

FAQ zur neuen MaBV/GewO für
Wohnimmobilienverwalter

Information zur geänderten MaBV2018 / GewO + Berufszulassung

Am 01.08.2018 ändert eine Gesetzgebung zur Einführung einer Berufszulassungs-Regelung die Makler- und Bauträgerverordnung und die Gewerbeordnung. Dies hat Auswirkungen auf Hausverwalter, die für Dritte entweder Mietwohnungen oder Wohnungseigentum verwalten (treuhänderisch).

Die gtw hat umfangreich recherchiert und kann Ihnen diese Infos (vorbehaltlich Änderungen und Irrtümer) in Form von FAQ weitergeben.

Inhalt

Begriffsbestimmungen.....	1
Zeitschiene / Was bisher geschah.....	1
Für wen gilt die neue MaBV / GewO?	2
Was ist neu? Was sind die Anforderungen an Wohnungsverwalter?	3
Welche Fristen sind für wen zu beachten? Für wen gilt die Weiterbildungspflicht?	3
Wie läuft die Gewerbeanmeldung für Wohnungsverwalter künftig ab?	4
Wo wird die gewerberechtliche Erlaubnis (§34c GewO) beantragt?.....	4
Wo wird das Gewerbe (§14c GewO) angemeldet?.....	4
Welche Weiterbildung kann gewertet werden?	4
Ich habe bereits Kurse gemacht, zählen diese auch?	5

Begriffsbestimmungen

Berufszulassung:

umgangssprachlicher Ausdruck für den juristischen Ausdruck der „gewerberechtlichen Erlaubniserteilung“ für juristische und natürliche Personen nach §34c GewO. Dies ist auch unter dem Synonym „Gewerbeerlaubnis“ oder „Gewerbezulassung“ zu finden. Gemeint ist: Man darf erst mit Vorliegen einer gewerberechtlichen Genehmigung und ggf. weiteren Voraussetzungen in diesem zulassungspflichtigen Gewerbe selbständig für Kunden tätig werden.

Gewerbemeldung:

umgangssprachlicher Ausdruck für den Eintrag des Unternehmens/der unternehmerischen Tätigkeit ins örtliche Gewereregister am Sitz der Firmengründung nach §14 GewO. Auch bekannt unter dem Synonym „Gewerbeanmeldung“ oder „Gewerbeanzeige“. Jeder Unternehmer unterliegt einer unverzüglichen Anzeigepflicht bei der örtlichen Gewerbemeldestelle, auch bei Wechsel der Tätigkeit und Umzug.

Zeitschiene / Was bisher geschah...

Bis Juli 2017	Verhandlungen und Beschluss darüber, dass keine Sachkundeprüfung für Immobilien-Makler eingeführt wird. Berufszulassung wird neu geregelt, auch für Verwalter.
17.10.2017	Ges. zur Einführung einer Berufs-Zulassungsregelung für gew. Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter tritt in Kraft. Der Sachkundenachweis d.h. eine Sachkundeprüfung wurde nicht eingeführt.
Nov – April	Anpassungsarbeiten an der Makler- und Bauträgerverordnung (kurz: MaBV)

FAQ zur neuen MaBV/GewO für
Wohnimmobilienverwalter

27.04.2018	4. Änderung der MaBV beschlossen
09.05.2018	Veröffentlichung der Änd.VO der MaBV durch BMWI, darin neuer §15, neue Anlagen
03.07.2018	Änderung der bayr. Zuständigkeitsverordnung tritt in Kraft – IHK wird zuständig für die Gewerbeerlaubniserteilung nur für Wohnungsverwalter
01.08.2018	MaBV2018 und Ges. zur Einführung einer Berufszulassungs-Regelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter erlangen Gültigkeit, dies ändert die Gewerbeordnung v.a. in §34c. Prinzipieller Beginn der Bildungspflicht für Immobilien-Makler und Wohnimmobilien-Verwalter.
01.03.2019	Ende der Nachmeldefrist für „Alte Hasen“-Verwalter, auch diese müssen bis dahin eine gewerberechtliche Genehmigung = Berufszulassung beantragen.

Für wen gilt die Änderung der MaBV / GewO?

Für gewerbliche

- Immobilienmakler (als Vermittler/Nachweiser der Immobilien von Dritten)
- Neu: Mietwohnungsverwalter von fremdem Wohnungseigentum – sowohl von kompletten Mehrfamilienhäusern als auch Mietverwaltung von einzelnen Wohnungen im Kundenauftrag, z.B. als Sondereigentumsverwalter in WEGs
- Neu: Wohnungseigentums-Verwalter, d.h. treuhänderisch agierende Verwalter von Gemeinschaftseigentum
- Und deren Mitarbeiter die in diesen Bereichen aktiv sind, diese brauchen keine Gewerbezulassung nach § 34c Gewerbeordnung, aber müssen ebenso die Fortbildungspflicht erfüllen

Antragsteller der Gewerbeerlaubnis nach §34c Gewerbe Ordnung sind alle geschäftsführenden (OHG, GbR) bzw. persönlich haftenden Gesellschafter (KG), Einzelkaufleute, vertretungsberechtigte Personen (eG, GmbH, UG, AG), sowie juristische Person bei AGs, GmbHs und UGs.

Der Antrag muss für Verwalter- und für Maklertätigkeit einzeln gestellt und die Anforderungen sowie die Fortbildungs-Pflichten sind einzeln zu erfüllen.

Gewerblich wird üblicherweise definiert als

- Zur Erzielung von Einkünften und Gewinnen
- Per Auftrag und gegen Entgelt von Kunden
- Freiwilliges und selbständiges Handeln
- Regelmäßige Tätigkeit des Gewerbetreibenden

Die MaBV gilt nicht für

- private Vermieter eigener Wohnungen
- Firmen, die nur eigene Wohnungen aus dem eigenen Geschäftsvermögen vermieten (Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften)
- selbstverwaltete WEGs oder deren Beiräte
- ehrenamtliche Verwalter
- Verwalter und Betreiber von Gewerbeobjekten, d.h. Büro-, Handels-, Produktions-, Verwaltungs- oder andere Nichtwohngebäuden
- Kreditinstitute, die Wohnungen im Kundenauftrag verwalten, diese sind bereits durch §32 KWG erfasst
- Vermieter von Wohnräumen, die nicht nach §549 BGB definiert sind (z.B. möbliertes Kurzzeitwohnen, Untervermietung).

FAQ zur neuen MaBV/GewO für **Wohnimmobilienverwalter**

Was ist neu? Was sind die Anforderungen an Wohnungsverwalter?

Sie haben künftig die Bestimmungen der MaBV zu beachten, z.B. wenn es darum geht mit Geldern treuhänderisch umzugehen u.v.m. Hausverwalter benötigen ab sofort ebenso wie die Makler eine Gewerbe genehmigung nach §34c Gewerbe-Ordnung.

Diese wird ausgestellt bzw. verlängert wenn:

- Zuverlässigkeit der Person gegeben ist (polizeiliches Führungszeugnis, Auskunft aus dem Gewerbezentralregister)
- Geordnete Vermögensverhältnisse vorliegen (keine Insolvenz, d.h. Auskunft bei Amts-, Insolvenz- und zentralen Vollstreckungsgerichten)
- Eine passende Berufshaftpflichtversicherung vorliegt (500 000€ pro Fall und 1 Mio. pro Jahr mind., die Versicherungsbestätigung muss aktuell sein.)
- Geschäftsführer/innen und alle Mitarbeiter sollen in den nächsten 3 Jahren mindestens 20 Stunden fachlich passende Weiterbildung besuchen. Gewerbetreibende tun gut daran, wenn diese Weiterbildungen für sich und Mitarbeiter nachweisen können. Pro Jahr sind das mind. 6,7 Zeitstunden pro Person. Es wird jedoch immer ein 3-Jahres-Zeitraum betrachtet. Mehrstunden können nicht auf Folgejahre gutgeschrieben werden.
- Zusätzlich müssen Wohnungsverwalter die Informationen und Belege über Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiter auf Nachfrage den Kunden und Ämtern bereitstellen (3 Jahre). Häufig geschieht dies über die Website des Unternehmens, auf der öffentlich über die Kompetenzen der Mitarbeiter informiert wird.

Welche Fristen sind für wen zu beachten? Für wen gilt die Weiterbildungspflicht?

Unterschieden wird in

- Bereits jetzt angemeldete gewerblich tätige Wohnimmobilien-Verwalter: Diese müssen die Gewerberechtliche Zulassung bis 01.03.2019 beantragt haben.
- Erstaufnahme von gewerblicher Wohnimmobilien-Verwaltungstätigkeit: Diese Neuverwalter sollen zur Aufnahme Ihres Betriebes die Tätigkeitserlaubnis und danach den Gewerbeschein beantragen, wenn diese Betriebsaufnahme am oder nach dem 01.08.2018 liegt.
- Für Mitarbeiter sind die Fristen fließend mit dem Eintritt in die Wohnungsverwalterstelle. Ab Eintritt in die Stelle als Wohnungsverwalter beginnen die ersten 3 Jahre, in denen 20 Stunden Weiterbildungszeit nachgewiesen werden sollen.

Die prinzipielle Weiterbildungspflicht für in der Wohnungsverwaltung aktive Geschäftsführer und Mitarbeiter beginnt zum 01.08.2018 zu Inkrafttreten der neuen Verordnungen. Sie gilt bereits ab Neuerung der Gewerbeordnung unabhängig von der Übergangsfrist, auch für „Alte Hasen“. Unklar ist, ab wann mit einer Überprüfung der Weiterbildungsstunden zu rechnen ist, wahrscheinlich nicht vor Ende 2020. Es empfiehlt sich kontinuierliche und regelmäßige Weiterbildung.

Aufbewahrungsfrist: Weiterbildungsnachweise sind künftig vollständig volle 5 Kalenderjahre ab Jahresende des Teilnahmedatums aufzubewahren und sollen in den Geschäftsräumen gelagert werden.

Beispiel: Haben Sie am 03.08.18 ein Seminar abgeschlossen, heben Sie die Teilnahmeunterlagen bitte bis Ende 2023 auf.

Empfehlenswert ist, wenn die Geschäftsleitung eine Liste mit Weiterbildungsstunden pro Jahr und Mitarbeiter / Geschäftsführer führt, in der die Unterrichtsstunden schnell überblickt werden können. Damit nicht einzelne Mitarbeiter aus der Tätigkeitserlaubnis „herausfallen“ empfiehlt es sich, die

FAQ zur neuen MaBV/GewO für **Wohnimmobilienverwalter**

Fortbildung der Verwalter gezielt zu planen und durchzuführen. Wird ein Mitarbeiter derzeit nicht in der Wohnungsverwaltung eingesetzt, brauchen für ihn/sie auch keine Weiterbildungsstunden nachgewiesen werden (z.B. Mitarbeiter wechselt von der Wohnungseigentums-Verwaltung in das interne Rechnungswesen, seine Weiterbildungspflicht endet). Daher ist es sinnvoll, ab sofort die Stellen im Unternehmen genau zu definieren und abzugrenzen, sowohl zeitlich, als auch inhaltlich.

Wie läuft die Gewerbeanmeldung für Wohnungsverwalter künftig ab?

Ab 01.08.18 ist es nicht mehr möglich nur durch Anzeige eines Gewerbes als Verwalter von Wohnungseigentümergeinschaften oder Mietwohnungsverwalter bei der örtlichen Gewerbeaufsicht das Gewerbe anzumelden (§14 GewO). Künftig gibt es davor ein Zulassungsverfahren. Die Gewerbezulassung nach §34c GewO muss vorab beantragt werden.

Beispiel: Es ist also wahrscheinlich, dass eine Verwaltung für ihre 2-3 Geschäftsführer die selbst in der Verwaltung tätig sind, 2-3 Berufszulassungen nach §34c GewO beantragt, aber nur 1 Firmengründung (§14 GewO) anmeldet. Mit individuellem Ausstelldatum der Berufszulassung des jew. Geschäftsführers startet spätestens seine Pflicht zur Weiterbildung, sofern er nicht im vorherigen Betrieb schon davon betroffen war. Bereits ab August hat die Geschäftsleitung dafür Sorge zu tragen, dass die in der Wohnungsverwaltung arbeitenden Mitarbeiter ebenso wie sie selbst die regelmäßige Fortbildungspflicht erfüllen.

Wo wird die gewerberechtliche Erlaubnis (§34c GewO) beantragt?

Dies wird derzeit von den Bundesländern einzeln geklärt.

In Bayern ist es für Wohnungs- Verwalter die IHK München-Oberbayern (Ausnahme: Kammerbezirk Aschaffenburg). Kontakt und Information zur Regelung und Antragsformulare künftig unter www.ihk-muenchen.de/wohnmobilienverwalter

Achtung - In Bayern tätige Makler können ihren Antrag auf gewerberechtliche Zulassung (Gewerbeschein) weiterhin direkt bei den örtlichen Gewerbeämtern stellen, z.B. an den Kreisverwaltungsreferaten und Landratsämtern.

Wo wird das Gewerbe (§14c GewO) angemeldet?

Dies findet sowohl für Verwalter als auch für Immobilienmakler üblicherweise bei den örtlichen Gewerbemeldestellen z.B. an den Kreisverwaltungsreferaten und Landratsämtern statt.

Welche Weiterbildung kann gewertet werden?

Laut Verordnung soll sich der Seminarinhalt aus Themen der Anlage 1B der MaBV2018 für Verwalter bedienen. Der Kurs muss nicht alle Inhalte abdecken. Die Seminarthemen dürfen Sie aus den Themen der Anlage 1B MaBV frei wählen. Erfahrungsgemäß werden Seminarsuchende bei Fachinstituten der Immobilienwirtschaft schnell fündig. Diese sind derzeit dabei solche Sachkundeseminare zu entwickeln. Es werden darüber hinaus auch Seminare und Lehrgänge bei den örtlichen IHK-Akademien angeboten.

Beachten Sie bitte: Nicht nur Seminare mit speziellen Titeln wie „IHK Sachkundenachweis Immobilienverwalter“ oder „Hausverwalter/in IHK“ bereiten fundiert vor. Mit vielen weiteren Seminaren können Sie die Fortbildungspflicht für Verwalter decken und dabei nach Ihrem Bedarf auswähle

Achten Sie darauf, dass das Seminar auf der Teilnahmebestätigung folgendes ausweist:

FAQ zur neuen MaBV/GewO für **Wohnimmobilienverwalter**

- Seminarumfang in Zeitstunden
- Vor- und Nachname des Teilnehmers
- Datum des Seminars
- Inhalte des Seminars
- Adresse und Kontaktdaten des Weiterbildungsanbieters

Zudem soll eine Seminarplanung vorausgegangen sein. Teilnehmer sollten zusätzlich zur **qualifizierten Teilnahmebestätigung** die **Einladung zum Seminar** und die **Seminarbeschreibung** aufheben. Es besteht eine Aufbewahrungspflicht für 5 volle Kalenderjahre nach Ende des Teilnahmejahrs für die Fortbildungsnachweise.

Die gtw hat extra für Wohnungsverwalter ein 3 tages Seminar entwickelt

Sachkunde für Hausverwalter

mit dem Starter und Quereinsteiger ihre Weiterbildungspflicht für 3 Jahre abdecken können.

Die Inhalte des Seminars decken weite Teile der Themen 4-5 aus Anlage 1B MaBV ab und gehen darüber hinaus. Themen sind: Verwaltung von Wohnungseigentumsobjekten und Verwaltung von Mietobjekten, Miet- und WEG-Recht, Betriebskosten- und Heizkostenverordnung, allgemeine Kaufmännische Grundlagen und Sonderumlagen/Instandhaltungsrücklagen, Versicherungen. Sie erhalten ein qualifiziertes Teilnahmezertifikat mit allen für Ihre Zulassung nötigen Angaben, wie bei der gtw üblich.

Darüber hinaus sind weitere Seminare und Lehrgänge der gtw für die Anrechnung der Fortbildungspflicht geeignet:

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

Für Immobilienkaufleute IHK und Immobilienfachwirte IHK gilt sogar ein Aufschub der Fortbildungspflicht für 3 Jahre nach bestandener Abschlussprüfung. Wenn Sie also ohnehin planen, sich umfassender fortzubilden, können Sie mit dem öffentlich-rechtlichen Titel „Immobilienkaufmann IHK“ oder „Immobilienfachwirt IHK“ Ihre Bildungspflicht sogar um 3 Jahre „pausieren“ und haben dann zusätzlich ein bundesweit sehr angesehenes Zertifikat, welches Ihnen Türen öffnet.

Wer mehr als die 20 Stunden macht, ist dumm?

Im Gegenteil. Für Immobilienkaufleute IHK und Immobilienfachwirte IHK gilt sogar ein Aufschub der Fortbildungs-Pflicht für 3 Jahre nach bestandener Abschlussprüfung. Wenn Sie also ohnehin planen, sich umfassender fortzubilden, können Sie mit dem öffentlich-rechtlichen Titel „Immobilienkaufmann IHK / Immobilienkauffrau IHK“ oder „Immobilienfachwirt/in IHK“ Ihre Bildungspflicht sogar um 3 Jahre „pausieren“ und haben dann zusätzlich ein bundesweit sehr angesehenes Zertifikat, welches Ihnen Türen öffnet. Außerdem wird der Gesetzgeber zu stichprobenartigen Überprüfungen der Weiterbildungserfüllung übergehen. Betrachtet wird dann der zurückliegende 3-Jahres-Zeitraum. Länger laufende Lehrgänge sind hierbei prinzipiell günstig für die zeitliche Anrechnung.

Ich habe bereits Kurse gemacht, zählen diese auch?

Das kann sein. Bitte prüfen Sie selbst. Hier ist eine zeitliche und eine inhaltliche Betrachtung nötig.

Zeitlich:

Da die Fortbildungspflicht nur nach Kalenderjahr betrachtet wird, kann der fachlich passende

FAQ zur neuen MaBV/GewO für **Wohnimmobilienverwalter**

Seminaranteil von 2018 für Ihre gewerberechtliche Erlaubnis / Berufszulassung gelten. Auch wenn Sie Ihren §34c erst am 21.12.18 erhalten, sollen Sie bereits Ende 2020 für die Jahre 2018, '19 und '20 zwanzig Zeitstunden Seminarzeit gemäß Katalog vorweisen können. Für Teilnehmer der 2018 geendeten gtw-Seminare und Lehrgänge überprüfen wir auf Anfrage gern, ob und für welches Berufsbild Seminarzeit gesammelt wurde. Wir erstellen auf Wunsch qualifizierte Teilnahmenachweise für Ihre Berufszulassung. Laut Gesetzestext wirkt ein Abschluss Immobilienkaufmann/-frau IHK oder Immobilienfachwirt/in IHK für 3 Jahre aufschiebend. Erst 3 Jahre nach Zertifikatsjahr beginnt Ihre Fortbildungspflicht. Wer 2018 seinen z.B. IHK-Abschluss Immobilien-Fachwirt erreicht hat, darf für volle 3 Jahre die Seminarpflicht pausieren. Erst danach beginnt sein/ihr erster Weiterbildungszeitraum.

Aber auch andere Lang-Lehrgänge ohne IHK-Abschluss zählen bereits: Lehrgänge, die über den Jahreswechsel gehen, können für jedes Jahr einzeln zeitlich anrechenbar sein. Teilnehmer/innen der Lehrgänge [Immobilienverwalter/in](#) und [Immobilienmakler/in](#) bei der gtw können auch ohne einen IHK-Abschluss, aufgrund der Seminarstundenzahl von über 20 Zeitstunden im Lehrgang Ihre Weiterbildungspflicht bequem abdecken.

Inhaltlich:

Inhaltlich können Hausverwaltern alle Seminarzeiten angerechnet werden, die in der Anlage 1B der Makler- und Bauträgerverordnung gelistet sind. Dies sind Inhalte der gtw-Seminare wie sie obigem unter FAQ-Abschnitt „**Welche Weiterbildung kann gewertet werden?**“ genannt wurden. Unser Seminarangebot wächst. Bitte betrachten Sie also auch weitere Ergänzungen auf der [gtw.de](#) Website.

Wir möchten Sie einladen, sich fit zu machen für die kommenden Herausforderungen als Wohnungsverwalter.

Wir freuen uns auf Ihre Fragen,
rufen Sie uns an unter [Tel.: 089-57 88 79](tel:089-578879)

Ihr gtw-Team

Weitere verlässliche Informationen

Versicherungspflicht (Berufshaftpflichtversicherung), Kurszeit-Sammelpflicht und Gewerbeerlaubnis-Pflicht besteht erst ab 01.08.18, vorher ist kaum mit neuen Aussagen zu rechnen.

Die gtw hat für Sie wichtige Links zusammengetragen:

Stand 27.6.18 bietet das Bundeswirtschaftsministerium diese Informationen:

Presseartikel zur geänderten MaBV: <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Artikel/Service/vierte-vo-zur-aenderung-der-makler-und-bautraeger-vo.html>

Änderungsverordnung MaBV im Wortlaut:

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

Presseartikel zur Berufszulassung:

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

Wortlaut des Ges. zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohn- Immobilienverwalter (Quelle: Bundesges.blatt):

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

Auskunftseite der IHK München:

www.ihk-muenchen.de/wohnmobilienverwalter

FAQ zur neuen MaBV/GewO für
Wohnimmobilienverwalter

Weitere hilfreiche Links:

Ein hilfreicher Artikel der IHK Stade zum Thema, Autoren Rechtsanwältin Schuback / Hr. Blank:
https://www.stade.ihk24.de/Branchen_channel/Dienstleistung_channel/Immobilienwirtschaft/neue-regeln-fuer-immobilienmakler-und-wohnmobilienverwalter/4071030

Anpassung der Zuständigkeitsverordnung im Freistaat Bayern vom 03.07.2018, dort Seite 550:
<https://www.ihk-muenchen.de/ihk/documents/Recht-Steuern/Gewerberecht/gvbl-2018-13.pdf>

Buzer – Buzer ist eine Website, die alte §§ mit neuen vergleicht und Synopsen automatisch erstellt.
GewO: <https://www.buzer.de/gesetz/3982/l.htm> - MaBV: <https://www.buzer.de/gesetz/2268/l.htm>

Antragsinformationen des Freistaat Bayern (Stand 27.06.18 18:00 CEST noch tagesaktuell, nicht aktualisiert):
<https://www.eap.bayern.de/informationen/leistungsbeschreibung/6110905444>

IHK-Merkblatt „Gewerberecht“ für Gewerbeanträge prinzipiell (alle Gewerbe nach §34 GewO, am 04.07.18 noch tagesaktuell, nicht aktualisiert, Quelle: <https://www.ihk-muenchen.de/Gewerberecht>)
https://www.ihk-muenchen.de/ihk/documents/Recht-Steuern/Gewerberecht/Merkblatt-Gewerberecht_052016.pdf