

Wohnimmobilienverwalter:innen & Immobilienmakler:innen

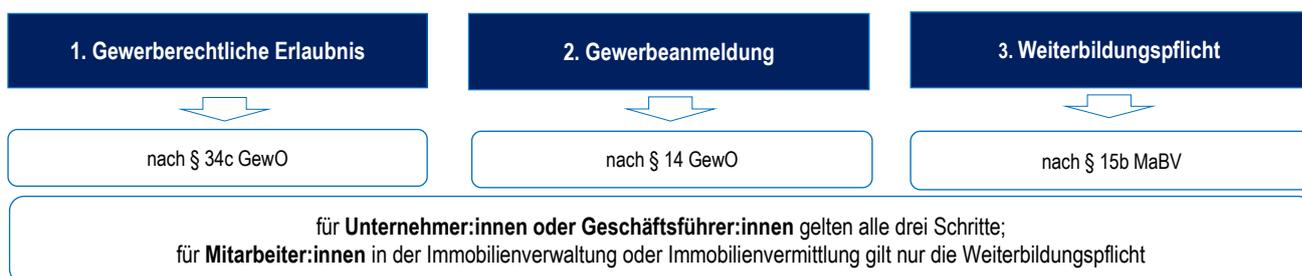
11.04.2024 SGI

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.

→ 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**:

- ✓ [Aktuelle Rechtsprechung im Mietrecht](#)
- ✓ [Aktuelle Rechtsprechung im WEG-Recht](#)
- ✓ [Betriebskosten und Hausgeld sicher abrechnen](#)
- ✓ [Mieterstrom für WEG](#)
- ✓ [Sachkundeseminar für Mietverwalter](#)
- ✓ [Geprüfte:r Immobilienverwalter:in \(EBZ|gtw|VDIV Deutschland\)](#)
- ✓ [Geprüfte:r Immobilienfachwirt:in \(gtw\) & \(IHK\)](#)
- ✓ [WEG-Verwaltung](#)
- ✓ [Technisches Gebäudemanagement](#)

für **Immobilienmakler:innen**:

- ✓ [Grundlagenseminar: Sachkunde für Immobilienmakler](#)
- ✓ [Aufbauseminar: Sachkunde für Immobilienmakler 2.0](#)
- ✓ [Immobilienwertermittlung](#)
- ✓ [Zwangsversteigerung & Immobilienfinanzierung](#)
- ✓ [Geprüfte:r Immobilienmakler:in \(gtw\) – IVD-anerkannt](#)
- ✓ [Geprüfte:r 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/>