in \(EBZ|gtw|DDIV\)](#)
- [Buchführung in der Immobilienwirtschaft](#)
- [Haustechnik für Wohnungsverwalter](#)
- [Gepr. Immobilienfachwirt/in \(gtw/IHK\)](#)
- [Immobilienkaufmann \(EBZ/IHK\)](#)

Wichtige Links

Gewerberechtliche Erlaubnis nach §34c GewO in Bayern:

www.ihk-muenchen.de/wohnmobilienverwalter

Gewerbeanzeige nach §14 GewO für Münchner Wohnimmobilienverwalter:

<https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Kreisverwaltungsreferat/Buergerbuero/Gewerbean gelegenheiten/Muenchner-Gewerberegister.html>

Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter:

http://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?startbk=Bundesanzeiger_BGBI&jumpTo=bgbl117s3562.pdf

Änderungsverordnung MaBV: https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Downloads/Gesetz/vierte-verordnung-zur-aenderung-der-makler-und-bautraeger-verordnung.pdf?__blob=publicationFile&v=4

Gern beraten wir Sie.

Rufen Sie einfach an unter Tel.: 089- 57 88 79

Ihr gtw-Team