 Industrie- und Handelskammer Südthüringen	<b>Informationsblatt</b>  <b>Pflichten für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter</b>	Stand: 01.11.2019
Referat Recht		Seite 1 / 5

Seit dem 01. August 2018 wurde die Berufszulassung für Immobilienmakler sowie Wohnungseigentumsverwalter (WEG-Verwalter) und Mietverwalter (für Dritte) neu geregelt.

## Immobilienmakler

Als Immobilienmakler im Sinne des § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Gewerbeordnung (GewO) gilt, wer gewerbsmäßig den Abschluss von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume oder Wohnräume vermitteln oder (als sogenannter Nachweismakler) die Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge nachweisen will.

**Hier reichen** schon wie im bestehenden Recht **Zuverlässigkeit und geordnete Vermögensverhältnisse als Erlaubniskriterien aus**. Auf die weiteren Kriterien "Berufshaftpflichtversicherung" und "Sachkunde" wurde verzichtet.


## NEU - Erlaubnispflicht für Wohnimmobilienverwalter

**Wohnimmobilienverwalter (Hausverwalter) im Sinne des neuen § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GewO** ist, wer Wohnungseigentum oder Mietwohnungen verwaltet.

Grundsätzlich ist die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums einer Eigentumswohnanlage Aufgabe aller Wohnungseigentümer. Diese kann aber auch auf einen professionellen Wohnimmobilienverwalter übertragen werden. Die Aufgabe eines Hausverwalters ist es, alle die Tätigkeiten auszuüben, die zu einer ordentlichen Verwaltung einer Liegenschaft notwendig und zweckentsprechend sind. Dies umfasst alle anfallenden kaufmännischen, technischen, rechtlichen und organisatorischen Tätigkeiten, wie z. B.:

- Hausbegehungen und Kontrollen der Immobilien bzgl. des Zustandes
- Organisation und Durchführung der Eigentümerversammlung, einschließlich Terminabstimmung, Tagesordnung und Protokollierung
- Korrespondenz und Kontakt mit den Mietern, Behörden, Handwerkern und Hauswarten
- Rechtliche Vertretung der Eigentümerschaft
- Erstellung und Prüfung von Wirtschaftsplänen, Liegenschaftsbuchhaltung inkl. Zahlung von Rechnungen und Mahnwesen
- Kontrolle, Abschlüsse und Überwachung von Service-Abonnements
- Erstellen von Nebenkostenabrechnungen
- Verwaltung der entsprechenden Konten
- Aufstellung und Einhaltung der Hausordnung
- Beschwerdemanagement

**Für Wohnimmobilienverwalter**, dazu gehören Wohnungseigentumsverwalter (WEG-Verwalter) und Mietverwalter (für Dritte), **wurde erstmals eine Erlaubnispflicht in der Gewerbeordnung (GewO) eingeführt.**

 Industrie- und Handelskammer Südthüringen	<b>Informationsblatt</b>  <b>Pflichten für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter</b>	Stand: 01.11.2019
Referat Recht		Seite 2 / 5

### Hinweis:

**Auch die Verwalter von Ferienwohnungen sind Wohnimmobilienverwalter im Sinne des § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GewO.**

Die gewerbsmäßige Verwaltung von Ferienwohnungen und Ferienhäusern für Dritte fällt unter die Erlaubnispflicht nach § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GewO, denn Ferienwohnungen und Ferienhäuser sind Mietverhältnisse über Wohnraum im Sinne des § 549 BGB.

Die Verwaltung der eigenen Ferienwohnung(en) fällt dagegen nicht unter die Erlaubnispflicht, es handelt sich hierbei nicht um eine gewerbsmäßige Tätigkeit, sondern um die Verwaltung eigenen Vermögens. Außerdem fehlt es hier an dem Tatbestandsmerkmal "für Dritte".

### **Voraussetzungen und notwendige Unterlagen:**

**Für die Erlaubniserteilung nach § 34 c GewO müssen diese künftig ihre persönliche Zuverlässigkeit und geordnete Vermögensverhältnisse sowie den Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung nachweisen.**

Für eine entsprechende Erlaubniserteilung sind in der Regel folgende Unterlagen (nicht älter als 3 Monate) bei der zuständigen Erlaubnisbehörde einzureichen:

- **Führungszeugnis und Gewerbezentralregisterauszug** mit der Angabe zur Vorlage bei einer Behörde und dem Verwendungszweck Erlaubnis nach 34 c GewO
- **Bescheinigung in Steuersachen des Finanzamtes**
- **Bescheinigung über Eintragungen im Schuldnerverzeichnis und über die Insolvenzfreiheit vom Amtsgericht**
- **Auskunft des zentralen Vollstreckungsgerichtes**
- **bei juristischen Personen der Handelsregisterauszug sowie**
- Nachweis einer **Vermögensschadenshaftpflichtversicherung (VSH)**


**Die Mindestversicherungssumme beträgt 500.000 Euro für jeden Versicherungsfall und 1.000.000 Euro für alle Versicherungsfälle eines Jahres.** Die vom Versicherungsunternehmen erteilte Versicherungsbestätigung nach § 113 Abs. 2 des Versicherungsvertragsgesetzes, darf zum Zeitpunkt der Antragstellung für die Erlaubniserteilung **nicht älter als 3 Monate** sein.

### Hinweis:

Sollten Sie als Wohnimmobilienverwalter auch Verträge über die von Ihnen verwalteten Wohnräume oder über Wohnräume außerhalb Ihres Wohnungsbestandes vermitteln, so unterliegen sie hier einer Erlaubnispflicht als Immobilienmakler nach § 34 c Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 GewO. Sollten Sie dieser Tätigkeit nur in geringem Umfang nachgehen, empfehlen wir Ihnen sich mit der zuständigen Erlaubnisbehörde in Verbindung zu setzen. Hier kann im Einzelfall geprüft werden, ob bereits von einer erlaubnispflichtigen Tätigkeit ausgegangen werden kann.

In Thüringen sind für die Erlaubniserteilung nach § 34 c GewO die Gewerbebehörden zuständig.



 Industrie- und Handelskammer Südthüringen	<b>Informationsblatt</b>  <b>Pflichten für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter</b>	Stand: 01.11.2019
Referat Recht		Seite 3 / 5

## Weiterbildungspflicht für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter

Für **Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter** gibt es eine **Weiterbildungspflicht** von **20 Zeitstunden innerhalb** eines Zeitraums **von drei Jahren**. Diese Pflicht **gilt auch für** bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit **mitwirkende Mitarbeiter**.


Doch nicht nur die Gewerbetreibenden selber sind zur Weiterbildung verpflichtet. Auch deren Angestellte, wenn sie unmittelbar an der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirken, unterliegen der Weiterbildungsverpflichtung.

Es obliegt dem Gewerbetreibenden die Einhaltung dieser Pflichten sicherzustellen. Tut er dies nicht, begeht er eine Ordnungswidrigkeit. Eine anhaltende Missachtung der Weiterbildungsverpflichtung kann sogar zur Annahme gewerberechtl. Unzuverlässigkeit führen, was den Widerruf der Erlaubnis nach sich ziehen würde.

Nicht der Weiterbildungspflicht unterfallen Beschäftigte, die rein interne Tätigkeiten ohne Bezug zu erlaubnispflichtigen Tätigkeiten ausüben, z. B. Sekretariatsaufgaben, Tätigkeiten in der Buchhaltung oder Personalabteilung.

Details zur Nachweispflicht gegenüber der zuständigen Behörde sind in der überarbeiteten Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) geregelt:

- Die Weiterbildung kann in Präsenzform, in einem begleiteten Selbststudium, durch betriebsinterne Maßnahmen des Gewerbetreibenden oder in einer anderen geeigneten Form erfolgen. Bei Weiterbildungsmaßnahmen in einem begleiteten Selbststudium ist eine nachweisbare Lernerfolgskontrolle durch den Anbieter der Weiterbildung erforderlich.
- Der Anbieter der Weiterbildung muss sicherstellen, dass bestimmte Anforderungen an die Qualität der Weiterbildungsmaßnahme eingehalten werden. Eine Zertifizierung oder staatliche Anerkennung der Anbieter ist nicht vorgesehen.
- Die zur Weiterbildung verpflichteten Gewerbetreibenden haben Nachweise über Weiterbildungsmaßnahmen, an denen sie und ihre zur Weiterbildung verpflichteten Beschäftigten teilgenommen haben, zu sammeln.
- Für zur Weiterbildung verpflichtete Gewerbetreibende und ihre zur Weiterbildung verpflichteten Beschäftigten, die im Besitz eines Ausbildungsabschlusses als Immobilienkaufmann oder Immobilienkauffrau oder eines Weiterbildungsabschlusses als Geprüfter Immobilienfachwirt oder Geprüfte Immobilienfachwirtin sind, beginnt die Pflicht zur Weiterbildung drei Jahre nach Erwerb des Ausbildungs- oder Weiterbildungsabschlusses.
- Gewerbetreibende, die sowohl eine Erlaubnis nach § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GewO als Immobilienmakler als auch nach § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GewO als Wohnimmobilienverwalter besitzen, müssen sich für beide Tätigkeiten jeweils im Umfang von 20 Stunden weiterbilden (kumulative Weiterbildung; insgesamt 40 Stunden). Dies gilt auch für Beschäftigte die bei beiden erlaubnispflichtigen Tätigkeiten unmittelbar mitwirken.

 Industrie- und Handelskammer Südthüringen	<b>Informationsblatt</b>  <b>Pflichten für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter</b>	Stand: 01.11.2019
Referat Recht		Seite 4 / 5


- Wohnimmobilienverwalter müssen darüber hinaus auf Anfrage des Auftraggebers unverzüglich in Textform und deutscher Sprache Angaben über die berufsspezifischen Qualifikationen und die in den letzten drei Kalenderjahren absolvierten Weiterbildungsmaßnahmen des Gewerbetreibenden und der unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkenden Beschäftigten machen.
- **Der erstmalige dreijährige Weiterbildungszeitraum umfasst die Kalenderjahre 2018 bis 2020 (1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2020).**
- **Bei unterjährig**en Tätigkeiten des Gewerbetreibenden bzw. der weiterbildungsverpflichteten Beschäftigten **wird grundsätzlich auf das Kalenderjahr abgestellt.**
- Die Nachweise und Unterlagen sind fünf Jahre auf einem dauerhaften Datenträger vorzuhalten und in den Geschäftsräumen aufzubewahren. Die Aufbewahrungsfrist beginnt mit dem Ende des Kalenderjahres, in dem die Weiterbildungsmaßnahme durchgeführt wurde.
- **Die inhaltlichen Anforderungen an die Weiterbildung** für Immobilienmakler und für Wohnimmobilienverwalter (**Anlage 1**), die **Anforderungen an die Qualität der Weiterbildung (Anlage 2)** sowie die Vorlage **Eigenerklärung (Anlage 3)** wurden im [Bundesgesetzblatt vom 15. Mai 2018, Nr. 16, Teil 1](#), auf den **Seiten 550-556** veröffentlicht.
- Die zuständige Behörde kann anordnen, dass der Gewerbetreibende ihr gegenüber eine unentgeltliche Erklärung über die Erfüllung der Weiterbildungspflicht in den vorangegangenen drei Kalenderjahren durch ihn und seine zur Weiterbildung verpflichteten Beschäftigten abgibt. Die Erklärung kann elektronisch erfolgen.
- Verstöße gegen die Erklärungspflicht und/oder die Aufbewahrungspflichten von Unterlagen sind Ordnungswidrigkeiten und können gem. § 144 Abs. 4 GewO mit einem Bußgeld von bis zu 5.000 Euro geahndet werden.

#### für Immobilienmakler:

- Kundenberatung
- Grundlagen des Maklergeschäfts
- Rechtliche Grundlagen
- Wettbewerbsrecht
- Verbraucherschutz
- Grundlagen Immobilien und Steuern
- Grundlagen der Finanzierung

#### für Wohnimmobilienverwalter:

- Grundlagen der Immobilienwirtschaft
- Rechtliche Grundlagen
- Kaufmännische Grundlagen
- Verwaltung von Wohneigentumsobjekten
- Verwaltung von Mietobjekten
- Technische Grundlagen der Immobilienverwaltung
- Wettbewerbsrecht
- Verbraucherschutz

 Industrie- und Handelskammer Südthüringen	<b>Informationsblatt</b>  <b>Pflichten für</b> <b>Immobilienmakler und</b> <b>Wohnimmobilienverwalter</b>	Stand: 01.11.2019
Referat Recht		Seite 5 / 5

**Ansprechpartner:**

Christine Zohles  
 Telefon: 03681 362-412  
 E-Mail: [zohles@suhl.ihk.de](mailto:zohles@suhl.ihk.de)

**Hinweis:**

**Dieses Informationsblatt soll – als Service Ihrer IHKs – nur erste Hinweise geben und erhebt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Obwohl es mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, kann eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden.**

