



Die starke Gemeinschaft  
der bayerischen  
Immobilienverwalter

# Die heutigen Themen:



- Aktuelles
- Jurist: häufige gestellte aktuelle Einzelfragen
- Elektromobilität: Technik und Praxis in der ETV
- Digitalisierung: Heizung
- Aktuelle Rechtsprechung





# Aktuelles aus dem Verband



UPDATE:

Berufszulassungsregelung



# Gewerbeerlaubnis nach Paragraph 34c GewO



- **Zuständigkeit im Freistaat Bayern:**

- IHK München-Oberbayern
- (Ausnahme: Kammerbezirk Aschaffenburg)

**Nicht über die Gewerbeaufsichtsämter oder die ursprünglich für Sie zuständige IHK!**

- **Merk- und Formblätter** für die Gewerbebeanmeldung finden Sie unter:

<https://www.ihk-muenchen.de/wohnimmobilienverwalter/>

Diese Gewerbebeanmeldung ist bei bereits tätigen  
Wohnimmobilienverwaltern/-firmen **bis 01.März 2019** vorzunehmen.

# Gewerbeerlaubnis nach Paragraph 34c GewO



- **Frist:** 28. Februar 2019
- **IHK:** 6-8.000 Miet- und WEG Verwalter in Bayern??
- **Stand:** 01. März 2019 nur 2.500 Zulassungen
- Aufgabe von Klein- und Nebenverwaltern
  
- **Unklar:** Kleinverwalter - Gewinnerzielabsicht - Einzelfallprüfung
- **Unklar:** Subunternehmer - nur Teilsegmente
- **Unklar:** Rechtsanwälte – Gewinnerzielabsicht/BRAGO

## Gewerbeerlaubnis nach Paragraph 34c GewO **Fortbildungsverpflichtung**



### **20 Zeitstunden innerhalb von drei Jahren**

- Wer muss diese erfüllen?
  - Gewerbetreibende und
  - ... alle unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkende beschäftigte Personen.



## Gewerbeerlaubnis nach Paragraph 34c GewO **Fortbildungsverpflichtung**



**Beispiel:** Die Sachbearbeiterin für WEG-Verwaltungen war bisher bei der A-GmbH beschäftigt. Am 1. Oktober 2019 wechselt sie zur B-GmbH in gleicher Position.

- Bereits im Zeitraum 1. Januar 2018 bis 1. Oktober 2019 absolvierte Weiterbildungsstunden können „mitgenommen“ werden
- Früherer Arbeitgeber hat entsprechende Nachweise/Zertifikate zu übergeben
- Mitarbeiter hat sie neuem Arbeitgeber zu übergeben
- Entsprechende Grundsätze gelten beim Geschäftsführerwechsel



## Gewerbeerlaubnis nach Paragraph 34c GewO **Fortbildungsverpflichtung**



### **Nachweis/Kontrolle der Weiterbildung**

- Anordnung über Vorlage ist an keinen bestimmten Stichtag gebunden
- Erstmalig nach Ablauf des Kalenderjahres 2020 (Zeitraum 2018 bis 2020)
- Erklärung soll alle weiterbildungspflichtigen Beschäftigten umfassen, auch ausgeschiedene Mitarbeiter



# Gewerbeerlaubnis nach Paragraph 34c GewO

## **Fortbildungsverpflichtung**



### **Beginn der Weiterbildungsverpflichtung**

- Weiterbildungsfrist beginnt stets am 1. Januar des Kalenderjahres, in dem Beschäftigter Tätigkeit aufgenommen hat
- Entscheidend ist Kalenderjahr der Tätigkeitsaufnahme
- Abweichungen vom Weiterbildungszeitraum des Verwalters also möglich



# Gewerbeerlaubnis nach Paragraph 34c GewO

## **Fortbildungsverpflichtung**



### **Beginn der Weiterbildungsverpflichtung**

- Weiterbildungsfrist beginnt stets am 1. Januar des Kalenderjahres, in dem Beschäftigter Tätigkeit aufgenommen hat
- Entscheidend ist Kalenderjahr der Tätigkeitsaufnahme
- Abweichungen vom Weiterbildungszeitraum des Verwalters also möglich



## Gewerbeerlaubnis nach Paragraph 34c GewO **Fortbildungsverpflichtung**



### **Beispiel:**

- Verwalter hat sich seit 2018 fortzubilden  
=> Weiterbildungszyklus 2018 bis 2020
- Anstellung des Verwaltungs-Sachbearbeiters im Mai 2019  
=> Weiterbildungszyklus des Sachbearbeiters 2019 bis 2021



## Gewerbeerlaubnis nach Paragraph 34c GewO **Informationspflicht**



### **§ 11 Satz 1 Nr. 3 MaBV:**

(Der Gewerbetreibende hat) „... auf Anfrage des Auftraggebers (**EIGENTÜMER**) unverzüglich 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“ mitzuteilen.

## **Bußgeld droht bis 5.000 Euro**



## Gewerbeerlaubnis nach Paragraph 34c GewO **Informationspflicht**



### **In der Praxis heißt das:**

Nachweis der

- berufsspezifische Qualifikationen
- absolvierte Weiterbildungsmaßnahmen des Gewerbetreibenden

aller unmittelbar mitwirkenden Beschäftigten



## Gewerbeerlaubnis nach Paragraph 34c GewO **Informationspflicht**



### **In der Praxis heißt das:**

- unverzügliche Information =  
„ohne schuldhaftes Zögern“
- Angaben in Textform
- Angaben insbesondere über Homepage möglich



Gewerbeerlaubnis nach Paragraph 34c GewO  
**Impressum**



**Abmahngefahr !**

Neben den bisherigen Pflichtangaben zusätzlich:

Wohnimmobilienverwalter  
gem. § 34 c Abs. 1 S. 1 Nr. 4 GewO;  
zuständige Aufsichtsbehörde:  
IHK für München und Oberbayern  
**Max-Joseph-Straße 2**, 80333 München





Deutschen Umwelthilfe :

Abmahnungen EnEV



## Deutsche Umwelthilfe **Abmahnung EnEV**



Uns liegt eine Abmahnung der Deutschen Umwelthilfe vor, welche einen Immobilienanbieter wegen Verstößen gegen die Energieeinsparverordnung (EnEV) abmahnte. Konkret geht es darum, dass in Werbeanzeigen für Wohnungen Informationen des Energieausweises der Wohnung fehlten.

Es fehlten:

- Angaben über die Art des Energieausweises
- Informationen über den Endenergiebedarf bzw. verbrauch, die Art des Energieausweises
- und die Angaben zum wesentlichen Energieträger für die Heizung des beworbenen Gebäudes.

Deutsche Umwelthilfe  
**Abmahnung EnEV**



Diese Angaben sind nach § 16a EnEV bei der Bewerbung von Immobilien aber verpflichtend. Der Verkäufer bzw. Makler darf auch nicht darauf verweisen, dass der Energieausweis noch erstellt wird und bei Vertragsschluss vorgelegt werde. Vielmehr müssen die Informationen gerade schon bei der Werbung für das Objekt vorliegen





## **Wettbewerbsverstoß?**

- Nach dem Wortlaut von § 16a EnEV haften ausschließlich Verkäufer, Vermieter, Verpächter und Leasinggeber von Immobilien für die Informationspflichten.
- Verstoßen diese gegen die dort geforderten Angaben, liegt zweifelsfrei ein Wettbewerbsverstoß vor und sind Abmahnbar.
- Ein Wettbewerber – oder wie im Fall der DUH ein rechtsfähiger Verband zur Förderung entsprechender Verbraucherinteressen – kann daher Unterlassung sowie Ersatz der Kosten fordern.



## Wettbewerbsverstoß?

- Mit Urteil vom 05.10.2017 (Az.: I ZR 229/16, I ZR 232/16 und I ZR 4/17) entschied der Bundesgerichtshof allerdings, dass Makler wettbewerbswidrig handeln, wenn sie Verbrauchern wesentliche Informationen vorenthalten.
- Dazu gehört nach Ansicht des BGH bei Immobilienanzeigen auch § 16a EnEV und damit die Art des Energieausweises, der wesentl. Energieträger, das Baujahr des Wohngebäudes, die Energieeffizienzklasse und der Wert des Endenergiebedarfs oder Endenergieverbrauchs.

## Deutsche Umwelthilfe Abmahnung EnEV



### Wie Sie richtig auf eine Abmahnung der Deutschen Umwelthilfe reagieren:

- 21. November 2018 | von [Rechtsanwalt Helmut A. Graf](#) | Kategorie: [Wettbewerbsrecht](#)
- <https://www.rechtsanwalts-kanzlei-wolfratshausen.de/wie-sie-richtig-auf-eine-abmahnung-der-deutschen-umwelthilfe-reagieren/>



# Zensus 2021



Zensus  
**Mai 2021**



## **INTERESSE: Energetischer Zustand**

### VORBEREITUNG:

- ist Serviceleistung
- Besondere Leistung gem. Verwaltervertrag
- Kostenvergütung gem. Beschluß ETV
- Einzelvereinbarung mit dem jeweiligen SE



## Zensus Mai 2021



- Der Verwalter ist gesetzlich als Auskunftsperson im Rahmen des Zensus verpflichtet.
- **Bekanntlich sind die dem Verwalter per Gesetz auferlegten Pflichten mit dem Verwalterhonorar abgegolten.**
- Was seine Verpflichtung zu Angaben über die Erhebungsmerkmale des Gebäudes – also mit Bezug auf das Gemeinschaftseigentum – betrifft, hat er zumindest keinen Anspruch auf ein entsprechendes Sonderhonorar.
- Etwas anderes könnte ggf. dann gelten, wenn der Verwaltervertrag bezüglich möglicher Sonderhonorare eine Öffnungsklausel dahingehend enthält, dass der Verwalter dann einen Anspruch auf angemessene Anpassung seiner Vergütung hat, wenn aufgrund gesetzlicher Änderungen oder besonderer behördlicher Auflagen der Aufgabenkreis des Verwalters nicht unwesentlich erweitert wird.



### **Wohnungseigentümer zeitnah informieren und "sensibilisieren"**

- Auch wenn die nächste "Volkszählung" erst in ca. zweieinhalb Jahren stattfinden wird, spricht nichts dagegen, die Wohnungseigentümer zeitnah über dieses Thema in kommenden Eigentümerversammlungen zu informieren.
- Auch wenn des Weiteren die Erhebungsmerkmale und das Prozedere des Zensus 2021 im Detail noch nicht feststehen, wird er sich nicht maßgeblich vom Zensus 2011 unterscheiden, was jedenfalls das mittlerweile verabschiedete Zensusvorbereitungsgesetz nahelegt.
- Verwalter sollten die Wohnungseigentümer insbesondere mit Blick auf unbestreitbaren Verwaltungsmehraufwand auch bezüglich eines **entsprechenden Sonderhonorars "sensibilisieren"**.



**Gemeinschaftseigentum:** Musterbeschluss Mehraufwand  
Zensusgesetz 2021 (Haufe)

- Für den Mehraufwand der Verwaltung im Rahmen der gesetzlich nach dem Zensusgesetz 2021 verpflichtend vom Verwalter geforderten Antworten zur "Gebäude- und Wohnungszählung" betreffend das Gemeinschaftseigentum erhält der Verwalter einmalig eine pauschale Sondervergütung in Höhe von \_\_\_ EUR zzgl. gesetzl. USt. gegen Rechnungs- und Fälligestellung in 2021. Hinsichtlich der Verteilung dieses Betrags im Innenverhältnis der Wohnungseigentümer gilt der für die Verteilung des Verwalterhonorars maßgebliche Kostenverteilungsschlüssel.



### Sondereigentum:

- Der Verwalter war im Rahmen des Zensus 2011 nicht verpflichtet, Angaben zu den Erhebungsmerkmalen für die Wohnungen zu machen, er wird hierzu auch im Rahmen des Zensus 2021 nicht verpflichtet sein.
- Allerdings kann es im Interesse der einzelnen Wohnungseigentümer liegen, dass der Verwalter die dann ihnen obliegende Verpflichtung für sie übernimmt. Hier muss dann der Verwalter mit jedem einzelnen Wohnungseigentümer **eine entsprechende Vereinbarung über seine Honorierung für diese Leistung treffen.**
- Eine Beschlusskompetenz besteht insoweit nämlich nicht.
- Angemessen dürfte hier ein Honorar von rund 30 EUR je Sondereigentumseinheit sein.



# Datenschutzgrundverordnung



# Datenschutzgrundverordnung



- Benennung eines Datenschutzbeauftragten bei mehr als 9 Personen (Voll-, Teilzeit, geringfügige), die sich mit der Verarbeitung personenbezogener Daten befassen. (egal in welchem Umfang)
- Meldepflicht bis zum 31.09.2018
- Bußgelder bei Nichterfüllung der Meldepflicht bis zu 50.000 €
- Ab 2019 verstärkte Kontrolle durch die Aufsichtsämter



# Datenschutzgrundverordnung



Neuheiten der neuen Datenschutzbestimmungen gegenüber den alten:

- Beweislastumkehr
- Verantwortlichkeit liegt grundsätzlich beim Geschäftsführer
- Beschwerderechte der Betroffenen
- Verschärfte Strafen

**→ Genaue Dokumentation der  
Datenschutzanstrengungen**



# Datenschutzgrundverordnung



- Grundsätze der DSGVO gelten auch für Betriebe mit **weniger als 10 Mitarbeitern**, (d.h. auch die Dokumentations- und Auskunftspflicht).
- Bei Selbsterstellung der Dokumentation ist es ratsam diese auf DSGVO Konformität und Vollständigkeit überprüfen zu lassen.
- Mitarbeiterschulungen zum Nachweis der Datenschutzsensibilisierung.





# Datenschutzgrundverordnung



Wichtige Dokumentationselemente:

- Verarbeitungsverzeichnis (inkl. Risikobewertung)
- Sammlung von Auftragsverarbeitungsverträgen
- Liste von angemessenen technische und organisatorischen Maßnahmen (sowohl digital, als auch analog)
- Regelmäßige Schulungen
- Erstellung von Handlungsprotokollen
- Dokumentenmanagement