

## Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter gem. § 34 c Gewerbeordnung (GewO) ab dem 01.08.2018

Möchten Sie als Wohnimmobilien- oder Hausverwalter im Bereich der Immobilienvermittlung, Darlehensvermittlung, Baubetreuung oder als Bauträger tätig werden, so hat der Gesetzgeber zum **01. August 2018** ein Gesetz verabschiedet, dass ab diesem Zeitpunkt, ebenfalls wie bei den Immobilienmaklern, auch bei den Wohnimmobilienverwaltern eine Erlaubnis nach § 34 c GewO voraussetzt.

Diese Erlaubnisvoraussetzungen gelten für gewerbliche Makler sowie Wohnimmobilienverwalter, die in der Wohnungseigentumsgesetz-, Miet- oder Sondereigentums-Verwaltung tätig sind.

Zu beachten ist hierbei, dass man unter „**gewerblich**“ eine

- Selbstständigkeit (persönlich unabhängig)
- Regelmäßigkeit (fortgesetzte, planmäßige und nachhaltige Ausübung)
- Entgeltlichkeit (unmittelbarer oder mittelbarer Vorteil, auf Gewinnerzielung ausgerichtete Tätigkeit)

versteht.

Ausgenommen von diesen Erlaubnisvoraussetzungen sind folgende genannte Tätigkeiten:

- die bloße Verwaltung eigenen Vermögens
- die nicht gewerbsmäßige Verwaltung von Wohnungseigentum durch die Eigentümergemeinschaft selbst
- die nicht gewerbsmäßige Verwaltung, z. B. durch einen Miteigentümer, durch einen Verwandten oder näheren Bekannten eines Wohnungseigentümers
- oder die ausschließliche Verwaltung gewerblicher Objekte

**Die bereits vor dem 01.08.2018 tätigen Wohnimmobilienverwalter/-innen besteht eine Übergangsfrist bis zum 01.03.2019 für die Antragsstellung.**

### Voraussetzungen:

Für das Antragsverfahren und zur Erteilung der Erlaubnis ist im Vergleich zu den Immobilienmaklern zusätzlich zur gewerberechtl. Zuverlässigkeit noch ein Nachweis (gem. § 113 Abs. Versicherungsvertragsgesetz VVG) über eine **gültige Berufshaftpflichtversicherung nach § 34c Abs. 2 Nr. 3 GewO** zu erbringen. Diese darf allerdings nicht älter als drei Monate sein.

Weiterhin besteht ab dem Jahr 2019 eine Weiterbildungsverpflichtung in einem Umfang von 20 Stunden über einen Zeitraum von drei Jahren. Darunter ist zu verstehen, dass Weiterbildungsveranstaltungen besucht werden müssen, die sich an spezifische Themenbereiche für Wohnimmobilienverwalter gem. Anlage 1 § 15b Abs. 1 MaBV-E orientieren. Diese Weiterbildungsverpflichtung erstreckt sich auf den Gewerbetreibenden sowie seine mit der Wohnimmobilienverwaltung betrauten Mitarbeiter (z. B. Objektbetreuer). Werden solche Weiterbildungsveranstaltungen oder Seminare besucht, muss darauf geachtet werden, dass hierüber ein Nachweis in Form einer Bescheinigung oder einem Zertifikat ausgestellt wird, aus dem folgendes hervorgeht:

- Name und Vorname des Gewerbetreibenden oder der Beschäftigten
- Umfang (Stunden), Inhalt und Bezeichnung der Weiterbildungsmaßnahme sowie das Datum der Veranstaltung
- Vollständige Kontaktdaten des Weiterbildungsanbieters (Firmenname oder Name und Vorname sowie Adresse)

Eine solche Erklärung kann elektronisch erfolgen. Ein entsprechendes Muster ist hierfür als PDF-Datei bereitgestellt.

Diese Weiterbildungsnachweise sind fünf Jahre aufzubewahren, da diese von den zuständigen Behörden, zwecks Überwachung der gesetzlich einzuhaltenden Weiterbildungsmaßnahmen angefordert werden können.

Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter haben allerdings die Pflicht alle drei Jahre, spätestens jedoch bis zum 31. Januar des Folgejahres, unaufgefordert der zuständigen Erlaubnisbehörde den Nachweis über die Erfüllung der Weiterbildungspflicht einreichen. Erstmals muss dieses bis Ende Januar 2021 für die Jahre 2018, 2019 und 2020 erfolgen.

### **Übersicht über die benötigten Unterlagen für eine Antragsstellung**

- Führungszeugnis der Belegart „0“
- Auszug aus dem Gewerbezentralregister der Belegart „9“
- Steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes
- Bescheinigung über gültige Berufshaftpflichtversicherung
- Ggf. Handelsregister
- Ggf. Gesellschaftervertrag

### **Gebühren**

Die Gebühren ergeben sich aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NRW.

Tarifstelle 12.10.1.1

Entscheidung über die Erlaubnis zur Ausübung des Makler-, Bauträger- und Baubetreuergewerbes sowie des Gewerbes der Wohnimmobilienverwaltung (§ 34 c Absatz 1 Nummer 1, 3 und 4 GewO)

*Gebühr:* Euro 100 bis 1.000

### **Bearbeitungsdauer**

ca. 4 bis 5 Wochen