

August 2018: Fortbildungspflicht für Immobilienmakler

Das Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienverwalter und Immobilienmakler ist am 1.8.2018 in Kraft getreten. Bereits tätige Verwalter müssen bis Anfang März eine Erlaubnis beantragen. Statt des ursprünglich geplanten Sachkundenachweises gilt eine Fortbildungspflicht.

Für Immobilienverwalter gelten erstmals eine Zulassungspflicht und weitere Voraussetzungen. Für Immobilienmakler gilt nun zusätzlich zur bereits bestehenden Zulassungspflicht eine Fortbildungspflicht. Das ergibt sich aus dem „Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter“, das am **1.8.2018** in Kraft getreten ist.

Wohnimmobilienverwalter brauchen Erlaubnis:

Für gewerbliche Verwalter von Wohnimmobilien gilt erstmals eine Erlaubnispflicht nach § 34c Gewerbeordnung. Bislang mussten sie die Aufnahme ihrer Tätigkeit lediglich anzeigen. Die Erlaubnispflicht erstreckt sich auf WEG-Verwalter und Mietverwalter von Wohnraum, die das Gesetz unter der Bezeichnung „Wohnimmobilienverwalter“ zusammenfasst.

Voraussetzung für die Erteilung einer Erlaubnis ist, dass der Verwalter seine Zuverlässigkeit, geordnete Vermögensverhältnisse sowie den Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung mit einer Mindestversicherungssumme von 500.000 Euro je Versicherungsfall und von einer Million Euro für alle Versicherungsfälle eines Jahres nachweisen kann. Nach Inkrafttreten des Gesetzes am 1.8.2018 haben bereits tätige Wohnimmobilienverwalter bis zum 1.3.2019 Zeit, ihre Erlaubnis zu beantragen.

Weiterbildungspflicht statt Sachkundenachweis für Verwalter und Makler:

Wohnimmobilienverwalter und **Immobilienmakler** müssen nun regelmäßige Weiterbildungen absolvieren, und zwar 20 Stunden innerhalb von drei Jahren. Diese Fortbildungspflicht wurde anstelle des im ursprünglichen Gesetzentwurf vorgesehenen Sachkundenachweises eingeführt. Mit der Pflicht zur regelmäßigen Weiterbildung werde sichergestellt, dass Verwalter und Makler über die für die Berufsausübung erforderliche Sachkenntnis verfügen und das erforderliche Fachwissen aktuell halten, so die Gesetzesbegründung. Verstöße gegen die Fortbildungspflicht können mit einem Bußgeld geahndet werden.

Die Fortbildungspflicht gilt auch für unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkende beschäftigte Personen. Für Gewerbetreibende (Makler und Verwalter), 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.

Außerdem sind Verwalter und Makler verpflichtet, über absolvierte Fortbildungen zu informieren und so Verbrauchern ermöglichen, sich ein eigenes Bild über die fachliche Qualifikation zu machen. Die Einzelheiten zur Weiterbildungspflicht sind in einer Rechtsverordnung geregelt. Lesen Sie hier, welche Regelungen diese vorsieht: **Fortbildungspflicht für Immobilienverwalter und Makler!**

Gewerbetreibende mit staatlich anerkanntem Aus- oder Fortbildungsabschluss wie einem Immobilienkaufmann oder Immobilienfachwirt sind durch die Rechtsverordnung in den ersten drei Jahren nach Aufnahme ihrer erlaubnispflichtigen Tätigkeit von der Weiterbildungspflicht befreit.

Verbände fordern weiterhin Sachkundenachweis:

Der DDIV (Dachverband der Deutschen Immobilienverwalter), der sich seit Jahren für eine gesetzliche Regelung eingesetzt hatte, ist von den neuen Vorschriften enttäuscht. Ohne den Sachkundenachweis sei das Gesetz eine leere Hülle, so der Verband in einer Mitteilung. Gleichzeitig betont der Verband, am Thema dranbleiben zu wollen und weiter auf die Einführung eines Sachkundenachweises hinarbeiten. Auch der Immobilienverband IVD hat in einer früheren Stellungnahme angekündigt, in der neuen Legislaturperiode weiter auf den Sachkundenachweis zu drängen.

Nachtrag 28.8.2019: Eine Bund-Länder-Arbeitsgruppe, die [Vorschläge für eine WEG-Reform](#) erarbeitet hat, spricht sich in ihrem Bericht ebenfalls für einen Sachkundenachweis für Verwalter aus.