

Wohnimmobilienverwalter/innen & Immobilienmakler/innen

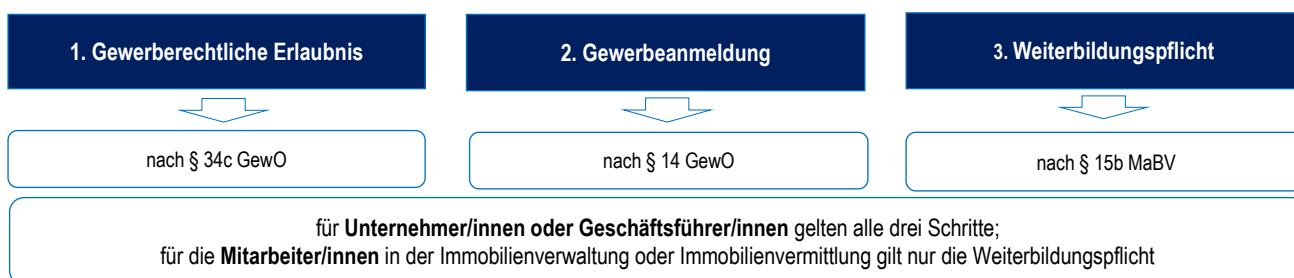
28.07.2023 SHe

Das Gesetz vom 01.08.2018 zur Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler/innen und Wohnimmobilienverwalter/innen umfasst Änderungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) sowie der Gewerbeordnung (GewO)¹.

Sie sind von den Änderungen betroffen, wenn Sie bereits tätig sind oder künftig tätig werden wollen als:

- Miethausverwalter/in oder Mietwohnungsverwalter/in im Kundenauftrag oder
- WEG-Verwalter/in oder
- Sondereigentumsverwalter/in für Mietwohnungen oder
- Immobilienmakler/in, selbstständig oder angestellt.

Sie müssen dann folgende **drei Schritte** berücksichtigen:



1. Die Gewerberechtliche Erlaubnis

→ Wo beantrage ich eine gewerberechtliche Erlaubnis nach § 34c GewO?

Immobilienverwalter/innen und auch seit 01.01.2020 für Immobilienmakler/innen → IHK München-Oberbayern.
Außerhalb von Bayern und in Aschaffenburg sind andere Stellen zuständig.

Folgende Nachweise sind vorzulegen:

- Auskünfte aus
 - ⇒ Bundeszentralregister (polizeiliches Führungszeugnis) – max. 3 Monate alt (Beantragung im Einwohnermeldeamt)
 - ⇒ Gewerbezentralregister-Auszug - max. 3 Monate alt (Beantragung beim Ordnungsamt)
 - ⇒ Schuldnerverzeichnis des Insolvenzgerichtes oder des Zentralen Vollstreckungsgerichts (Beantragung beim Amtsgericht)
 - ⇒ Handelsregisterauszug (oder Kopie Gesellschaftsvertrag)
- steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung (Beantragung beim zuständigen Finanzamt)
- Personalausweis

Immobilienverwalter/innen benötigen zusätzlich den Nachweis einer ausreichenden **Berufshaftpflichtversicherung**.
Versicherungssumme für Vermögensschäden von mind. 500.000 EUR pro Fall und Jahr bzw. bei 1 Mio. EUR für alle Schadenfälle eines Versicherungsjahrs.

2. Die Gewerbebeanmeldung (Gewerbeanzeige)

→ Bei wem muss ich die Gewerbebeanmeldung nach § 14 GewO vornehmen?

Vor der Aufnahme einer gewerblichen Tätigkeit → bei der zuständigen Kommune

Voraussetzung für den Gewerbeeintrag ist, dass die gewerberechtliche Erlaubnis nach § 34c GewO bereits vorliegt (s. o.).

Wohnimmobilienverwalter/innen und **Immobilienmakler/innen**:

In Bayern → bei der zuständigen Kreisverwaltung oder dem Landratsamt Ihrer Kommune.

¹ Angaben ohne Gewähr. Bitte informieren Sie sich über den aktuellen Sachstand bei den zuständigen Ämtern und Behörden.

3. Die Weiterbildungspflicht nach § 15b MaBV

→ Was bedeutet die Weiterbildungspflicht?

Alle als Wohnimmobilienverwalter/in oder Immobilienmakler/in tätigen Personen müssen fachlich passende Weiterbildung(en) im Umfang von **20 Zeitstunden** innerhalb von **drei Kalenderjahren nachweisen** können.

Die entsprechenden Belege (bspw. Teilnahmebescheinigungen) müssen Sie nach Ablauf des Teilnahmejahres noch mindestens **fünf Kalenderjahre aufbewahren**.

Kunden, Ämtern oder der Prüfbehörde müssen Sie **Auskunft auf Nachfrage** über die absolvierten Weiterbildungen geben.

Wenn Sie **sowohl als Immobilienverwalter/in als auch als Immobilienmakler/in** tätig sind, haben Sie Weiterbildung für beide Berufsbereiche getrennt nachzuweisen, in der Summe also 40 Zeitstunden innerhalb von drei Jahren.

Für Immobilienkaufleute IHK und Immobilienfachwirt/innen IHK gilt ein Aufschub der Weiterbildungspflicht für drei Jahre nach bestandener Abschlussprüfung. Die IHK überprüft seit Ende 2021 stichprobenartig die Erfüllung der Weiterbildungspflicht bei Verwaltungs- und Maklerunternehmen.

→ Wann beginnt meine Weiterbildungspflicht?

für Unternehmer/innen bzw. Geschäftsführer/innen:

Mit der Berufszulassung beginnt Ihre persönliche Weiterbildungspflicht – unabhängig davon, wann Sie Ihr Gewerbe im örtlichen Register eintragen lassen.

In speziellen Einzelfällen kann die Weiterbildungspflicht auf Mitarbeiter/innen delegiert werden. Kümmern Sie sich darum, dass alle aktuell in der Wohnungsverwaltung oder Immobilienvermittlung tätigen Mitarbeiter/innen regelmäßig und fachlich passend weitergebildet werden.

für Mitarbeiter/innen:

Ihre persönliche Weiterbildungspflicht beginnt, sobald Sie in der Immobilienverwaltung oder in der Immobilienvermittlung tätig werden. Betrachtet werden stets volle Kalenderjahre, unabhängig davon, in welchem Monat Sie die Tätigkeit begonnen haben. Inhaltlich passende Weiterbildungen im ganzen Jahr 2018 können angerechnet werden.

→ Welche Inhalte und Formen der Weiterbildung können anerkannt werden?

als **Immobilienverwalter/in:**

Themen aus dem Katalog der MaBV gemäß § 15b **Anlage 1B**

als **Immobilienmakler/in:**

Themen aus dem Katalog der MaBV gemäß § 15b **Anlage 1A**

Als Weiterbildung anerkannt werden Seminare, Vorträge, Fernlehrgänge, Online- und Präsenzveranstaltungen, wenn diese den Qualitätsvorgaben der MaBV (siehe § 15 b MaBV Anlage 2) entsprechen.

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

für Immobilienverwalter/innen:

- ✓ [Sachkunde Mietverwaltung](#)
- ✓ [Betriebskosten und Hausgeld sicher abrechnen](#)
- ✓ [Gepr. Immobilienverwalter/in \(EBZ|gtw|VDIV Deutschland\)](#)
- ✓ [Buchführung in der Immobilienwirtschaft](#)
- ✓ [Zertifizierter Verwalter - WEG-Verwaltung](#)
- ✓ [Zertifizierter Verwalter – Haustechnik für Wohnimmobilien](#)
- ✓ [Zertifizierter Verwalter – Rechtsgebiete der WEG-Verwaltung](#)
- ✓ [Gepr. Immobilienfachwirt/in \(gtw/IHK\)](#)

für Immobilienmakler/innen:

- ✓ [Sachkunde für Immobilienmakler](#)
- ✓ [Immobilienwertermittlung](#)
- ✓ [Gepr. Immobilienmakler/in \(gtw\) – IVD-anerkannt](#)
- ✓ [Gepr. Immobilienfachwirt/in \(gtw/IHK\)](#)

Gern beraten wir Sie – individuell & unverbindlich.
Rufen Sie einfach an unter Tel.: 089- 45 23 45 60



Links zu Schritt 1: Gewerberechtliche Erlaubnis:

Berufszulassungsregelung für **gewerbliche Immobilienmakler/innen und Wohnimmobilienverwalter/innen**:

<https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Artikel/Service/berufszulassungsregelung-gewerbliche-immobilienmakler-wohnmobilienverwalter.html>

Änderungsverordnung Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV): https://www.gesetze-im-internet.de/gewo_34cdv/

Antrag zur gewerberechtlichen Erlaubnis für **Immobilienverwalter/innen** und **Immobilienmakler/innen** in Bayern die IHK München und Oberbayern
➔ Portal für Online-Antragstellung: <https://www.ihk-muenchen.de/de/Service/Recht-und-Steuern/Gewerbeerlaubnisse-der-IHK/Gewerbeerlaubnisse-nach-%C2%A7-34c-GewO/>

Links zu den Auskunftsstellen:

<https://fuehrungszeugnis.bund.de>

https://www.bundesjustizamt.de/DE/Themen/Buergerdienste/GZR/Auskunft/Uebersicht_node.html

Das örtlich zuständige Amtsgericht finden: <https://justiz.de/OrtsGerichtsverzeichnis/index.php>

<https://handelsregister.de>

<https://www.vollstreckungsportal.de>

Links zu Schritt 2: Gewerbeanmeldung bzw. Gewerbeanzeige

Gewerbeanmeldung nach § 14 GewO für **Münchener Wohnimmobilienverwalter/innen und Immobilienmakler/innen** beim Kreisverwaltungsreferat (KVR), Hauptabteilung III München:

<https://www.muenchen.de/dienstleistungsfinder/muenchen/10164604/>