

Was ist neu in § 34c GewO?

seit dem 01.08.2018:

Erlaubnispflicht für Wohnimmobilien- verwalter

(§ 34c Abs. 1 Nr. 4 GewO)

Wohnimmobilienverwalter:

- Verwalter des gemeinschaftlichen Eigentums von Wohnungseigentümern i. S. v. § 1 Abs. 2, 3, 5 und 6 WEG
- Verwalter von Mietverhältnissen im Sinne von § 549 BGB für Dritte.

WEG:

- Sondereigentum (einzelne Wohnungen)
- gemeinschaftliches Eigentum: z. B. konstruktive Gebäudeteile (Trag- und Stützmauern), Trockenplätze, Mülltonnenstellplätze, Gemeinschaftsleitungen der Gas-, Wasser- und Elektroinstallation, Gebäudefassade (Fenster, Balkonverkleidungen, tragende Teile der Balkone).

(Verwaltung kann von der Eigentümergemeinschaft einem Verwalter übertragen werden)

Aufgaben u. a.:

- Durchsetzung der Hausordnung
- Maßnahmen für ordnungsgemäße Instandhaltung des Gebäudes
- Lasten- und Kostenbeiträge, Tilgungsbeiträge und Hypothekzinsen anfordern, in Empfang nehmen und abführen (gemeinschaftliche Angelegenheiten aller Wohnungseigentümer betreffend)

- Zahlungen und Leistungen bewirken und entgegennehmen, die mit der laufenden Verwaltung des Gemeinschaftseigentums zusammenhängen
- eingenommene Gelder verwalten

Mietverhältnisse i. S. v. § 549 BGB:

Gebrauchsüberlassung zu Wohnzwecken

(keine Geschäftsräume)

auch Ferienwohnungen!

Übergangsvorschrift für Wohnimmobilienverwalter:

Gewerbe wurde vor dem 01.08.018 ausgeübt

→ Erlaubnis bis zum 01.03.2019 beantragen (§ 161 GewO)

Berufshaftpflichtversicherung:

- nur für Wohnimmobilienverwalter
- Versicherungsnachweis ist bei Antragstellung vorzulegen
- Versicherung muss bei einem im Inland zum Geschäftsbetrieb zugelassenen Versicherungsunternehmen abgeschlossen werden.

- Mindestversicherungssumme: 500.000,00 Euro für jeden Versicherungsfall / 1.000.000,00 Euro für alle Versicherungsfälle eines Jahres (§ 15 MaBV).
- Versicherungsbestätigung (§ 113 Abs. 2 VVG) darf nicht älter als drei Monate sein (§ 15a Abs. 1 MaBV).

Das Versicherungsunternehmen hat der Erlaubnisbehörde unverzüglich anzuzeigen:

- Beendigung des Versicherungsvertrags,
- Ausscheiden eines Versicherungsnehmers aus einem Gruppenversicherungsvertrag
- jede Änderung des Versicherungsvertrags, die den vorgeschriebenen Versicherungsschutz im Verhältnis zu Dritten beeinträchtigen kann.

Die Behörde hat dem Versicherungsunternehmen das Datum des Eingangs der Anzeige mitzuteilen.

Weiterbildungspflicht

- für Immobilienmakler (§ 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1) und Wohnimmobilienverwalter (§ 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4)
- Umfang: 20 Stunden innerhalb von drei Jahren
- betrifft auch unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkende Beschäftigte (§ 34c Abs. 2a GewO)
- juristische Personen: grundsätzlich alle gesetzlichen Vertreter

- mehrere gesetzliche Vertreter:
kann verzichtet werden, wenn sie nicht selbst erlaubnispflichtige Tätigkeiten ausführen (Nachweis: Gesellschafterbeschluss / Geschäftsführervertrag)
- und andere ges. Vertr. die Weiterbildung nachweisen

- Delegation Gewerbetreibenden / ges. Vertr.
auf Beschäftigte des Unternehmens
- in Betracht kommen Personen
- denen die Aufsicht über die direkt bei der
Vermittlung (Abs. 1 S. 1 Nr. 1) oder der
Verwaltung (Abs. 1 S. 1 Nr. 4) mitwirkenden
Personen übertragen ist und
- die den Gewerbetreibenden vertreten dürfen.
(z. B. Abteilungs-, Bereichs- oder
Niederlassungsleiter)

Delegierung ist nicht „aufteilbar“

(z. B. 2 Personen jeweils 10 Stunden).

Delegierung ist nicht zulässig, wenn Gewerbetreibender /
ges. Vertr. selbst unmittelbar erlaubnispflichtige Tätigkeiten
ausführt

- Weiterbildungspflicht auch für Inhaber einer
„Schubladenerlaubnis“

- Bei Erlaubnis als Immobilienmakler *und* als Wohnimmobilienverwalter Weiterbildung für *beide* Tätigkeiten (jeweils 20 Stunden)
(gilt entsprechend für Beschäftigte im Unternehmen, die beide Tätigkeiten ausführen)
- zeitliche Verteilung der Fortbildung innerhalb des drei-Jahres-Zeitraumes ist dem Gewerbetreibenden (bzw. Beschäftigten) überlassen

- Bei der Berechnung des dreijährigen Zeitraumes ist das Jahr 2018 als vollständiges Kalenderjahr (beginnend am 01.01.2018) zugrunde zu legen.

- Nachweise und Unterlagen über Weiterbildungsmaßnahmen sind zu sammeln, fünf Jahre auf einem dauerhaften Datenträger vorzuhalten und in den Geschäftsräumen aufzubewahren. Die Aufbewahrungsfrist beginnt mit dem Ende des Kalenderjahres, in dem die Weiterbildungsmaßnahme durchgeführt wurde (§ 15b Abs. 2 MaBV)
- die Erlaubnisbehörde kann eine unentgeltliche Erklärung über die Erfüllung der Weiterbildungspflicht in den vorangegangenen drei Kalenderjahren fordern