

27. September 2017



Mitglieder-**Information**

Berufszulassungsregelung für Makler und Verwalter

Mit dem Bundesratsbeschluss vom 22. September 2017 wurde das Gesetzgebungsverfahren zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Wohnimmobilienverwalter und Immobilienmakler doch noch kurz vor der Bundestagswahl abgeschlossen. Auch wenn es sich hierbei lediglich um eine sehr niederschwellige Berufszugangsbeschränkung handelt, so werden doch immerhin für den Immobilienverwalter erstmalig Voraussetzungen für den Berufszugang formuliert. Dies ist ein Fortschritt, denn die Neuregelung ist insbesondere geeignet, zu einer Sensibilisierung des Marktes in Bezug auf das komplexe Anforderungsprofil des Immobilienverwalters beizutragen. Und Qualität hat eben ihren Preis. Ein wichtiges Signal in Zeiten, in denen der „ideale Verwalter“ viel zu oft allein nach der Höhe der Verwaltervergütung ausgewählt wird. Ob die neue gesetzliche Regelung bei ständig neuen gesetzlichen Anforderungen jedoch tatsächlich ausreichen wird, um für die erforderliche Qualitätssicherung zu sorgen, bleibt abzuwarten.

Wesentliche Eckpunkte im Kurzüberblick

- Anwendungsbereich: Fremdverwalter von Wohnimmobilien und Immobilienmakler
- Erlaubnispflicht: Zuverlässigkeit und geordnete Vermögensverhältnisse für Verwalter (für Makler bereits jetzt erforderlich).
- Versicherungspflicht: Verwalter müssen eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung nachweisen. Makler sind insofern außen vor.
- Weiterbildung: Fortlaufende Weiterbildungsverpflichtung für 20 Stunden innerhalb von drei Jahren.
- Informationspflicht: Informationspflicht über die beruflichen Qualifikationen und die absolvierten Weiterbildungsmaßnahmen.
- Rechtsverordnung: Einzelheiten zur Weiterbildung, Versicherung und Informationspflicht werden nach Beendigung des Gesetzgebungsverfahrens in einer Rechtsverordnung geregelt.

Berufszulassung für Verwalter und Makler im Vergleich

Wohnimmobilienverwalter für Dritte: Erlaubnispflicht gem. § 34c GewO

- Zuverlässigkeit
- Vorliegen geordneter Vermögensverhältnisse
- Nachweis zur Weiterbildung: 20 Stunden in drei Jahren
- Nachweis einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (Berufshaftpflicht)
- Informationspflichten

Immobilienmakler: „Erweiterte“ Erlaubnispflicht gem. § 34c GewO

- Zuverlässigkeit (bereits erforderlich)
- Vorliegen geordneter Vermögensverhältnisse (bereits erforderlich)
- Nachweis zur Weiterbildung: 20 Stunden in drei Jahren
- kein Nachweis einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (Berufshaftpflicht)
- Informationspflichten

Im Einzelnen:

Anwendungsbereich (§ 34c Abs. 1 Nr. 4 GewO)

Die neue gesetzliche Regelung betrifft Fremdverwalter von Wohnimmobilien sowie Makler. Das heißt, Sondereigentums- und Mietverwalter von Wohnraum in der Fremdverwaltung sind neben den WEG-Verwaltern und Maklern in den Pflichtenkreis einbezogen. Nicht betroffen sind demzufolge Verwalter von Gewerbeeinheiten eigener und fremder Bestände und Verwalter von eigenen Wohnbeständen.

Erlaubnisinhaber/Antragstellung

Erlaubnisinhaber können natürliche oder juristische Personen sein. Die jeweils zuständigen Gewerbe- oder Ordnungsämter in den Kommunen gewährleisten, dass die Voraussetzungen für die Erlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung (GewO) eingehalten werden. Dort werden auch die Erlaubnisanträge gestellt.

Wer ist Antragsteller?

Personengesellschaften ohne eigene Rechtspersönlichkeit (GbR, OHG, KG)

=> Antragsteller ist jeder geschäftsführungsberechtigter Gesellschafter

GmbH & Co. KG

=> Antragsteller ist die GmbH, d. h. Nachweis von jeder vertretungsberechtigten Person

juristische Personen (GmbH, AG)

=>Antragsteller ist die Gesellschaft, d. h. Nachweis von jeder vertretungsberechtigten Person (z.B. Geschäftsführer, Vorstandsmitglied)

Zuverlässigkeit (§ 34c Abs. 2 Nr. 1 GewO)

Der Antragsteller (bei juristischen Personen alle gesetzlich vertretungsberechtigten Personen) muss die für das Gewerbe erforderliche Zuverlässigkeit nachweisen.

Die erforderliche Zuverlässigkeit besitzt in der Regel nicht, wer in den letzten fünf Jahren vor Stellung des Antrags wegen eines Verbrechens oder wegen Diebstahls, Unterschlagung, Erpressung, Betruges, Untreue, Urkundenfälschung, Hehlerei, Wuchers oder einer Insolvenzstraftat rechtskräftig verurteilt worden ist.

Hierbei handelt es sich lediglich um gesetzliche Regelbeispiele. Sie sind also nicht abschließend. Das bedeutet, dass Unzuverlässigkeit auch aus anderen Gründen bestehen kann. Das ist verallgemeinernd also dann der Fall, wenn der Makler oder Verwalter nach dem Gesamtbild seines Verhaltens nicht die Gewähr dafür bietet, dass er das Gewerbe ordnungsgemäß ausüben wird.

Weitere Beispiele sind daher je Einzelfall Defizite in der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, erhebliche Steuerschulden, Verletzung sozialversicherungsrechtlicher Verpflichtungen, vorherige Untersagung der Ausübung eines Gewerbes u. s. w., wenn sie Rückschlüsse auf die Unzuverlässigkeit zulassen.

Insbesondere folgende aktuelle Unterlagen (regelmäßig nicht älter als drei Monate) sind zur Prüfung der Zuverlässigkeit vorzulegen:

Natürliche Personen:

- Auskunft aus dem Bundeszentralregister (= polizeiliches Führungszeugnis) zur Vorlage bei einer Behörde (§ 30 Abs. 5 Bundeszentralregistergesetz)
- Auskunft aus dem Gewerbezentralregister zur Vorlage bei einer Behörde gem. § 150 Abs. 5 GewO

Juristische Personen:

- Auskunft aus dem Bundeszentralregister (= polizeiliches Führungszeugnis) zur Vorlage bei einer Behörde für alle gesetzlich vertretungsberechtigten Personen (§ 30 Abs. 5 BZRG)
- Auskunft aus dem Gewerbezentralregister zur Vorlage bei einer Behörde (§ 150 Abs. 5 GewO) sowohl für die juristische Person, als auch für alle gesetzlich vertretungsberechtigten Personen.

Geordnete Vermögensverhältnisse (§ 34 c Abs. 2 Nr. 2 GewO)

Der Antragsteller muss darüber hinaus in geordneten Vermögensverhältnissen leben. Hierbei geht es um den Schutz von Vermögenswerten des Auftraggebers vor unseriösen Maklern/Verwaltern.

Dies ist regelmäßig der Fall, wenn über das Vermögen des Antragstellers das Insolvenzverfahren eröffnet worden ist oder eine eidesstattliche Versicherung vorliegt (§ 26 Abs. 2 Insolvenzordnung, § 882b ZPO).

Bei den oben genannten Fallgruppen handelt es sich wiederum lediglich um gesetzliche Regelbeispiele. Sie sind also nicht abschließend. Das bedeutet, dass ungeordnete Vermögensverhältnisse auch aus anderen Gründen vorliegen können. Das ist verallgemeinernd also dann der Fall, wenn der Makler oder Verwalter nach dem Gesamtbild seines Verhaltens nicht die Gewähr dafür bietet, dass er das Gewerbe ordnungsgemäß ausüben wird. Weitere Beispiele sind daher je Einzelfall Defizite in der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, erhebliche Steuerschulden, Verletzung sozialversicherungsrechtlicher Verpflichtungen, vorherige Untersagung der Ausübung eines Gewerbes u. s. w., wenn sie Rückschlüsse auf ungeordnete Vermögensverhältnisse zulassen.

Anmerkung: Bei juristischen Personen kommt es bei der Prüfung der geordneten Vermögensverhältnisse auf die juristische Person selbst an.

Zur Prüfung der geordneten Vermögensverhältnisse sind insbesondere folgende Unterlagen vorzulegen:

- Auskunft aus dem Schuldnerverzeichnis des/der zuständigen Amtsgerichts/-e (Insolvenzgerichts/-e), in dessen/deren Bezirk ein Wohnsitz oder eine gewerbliche Niederlassung in den letzten fünf Jahren bestanden hat, dass weder ein Insolvenzverfahren anhängig noch eine Eintragung gemäß § 26 Abs. 2 InsO (Abweisung mangels Masse) vorhanden ist. Das zuständige Insolvenzgericht ist zu finden unter www.zustaendiges-insolvenzgericht.de.
- Auskunft aus den Schuldnerverzeichnissen der zentralen Vollstreckungsgerichte (§ 882b ZPO), die ab dem 1. Januar 2013 für die Führung der Schuldnerverzeichnisse und die Erteilung von Vermögensauskünften zuständig sind. Auskünfte aus den Schuldnerverzeichnissen unter www.vollstreckungsportal.de.

Berufshaftpflicht (§ 34c Abs. 2 Nr. 3 GewO)

Bei der Berufshaftpflichtversicherung handelt es sich begrifflich um eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung. Eine Versicherungspflicht besteht nur für die Fremdverwalter von Wohnimmobilien, jedoch nicht für Immobilienmakler. Weitere Einzelheiten, insbesondere zur Mindesthöhe des Versicherungsschutzes wird durch die Rechtsverordnung geregelt. Der Versicherungsnachweis ist bei Beantragung der Erlaubnis zu erbringen.

Wichtiger Hinweis: Neben einer Vermögensschadenhaftpflicht ist vielfach auch eine Vertrauensschadenversicherung sinnvoll. Die Pantaenius Versicherungsmakler GmbH hat eine besondere Form der Vertrauensschadenversicherung für BFW-Mitglieder erarbeitet. Nähere Informationen zur BFW-Verbandslösung erhalten Sie gern auf Nachfrage.

Pflicht zur Weiterbildung (§ 34 c Abs. 2a GewO)

Gewerbliche Immobilienmakler und Fremdverwalter von Wohnimmobilien sind künftig verpflichtet, innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren Weiterbildungsmaßnahmen in einem zeitlichen Umfang von mindestens 20 Stunden zu absolvieren. Für Gewerbetreibende, die nach gewerberechtlichen Grundsätzen eine juristische oder natürliche Person sein können, reicht es dabei aus, wenn eine „angemessene Zahl von vertretungsberechtigten Aufsichtspersonen“ die Weiterbildung absolviert. Diese begrifflichen Unschärfen und offenen organisatorischen Fragen eröffnen Ermessensspielräume, die in der Rechtsverordnung konkretisiert werden.

Wann beginnt die 3-Jahresfrist zur Weiterbildung?

Für Gewerbetreibende, die vor Inkrafttreten des Gesetzes als Fremdverwalter von Wohnimmobilien oder Immobilienmakler tätig waren, beginnt die 3-Jahresfrist mit dem Inkrafttreten des Gesetzes (s.u.).

Für „neue“ Fremdverwalter von Wohnimmobilien oder Immobilienmakler, die den Erlaubnisantrag nach Inkrafttreten stellen, beginnt die Frist mit der Zustellung der Erlaubnis, die die Zuverlässigkeit und die geordneten Vermögensverhältnisse (sowie den Versicherungsnachweis für Fremdverwalter von Wohnimmobilien) umfasst.

Informationspflichten (§ 34c Abs. 3 Nr. 3 GewO)

Es wird eine gesetzliche Informationspflicht des Gewerbetreibenden gegenüber dem Auftraggeber über die beruflichen Qualifikationen und die absolvierten Weiterbildungsmaßnahmen eingeführt. Die Einzelheiten werden in der Rechtsverordnung geregelt.

Inkrafttreten

Die Ermächtigung zum Erlass der o.g. Rechtsverordnung zur Weiterbildung und Versicherungspflicht tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft. Im Übrigen tritt das Gesetz am ersten Kalendertag des 10. Folgemonats nach der Verkündung in Kraft.

Mit einer Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt wird derzeit im Oktober 2017 gerechnet, so dass ein Inkrafttreten zum 1. August 2018 realistisch erscheint.

Fristen für Verwalter und Makler (§ 161 Abs. 3 GewO)

Fristen für bereits tätige Verwalter

Für den Erlaubnisantrag von Gewerbetreibenden, die bereits vor Inkrafttreten des Gesetzes als Wohnimmobilienverwalter für Dritte tätig waren, gilt eine Frist bis zum 1. Kalendertag des

7. Folgemonats nach Inkrafttreten der neuen gesetzlichen Regelung. In dieser Frist ist der Erlaubnisantrag zur Zuverlässigkeit, den geordneten Vermögensverhältnissen einschließlich Versicherungsnachweis zu stellen. Für den Nachweis der Weiterbildung gilt die 3-Jahresfrist, die ab Inkrafttreten der neuen gesetzlichen Regelung berechnet wird.

Beispiel: Verwalter, die vor Inkrafttreten des Gesetzes als Verwalter tätig waren

17.10.2017 Verkündung im Bundesgesetzblatt (fiktives Datum)
18.10.2017 Inkrafttreten der Verordnungsermächtigung (= Verkündung + 1 Tag)
(Verwalter bereits tätig)
01.08.2018 Inkrafttreten des Gesetzes (Verkündung + 1. KT des 10. Folgemonats)
01.02.2019: Ablauf der Übergangsfrist für den Erlaubnisantrag (Inkrafttreten + 1. KT des 7. Folgemonats) = Nachweis zu Zuverlässigkeit, geordnete Vermögensverhältnisse und Vermögensschadenhaftpflichtversicherung
Bis 01.08.2021: Erstmaliger Nachweis der Weiterbildung von 20 Stunden (Inkrafttreten + 3 Jahre)
Ergebnis: Verwalter, die vor dem 01.08.2018 bereits als Verwalter tätig waren, müssen bis zum 01.02.2019 eine Erlaubnis beantragen und hierbei Zuverlässigkeit, geordnete Vermögensverhältnisse und Vermögensschadenhaftpflichtversicherung nachweisen. Für die Zeit vom 02.08.2018 bis 01.08.2021 muss bis zum 01.08.2021 eine Weiterbildung von 20 Stunden nachgewiesen werden.

Fristen für „neue“ Verwalter

Natürliche oder juristische Personen, die nach Inkrafttreten des Gesetzes als Wohnimmobilienverwalter für Dritte tätig werden möchten, stellen einen Erlaubnisantrag, der den Nachweis der Zuverlässigkeit, der geordneten Vermögensverhältnissen und den Versicherungsnachweis umfasst. Für den Nachweis der Weiterbildung gilt die 3-Jahresfrist, die ab Zustellung der Erlaubnis beginnt.

Beispiel: Verwalter, die nach Inkrafttreten des Gesetzes als Verwalter tätig werden

17.10.2017 Verkündung im Bundesgesetzblatt
18.10.2017 Inkrafttreten der Verordnungsermächtigung (= Verkündung + 1 Tag)
01.08.2018 Inkrafttreten des Gesetzes (Verkündung + 1. KT des 10. Folgemonats)
15.08.2018 Antragstellung(fiktives Datum): Nachweis der Zuverlässigkeit, geordnete Vermögensverhältnisse und Vermögensschadenhaftpflicht-versicherung
15.09.2018 Zustellung der Berufszulassung (Erlaubnis) an den Antragsteller (fiktives Datum)
Bis 15.09.2021 Erstmaliger Nachweis der Weiterbildung von 20 Stunden (Zustellung Erlaubnis + 3 Jahre)
Ergebnis: Für die Zeit vom 16.09.2018 bis 15.09.2021 muss bis zum 15.09.2021 die Weiterbildung von 20 Stunden nachgewiesen werden.

Frist für „alte und neue“ Immobilienmakler

Da Makler bereits jetzt eine Erlaubnis beantragen müssen, die den Nachweis der Zuverlässigkeit und der geordneten Vermögensverhältnisse umfasst, und Makler auch zukünftig keinen gesetzlich vorgeschriebenen Versicherungsnachweis erbringen müssen, wirkt sich die neue Regelung für diese Berufsgruppe nur in Bezug auf die 3-Jahresfrist zum Nachweis der Weiterbildungsverpflichtung aus.

Beispiel: Makler, die bereits vor Inkrafttreten des Gesetzes als Makler tätig waren

17.10.2017 Verkündung im Bundesgesetzblatt (fiktives Datum)
18.10.2017 Inkrafttreten der Verordnungsermächtigung (= Verkündung + 1 Tag)
(Makler bereits als Makler tätig)
01.08.2018 Inkrafttreten des Gesetzes (Verkündung + 1.KT des 10. Folgemonats)
Bis 01.08.2021 erstmaliger Nachweis der Weiterbildung von 20 Stunden (Inkrafttreten + 3 Jahre)
Ergebnis: Für die Zeit vom 02.08.2018 bis 01.08.2021 (3 Jahre) muss bis zum 01.08.2021 eine Weiterbildung von 20 Stunden nachgewiesen werden.

Beispiel: Makler, die nach Inkrafttreten des Gesetzes als Makler tätig werden

17.10.2017 Verkündung im Bundesgesetzblatt (fiktives Datum)
18.10.2017 Inkrafttreten der Verordnungsermächtigung (= Verkündung + 1 Tag)
01.08.2018 Inkrafttreten des Gesetzes (Verkündung + 1. KT des 10. Folgemonats)
15.08.2018 Erlaubnis Antrag (fiktives Datum): Nachweis der Zuverlässigkeit und geordnete Vermögensverhältnisse
15.09.2018 Zustellung der Berufszulassung (Erlaubnis) an den Antragsteller (fiktives Datum)
Bis 15.09.2021 Erstmaliger Nachweis der Weiterbildung von 20 Stunden
(Zustellung Erlaubnis + 3 Jahre)
Ergebnis: Für die Zeit vom 16.09.2018 bis 15.09.2021 (3 Jahre) muss bis zum 15.09.2021 eine Weiterbildung von 20 Stunden nachgewiesen werden.

Rechtsverordnung (§ 34 c Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 GewO)

Neben den Einzelheiten zur Erfüllung der Weiterbildungsverpflichtung, den Versicherungs- sowie zu den Informationspflichten soll in der Rechtsverordnung geregelt werden, dass Immobilienkaufleute und Immobilienfachwirte in den ersten drei Jahren nach Aufnahme ihrer erlaubnispflichtigen Tätigkeit von der Weiterbildungsverpflichtung befreit sind. Ebenfalls in der Rechtsverordnung geregelt werden sollen die Rechtsfolgen ordnungswidriger Verstöße gegen die in der Gewerbeordnung und Rechtsverordnung geregelten Nachweispflichten.

RA Franco Höfling, Justiziar/Referent Recht, Energie, Bautechnik
Tel. 030 32781-115, franco.hoefling@bfw-bund.de
