

Vortrag vom 13. Juli 2018



**Informationsveranstaltung
der**

**Industrie- und Handelskammer
Darmstadt Rhein Main Neckar**

**Christian Hahnenberger
Rechtsanwalt, Fachanwalt und Mediator**

Inhalt



- I. Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter**
(Verkündung am 23.10.2017 im Bundesgesetzblatt/
Inkrafttreten am 01.08.2018)
- II. § 15 der Makler- und Bauträgerverordnung**
- III. Reformansätze des WEG Rechts**

Ziel des Gesetzgebers



- **Stärkung des Verbraucherschutzes (?)**

= Schutz des Verbrauchers vor
Immobilienverwaltern
und
Wohnimmobilienverwaltern?

Ergebnis:
Änderung des § 34c Abs. 3 Gewerbeordnung



Zulassungsvoraussetzungen für gewerbliche
Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter
(= WEG und Miet-Verwaltung):

- „erforderliche Zuverlässigkeit“
- „geordnete Vermögensverhältnisse“
- „Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung“
- „Fortbildungsverpflichtung“

Was musste bislang für einen Antrag nach § 34c eingereicht werden?



- Personalausweis oder Reisepass (Kopie)
- Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts
- Auszug aus der Schuldnerkartei des zuständigen Amtsgerichts
- Bescheinigung des Insolvenzgerichts
- Führungszeugnis der Belegart O (polizeiliches Führungszeugnis)
- Auszug aus dem Gewerbezentralregister
- NB: Bei juristischen Personen müssen die Unterlagen zusätzlich für alle Mitglieder der Geschäftsführung beantragt werden. Neben den genannten Unterlagen ist auch eine Kopie des Handelsregisterauszugs und des Gesellschaftsvertrages notwendig.

Bis wann?



Das Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienverwalter und Makler tritt am

01.08.2018

in Kraft.

Bereits tätige Verwalter haben dann nochmals 6 Monate (01.03.2019) Zeit, eine Erlaubnis zu beantragen.

Wer ist Wohnimmobilienverwalter



- WEG Verwalter,
- Sondereigentumsverwalter
- und sonstige Verwalter von Mietwohnungen gem. § 549 BGB „= Auf Wohnraummietverhältnisse anwendbare Vorschriften“

Definition „gewerblich“



„Jede planmäßige, in Absicht auf Gewinnerzielung vorgenommene, auf Dauer angelegte selbstständige Tätigkeit, ausgenommen in der Land- und Forstwirtschaft und in freien Berufen.“

- 1.** Als Gewinnabsicht gilt das Streben auf Gewinnerzielung beim Unternehmen.
- 2.** Als gewerbliche Tätigkeit gilt nicht eine gelegentliche Betätigung und die Verwaltung eigenen Vermögens, soweit sich diese im angemessenen und üblichen Rahmen hält;
- 3.** Rechtlich erforderlich für selbstständige Tätigkeit ist Handeln im eigenen Namen und unter eigener Verantwortung.
- 4.** Ein Gewerbebetrieb muss nach außen erkennbar sein, zumindest den Beteiligten.

II. Der neue § 15 MaBV



- Veröffentlicht im Gesetzblatt am 09.05.2018
- § 15 – Umfang der Versicherung
- § 15a – Versicherungsbestätigung, Anzeigepflicht des Versicherungsunternehmens
- § 15b - Weiterbildung
- Anlage 1 –
- Nr. A Inhaltliche Anforderungen an die Weiterbildung für Immobilienmakler
- Nr. B Inhaltliche Anforderungen an die Weiterbildung für Wohnimmobilienverwalter
- Anlage 2 – Anforderungen an die Qualität der Weiterbildungsmaßnahme
- Anlage 3 – Bestätigungsformular iS Weiterbildung

Einzelheiten regelt Makler- und Bauträgerverordnung!



- § 15 – Berufshaftpflicht-Versicherung
Versicherungssumme iHv. 500.000 €
(max. p.a. 1.000.000 €)
- § 15b – Weiterbildungsverpflichtung,
kann in Präsenzform, im Selbststudium, durch
betriebsinterne Maßnahmen oder in einer anderen
geeigneten Form erfolgen
- HINWEIS: entsprechende Belege (Fortbildungs-nachweise) müssen
wahrscheinlich erstmalig zum 31. Januar 2022, dann jährlich jeweils zum
31. Januar eines jeden Jahres, vorgelegt werden. (Alternativ 08/2021)

Umfang der Fortbildungsverpflichtung



Quantitativ:

20 Stunden innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren!

Inhaltlich:

Es müssen Qualitätsanforderungen erfüllt sein. (Vereinfacht: es muss nachweisbar sein: „Was, Wer, Wann, Wo“). Bei einem Selbststudium ist eine Lernerfolgskontrolle sicherzustellen.

Der Nachweis muss durch ein Formular erfolgen.

Rechtsfolge bei Verstoß – Bußgeld.

WARUM?



- Immobilienboom!
- Immobilie = Bestandteil der Altersvorsorge
- Problem: Verwalter weg = Geld weg!
- Zahl der Eigentumswohnungen in Deutschland – ca. 9 Mio., Tendenz steigend
- ca. 27.700 Unternehmen „Immobilienmakler“
- ca. 18.000 Unternehmen „Wohnimmobilienverwalter“

Ziele? Was kostet das?



- Qualität der Dienstleistung
- Sicherheit der Eigentümer
- geschätzter „Erfüllungsaufwand“ für die Wirtschaft:
18,3 Mio. € p.a.
- „Bürokratiekosten“ ca. 86.140 € p.a.
- einmalige „Umstellungskosten“ 3,3 Mio. €.

III. Reformvorschläge für das WEG Recht

(DS 18/8084)



WEG-Konten besser vor Missbrauch schützen (§27),

- klarstellen, dass die Verwalterinnen und Verwalter von Wohnungseigentümergeinschaften verpflichtet sind, das Konto der Wohnungseigentümergeinschaft auf den Namen der Eigentümergeinschaft zu führen, bei dem es sich um ein **sog. offenes Fremdkonto** handeln muss,
- in diesem Zug soll auch sichergestellt werden, dass Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer im Falle einer gemeinsamen Kreditaufnahme über **alle Kreditrisiken** informiert sein müssen,
- für alle Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer **mehr Transparenz** bei den **Abrechnungen der WEG-Kosten** herstellen,
- die **Eingriffsmöglichkeiten** der Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer im Krisenfall gegenüber der Verwalterin/dem Verwalter **stärken** und eine **vereinfachte Einberufung der Eigentümerversammlung** ermöglichen,
- den **WEG-Beirat** gegenüber der Verwalterin/dem Verwalter **stärken** und als **Kontrollorgan** installieren,
- die Beratungs- und Schulungsangebote für WEG-Beiräte von staatlicher Seite her deutlich ausbauen,
- eine **Informationskampagne zu Verbraucherschutzaspekten** im Umgang mit Wohneigentum auflegen,
- überprüfen, inwieweit bei Immobilientransaktionen Informationen über Verbraucherschutzfragen für die Käuferinnen und Käufer von Wohneigentum bereitgestellt werden können;

Umbaumaßnahmen und Sanierungen von WEG



Dazu sollen

- Rechtssicherheit in der Abgrenzung von Sanierungsmaßnahmen als Instandhaltung, Instandsetzung, modernisierende Instandsetzung, Modernisierung und bauliche Veränderung geschaffen und die **Rechtslage vereinfacht** werden,
- das Quorum in der WEG-Versammlung für bauliche Veränderungen, die energetische Maßnahmen an der Fassade betreffen, von Einstimmigkeit auf eine **doppelt qualifizierte Mehrheit** abgesenkt werden,
- eine **Instandhaltungsrücklagepflicht** eingeführt werden, damit die laufende Instandhaltung von Wohnungen in WEG abgesichert ist,
- die **Umwandlung unsanierter Mietwohnungsbestände** in WEG nur bei Vorhandensein **ausreichender Rücklagen** für Instandhaltungen gestattet werden,
- der **barrierefreie Umbau von WEGs begünstigt** und dazu §554a BGB-Mietrecht ins WEG-Gesetz übertragen werden und das KfW-Programm zur energetischen Sanierung für WEGs ausgebaut werden,
- **KfW-Sonderkredite aufgelegt** werden, die die energetische Sanierung von WEG fördern,
- **steuerliche Anreize zu energetischem und barrierefreiem Umbau** von WEG geschaffen werden,
- WEG bei Konzepten und Maßnahmen zur energetischen Quartierssanierung im Rahmen des KfW-Programms für energetische Stadtsanierung und der Nationalen Klimaschutzinitiative stärker unterstützt werden;

Streitbeilegung, dafür sollte



- im WEG-Gesetz eine Hemmung der Anfechtungsfrist für gerichtliche Beschlussanfechtung vorgesehen wenn, wenn ein Schlichtungsverfahren nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz beantragt wird,
- in der laut Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG) die Einrichtung einer Universalschlichtungsstelle als kompetente Stelle für Streitigkeiten von WEG geprüft werden und die Aufhebung der Streitwertobergrenze von 5.000 Euro für Schlichtungsfälle von WEG überprüft werden,
- hierzu sollte im Rahmen der laut VSBG vorgesehenen Evaluation geprüft werden, wie viele und welche Arten von Streitfällen in der Universalschlichtungsstelle eingereicht werden, wie viele davon im Rahmen des VSBG geschlichtet werden können und bei welchen Streitfällen keine Schlichtung im Rahmen des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes möglich ist,
- auch für solche Streitfälle, die nicht durch das Verbraucherstreitbeilegungsgesetz abgedeckt werden, sollte überprüft werden, welche Möglichkeiten der außergerichtlichen Streitbeilegung geschaffen werden können;

Im Hinblick auf die Verwalter:



- die Stellung der WEG gegenüber der Verwalterin und dem Verwalter zu stärken und
- einen Abberufungskatalog für WEG-Verwalterinnen und -Verwalter einzuführen,
- keine unbefristeten und uneingeschränkten Universalvollmachten für Verwalterinnen und Verwalter zuzulassen und damit eine Vollmacht der Verwalterin und des Verwalters für die eigene Bestellung durch einzelne Eigentümerinnen und Eigentümer zu unterbinden.

Was kommt des Weiteren?



- Ein interessantes und „modernes“ Thesenpapier für die Immobilienwirtschaft ist der Koalitionsvertrag aus Nordrhein-Westfalen. Lesenswert (Seite 75 -78)!

Weiterführende Hinweise



Aufgrund des steigenden Bedarfs an barrierefreiem Wohnraum (Stichwort: demographische Entwicklung) und wegen der (eventuell) steigenden Bedeutung der Elektromobilität, wird es in dieser Legislaturperiode eine Überarbeitung des WEG geben.

Bis 2030 (nur noch 12 Jahre ...) wird der Bedarf an barrierefreien Whg. auf 3,6 Mio. Wohnungen geschätzt. Aktuell liegt der Schätzwert bei ca. 700.000 Wohnungen. Außerdem gibt es p.a. ca. 30.000 WEG Gerichtsverfahren ...

Vielen DANK für Ihre Aufmerksamkeit!



Hahnenberger Rechtsanwälte

Walter-Kolb-Straße 5 – 7

60594 Frankfurt am Main

www.ra-hahnenberger.de

info@ra-hahnenberger.de

Tel.: 069 677 34 34 0