



27. Juni 2017

Bundestag beschließt Berufszulassung für Immobilienverwalter - ohne Sachkundenachweis

Formularende

Der Bundestag hat das Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienverwalter und Makler beschlossen. Statt des ursprünglich geplanten Sachkundenachweises wird eine Fortbildungspflicht eingeführt.

Zwei Jahre sind seit dem ersten Gesetzentwurf vergangen, nun ist es beschlossene Sache: Für Immobilienverwalter werden erstmals eine Zulassungspflicht und weitere Voraussetzungen eingeführt. Auf Immobilienmakler kommt zusätzlich zur bereits bestehenden Zulassungspflicht eine Fortbildungspflicht zu. Das ergibt sich aus dem „Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter“, das der Bundestag in zweiter und dritter Lesung mit den Stimmen von Union und SPD beschlossen hat. Damit schließt die große Koalition kurz vor Ende der Legislaturperiode ein Vorhaben aus dem Koalitionsvertrag ab.

Wohnimmobilienverwalter brauchen Erlaubnis

Für gewerbliche Verwalter von Wohnimmobilien wird erstmals eine Erlaubnispflicht in § 34c Gewerbeordnung eingeführt. Bislang müssen 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. Im ursprünglichen Gesetzentwurf waren nur WEG-Verwalter, nicht aber Mietverwalter erfasst.

Dass nun auch Mietverwalter mit einbezogen werden, wird unter anderem damit begründet, dass die Vermietungseinkünfte für viele Gebäudeeigentümer Teil der Altersvorsorge seien und daher eine sachgemäße Verwaltung gewährleistet sein müsse. Außerdem übe die überwiegende Mehrheit der gewerblichen Immobilienverwalter ohnehin Aufgaben aus der WEG-Verwaltung als auch der Mietverwaltung aus, so dass die Erlaubnis beide Bereiche umfassen solle.

Weiterbildungspflicht statt Sachkundenachweis für Verwalter und Makler

Wohnimmobilienverwalter und Immobilienmakler müssen künftig regelmäßige Weiterbildungen nachweisen, und zwar 20 Stunden innerhalb von drei Jahren. Diese Fortbildungspflicht wird anstelle des im ursprünglichen Gesetzentwurf vorgesehenen Sachkundenachweises eingeführt. Verstöße gegen die Fortbildungspflicht können mit einem Bußgeld geahndet werden.

Der Sachkundenachweis wurde im Zuge der Ausschussberatungen auf Betreiben der CDU aus dem Gesetzentwurf gestrichen. 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.



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 werden 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 werden in einer Rechtsverordnung geregelt.

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

Inkrafttreten 2018, Übergangsfrist sechs Monate

Mit dem Beschluss des Bundestages ist das Gesetzgebungsverfahren fast abgeschlossen. Nun muss das Gesetz noch den zweiten Durchgang im Bundesrat durchlaufen. Die letzte Sitzung vor der Sommerpause ist auf den 7. Juli 2017 terminiert. Wenn das Gesetz den Bundesrat ohne Anrufung des Vermittlungsausschusses passiert, womit zu rechnen ist, kann es im Bundesgesetzblatt verkündet werden.

Die Neuregelungen treten neun Monate nach der Verkündung in Kraft, voraussichtlich in der ersten Jahreshälfte 2018. Immobilienverwalter haben nach Inkrafttreten der neuen Vorgaben dann nochmals sechs Monate Zeit, um die dann nach § 34c Gewerbeordnung erforderliche Erlaubnis zu beantragen.

In der [Parlamentsdebatte vom 22. Juni 2017](#) sprachen sich die Fraktionen von SPD, DIE LINKE und Bündnis90/Die Grünen dafür aus, den Sachkundenachweis in der nächsten Legislaturperiode einzuführen.

Die Tagesordnung des Deutschen Bundestags vom 22. Juni ist [» online verfügbar](#). Die Anhörung im Wirtschaftsausschuss vom 29. März, bei der DDIV als einziger Vertreter Verwalterinteressen vertrat, kann in der [» Mediathek des Parlamentsfernsehen](#) abgerufen werden.

Mit freundlichen Grüßen

**VERBAND DER IMMOBILIENVERWALTER
BADEN-WÜRTTEMBERG E.V.**

Wolfgang D. Heckeler

Diana Rivic