

GEWO

Erlaubnis nach § 34c GewO und MaBV: Gewerbeanzeige, Vermögensschadenhaftpflicht und 20 Stunden Weiterbildung

Wer Wohnimmobilien verwaltet, braucht eine Erlaubnis
nach § 34c GewO. Pflichten aus der MaBV:
Versicherungsdeckung

AUTOR

ImmoGenio

VERÖFFENTLICHT

6. Mai 2026

ONLINE

www.immogenio.de/blog

Inhalt

- 01 Anwendungsbereich des § 34c GewO
- 02 Antragsverfahren: Zuverlässigkeit, geordnete Vermögensverhältnisse, Berufshaftpflicht
- 03 MaBV-Pflichten: Buchführungs-Aufzeichnungen, getrennte Treuhandkonten, Mandantengeld
- 04 20 Stunden Weiterbildung pro Drei-Jahres-Zeitraum: Nachweispflicht, anerkannte Themen
- 05 Bußgelder, Erlaubnis-Widerruf, Folgen für Beststellungs-Beschlüsse
- 06 Take-aways

EIN ERFAHRENER SACHBEARBEITER AUS EINER MITTELGROSSEN HAUSVERWALTUNG BESCHLIESST, SICH selbstständig zu machen. Drei Wohnungseigentümergeinschaften aus dem persönlichen Netzwerk haben bereits Interesse signalisiert, der Mietvertrag für ein kleines Büro ist unterschrieben, ein Steuerberater begleitet die Gründung. Nun stellt sich die Frage, welche behördlichen Schritte notwendig sind, bevor der erste Verwaltervertrag unterzeichnet werden darf. Eine Recherche in anerkannten Branchenleitfäden zeigt schnell: Die schlichte Gewerbeanzeige reicht für die Wohnimmobilienverwaltung nicht aus. Es braucht eine ausdrückliche Erlaubnis nach § 34c GewO, eine passende Berufshaftpflichtversicherung und ein belastbares System für die laufende Weiterbildungsdokumentation.

Diese Anforderungen sind seit dem 1. August 2018 verbindlich und betreffen sowohl Existenzgründer als auch bereits etablierte Verwaltungen, die zusätzliche Geschäftsführer oder Niederlassungen aufnehmen. Wer ohne Erlaubnis tätig wird, riskiert Bußgelder bis 5.000 Euro und im Wiederholungsfall die Untersagung der gewerblichen Tätigkeit. Der vorliegende Beitrag zeigt, welche Voraussetzungen für die Erlaubnis erfüllt sein müssen, wie die MaBV die Versicherungs- und Buchführungspflichten konkretisiert, in welchem Umfang Fortbildungen nachgewiesen werden und welche Folgen Verstöße für laufende Bestellungsbeschlüsse haben können. Die Darstellung ist als praxisorientierter Leitfaden für Existenzgründer und für Bestandsverwaltungen gedacht, die ihre Compliance-Unterlagen aktualisieren möchten.

Anwendungsbereich des § 34c GewO

Wohnimmobilienverwalter im Sinne des § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GewO ist, wer gewerbsmäßig das gemeinschaftliche Eigentum von Wohnungseigentümern verwaltet oder für Dritte Mietverhältnisse über Wohnräume im Sinne des § 549 BGB betreut. Gewerbsmäßig bedeutet, dass die Tätigkeit selbstständig, nachhaltig und mit Gewinnerzielungsabsicht ausgeübt wird. Damit fallen sowohl klassische WEG-Verwaltungen als auch reine Mietverwaltungen unter den Erlaubnistatbestand. Sondereigentumsverwalter, die für einzelne Eigentümer einer Gemeinschaft tätig sind, werden gewerberechtlich ebenfalls als Wohnimmobilienverwalter eingestuft.

Daneben regelt § 34c GewO auch die Erlaubnispflicht für Immobilienmakler nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 1. Wer beide Tätigkeiten ausübt, benötigt zwar eine einheitliche Gewerbeerlaubnis, muss aber die Anforderungen beider Bereiche getrennt erfüllen. Insbesondere die Weiterbildungspflicht verdoppelt sich auf 20 Stunden für die Verwaltertätigkeit und zusätzlich 20 Stunden für die Maklertätigkeit innerhalb desselben Drei-Jahres-Zeitraums. Diese Doppelung wird in der Praxis häufig übersehen, wenn ein Verwalter gelegentlich auch eine Wohnung vermittelt und davon ausgeht, eine einzige Fortbildungsserie genüge für beide Geschäftsfelder.

Zur Abgrenzung lohnt sich ein Blick auf die Ausnahmen in § 34c Abs. 5 GewO. Zwangsverwalter, die durch Gerichtsbeschluss eingesetzt werden, gewerbliche Bauträger sowie reine Facility-Manager, die nur technische Dienstleistungen ohne Verwaltungsaufgaben erbringen, sind von der Erlaubnispflicht ausgenommen. Sobald ein Facility-Manager aber Eigentümerversammlungen vorbereitet, Wirtschaftspläne erstellt oder Hausgeldforderungen verbucht, ist die Grenze zur erlaubnispflichtigen Verwaltung überschritten. Auch die unentgeltliche Verwaltung der eigenen Eigentumswohnung durch den Eigentümer selbst fällt nicht unter die Erlaubnispflicht, weil die Tätigkeit nicht gewerblich erfolgt.

Vor Aufnahme der Tätigkeit zeigt der Gewerbetreibende den Betrieb nach § 14 Abs. 1 GewO bei der zuständigen Behörde an. Die Behörde bestätigt nach § 15 Abs. 1 GewO innerhalb von drei Tagen den Empfang dieser Gewerbeanzeige. Die Gewerbeanzeige allein reicht jedoch nicht aus: Sie dokumentiert lediglich die Anmeldung, die eigentliche Tätigkeitserlaubnis nach § 34c Abs. 1 Nr. 4 GewO muss separat beantragt und förmlich erteilt werden.

Antragsverfahren: Zuverlässigkeit, geordnete Vermögensverhältnisse, Berufshaftpflicht

Der Erlaubnisantrag wird bei der nach Landesrecht zuständigen Stelle eingereicht. Je nach Bundesland ist dies das örtliche Gewerbeamt oder die zuständige Industrie- und Handelskammer. Die Antragsformulare hält die Behörde bereit, ebenso eine Liste der einzureichenden Anlagen. Bei einer juristischen Person sind die Unterlagen für jeden Geschäftsführer beziehungsweise Vorstand vorzulegen, bei einer Personengesellschaft für alle persönlich haftenden Gesellschafter. Die Gewerbeerlaubnis wird unbefristet erteilt, kann aber gemäß § 34c Abs. 1 Satz 2 GewO inhaltlich beschränkt und auch nachträglich mit Auflagen verbunden werden.

Die Behörde prüft drei materielle Voraussetzungen. Erstens die erforderliche Zuverlässigkeit des Antragstellers. Hier sind insbesondere Eintragungen im Führungszeugnis und im Gewerbezentralregister relevant. Rechtskräftige Verurteilungen wegen Vermögensdelikten, Betrug, Untreue oder Insolvenzstraftaten innerhalb der letzten fünf Jahre führen regelmäßig zur Versagung der Erlaubnis. Auch eine Häufung kleinerer Verstöße, etwa wiederholte Verletzungen steuerlicher oder sozialversicherungsrechtlicher Pflichten, kann die Zuverlässigkeit infrage stellen.

Zweitens müssen geordnete Vermögensverhältnisse vorliegen. Bitte legen Sie eine Auskunft aus dem Schuldnerverzeichnis sowie eine Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts vor. Laufende Insolvenzverfahren, die Abgabe einer Vermögensauskunft oder erhebliche Steuerrückstände stehen einer Erlaubniserteilung entgegen. Hintergrund ist,

dass ein Verwalter regelmäßig erhebliche Geldbeträge der Eigentümergemeinschaft entgegennimmt und treuhänderisch hält. Ohne stabile persönliche Finanzen besteht die Gefahr, dass Verwaltervermögen und Gemeinschaftsvermögen vermischt werden.

Drittens verlangt § 34c Abs. 2 GewO eine Berufshaftpflichtversicherung. Konkretisiert wird diese Pflicht in der MaBV: Es handelt sich um eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung mit einer Mindestversicherungssumme von 500.000 Euro je Versicherungsfall und 1 Mio. Euro für alle Versicherungsfälle eines Jahres. In der Praxis empfehlen anerkannte Fachpublikationen Deckungssummen von 1,5 Mio. Euro oder mehr, weil bei größeren Liegenschaften ein einzelner Pflichtverstoß, etwa eine fehlerhafte Jahresabrechnung mit mehrjähriger Auswirkung, die Mindestsumme schnell ausschöpfen kann. Die Versicherungsbestätigung ist dem Antrag beizufügen; ein späterer Wechsel des Versicherers muss der Erlaubnisbehörde nachgewiesen werden, um die Erlaubnis nicht zu gefährden.

Eine Mindestqualifikation in Form einer Prüfung oder eines Berufsabschlusses verlangt § 34c GewO nicht. Anders als beim zertifizierten Verwalter nach § 26a WEG genügt für die Gewerbeerlaubnis die persönliche und wirtschaftliche Eignung. Die fachliche Qualifikation wird stattdessen über die laufende Weiterbildungspflicht gewährleistet. Das bedeutet jedoch nicht, dass der zertifizierte Verwalter nach § 26a WEG entbehrlich wäre; er regelt nur einen anderen Aspekt, nämlich die Bestellbarkeit gegenüber einer Wohnungseigentümergemeinschaft. Die Zusammenhänge zwischen Bestellung und Vertrag werden im Beitrag zum Verwaltervertrag nach § 26 WEG ausführlich dargestellt.

MaBV-Pflichten: Buchführungs-Aufzeichnungen, getrennte Treuhandkonten, Mandantengeld

Die Makler- und Bauträgerverordnung konkretisiert die Anforderungen an die laufende Geschäftsführung. Ihre Vorschriften gelten unmittelbar nach Erlaubniserteilung und sind unabhängig von der gewählten Rechtsform zu beachten. Im Mittelpunkt stehen zwei Themen: der Schutz fremder Gelder durch getrennte Treuhandkonten und die lückenlose Dokumentation der Geschäftsvorgänge.

Nach § 10 MaBV ist der Verwalter verpflichtet, fremde Vermögenswerte, die er im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit entgegennimmt, von seinem eigenen Vermögen getrennt zu halten. In der Praxis bedeutet dies, dass für jede verwaltete Wohnungseigentümergemeinschaft ein offenes Fremdgeldkonto auf den Namen der Gemeinschaft geführt wird. Bei Mietverwaltungen führt der Verwalter die Konten auf den Namen des Eigentümers. Sammelkonten, auf denen Gelder mehrerer Mandanten vermischt werden, sind unzulässig. Die Kontoverbindung muss erkennbar machen, dass es sich um Mandantengeld und nicht um Verwaltervermögen handelt; der Verwalter ist lediglich Verfügungsberechtigt, nicht Inhaber.

Die Trennung dient zwei Zielen. Zum einen schützt sie die Mandanten im Insolvenzfall des Verwalters, weil die Treuhandkonten nicht in die Insolvenzmasse fallen. Zum anderen schafft sie die Grundlage für die nach MaBV vorgeschriebene Buchführung. Der Verwalter führt für jeden Auftraggeber eigene Aufzeichnungen, in denen sämtliche Einnahmen und Ausgaben mit Datum, Betrag, Verwendungszweck und Belegverweis erfasst werden. Diese Aufzeichnungen sind unverzüglich nach dem jeweiligen Geschäftsvorfall vorzunehmen, nicht erst rückwirkend am Jahresende.

Aus der Buchführungspflicht folgt zugleich eine Pflicht zur revisionssicheren Aufbewahrung. Die Geschäftsunterlagen werden nach handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Maßstäben archiviert; Belege, Kontoauszüge und Mandantenbuchhaltungen mindestens zehn Jahre, Schriftverkehr in der Regel sechs Jahre. Die einschlägigen Fristen und ihre Berechnung erläutert der Beitrag zu den [Aufbewahrungsfristen nach HGB und AO](#). Wer Buchungen nachträglich verändert oder einzelne Belege austauscht, gefährdet nicht nur die steuerliche Anerkennung, sondern auch die gewerberechtliche Zuverlässigkeit. Welche technischen Anforderungen ein veränderungssicheres Buchhaltungssystem erfüllen muss, beschreibt der Beitrag zum [Audit-Trail in der Hausverwaltung](#).

Die zuständige Behörde kann nach § 16 MaBV anordnen, dass ein Wirtschaftsprüfer, vereidigter Buchprüfer, Steuerberater oder Rechtsanwalt die Einhaltung der MaBV prüft. Diese sogenannte MaBV-Prüfung ist nicht jährlich vorgeschrieben, kann aber bei begründeten Zweifeln, etwa nach Mandantenbeschwerden oder auffälligen Mustern in den Treuhandkontenbewegungen, jederzeit verlangt werden. Der Prüfbericht ist unmittelbar an die Behörde zu übersenden. Eine vollständige Dokumentation der eingesetzten Verfahren und Konten ist die Grundlage dafür, dass eine solche Sonderprüfung ohne Beanstandungen abgeschlossen werden kann.

20 Stunden Weiterbildung pro Drei-Jahres-Zeitraum: Nachweispflicht, anerkannte Themen

Mit der Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 Nr. 4 GewO entsteht zugleich die Weiterbildungspflicht nach § 34c Abs. 2a GewO. Sie trifft den Gewerbetreibenden und alle Beschäftigten, die unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirken. Der Umfang beträgt 20 Stunden innerhalb eines Drei-Jahres-Zeitraums, gerechnet ab dem 1. Januar des Kalenderjahres, in dem die Erlaubnis erteilt oder die Beschäftigung erstmals aufgenommen wurde.

Pflichtinhaber unterscheiden sich nach Rechtsform. Beim Einzelunternehmen trifft die Pflicht den Inhaber, bei der OHG alle Gesellschafter, bei der KG die Komplementäre. Bei juristischen Personen sind die gesetzlichen Vertreter weiterbildungspflichtig: Geschäftsführer einer GmbH oder Komplementär-GmbH, Vorstandsmitglieder einer AG. Bei mehre-

ren Geschäftsführern gilt die Pflicht für jeden einzelnen, sofern nicht klar nachgewiesen ist, dass der Betreffende nicht als Wohnimmobilienverwalter tätig ist. Eine Delegation auf weisungsbefugte Mitarbeiter mit Prokura oder Handlungsvollmacht ist zulässig.

Auch Beschäftigte sind verpflichtet, sofern sie an der Wohnimmobilienverwaltung mitwirken – Vollzeit, Teilzeit oder Minijob. Maßgeblich ist die tatsächliche Tätigkeit, nicht die Stellenbezeichnung. Wer Wirtschaftspläne bearbeitet, Eigentümerversammlungen vorbereitet, Hausgeldabrechnungen erstellt oder Korrespondenz mit Eigentümern führt, ist weiterbildungspflichtig. Ausgenommen sind nur Mitarbeiter mit rein internem Tätigkeitsbezug ohne fachlichen Verwaltungsbezug.

Anerkannte Weiterbildungsthemen orientieren sich an Anlage 1 zur MaBV: Wohnungseigentumsrecht, Mietrecht, technische Grundlagen der Immobilienbewirtschaftung, Verwalterhaftung, Wettbewerbsrecht, Verbraucherschutz, Datenschutz, Rechnungslegung und steuerliche Grundlagen. Auch Inhouse-Schulungen, Webinare und Selbstlerneinheiten zählen, wenn sie inhaltlich passen und eine Erfolgskontrolle vorgesehen ist. Reine Produktwerbung oder Vertriebschulungen einzelner Anbieter erfüllen die Anforderungen nicht.

Eine regelmäßige Vorlage der Nachweise an die Behörde ist nicht vorgeschrieben. Die zuständige Stelle kann jedoch nach § 15b Abs. 3 MaBV jederzeit eine Erklärung nach dem Muster der Anlage 3 anfordern. Bitte halten Sie Teilnahmebescheinigungen, Lernprotokolle und Programmunterlagen für fünf Jahre nach Ende des Kalenderjahres der Maßnahme vor – in den Geschäftsräumen oder auf einem dauerhaften Datenträger. Bei einem Arbeitgeberwechsel händigt der bisherige Arbeitgeber die Originale aus.

Zusätzlich verpflichtet § 11 Satz 1 Nr. 3 MaBV den Gewerbetreibenden, auf Anfrage des Auftraggebers Auskunft über die in den letzten drei Jahren absolvierten Maßnahmen zu geben. Für Wohnungseigentümergeinschaften empfiehlt sich nach § 11 Satz 2 MaBV die Veröffentlichung auf der eigenen Website. Im Fall eines Mandantenwechsels werden die Weiterbildungsnachweise zusammen mit den Buchhaltungsdaten übergeben. Welche Bestandteile eine solche Übergabe enthält, beleuchtet der Beitrag zum GoBD-konformen Datenexport.

Bußgelder, Erlaubnis-Widerruf, Folgen für Bestallungs-Beschlüsse

Wer ohne Erlaubnis gewerbsmäßig Wohnimmobilien verwaltet, handelt nach § 144 Abs. 1 Nr. 1j GewO ordnungswidrig. Das Bußgeld kann bis zu 5.000 Euro betragen. In Einzelfällen, etwa bei langjähriger unerlaubter Tätigkeit oder gleichzeitiger Verletzung der MaBV-Vorgaben, addieren sich die Verstöße zu erheblichen Gesamtsummen. Bei wiederholten oder schweren Verstößen kann die zuständige Behörde die Ausübung des Gewerbes nach §

35 GewO ganz oder teilweise untersagen. Eine Untersagung wirkt persönlich gegen den Gewerbetreibenden und erstreckt sich in der Regel auch auf eine erneute Tätigkeit unter anderer Firmierung.

Die Erlaubnis selbst kann nach den Vorschriften des Verwaltungsverfahrensgesetzes zurückgenommen oder widerrufen werden. Eine Rücknahme kommt insbesondere dann in Betracht, wenn die Erlaubnis auf falschen oder unvollständigen Angaben beruht, etwa wenn frühere Verurteilungen verschwiegen wurden. Ein Widerruf erfolgt, wenn die Voraussetzungen nachträglich entfallen. Häufige Konstellationen sind die Kündigung der Berufshaftpflichtversicherung ohne unmittelbaren Anschlussvertrag, eingetretene Vermögenslosigkeit oder schwerwiegende Verstöße gegen die MaBV. Ein Widerruf wird in der Regel mit einer kurzen Auslauffrist verbunden, um den Mandanten den Wechsel zu einer anderen Verwaltung zu ermöglichen.

Für laufende Beststellungs-Beschlüsse in Wohnungseigentümergeinschaften ist der Verlust der Erlaubnis ein einschneidendes Ereignis. Der Verwalter ist gewerberechtlich nicht mehr berechtigt, die Tätigkeit auszuüben. Zivilrechtlich bleibt die Bestellung zwar zunächst wirksam, der Verwalter wird jedoch praktisch handlungsunfähig, weil er keine erlaubnispflichtigen Aufgaben mehr wahrnehmen darf. Die Eigentümergemeinschaft sollte unverzüglich eine außerordentliche Versammlung einberufen und über die Abberufung sowie die Bestellung eines neuen Verwalters beschließen. Eine Fortsetzung der Tätigkeit ohne Erlaubnis würde sowohl den Verwalter erneut ordnungswidrig handeln lassen als auch die Gemeinschaft in Beweisnot bringen, falls Versicherungsfälle entstehen.

Auch der Verlust der Berufshaftpflichtversicherung allein, ohne förmlichen Widerruf der Erlaubnis, hat Konsequenzen. Solange die Versicherung nicht durch einen mindestens gleichwertigen Vertrag ersetzt ist, entsteht eine Deckungslücke. Schäden aus dieser Zeit sind durch keinen Versicherer abgesichert, der Verwalter haftet persönlich mit dem gesamten Privatvermögen. Beststellungs-Beschlüsse, die in dieser Phase gefasst werden, bleiben formal wirksam, der Verwalter setzt sich aber dem Vorwurf aus, die Eigentümer über das tatsächliche Risiko nicht aufgeklärt zu haben. In der Praxis empfiehlt es sich, die Versicherungspolice und die jährlichen Verlängerungsbestätigungen zentral abzulegen und Veränderungen den Eigentümern aktiv mitzuteilen.

Schließlich sollten Verwaltungen die Konsequenzen einer fehlenden Weiterbildungsdocumentation nicht unterschätzen. Zwar führt eine punktuell unterschrittene Stundenzahl nicht automatisch zum Widerruf der Erlaubnis, kann aber als Anlass für eine Sonderprüfung dienen und in der Außenwirkung gegenüber Wohnungseigentümergeinschaften deutliche Spuren hinterlassen. Wer die Auskunftspflicht nach § 11 MaBV nicht erfüllt, schwächt seine Position bei der jährlichen Wiederbestellung und gibt potenziellen Mitbewerbern ein konkretes Argument an die Hand. Für Eigentümergemeinschaften ist die Er-

laubnis- und Weiterbildungslage umgekehrt ein handfestes Auswahlkriterium – der Ratgeber [Gute Hausverwaltung erkennen](#) auf [verwalter-suche.de](#) zeigt, welche Nachweise Eigentümer vor der Beauftragung einsehen sollten.

Take-aways

Die Erlaubnis nach § 34c GewO ist die zentrale gewerberechtliche Grundlage der Wohnimmobilienverwaltung. Sie verlangt persönliche Zuverlässigkeit, geordnete Vermögensverhältnisse und eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung mit mindestens 500.000 Euro je Versicherungsfall, in der Praxis empfehlenswert 1,5 Mio. Euro oder mehr. Die laufende Geschäftsführung unterliegt den Buchführungs- und Treuhandpflichten der MaBV, insbesondere getrennten Mandantenkonten und einer revisionssicheren Aufzeichnung. Die Weiterbildungspflicht von 20 Stunden in drei Kalenderjahren betrifft Gewerbetreibende und mitwirkende Beschäftigte gleichermaßen; Nachweise werden fünf Jahre archiviert und auf Anfrage offengelegt. Verstöße können mit Bußgeldern bis 5.000 Euro, Erlaubnis-Widerruf und Untersagung der Tätigkeit geahndet werden, mit erheblichen Folgen für laufende Bestellungen-Beschlüsse und die persönliche Haftung. Wer Compliance-Unterlagen, Versicherungsdokumente und Fortbildungsnachweise zentral pflegt, schützt nicht nur die eigene Erlaubnis, sondern auch das Vertrauen der betreuten Gemeinschaften.

Fragen zur § 34c GewO-Erlaubnis und MaBV-Compliance? Erreichbar unter kontakt@immogenio.de.