

## Bevorstehende Neuregelung von Berufszulassungsregelungen für Makler und Verwalter von Wohneigentum

Auch wenn es bereits Berufszulassungsregelungen für Makler gab, sind einige der geplanten Neuerungen für Verwalter von Wohnungseigentum (WEG-Verwalter) Neuland. Letztere mussten bisher lediglich ihre gewerbliche Tätigkeit anmelden. Dagegen benötigten Immobilienmakler bereits nach bisheriger Rechtslage gemäß § 34c Abs. 1 Nr. 1 GewO eine gesonderte Erlaubnis für ihre Tätigkeit. Am 31. August 2016 wurde der Regierungsentwurf zum „Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum“ beschlossen. Dadurch sollen die Berufszulassungsregeln für Immobilienmakler verschärft und für gewerbliche WEG-Verwalter neu eingeführt werden.

Ziel ist es, dadurch den Verbraucherschutz zu stärken und eine Verbesserung der Qualität der von Immobilienmaklern und WEG-Verwaltern erbrachten Dienstleistungen zu erreichen und ungeeignete Personen von der Berufsausübung auszuschließen. Der Bundesrat führt in seiner Stellungnahme zum Gesetzesentwurf zudem aus, dass die Neuregelung dazu beiträgt, dass „bei Ausübung und Beaufsichtigung von Immobilienmaklertätigkeiten und Wohnungseigentumsverwaltung ein einheitliches rechtliches Schutzniveau gewährleistet wird.“<sup>1</sup>

Mit dem Regierungsentwurf wird die gesonderte Erlaubnis nun auch für die Tätigkeit des WEG-Verwalters gemäß dem neu einzuführenden § 34c Abs. 1 S. 1 Nr. 4 GewO-E für den Erhalt einer Gewerbeerlaubnis gefordert. Neu für WEG-Verwalter sind auch die einzuführenden Nachweispflichten über die gewerberechtliche Zuverlässigkeit und die gesicherten Vermögensverhältnisse. Während die Pflicht, eine Berufshaftpflichtversicherung zu unterhalten, für Makler mit dem Regierungsentwurf mangels erhöhtem Haftungsrisiko<sup>2</sup> aufgegeben wurde, soll sie für WEG-Verwalter neu eingeführt werden (§ 34c Abs. 2 Nr. 3 GewO-E). Eine weitere Neuerung bringt das Erfordernis einer Sachkundeprüfung hinsichtlich der Tätigkeit beider Berufsgruppen mit sich (§ 34c Abs. 2 Nr. 4 GewO-E). Mangelt es etwa einem WEG-Verwalter an Sachkunde, kann dies u.a. dazu führen, dass in Eigentümerversammlungen gefasste Beschlüsse nichtig oder anfechtbar sind. Bei Immobilienmaklern kann dies zu wirtschaftlichen Nachteilen der Auftraggeber führen.<sup>3</sup> Auch an dritte Beschäftigte von Maklern und WEG-Verwaltern sollen höhere Anforderungen (etwa an Qualifikation und Zuverlässigkeit, nicht an Sachkunde) gestellt und eine aktive Prüfung durch den Gewerbetreibenden gefordert werden (§ 34c Abs. 2a GewO-E). Vereinzelt werden zudem die Pflicht zur regelmäßigen Fortbildung und Regelungen zur Geldverwaltung, Zusammenarbeit mit einem Bauträger und Pflichtprüfungen durch die zuständige Behörde gefordert.<sup>4</sup>

Die Übergangsregelungen zum § 34c GewO sollen im neu einzuführenden § 161 GewO-E verankert werden. Dieser enthält die sog. „Alte-Hasen-Regelung“, wonach Gewerbetreibende, welche vor Verkündung dieses Gesetzes selbständig und zusammenhängend sechs Jahre lang als Immobilienmakler oder Verwalter von fremdem Wohnungseigentum tätig waren und

---

<sup>1</sup> BR-Drs 196/16 (B), S. 1.

<sup>2</sup> <http://ddiv.de/hp42658/Berufszulassungsregelung-fuer-Verwalter-und-Makler-im-Bundeskabinettt-beschlossen.htm>.

<sup>3</sup> BR-Drs 196/16, S. 14.

<sup>4</sup> *Drasdo*, NJW-Spezial 2016, 673, 673; DS 2015, 196, 197.

dies auch weiterhin bleiben wollen, keinen Nachweis ihrer Sachkunde erbringen müssen, sofern sie die Tätigkeitsdauer nachweisen. Der Bundesrat regt an, in diesem Zusammenhang auch unselbständige Tätigkeiten zu erfassen.<sup>5</sup> Die sog. „Alte-Hasen-Regelung“ wird zu Recht kritisiert, da somit nur eine bedingte Vereinheitlichung der Zulassungsvoraussetzungen für eine Tätigkeit als Makler oder WEG-Verwalter erreicht wird und es noch eine ganze Weile dauern würde, bis die Anforderungen tatsächlich für alle Angehörigen dieser Berufsgruppen gelten würden. Denn eine langjährige Berufsausübung garantiert noch nicht die hier angestrebte höhere Qualität der erbrachten Dienstleistungen und auch nicht den Schutz der Verbraucher und Wohnungseigentümer.

Fraglich ist zudem, ob eine Ausweitung dieser Berufszulassungserfordernisse auf sämtliche Verwalter (etwa auch Mietverwalter) erfolgt.<sup>6</sup> Im Sinne der Vereinheitlichung der Anforderungen und der Qualität der erbrachten Dienstleistungen sowie des Verbraucherschutzes wäre dies sinnvoll, da diese eine ähnlich hohe wirtschaftliche Verantwortung tragen wie WEG-Verwalter.<sup>7</sup>

Da an vielen Stellen keine konkreten Regelungen zur Ausgestaltung der Neuerungen getroffen wurden, sollen nähere Einzelheiten im Rahmen einer gesonderten Verordnung geregelt werden, welche die betroffenen Vorschriften konkretisieren soll. Das Gesetz soll nach derzeitigem Stand neun Monate<sup>8</sup> nach seiner Verkündung in Kraft treten. Den Betroffenen wird voraussichtlich eine Übergangsfrist von 12 Monaten<sup>9</sup> gewährt, innerhalb welcher Immobilienmakler den Nachweis ihrer Sachkunde bei der jeweils zuständigen Behörde einzureichen haben. WEG-Verwalter haben in diesem Zeitraum eine Erlaubnis i.S.v. § 34c GewO-E zu beantragen und ebenfalls die erforderlichen Nachweise zu erbringen.

Am 8. März 2017 soll eine Sachverständigen-Anhörung zum Gesetzesentwurf im Bundestag stattfinden.<sup>10</sup> Wann das Gesetzgebungsverfahren abgeschlossen wird und wann das Gesetz letztendlich in Kraft tritt, ist unklar. Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) ging von einer Verkündung im ersten Quartal 2017, welcher der Erlass einer Rechtsverordnung zur Konkretisierung der Neuregelungen folgen soll, und einem Inkrafttreten Ende 2017 aus.<sup>11</sup> Voraussichtlich sei zwar mit einem Inkrafttreten Ende 2017 bzw. Anfang 2018 zu rechnen, allerdings spricht sich der Bundesrat für mehr Zeit zur Umsetzung aus, damit das erforderliche Niveau gewährleistet werden könne.<sup>12</sup>

---

<sup>5</sup> BR-Drs 196/16 (B), S. 4.

<sup>6</sup> FD-MietR 2016, 382619.

<sup>7</sup> DS 2015, 196, 197.

<sup>8</sup> Der Bundesrat spricht sich für ein späteres Inkrafttreten aus, BR-Drs 196/16 (B), S. 3.

<sup>9</sup> Immobilienverband und Bundesrat plädieren für 18 Monate; FD-MietR 2016, 382619; BR-Drs 196/16 (B), S. 3.

<sup>10</sup> [https://www.sihk.de/servicemarken/branchen/Dienstleistungen\\_FB\\_32/Neue-Berufszulassungsregelung-fuer-Makler-und-WEG-Verwalter/2733460](https://www.sihk.de/servicemarken/branchen/Dienstleistungen_FB_32/Neue-Berufszulassungsregelung-fuer-Makler-und-WEG-Verwalter/2733460).

<sup>11</sup> <http://ddiv.de/hp42658/Berufszulassungsregelung-fuer-Verwalter-und-Makler-im-Bundeskabinetts-beschlossen.htm>.

<sup>12</sup> FD-MietR 2016, 382014.