

Fortbildungspflicht für Makler und Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft

1.

Der Bundestag hat am 22.09.2017 dem Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter zugestimmt.

Wohnimmobilienverwalter (künftig Verwalter) sind Verwalter, welche entweder die Mietverwaltung übernommen haben oder die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums einer WEG. Das Gesetz wird voraussichtlich im Oktober 2017 verkündet werden und damit voraussichtlich zum 01.08.2018 in Kraft treten.

2.

Makler und Verwalter sind ab in Kraft treten des Gesetzes weitreichenden neuen Pflichten unterworfen:

- Verwalter, welche im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes ihre Tätigkeit bereits ausüben, haben ab dann sechs Monate Zeit, eine Genehmigung zur Ausübung der Tätigkeit zu beantragen.
- Als Grund die Genehmigung für die Ausübung dieser Tätigkeit zu versagen tritt neben die bereits bekannten Gründe Verlässlichkeit bzw. ungeordnete Vermögensverhältnisse neu der fehlende Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung. Verwalter haben bis voraussichtlich zum **01.02.2019** Zeit, sich eine solche Haftpflichtversicherung zuzulegen. Ob die Behörde Gelegenheit gibt (geben muss) einen bei Stellung des Antrags fehlenden Nachweis über eine Berufshaftpflichtversicherung nachzureichen, ist ungeklärt. Selbst wenn die Behörde unter Fristsetzung zur Nachreichung des Nachweises auffordert, wird die Frist vielfach zu kurz sein, wenn erst mit der Fristsetzung damit begonnen wird, eine Berufshaftpflichtversicherung abzuschließen.
- Makler und Verwalter müssen ab Inkrafttreten des Gesetzes innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren 20 Fortbildungsstunden ableisten. Dies gilt nicht nur einmalig, sondern die Fortbildungsstunden müssen alle drei Jahre jeweils neu erbracht werden.

Diese Fortbildungsverpflichtung gilt auch für unmittelbar an der Verwaltung / Maklertätigkeit mitwirkende Angestellte. Die Fortbildung muss nicht zwingend durch den Verwalter / Makler selbst erbracht werden. Er kann diese Pflicht auch durch „eine im Hinblick auf die ordnungsgemäße Wahrnehmung der Maklertätigkeit bzw. Verwaltungstätigkeit angemessene Zahl von Mitarbeitern erbringen.“ Für juristische Personen wie GmbHs oder Aktiengesellschaften, aber auch eine GbR ist damit die Möglichkeit eröffnet, weiter Verwalter / Makler zu bleiben. Eine Unsicherheit besteht allerdings dadurch, dass eine angemessene Zahl von Angestellten vorhanden sein muss. Die Anzahl der Angestellten wird durch die ordnungsgemäße Wahrnehmung der erlaubnispflichtigen Tätigkeit bestimmt. Je mehr Angestellte notwendig sind, um die Verwaltung / Maklertätigkeit ordnungsgemäß zu erbringen, je mehr Angestellte müssen sich fortbilden. Es ist derzeit aber ungeklärt, wie genau bestimmt, wie viele Angestellte genau sich fortbilden müssen. Weitere Voraussetzung, damit die Angestellten für die Erfüllung der Fortbildungspflicht angerechnet werden: die Angestellten müssen die Aufsicht über ggfls. weitere mitwirkende Angestellte haben und die Befugnis, den Makler bzw. Verwalter vertreten zu dürfen. Wie viele dies sein müssen und

wann die Mitarbeiter die weiteren Erfordernisse der Aufsicht und Vertretung erfüllen, ist ebenfalls nicht geklärt.

- Makler und Verwalter müssen die Kunden und Interessenten über die vorhandene Qualifikation und die Weiterbildung informieren

3.

Diese Pflichten bestehen für gewerbsmäßig tätig werdende Verwalter (§ 34c Abs. 1 S. 1 Nr.4 GewO n.F.). Nach der Rechtsprechung ist Gewerbe jede erlaubte, selbständige, auf Gewinn gerichtete und auf Dauer angelegte Tätigkeit mit Ausnahme der Urproduktion (z.B. Landwirtschaft), der freien Berufe, der Verwaltung eigenen Vermögens (z.B. Vermietung) und der Erbringung von Dienstleistungen höherer Art.

Voraussetzung ist damit insbesondere die Gewinnerzielungsabsicht. Der Verwalter muss die Absicht haben, mit dieser Tätigkeit seinen Lebensunterhalt zu bestreiten. Ein Eigentümer, welcher zum Verwalter „seiner“ WEG bestimmt wird, und kein Entgelt dafür erhält, muss somit weder eine Haftpflichtversicherung erbringen, noch sich fortbilden. Mangels Entgelt hätte er keine Gewinnerzielungsabsicht. Unproblematisch dürfte auch die Erstattung konkret angefallener Aufwendungen sein, die im Rahmen dieser Tätigkeit anfallen, wie etwa Parkgebühren. Bei Pauschalen könnte es unter Umständen je nach Ausgestaltung im Einzelfall Probleme geben. Stellten sich die Pauschalen als verkapptes Entgelt dar, könnte eine Gewinnerzielung von Behörden und Gerichten angenommen werden.

Für den Mietverwalter gilt entsprechendes.

4.

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie kann und muss durch Rechtsverordnung die näheren Anforderungen an die Haftpflichtversicherung, insbesondere die Höhe der Mindestversicherungssumme bestimmen. Die Rechtsverordnung soll auch die Details der Fortbildungspflicht regeln, einschließlich einer eventuellen Befreiung von dieser Verpflichtung, Schließlich soll sie die zu erbringenden Nachweise und die Informationspflichten gegenüber den Kunden regeln.

Die bereits existierende Verordnung über die Pflichten der Makler, Darlehensvermittler, Bauträger und Baubetreuer ist noch nicht aktualisiert worden. Daher kann derzeit nichts dazu gesagt werden, wie die Fortbildung zu erbringen ist, ob auch Fortbildungen zählen, die vor dem Inkrafttreten des Gesetzes erbracht werden oder wie die Informationspflicht gegenüber dem Kunden erfüllt werden sollte. Gleichwohl sollte angefangen werden, sich damit auseinanderzusetzen, um ggfls. kurzfristig die notwendigen Anpassungen vorzunehmen.

Bereits jetzt ist Verwaltern, die planen, diese Tätigkeit aufzunehmen zu raten, dies vor dem voraussichtlich 01.08.2018 zu tun. Wer zu diesem Zeitpunkt tätig ist, bekommt eine Übergangsfrist von 6 Monaten. Wer z.B. erst am 05.08.2018 die Tätigkeit aufnahm, müsste umgehend einen Erlaubnis Antrag stellen.

Bereits jetzt ist Maklern und Verwaltern auch dazu zu raten, die Fortbildungspflicht auch in eigener Person zu erfüllen. Wird die Pflicht durch Mitarbeiter erfüllt, entstehen mehrere Abhängigkeiten: zum einen vom Mitarbeiter selbst. Kündigt dieser oder fällt aus sonstigen Gründen aus, kann die gesamte Tätigkeit bedroht sein. Außerdem ist es – unabhängig vom Umfang der eigenen Tätigkeit – ausreichend, die 20 Stunden alle 3 Jahre selber zu erbringen. Bei Erbringung durch Mitarbeiter muss dagegen in Abhängigkeit des Umfangs der wahrgenommenen Aufgaben eine hinreichende Anzahl

von Mitarbeitern vorgehalten werden. Eine unerwartete Erweiterung könnte dazu führen, dass nicht mehr genügend Mitarbeiter vorhanden sind, um die Fortbildungspflicht zu erfüllen. Schließlich müssen den Mitarbeitern, welche die Fortbildungspflicht erfüllen sollen, Aufsichts- und Vertretungsbefugnisse erteilt werden, auch wenn der Verwalter / Makler diese Befugnisse eigentlich nicht erteilen will. Unzulässig dürfte es sein, nach außen die Befugnisse zu erteilen, im Verhältnis zum Mitarbeiter diesem zu verbieten, von den Befugnissen Gebrauch zu machen.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen. Hierzu stehe ich gerne zur Verfügung.