

Wohnimmobilienverwalter: Nachlese und Antworten

Die Erlaubnispflicht für Wohnimmobilienverwalter gem. § 34 c Abs. 1 S. 1 Nr. 4 GewO besteht seit dem 01.08.2018 bzw. für „Alte Hasen“ seit dem 01.03.2019. Auf zahlreiche offene Fragen rund um diese neue Erlaubnis und deren Voraussetzungen gibt die unlängst aktualisierte „Musterverwaltungsvorschrift zum Vollzug des § 34c der Gewerbeordnung und der Makler- und Bauträgerverordnung“ des Bund-Länder-Ausschusses Gewerberecht (MaBVwV) Antworten - Gelegenheit für uns zu einer Nachlese und Zusammenfassung der aktuellen Fragen rund um das Thema Wohnimmobilienverwalter.

Zuständige Stelle für die Erlaubnis nach § 34 c Abs. 1 S. 1 Nr. 4 GewO

Unabhängig von den Voraussetzungen, die für die Erlaubnis zu erfüllen sind, stellt sich den Verwaltern zunächst die Frage, wo sie ihren Antrag überhaupt einzureichen haben.

Bundeseinheitlich geregelt ist dies nicht. Während in Bayern, Niedersachsen und Schleswig-Holstein die IHK's zuständig sind, müssen in den übrigen Bundesländern untere Verwaltungsbehörden aufgesucht werden; Landratsämter, Ordnungsämter, Bezirksämter etc.

In Baden-Württemberg änderte sich die Zuständigkeit sogar zum 01.03.2019 - und damit zum Ablauf der Übergangsfrist: Von den Verwaltungsbehörden zu den IHK's.

Wer fällt (noch) unter die Erlaubnispflicht?

Klar ist, dass unter den Begriff Wohnimmobilienverwalter sowohl WEG-Verwalter als auch Mietraumverwalter eingeordnet werden, nicht aber die Verwalter eigenen Wohnungseigentums oder eigener Wohnraummietverträge. Maßgeblich ist, dass die Verwaltung *gewerbsmäßig* und für *Dritte* erfolgt. In diesem Zusammenhang stellt die MaBVwV klar, dass auch die folgenden - sicher nicht im Fokus der Betrachtung liegenden - Tätigkeiten erlaubnispflichtig sind:

- Die gewerbsmäßige Verwaltung von Ferienhäusern und -wohnungen *für Dritte*
- Die Verwaltung von Verträgen über die Vermietung von Apartments oder Zimmern in Seniorenwohnheimen, sofern die Verwaltung *für Dritte* erfolgt und nicht durch den Betreiber selbst
- Die Verwaltung von Verträgen über die Vermietung von Wohnheimen für Studenten, Auszubildende etc. *für Dritte*
- Die Wohnimmobilienverwaltung durch Tochtergesellschaften für ihre Muttergesellschaften, die Wohn- / Immobilienunternehmen (oder auch Versicherungsunternehmen) sind, denn jedenfalls wenn es sich um eigene juristische Personen handelt, erfolgt eine Verwaltung *für Dritte*
- Die Wohnimmobilienverwaltung durch Steuerberater, Rechtsanwälte und andere Freiberufler *für Dritte*, denn die Ausnahme des § 6 Abs. 1 S. 1 GewO greift insoweit nicht

Nicht in der MaBVwV berücksichtigt aber von praktischer Relevanz dürften auch die Fallgestaltungen sein, in denen Wohnungsunternehmen nicht nur die eigenen Wohnimmobilien verwalten, sondern dies auch noch als Fremdverwaltung für Dritte anbieten. Hier müsste sauber getrennt werden, auch wenn die Verwaltung von eigenen und fremden Wohnimmobilien im gleichen Büro durch die gleichen Bearbeiter erfolgt. Die Verwaltung für Dritte wäre erlaubnispflichtig (und muss auch steuerlich anders behandelt werden).

Welche Anforderungen gelten für die Berufshaftpflichtversicherung?

Der Bund-Länder-Ausschuss „Gewerberecht“ sah sich offenbar veranlasst, in der MaBVwV auf einige Selbstverständlichkeiten, die in der Folge der Einführung der Erlaubnispflicht für Wohnimmobilienverwalter wieder in die Diskussion geraten sind, hinzuweisen:

- Der Versicherungsschutz muss eine unbegrenzte Nachhaftung vorsehen. Dies folgt bereits aus dem Wortlaut von § 15 Abs. 4 MaBV, wird durch die MaBVwV aber noch einmal klargestellt
- Soweit in einem Versicherungsvertrag mehrere Risiken abdeckt werden, neben der Wohnimmobilienverwaltung beispielsweise noch die Immobilienvermittlung oder Versicherungsvermittlung, muss sichergestellt sein, dass für die Risiken, die einer Versicherungspflicht unterliegen, die gesetzlich geforderte (Mindest-) Versicherungssumme zur Verfügung steht und für diese „reserviert“ ist, entsprechend müssen auch die Versicherungsbestätigungen dies dokumentieren

Die weiteren Eckpunkte haben wir bereits in unserem Newsletter im Mai 2018 dargestellt und sollen hier nicht wiederholt werden. Den Newsletter können Sie [hier](#) downloaden.

Marketing Information der

ALLCURA Versicherungs-Aktiengesellschaft

Postfach 11 23 69, 20423 Hamburg

Tel.: (040) 226 337 – 851

Fax : (040) 226 337 – 888

E-Mail : r.feyertag@allcura-versicherung.de

Web: www.allcura-versicherung.de

ALLCURA Versicherungs-Aktiengesellschaft

Firmensitz: Hamburg, Handelsregister: Amtsgericht Hamburg HRB 106807

Aufsichtsratsvorsitzender: Alexander Bölke

Vorstand: Jörg Conradi (Vorsitzender), Werner Brase, Johannes Pohl-Grund