

Einführung beruflicher Zugangsvoraussetzungen für gewerblich tätige Immobilienverwalter

- Forderungen des Verbraucherschutzverbandes wohnen im eigentum e.V. -

Die Berufserlaubnis für Immobilienverwalter ist im Rahmen einer Verordnung vom BMWI zu erteilen und in der Gewerbeordnung zu regeln - analog des Versicherungsvermittlungsverordnung und § 34 d Abs. 2 Gewerbeordnung (GewO).

Voraussetzung für die Erteilung der Berufserlaubnis ist, dass der Antragsteller

1. über **Sachkunde** verfügt, die er in einer Prüfung vor einer staatlich anerkannten Stelle (IHK u.a.) nachweisen muss.
2. den **Nachweis einer Vermögensschadenshaftpflichtversicherung, einer Vertrauensschadenshaftpflichtversicherung und einer Betriebshaftpflichtversicherung** erbringen kann,
3. die notwendige **Zuverlässigkeit** für die Verwaltertätigkeit besitzt,
4. in **geordneten Vermögensverhältnissen** lebt,
5. sich zur **getrennten Vermögensverwaltung** (offene Fremdgeldkonten) verpflichtet und
6. seinen Beratungs-, **Informations- und Dokumentationspflichten** nachkommt.
7. Weitere Empfehlungen für eine „Berufsordnung“

Zu 1. Sachkundenachweis

Die Inhalte der bundesweit einheitlichen Sachkundeprüfung sind in der Verordnung zu regeln. Die Sachkunde muss u.a. folgende Fachgebiete umfassen:

- Betriebswirtschaft
- (Bilanz-)Buchhaltung, Rechnungswesen
- Rechtskunde, insbesondere Wohnungseigentumsrecht, Mietrecht, privates und öffentliches Bau- und Immobilienrecht
- (Bau)Technische Grundkenntnisse, insbesondere zur Einholung von Kostenvoranschlägen, Rechnungsprüfung und Abnahme
- Kommunikation und Gruppenmoderation,
- Büroorganisation
- Deutsch

Diese Liste ist nicht abschließend.

Die für die Sachkundenachweis zuständigen Prüfungsstellen und -ausschüsse sind in der Verordnung festzulegen, neben den IHKs ggf. auch andere unabhängige Organisationen.

Die Gleichstellung anderer Berufsqualifikationen und Berufsausbildungen gewerblich tätiger WEG-Verwalter ist festzulegen. Ggf. ist der Nachweis zusätzlicher Abschlüsse und ein- bis dreijähriger Berufserfahrungen erforderlich.

Langjährig gewerblich tätige Immobilienverwalter sind von einem Sachkundenachweis auszunehmen, wenn sie eine (noch zu definierende) regelmäßige Weiterbildung nachweisen.

Die Verpflichtung zur regelmäßigen erforderlichen Weiterbildung ist in der Verordnung festzulegen und den Wohnungseigentümergeinschaften auf Nachfrage mitzuteilen.

Zu 2. Versicherungspflicht

In der Verordnung ist der Umfang der Versicherung festzulegen, die Mindestversicherungssumme, die Anzeigepflichten u.a. Der regelmäßige Nachweis für die WEGs ist durch unaufgeforderte Vorlage der Bescheinigung der Versicherungsunternehmen zu erbringen.

Zu 3. und 4. Zuverlässigkeit und geordnete Vermögensverhältnisse

Eine Auskunft aus dem Bundeszentralregister (=Polizeiliches Führungszeugnis) ist vorzulegen.

Der Antragsteller muss in geordneten Vermögensverhältnissen leben und er darf in den letzten 5 Jahren vor Antragstellung kein Insolvenzverfahren angemeldet haben.

Der Nachweis ist durch eine Wirtschaftsauskunft oder ggf. eine Selbstauskunft der Schufa zu erbringen, durch eine steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung sowie durch eine Erklärung des zuständigen Amtsgerichts (bzgl. Insolvenzverfahren).

Der Verwalter darf nicht für dieselbe Wohnanlage mit dem Bauträger wirtschaftlich verbunden sein (dieses Verbot muss sich auch auf die Tochtergesellschaften des Bauträgers und/oder der Verwaltung beziehen).

Die erforderliche Zuverlässigkeit besitzt in der Regel nicht, wer in den letzten fünf Jahren vor Stellung des Antrags wegen eines Verbrechens (im Mindestmaß: Freiheitsstrafe von einem Jahr oder mehr) oder wegen Diebstahls, Unterschlagung, Erpressung, Betrug, Untreue, Urkundenfälschung, Hehlerei, Wuchers oder einer Insolvenzstraftat rechtskräftig verurteilt worden ist.

Zu 7. Weitere Empfehlungen für eine Berufsordnung

Weitergehende freiwillige Empfehlungen:

- Wahrung der Neutralität
- Verpflichtung zu wirtschaftlichem Handeln
- keine Vorteilsnahme, d.h. keine Annahme von Provisionen von Dienstleistern und Bauunternehmen für die Vermittlung von Aufträgen an die von ihm verwalteten WEGs
- Verpflichtung, die Instandhaltungsrückstellung auf einem getrennten Konto anzulegen, separat vom laufenden Verwaltungskonto
- kein Nutzung von Stimmrechtsvollmachten bei eigener Interessenlage, also zur eigenen Wiederbestellung oder gegen die eigene Abberufung.

Diese Liste ist nicht abschließend.

Gabriele Heinrich / Sandra Weeger-Elsner
wohnen im eigentum e.V.
Bonn, den 1.10.2012