

Aktuelle Information

STRUNZ ALTER

Weiterbildungspflicht für Wohnimmobilienverwalter und Immobilienmakler

Der bevorstehende Termin für das Ende des ersten Weiterbildungszeitraums für Wohn- und Immobilienverwalter zum 31.12.2020 und den dazu verbreiteten Hinweise von Weiterbildungsträgern und Verbänden haben zu einer Vielzahl von Nachfragen insbesondere zu der Frage, wann eine Weiterbildungsverpflichtung als Immobilienmakler besteht, geführt.

Nach der Kommentarliteratur ist unumstritten, dass ein Immobilienverwalter, der im Rahmen seiner Verwaltungstätigkeit auch die Vermittlung und den Abschluss von Verträgen für den jeweiligen Immobilieneigentümer anbietet, eine Maklertätigkeit ausübt. Für die Einordnung als Immobilienmakler ist es dabei nicht erforderlich, dass für die Vermittlung von Verträgen eine Provision vereinbart ist. Eine Vermittlung von Verträgen soll danach auch dann vorliegen, wenn der Verwalter aufgrund einer ihm erteilten Verwaltungsvollmacht des Grundstückseigentümers für diesen Mietverträge in dessen Namen abschließt.

Betroffen sind insoweit sämtliche Fremdverwaltungen, wozu auch Sondereigentumsverwaltungen im Bereich der Wohnungseigentümergeinschaften zählen. Auch soweit die Verwaltung durch ein Tochterunternehmen des Gebäudeeigentümers erbracht wird, liegt nach der herrschenden Meinung in der Kommentarliteratur zum Gewerberecht eine Fremdverwaltung vor. Auch in diesem Fall ist demnach der Abschluss von Mietverträgen auf der Grundlage von Tätigkeiten des Tochterunternehmens als Maklertätigkeit anzusehen.

Nach der aktuellen Rechtslage führt dies dazu, dass jeder Fremd- und/oder Sondereigentumsverwalter, der selbst in den Abschluss der Wohnungsmietverträge involviert ist, eine Erlaubnis der Tätigkeit als Immobilienmakler nach § 34c Abs. 1 S. 1 Nr. 1 GewO neben der Erlaubnis der Tätigkeit als Wohnimmobilienverwalter nach § 34c Abs. 1 S. 1 Nr. 3 GewO bedarf.

Mit der Änderung der Makler- und Bauträgerverordnung, in der die Pflichten nach § 34c GewO konkretisiert werden, ist im Jahr 2018 die ursprünglich enthaltene Privilegierung von Immobilienverwalter entfallen. Bis 2018 waren Gewerbetreibende vom Anwendungsbereich der Makler- und Bauträgerverordnung ausgenommen, die den Abschluss von Verträgen über die Nutzung der von ihnen für Rechnung Dritter verwalteten Grundstücke oder Wohnräume vermitteln oder die Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge nachweisen.

Es kann zwar in Zweifel gezogen werden, dass der Gesetzgeber mit der Änderung der Makler- und Bauträgerverordnung und der Einführung der Erlaubnispflicht für die Tätigkeit des Wohnimmobilienverwalters durch den Wegfall der Privilegierung der Annex Tätigkeit der Vertragsvermittlung weitere Verpflichtungen für Wohn- und Immobilienverwalter begründen wollte.

Der Wortlaut der Makler- und Bauträgerverordnung kann aber so verstanden werden.

Daraus folgt nicht nur das Bestehen einer Weiterbildungspflicht, sondern eben auch und vordergründig, die Erlaubnisbedürftigkeit der Tätigkeit als Immobilienmakler.

Da die Gefahr besteht, dass Gewerbeämter im Rahmen der Überprüfung von Weiterbildungspflichten auch weitergehende Fragen zur Erlaubnis der Tätigkeit als Immobilienmakler überprüfen, wird empfohlen, zu prüfen, ob für das eigene Unternehmen eine Erlaubnisbedürftigkeit hinsichtlich der Tätigkeit als Immobilienmakler besteht. Im Zweifel sollte die Erlaubnis umgehend beantragt werden.

Eine Weiterbildungspflicht als Immobilienmakler besteht hingegen nur dann, wenn eine entscheidende Erlaubnis vorliegt.

Mit dem Nachweis der Weiterbildung als Immobilienmakler gemäß § 15b MaBV wird ein Anlass gegeben, das Vorliegen einer entsprechenden Erlaubnis nach § 34c GewO zu prüfen.

Zu berücksichtigen ist, dass der Verstoß gegen die Erlaubnispflicht eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 144 GewO ist, die mit einer Geldbuße bis zu 5.000 € geahndet werden kann.

Praxistipp

Soweit im Rahmen der Fremdverwaltung von Immobilien auch die Vermittlung und der Abschluss von Mietverträgen für den jeweiligen Grundstückseigentümer vorgenommen wird, sollte eine Erlaubnis als Immobilienmakler vorliegen. Sollte dies bislang nicht der Fall sein, wird empfohlen, eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen. Die Weiterbildungspflicht für Immobilien Makler entsteht mit Erteilung der Maklererlaubnis durch das Gewerbeamt. Nur soweit bereits im Jahr 2018 eine entsprechende Erlaubnis vorlag, läuft der Weiterbildungszeitraum von 3 Jahren zum 31.12.2020 ab.

Hinweis auf weiter Weiterbildungsveranstaltungen der Kanzlei

Aufgrund der neuerlichen Einschränkungen für Präsenzveranstaltungen durch die Corona-Pandemie bietet die Kanzlei nunmehr auch Weiterbildungen im Rahmen von Webinaren an. Weiterbildungszertifikate für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter können durch Teilnahme an den folgenden Webinaren erworben werden:

Mietvertragsgestaltung und Datenschutz bei der Vertragsanbahnung (RAin Noreen Walther)

am 10.11.2020 von 14:00 Uhr bis 17:00 Uhr

2,5 Stunden – Weiterbildung für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter

Tod des Mieters (RA Sebastian Tempel)

am 25.11.2020 von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr

2,5 Stunden - Weiterbildung für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter

Schönheitsreparaturen im Wohnraummietverhältnis (RAin Noreen Walther)

am 11.11.2020 von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr

2,5 Stunden - Weiterbildung für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter

Baurecht für WEG- und Hausverwalter (RA Martin Alter)

am 19.11.2020 von 14:00 Uhr bis 16:45 Uhr

2,5 Stunden - Weiterbildung für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter

Insolvenz des Mieters (RA Sebastian Tempel)

am 08.12.2020 von 10:00 Uhr bis 11:00 Uhr

1 Stunde – Weiterbildung für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter

Mieterhöhungen im Wohnungsmietverhältnis (RAin Michelle Freitag)

Termin noch offen

1,5 Stunden – Weiterbildung für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter

Aktuelles Betriebskostenrecht (RA Martin Alter)

am 20.11.2020 von 9:00 Uhr bis 10:30 Uhr

Weiterbildung für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter

Aktuelles zur Heizkostenabrechnung (1,5 Stunden – RA Martin Alter)

am 04.12.2020 von 9:00 Uhr bis 10:30 Uhr

1,5 Stunden – Weiterbildung für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter

Rechtslage bei Garagengrundstücken unter Einbeziehung von DDR-Nutzungsverträgen (RAin Eva-Maria Meichsner)

am 12.11.2020 von 10:00 Uhr bis 12:00 Uhr

1,5 Stunden – Weiterbildung für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter

Genauere Informationen zu den Teilnahme- und Anmeldemodalitäten erhalten Sie ab dem 07.11.2020 auf unserer Homepage (<https://www.strunz-alter.de/veranstaltungen/webinare/>).

gez. Martin Alter
Rechtsanwalt