

Neue Regeln für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter ab dem 01.08.2018

Für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter ergeben sich aus dem „Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter“, das am 01.08.2018 in Kraft tritt, einige Neuregelungen.

Neben der neu eingeführten Erlaubnispflicht für Wohnimmobilienverwalter sieht das Gesetz eine regelmäßige Weiterbildungsverpflichtung für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter vor. Details zu den Anforderungen an die Berufshaftpflichtversicherung, die eine der Voraussetzungen für den Erhalt der Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 GewO als Wohnimmobilienverwalter ist, sowie zu den Weiterbildungs- und Informationspflichten werden in der vierten [Verordnung der Makler- und Bauträgerverordnung](#) (MaBV) festgelegt, welche ebenfalls am 01.08.2018 in Kraft tritt.

Zu den Änderungen im Einzelnen:

Für **Immobilienmakler** ändert sich an der bereits bestehenden Zulassungspflicht sowie den Erlaubnisvoraussetzungen nichts. Wie schon im bestehenden Recht ist vor Erteilung der Erlaubnis das Vorliegen von Zuverlässigkeit und geordneten Vermögensverhältnissen nachzuweisen. Auf den Nachweis einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung sowie den ursprünglich geplanten Sachkundenachweis wurde verzichtet.

Jedoch besteht für **Immobilienmakler** und ihre unmittelbar bei erlaubnispflichtigen Tätigkeiten mitwirkenden Angestellten künftig eine Weiterbildungsverpflichtung von 20 Stunden innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren. Die inhaltlichen Anforderungen an die Weiterbildung sind für **Immobilienmakler** an den Vorgaben der [Anlage 1 A MaBV](#) auszurichten. Folgende Themen sind hier erfasst:

- Kundenberatung,
- Grundlagen des Maklergeschäfts,
- rechtliche Grundlagen,
- Wettbewerbsrecht,
- Verbraucherschutz,
- Grundlage Immobilien und Steuern,
- Grundlagen der Finanzierung.

Für **Wohnimmobilienverwalter** wird erstmals eine Erlaubnispflicht nach § 34c GewO eingeführt. Der Erlaubnispflicht unterliegen künftig neben den Wohnungseigentumsverwaltern auch Mietwohnungsverwalter. Voraussetzung für die Erteilung der Erlaubnis ist, dass der **Wohnimmobilienverwalter** seine Zuverlässigkeit, geordnete Vermögensverhältnisse sowie eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung nachweisen kann. Auf einen Sachkundenachweis wurde ebenso wie beim Immobilienmakler verzichtet.

Die für **Wohnimmobilienverwalter** vorgesehene Vermögensschadenhaftpflichtversicherung muss bei einem im Inland zum Geschäftsbetrieb zugelassenen Versicherungsunternehmen abgeschlossen werden. Die Mindestversicherungssumme beträgt 500.000 Euro für jeden Versicherungsfall und eine Million Euro für alle Versicherungsfälle eines Jahres. Die Versicherungsbestätigung darf zum Zeitpunkt der Stellung des Erlaubnisanspruchs nicht älter als drei Monate sein.

Wohnimmobilienverwalter, die diese Tätigkeit ab dem 01.08.2018 neu aufnehmen, dürfen diese erst nach dem Erhalt der Erlaubnis aufnehmen. Für **Wohnimmobilienverwalter**, die vor dem 01.08.2018 bereits Wohnimmobilien verwaltet haben und diese Tätigkeit weiterhin ausüben wollen, besteht eine Übergangsfrist bis zum 01.03.2019, innerhalb derer sie die Erlaubnis nach § 34c GewO beantragen müssen. Auch für **Wohnimmobilienverwalter** und ihre unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkenden Angestellten besteht künftig eine Weiterbildungsverpflichtung in einem Umfang von 20 Stunden innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren. Die inhaltlichen Anforderungen an die Weiterbildung sind für Wohnimmobilienverwalter an den Vorgaben der [Anlage 1 B MaBV](#) auszurichten und umfassen unter anderem:

- Grundlagen der Immobilienwirtschaft,
- rechtliche Grundlagen,
- kaufmännische Grundlagen,
- Verwaltung von Wohnungseigentumsobjekten,
- Verwaltung von Mietobjekten,
- technische Grundlagen der Immobilienverwaltung,
- Verbraucherschutz.

Bei einer **Doppeltätigkeit** (tätig als Immobilienmakler wie auch als Wohnimmobilienverwalter) besteht eine Weiterbildungsverpflichtung von 40 Stunden innerhalb von drei Jahren.

Form der Weiterbildung:

Die Weiterbildung können Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter in Präsenzform, in einem begleiteten Selbststudium mit nachweisbarer Lernerfolgskontrolle durch den Weiterbildungsanbieter, durch betriebsinterne Maßnahmen des Gewerbetreibenden oder in einer anderen geeigneten Form erbringen.

Dokumentation der Weiterbildungsmaßnahmen und Aufbewahrung:

Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter sind verpflichtet, Nachweise und Unterlagen über Weiterbildungsmaßnahmen zu sammeln, an denen sie und ihre zur Weiterbildung verpflichteten Angestellten teilgenommen haben. Diese Unterlagen und Nachweise sind fünf Jahre auf einem dauerhaften Datenträger zu hinterlegen und in den Geschäftsräumen aufzubewahren.



Erklärung über die Erfüllung der Weiterbildungspflicht nur auf Anordnung:

Immobilienmakler und Wohnimmobilienmakler müssen nur auf Anordnung der Erlaubnisbehörde eine Erklärung zu ihren Fortbildungsmaßnahmen der vergangenen drei Kalenderjahre und denen ihrer unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkenden Beschäftigten abgeben.

Ausbildungs-/Weiterbildungsabschlüsse als Immobilienkaufmann/-frau oder Geprüfte/-r Immobilienfachwirt:

Der Erwerb eines Ausbildungsabschlusses als Immobilienkaufmann/-frau oder eines Weiterbildungsabschlusses als Geprüfte/-r Immobilienfachwirt gilt als Weiterbildung. Für die zur Weiterbildung verpflichteten Gewerbetreibenden und ihre weiterbildungspflichtigen Angestellten, die im Besitz eines solchen Ausbildungs- oder Weiterbildungsabschlusses sind, beginnt die Pflicht zur Weiterbildung drei Jahre nach Erwerb des Ausbildungs- oder Weiterbildungsabschlusses.

Informationspflicht gegenüber Auftraggebern:

Wohnimmobilienverwalter sind ab 01.08.2018 zudem verpflichtet, auf Anfrage von Auftraggebern unverzüglich Angaben über ihre berufsspezifischen Qualifikationen und die in den letzten drei Kalenderjahren von ihnen und ihren unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkenden Beschäftigten durchgeführten Weiterbildungsmaßnahmen mitzuteilen. Es genügt jedoch, wenn die Angaben durch Verweis auf die Internetseite des Gewerbetreibenden erfolgen.

Keine Registrierung im Vermittlerregister:

Eine Registrierung im Vermittlerregister ist weder für Immobilienmakler noch für Wohnimmobilienvermittler vorgesehen.

Anmerkung:

Dieses Merkblatt dient als erste Orientierungshilfe und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Trotz sorgfältiger Recherchen bei der Erstellung dieses Merkblatts kann eine Haftung für den Inhalt nicht übernommen werden. Die in diesem Merkblatt dargestellten Erläuterungen erfolgen vorbehaltlich etwaiger Änderungen durch anstehende verordnungsrechtliche oder gesetzliche Änderungen.

Ansprechpartnerin IHK Frankfurt am Main:

Ann-Kristin Engelhardt
Geschäftsfeld Wirtschaftspolitik und Metropolenentwicklung
IHK Frankfurt am Main
Börsenplatz 4
60313 Frankfurt am Main
Tel: 069 2197-1215
a.engelhardt@frankfurt-main.ihk.de