# ZfIR 2016, A 5

**Gesetzgebung: Berufszulassungsregelung für Verwalter und Makler beschlossen**

Der Gesetzentwurf zur Einführung beruflicher Zulassungsregelungen für gewerbliche Verwalter von Wohnungseigentum und Immobilienmakler wurde am 31. 8. 2016 im Bundeskabinett abschließend beraten und beschlossen. Danach soll eine Erlaubnispflicht in § 34c der Gewerbeordnung eingeführt werden. Diese umfasst neben der erforderlichen Zuverlässigkeit und geordneten Vermögensverhältnissen auch eine verbindliche Sachkundeprüfung für Wohnungseigentumsverwalter und Makler. Ebenso soll für die Erteilung der gewerberechtlichen Erlaubnis auch der Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung beim Verwalter vorliegen.

Im Gegensatz zum Referentenentwurf verzichtet der Gesetzgeber aber auf eine entsprechende Versicherung für den Immobilienmakler, da ein erhöhtes Haftungsrisiko fehlt. Ob der Mietverwalter in die Erlaubnispflicht einbezogen wird, soll im weiteren Gesetzgebungsprozess geklärt werden.

Gewerbliche Wohnungseigentumsverwalter und Makler, die bereits sechs Jahre am Markt tätig sind, sollen von der Sachkundeprüfung befreit sein. Dies gilt auch für sich selbstverwaltende Eigentümergemeinschaften oder die nicht gewerbsmäßige Verwaltung durch einen Miteigentümer. Ohne Regelung bleibt auch die bloße Verwaltung eigenen Vermögens, da nicht von einer Gewerbsmäßigkeit ausgegangen wird.

Künftig hat der Gewerbetreibende auch die Pflicht, die Qualifikation seiner Mitarbeiter aktiv zu prüfen, bevor diese tätig werden. Ein Sachkundenachweis ist aber nicht erforderlich. Dies soll insbesondere dann gelten, wenn eine aktive Mitwirkung bei der Einberufung und Durchführung von Eigentümerversammlungen oder der Erstellung von Wohngeldabrechnungen gegeben ist.

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) rechnet mit einer Verkündung des Gesetzes spätestens im ersten Quartal 2017, was dann die Ermächtigungsgrundlage für eine Rechtsverordnung nach sich zieht. In dieser werden dann u. a. die Kriterien für den Sachkundenachweis festgelegt. Ende 2017 dürfte dann die Berufszulassungsregelung in Kraft treten. Mit einer Übergangsfrist von 12 Monaten haben Immobilienverwalter und Makler die Möglichkeit nachzuweisen, dass sie von der Sachkunde befreit sind.

(Quelle: Pressemitteilung des DDIV vom 31. 8. 2016)

(c) 2025 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG