

WEG- und Mietwohnungsverwalter & Immobilienmakler

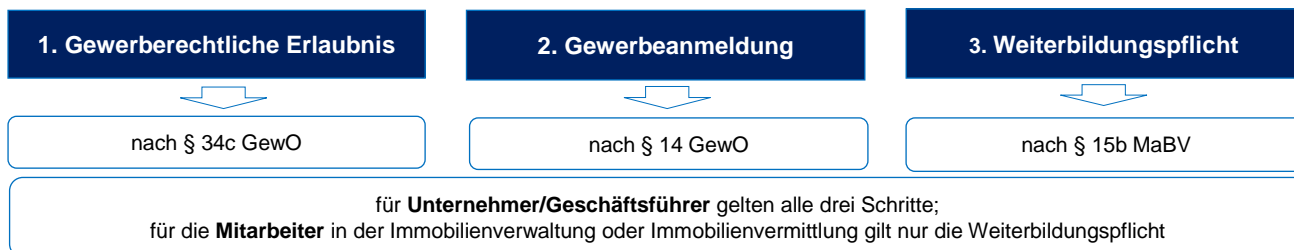
09.09.19 SGI

Das Gesetz vom 01.08.2018 zur Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter, 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 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 → IHK München-Oberbayern.
Außerhalb von Bayern und in Aschaffenburg sind andere Stellen zuständig.

Immobilienmakler → zuständige Gewerbeaufsicht.
Ab 2021 ist ebenfalls IHK für die gewerberechtliche Erlaubnis zuständig.

Folgende Nachweise sind vorzulegen:

- Auskünfte aus
 - ⇒ Bundeszentralregister (polizeiliches Führungszeugnis) – max. 3 Monate alt
 - ⇒ Gewerbezentralregister - max. 3 Monate alt
 - ⇒ Schuldnerverzeichnis des Insolvenzgerichtes oder des Zentralen Vollstreckungsgerichts
 - ⇒ Handelsregisterauszug (oder Kopie Gesellschaftsvertrag)
- Unbedenklichkeitsbescheinigung Ihres Finanzamtes
- Personalausweis

Immobilienverwalter benötigen zusätzlich den Nachweis einer ausreichenden **Berufshaftpflichtversicherung**.
Versicherungssumme für Vermögensschäden von mind. 500.000 EUR pro Fall und Jahr.

2. Die Gewerbeanmeldung (Gewerbeanzeige)

→ Bei wem muss ich die Gewerbeanmeldung 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 und **Immobilienmakler**:

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 oder Immobilienmakler 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 und Ämtern müssen Sie **Auskunft auf Nachfrage** über die absolvierten Weiterbildungen geben.

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

Für Immobilienkaufleute IHK und Immobilienfachwirte IHK gilt ein Aufschub der Weiterbildungspflicht für drei Jahre nach bestandener Abschlussprüfung.

→ Wann beginnt meine Weiterbildungspflicht?

für **Unternehmer bzw. Geschäftsführer:**

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 delegiert werden. Kümmern Sie sich darum, dass alle aktuell in der Wohnungsverwaltung oder Immobilienvermittlung tätigen Mitarbeiter regelmäßig und fachlich passend weitergebildet werden.

für **Mitarbeiter:**

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:**

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

als **Immobilienmakler:**

Themen aus dem Katalog der MaBV gemäß § 15 b 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:**

- ✓ [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 \(EBZ/IHK\)](#)

für **Immobilienmakler:**

- ✓ [Seminar Sachkunde für Immobilienmakler](#)
- ✓ [Immobilien Wertermittlung für Wohn- und gemischt genutzte Gebäude](#)
- ✓ [Gepr. Immobilienmakler/in \(gtw\) – IVD-angerechnet](#)
- ✓ [Gepr. Immobilienfachwirt/in \(gtw/IHK\)](#)
- ✓ [Immobilienkaufmann \(EBZ/IHK\)](#)

Gern beraten wir Sie.

Rufen Sie einfach an unter Tel.: 089- 45 23 45 60

Ihr gtw-Team

Links zu Schritt 1: Gewerberechtliche Erlaubnis:

Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter:

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

für **Immobilienverwalter** in Bayern die IHK München-Oberbayern (Portal für Online-Antragstellung. <https://www.ihk-muenchen.de/de/Service/Recht-und-Steuern/Gewerbeerlaubnisse-der-IHK/Anmeldung-Wohnimmobilienverwalter.html>)

für **Immobilienmakler** die jeweilige Gewerbeaufsicht.

Gewerberechtliche Erlaubnis nach §34c GewO in Bayern für **Wohnimmobilienverwalter**:

www.ihk-muenchen.de/wohnmobilienverwalter

Infos zur gewerberechtlichen Zulassung nach §34c GewO **von München**:

<https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Kreisverwaltungsreferat/Gewerbeangelegenheiten-und-Gaststaetten/Erlaubnispflichtige-Gewerbe/Makler.html>

Infos zur gewerberechtlichen Zulassung nach §34c GewO **vom Freistaat Bayern**:

<http://www.eap.bayern.de/informationen/dienstleistungen/themen/559029777616335/leistungsbeschreibung/6110905444>
Dienstleistungsportal mit Suche der zuständigen Stellen für die örtliche Anmeldung.

Infos zur gewerberechtlichen Zulassung nach §34c GewO **von der IHK**:

<https://www.ihk-muenchen.de/Gewerberecht/>

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>

Das örtlich zuständige Finanzamt finden: https://www.bzst.de/DE/Service/GemFa/finanzamtsuche_node

Links zu Schritt 2: Gewerbeanmeldung bzw. Gewerbeanzeige

Gewerbeanzeige nach §14 GewO für **Münchener Wohnimmobilienverwalter**:

<https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Kreisverwaltungsreferat/Buergerbuero/Gewerbeangelegenheiten/Muenchener-Gewerberegister.html>

Gewerbeanzeige nach §14 GewO für **Münchener Immobilienmakler**:

<https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Kreisverwaltungsreferat/Buergerbuero/Gewerbeangelegenheiten/Muenchener-Gewerberegister.html>