

## **MAKLER UND WEG-VERWALTER BRAUCHEN BALD SACHKUNDENACHWEIS**

Seit Jahren will der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV), dass nicht jeder einfach so Verwalter werden kann, sondern dass die Tätigkeit des Immobilienverwalters von einer behördlichen Erlaubnis abhängig gemacht wird. Am 31.8.2016 hat das Bundeskabinett einen entsprechenden Gesetzentwurf beschlossen.

Bereits im Juli 2015 gab es hierzu einen ersten Referentenentwurf für ein Gesetz, mit dem nicht nur eine Berufszulassungsregelung für gewerbliche Wohnungseigentumsverwalter, sondern auch für Immobilienmakler eingeführt werden soll.

Jetzt wird es offensichtlich ernst für "professionelle" WEG-Verwalter und Makler: Schon ab 2017 soll es eine Zulassungspflicht geben. Ob das auch für Mietwohnungsverwalter gelten soll, ist noch unklar und soll erst im endgültigen Gesetzgebungsverfahren geklärt werden.

### **Makler brauchen auch künftig keine Berufshaftpflichtversicherung**

Noch im Referentenentwurf war als Zulassungsvoraussetzung für Makler unter anderem vorgesehen, dass sie eine Berufshaftpflichtversicherung brauchen.

Davon ist allerdings im jetzigen Gesetzentwurf nichts mehr zu lesen. Der Grund: Nach Ansicht des Gesetzgebers besteht für Immobilienmakler **kein** erhöhtes **Haftungsrisiko**, weshalb auf eine Berufshaftpflichtversicherung verzichtet werden kann.

### **WEG-Verwalter brauchen bald eine Berufshaftpflichtversicherung**

WEG-Verwalter hatten in Sachen Haftpflichtversicherung weniger Glück als Makler: WEG-Verwalter sollen neuerdings als Zulassungsvoraussetzung den Abschluss einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung nachweisen müssen.

### **Makler und WEG-Verwalter müssen bald ihre Sachkunde nachweisen**

Immobilienmakler, die bisher schon eine **Zulassung** benötigten, sollen künftig **zusätzlich** einen Sachkundenachweis erbringen, um eine Gewerbeerlaubnis zu erhalten.

Für Wohnungseigentumsverwalter soll erstmals eine **Erlaubnispflicht** in § 34c der Gewerbeordnung (GewO) eingeführt werden. Bislang reichte es, wenn sie die Aufnahme ihrer Tätigkeit gegenüber der zuständigen Landesbehörde (von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich) **angezeigt** haben.

Das reicht jetzt nicht mehr: Künftig sollen professionelle **WEG-Verwalter** ebenfalls eine Gewerbeerlaubnis einholen müssen. Die gibt es jedoch nur, wenn folgende 4 Voraussetzungen gegeben sind:

1. **Zuverlässigkeit** (keine Verurteilung in den letzten 5 Jahren wegen eines Verbrechens oder wegen Diebstahls, Unterschlagung, Erpressung, Betrugs, Untreue, Geldwäsche, Urkundenfälschung, Hehlerei, Wuchers oder einer Insolvenzstraftat);
2. geordnete **Vermögensverhältnisse**: Über das Vermögen des Antragstellers darf kein Insolvenzverfahren eröffnet worden sein und es darf kein Eintrag in das vom Vollstreckungsgericht zu führende Verzeichnis (§ 26 Abs. 2 Insolvenzordnung, § 882b Zivilprozessordnung) vorliegen;
3. **Sachkundenachweis** und
4. eine **Berufshaftpflichtversicherung**.

### **Bald gibt's Prüfungsstress für Makler und professionelle WEG-Verwalter**

Die erforderliche Sachkunde sollen WEG-Verwalter und Makler durch eine vor der Industrie- und Handelskammer erfolgreich abgelegte **Prüfung** nachweisen. Details sollen in der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) geregelt werden.

Wer bereits als WEG-Verwalter oder Immobilienmakler tätig ist, muss innerhalb von 6 Monaten nach Inkrafttreten der Neuregelung einen **Zulassungsantrag** stellen und die erforderlichen Nachweise vorlegen.

## **Ab 6 Jahren Berufserfahrung: "Alte Hasen" haben es leichter**

Für "alte Hasen" sieht der Entwurf ein erleichtertes Procedere vor: Wer bei Inkrafttreten des Gesetzes mindestens 6 Jahre ununterbrochen als WEG-Verwalter oder Makler tätig war und das auch nachweisen kann, muss zwar auch einen **Zulassungsantrag** stellen, dafür wird ihm aber die Sachkundeprüfung erlassen (§ 161 Abs. 2 und 3 GewO neu).

Der Gesetzentwurf geht davon aus, dass rund 50 % der derzeit im Markt tätigen Gewerbetreibenden von dieser Bestandsschutzregelung Gebrauch machen können. Das wären laut der Berechnung des Gesetzgebers 22.350 Gewerbetreibende (13.500 Immobilienmakler und 8.850 Wohnungseigentumsverwalter).

## **Wird ein Eigentümer Verwalter, braucht er keine Erlaubnis**

Die Erlaubnispflicht gilt ausschließlich für **gewerbetreibende** Wohnungseigentumsverwalter. Erklärt sich ein privater **Eigentümer** einer WEG-Gemeinschaft bereit, die Verwaltungsaufgaben zu übernehmen oder verwaltet sich die Eigentümergemeinschaft selbst, braucht kein Sachkundenachweis erbracht werden.

Gleiches gilt für Verwalter von Mietwohnungen und **angestellte** WEG-Verwalter: Auch die fallen nach dem Gesetzentwurf **nicht** unter die Erlaubnispflicht.

## **Nicht nur der Verwalter, sondern auch seine Mitarbeiter müssen fachkundig sein**

Laut Entwurf soll künftig nicht nur die Qualifikation des WEG-Verwalters selbst stärker kontrolliert werden, sondern auch die seines **Personals**. Nach dem neu eingeführten § 34c Abs. 2a GewO muss der gewerbliche Verwalter die Qualifikation und Zuverlässigkeit seiner Mitarbeiter **aktiv** prüfen.

Das betrifft jedoch nur diejenigen Mitarbeiter, die typische Verwaltertätigkeiten ausüben oder daran mitwirken, wie etwa das Erstellen von Abrechnungen sowie das Einberufen und Durchführen von Eigentümerversammlungen. Wer nur Sekretariats-, Buchhaltungs- oder Personalarbeiten erbringt, braucht **keinen** Qualifikationsnachweis.

### **Praxis-Beispiel**

#### **Qualifikationsnachweise**

Als angemessene Qualifikation reichen bei den Mitarbeitern nach dem Gesetzentwurf schon Abschlüsse, Zertifikate und Schulungen **privater** Bildungsträger und Akademien. Dagegen brauchen sie **keinen** Sachkundenachweis etwa in Form eines IHK-Zertifikats erbringen.

## **Immobilienmakler brauchen ebenfalls bald einen Sachkundenachweis**

Anders als die Immobilienverwalter dürfen Immobilienmakler schon jetzt **nur** mit behördlicher Erlaubnis tätig werden.

Doch künftig ist das **nicht** genug: Nach dem geänderten § 34c Abs. 2 Nr. 3 und 4 GewO sollen Immobilienmakler bald einen Sachkundenachweis erbringen müssen. Erst dann winkt die Erteilung der Gewerbeerlaubnis.

## **Gesetz soll schon im 1. Quartal 2017 in Kraft treten**

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) rechnet damit, dass das Gesetz schon spätestens im 1. Quartal 2017 verkündet wird. Danach bedarf es noch einer Rechtsverordnung, die Näheres zum Sachkundenachweis regelt. Außerdem sind nach dem neuen § 161 GewO noch ungewöhnlich lange **Übergangsfristen** (7 Monate nach Verkündung) vorgesehen.

Das soll den betroffenen Verwaltern und Maklern Gelegenheit geben, sich auf die neue rechtliche Lage einzustellen und den Sachkundenachweis zu erbringen.

**Allerdings:** Zudem sollen Immobilienverwalter und Makler eine Übergangsfrist von 12 Monaten haben, in der sie nachweisen können, dass sie vom Sachkundenachweis befreit sind. Wird der Sachkundenachweis nicht pünktlich erbracht, **erlischt** eine bereits erteilte Gewerbeerlaubnis.

Die Übergangsfrist ist schon deshalb notwendig, weil die für die Abnahme der Sachkundeprüfung zuständigen Industrie- und Handelskammern Zeit brauchen, um Prüfungsordnungen zu erlassen sowie entsprechende Prüfungsverfahren und -ausschüsse einzurichten.

## **Verband fordert Erlaubnispflicht für Mietverwalter**

Bisher fehlt im Gesetzentwurf die Erlaubnispflicht für **Mietverwalter**. Diese seien wie WEG-Verwalter ebenfalls treuhänderisch tätig und trügen dieselbe wirtschaftlich hohe Verantwortung wie WEG-Verwalter.