

## UNSER TEAM VON PREDÖHL HAUS + GRUNDVERWALTUNG STELLT SICH VOR - HEUTE:



Seit Februar 2019 verstärke ich das Team „Objektbetreuung Wohnungseigentumsverwaltung“ der Predöhl Haus + Grundverwaltung GmbH in Northeim.

### Das Wichtigste in Kurzform über meine Person:

Ich bin 42 Jahre alt, verheiratet und Mutter von drei Kindern. Ursprünglich habe ich eine Ausbildung zur Kauffrau für Büromanagement absolviert – den Weg in die Wohnungseigentumsverwaltung habe ich über den Quereinstieg gefunden.

### Diese Aufgaben erfülle ich für Sie:

Meine Aufgaben in der Objektbetreuung bzw. Objektverwaltung bei der Predöhl Haus + Grundverwaltung GmbH sind besonders vielseitig. Ich bin in der Sachbearbeitung tätig, führe Objektbegehungen durch, beauftrage und überwache Instandhaltungsmaßnahmen und bearbeite Versicherungsfälle. Darüber hinaus leite ich Eigentümerversammlungen und führe das Protokoll.

### Das gefällt mir besonders gut an meiner Tätigkeit:

Meine tägliche Arbeit in der Objektbetreuung bzw. Objektverwaltung macht mir besonders viel Spaß, weil sie so abwechslungsreich ist. Kein Arbeitstag ist wie der andere – es wird einfach nie langweilig. Außerdem arbeite ich sehr gerne mit Menschen zusammen. Der Quereinstieg in die Wohnungseigentumsverwaltung hat sich gelohnt!

„Kein Arbeitstag ist wie der andere – es wird einfach nie langweilig.“

## Grundstein für WEG-Reform ist gelegt

Die Arbeitsgruppe von Bund und Ländern zur WEG-Reform hat ihren Abschlussbericht mit zahlreichen Vorschlägen für Änderungen am Wohnungseigentumsrecht am 27. August 2019 vorgelegt. Daraus soll nun ein Gesetzentwurf erarbeitet werden.

Eine neue WEG-Reform soll das Wohnungseigentumsgesetz praxisnäher gestalten und Schwachstellen im Wohnungseigentumsrecht beseitigen.

Nach dem Auftakt auf der Justizministerkonferenz im Juni 2018 und der Vorlage erster Diskussionsentwürfe hat eine Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Reform des WEG den Änderungsbedarf geprüft und Vorschläge erarbeitet.

Diese sind im Wesentlichen folgende:

Die Experten schlagen die Abschaffung des Beschlussfähigkeitsquorums bei WEG-Versammlungen vor, um die Handlungsfähigkeit von Eigentümerversammlungen, in denen über Maßnahmen am Objekt abgestimmt wird, zu verbessern.

Der Verwalter soll außerdem zukünftig die Möglichkeit erhalten, außerordentliche Versammlungen auch auf elektronischem Wege (E-Mail) einberufen zu können. Eigentümer sollen in Versammlungen künftig ebenfalls ihre Interessen durch elektronische Kommunikationsmittel wahrnehmen können, ohne physisch anwesend zu sein.

Die Justizminister von Bund und Ländern beschäftigten sich darüber hinaus mit dem Thema „bauliche Veränderung“. Dabei ging es insbesondere um eine verbesserte Förderung der Elektromobilität durch geringere Hürden beim Einbau von Ladestationen und die Erleichterung von Maßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit in der Wohnung.

Auf der Grundlage dieses Berichts soll bis Ende 2019 ein Gesetzentwurf zur WEG-Reform erarbeitet werden. Ziel ist, die neue WEG-Reform bis zum Ende der Legislaturperiode, also spätestens im Jahr 2021 abzuschließen.

Den gesamten Bericht finden Sie unter [www.bvi-verwalter.de](http://www.bvi-verwalter.de) unter dem Menüpunkt Aktuelles/News.

Er enthält über die hier genannten Vorschläge hinaus weitere Änderungsvorschläge sowie den Hinweis, dass auch Themenbereiche, die nicht in der Bund-Länder-Arbeitsgruppe diskutiert worden sind, Bestandteil einer WEG-Reform sein können.



## Neue Regeln für Wohnimmobilienverwalter und Immobilienmakler



**Die Berufszulassung für Immobilienmakler sowie Wohnungseigentumsverwalter (WEG-Verwalter) und Mietverwalter (für Dritte) wurde zum 1. August 2018 neu geregelt.**

### Erlaubnispflicht für Wohnimmobilienverwalter

Für Wohnimmobilienverwalter, dazu gehören Wohnungseigentumsverwalter (WEG-Verwalter) und Mietverwalter (für Dritte), wurde erstmals eine Erlaubnispflicht in der Gewerbeordnung (GewO) eingeführt. Für die Erlaubniserteilung nach § 34c GewO müssen diese künftig ihre persönliche Zuverlässigkeit und geordnete Vermögensverhältnisse sowie den Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung nachweisen. Die Mindestversicherungssumme beträgt 500.000 Euro für jeden Versicherungsfall und 1.000.000 Euro für alle Versicherungsfälle eines Jahres. Ob eine gewerbliche Tätigkeit im Einzelfall vorliegt, sollte vor Antragstellung mit der IHK abgeklärt werden.

In Niedersachsen sind die Industrie- und Handelskammern zuständige Erlaubnisbehörde für § 34c GewO.

### Weiterbildungspflicht für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter

Für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter gibt es eine Weiterbildungspflicht (20 Zeitstunden innerhalb von drei Jahren). Diese Pflicht gilt auch für bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkende Mitarbeiter. Details zur Nachweispflicht gegenüber der zuständigen Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) geregelt:

- Die Weiterbildung kann in Präsenzform, in einem begleiteten Selbststudium, durch betriebliche interne Maßnahmen des Gewerbe-

treibenden oder in einer anderen geeigneten Form erfolgen. Bei Weiterbildungsmaßnahmen in einem begleiteten Selbststudium ist eine nachweisbare Lernerfolgskontrolle durch den Anbieter der Weiterbildung erforderlich.

- Der Anbieter der Weiterbildung muss sicherstellen, dass bestimmte Anforderungen an die Qualität der Weiterbildungsmaßnahme eingehalten werden. Eine Zertifizierung oder staatliche Anerkennung der Anbieter ist nicht vorgesehen.
- Die zur Weiterbildung verpflichteten Gewerbetreibenden haben Nachweise über Weiterbildungsmaßnahmen, an denen sie und ihre zur Weiterbildung verpflichteten Beschäftigten teilgenommen

haben, zu sammeln. Für zur Weiterbildung verpflichtete Gewerbetreibende und ihre zur Weiterbildung verpflichteten Beschäftigten, die im Besitz eines Ausbildungsabschlusses als Immobilienkaufmann oder Immobilienkauffrau oder eines Weiterbildungsabschlusses als Geprüfter Immobilienfachwirt oder Geprüfte Immobilienfachwirtin sind, beginnt die Pflicht zur Weiterbildung drei Jahre nach Erwerb des Ausbildungs- oder Weiterbildungsabschlusses.

- Gewerbetreibende, die sowohl eine Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GewO als Immobilienmakler als auch nach § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GewO als Wohnimmobilienverwalter besitzen, müssen sich für beide Tätigkeiten jeweils im Umfang von 20 Stunden weiterbilden (kumulative Weiterbildung; insgesamt 40 Stunden). Dies gilt auch für Beschäftigte die bei beiden erlaubnispflichtigen Tätigkeiten unmittelbar mitwirken.

- Wohnimmobilienverwalter müssen darüberhinaus auf Anfrage des Auftraggebers unverzüglich in Textform und deutscher Sprache Angaben über die berufsspezifischen Qualifikationen und die in den letzten drei Kalenderjahren absolvierten Weiterbildungsmaßnahmen des Gewerbetreibenden und der unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkenden Beschäftigten machen.
- Der erstmalige dreijährige Weiterbildungszeitraum umfasst die Kalenderjahre 2018 bis 2020 (1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2020).
- Bei unterjährigen Tätigkeiten des Gewerbetreibenden bzw. der weiterbildungsverpflichteten Beschäftigten wird grundsätzlich auf das Kalenderjahr abgestellt.
- Die Nachweise und Unterlagen sind fünf Jahre auf einem dauerhaften Datenträger vorzuhalten und in den Geschäftsräumen aufzubewahren. Die Aufbewahrungsfrist beginnt mit dem Ende des Kalenderjahres, in dem die Weiterbildungsmaßnahme durchgeführt wurde.

- Die zuständige Behörde kann anordnen, dass der Gewerbetreibende ihr gegenüber eine unentgeltliche Erklärung über die Erfüllung der Weiterbildungspflicht in den vorangegangenen drei Kalenderjahren durch ihn und seine zur Weiterbildung verpflichteten Beschäftigten abgibt. Die Erklärung kann elektronisch erfolgen.
- Wer die Erklärung nach Anordnung der Erlaubnisbehörde nicht, nicht richtig oder nicht vollständig vorlegt, begeht eine Ordnungswidrigkeit.
- Die inhaltlichen Anforderungen an die Weiterbildung für Immobilienmakler und für Wohnimmobilienverwalter (Anlage 1) sowie die Anforderungen an die Qualität der Weiterbildung (Anlage 2) wurden im Bundesgesetzblatt vom 15. Mai 2018, Nr. 16, Teil 1, auf den Seiten 552–555 veröffentlicht.

Für Darlehensvermittler, die nicht unter § 34i Gewerbeordnung (GewO) fallen, Bauträger und Baubetreuer bleibt es bei den bisherigen Regelungen im § 34c GewO.

Quelle: IHK Hannover

## SIE KÖNNEN SICH AUF UNS VERLASSEN!



Das Team der Predöhl Haus + Grundverwaltung GmbH ist fachlich immer auf dem aktuellsten Stand. Durch **regelmäßige Weiterbildungs- und Qualifizierungsmaßnahmen** stellen wir sicher, dass Sie jederzeit einen engagierten und zuverlässigen Ansprechpartner haben, der Sie in allen Immobilienfragen ausführlich betreut.