

## 5.2.6 Hinweise\* für die Tätigkeit des Steuerberaters\*\* als Wohnimmobilienverwalter

Beschlossen vom Präsidium der Bundessteuerberaterkammer am  
25. Juni 2009 zuletzt geändert am 24. April 2019

### 1. Vorbemerkung

Am 1. August 2018 trat das „Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter“ in Kraft (BGBl. I 2017, 3562), welches eine Änderung der Gewerbeordnung (GewO) zur Folge hatte. Hintergrund der Novelle der Gewerbeordnung ist nach der Gesetzesbegründung (BT-Drs. 18/10190), dass die Zahl der Eigentumswohnungen derzeit bei rund 9 Mio. mit steigender Tendenz liegt und eine eigene Immobilie immer wichtiger für die Altersvorsorge und die individuelle Vermögensbildung wird. Privatpersonen investieren beim Kauf einer Wohnimmobilie häufig ihr gesamtes angespartes Kapital bzw. nehmen hohe Darlehen zur Immobilienfinanzierung auf. Parallel dazu erfolgte durch das Bundesministerium eine Überarbeitung der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV), die am 9. Mai 2018 in Kraft trat (BGBl. I 2018, 550) und einige Änderungen der GewO näher ausgestaltet.

Im Rahmen der Gesetzesnovelle wurde eine Erlaubnispflicht für die gewerbsmäßige Verwaltung von Wohnungseigentum eingeführt. Gewerbsmäßig ist die Tätigkeit des Verwalters dann, wenn sie selbstständig ausgeübt wird, auf Gewinnerzielung gerichtet und auf eine gewisse Dauer angelegt ist, also nicht nur gelegentlich ausgeübt wird. Die bloße Verwaltung eigenen Vermögens ist von der Definition der Gewerbsmäßigkeit ausgeschlossen.

Nicht davon erfasst ist die nicht gewerbsmäßige Verwaltung von Wohnungseigentum durch die Eigentümergemeinschaft selbst,

---

\* Die Hinweise haben einen unverbindlichen Charakter. Sie sollen zu bestimmten Sachverhalten oder Problemkreisen Anregungen zu eigenverantwortlichen Lösungen geben und somit die Praxisarbeit unterstützen.

\*\* Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in dieser Publikation bei personenbezogenen Substantiven und Pronomen die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

## 5.2.6 Hinweise für die Tätigkeit des Steuerberaters als Wohnimmobilienverwalter

oder die nicht gewerbsmäßige Verwaltung, zum Beispiel durch einen Miteigentümer, durch einen Verwandten oder näheren Bekannten eines Wohnungseigentümers.

Steuerberatern sind Maklertätigkeiten als gewerbliche Tätigkeiten berufsrechtlich von vornherein nicht gestattet. Sie können aber eine Tätigkeit als Hausverwalter und Wohnimmobilienverwalter ausüben. Eine Tätigkeit als Wohnimmobilienverwalter kann einerseits die Verwaltung von Wohnungseigentum (WEG-Verwaltung) umfassen und/oder auch eine Mietverwaltung und ist eine gemäß § 57 Abs. 3 Nr. 3 StBerG vereinbare Tätigkeit.

Für Steuerberater, die in diesem Bereich tätig sind oder tätig werden wollen, gelten neue gesetzliche Regelungen, die nachfolgend dargestellt werden. Im Übrigen wird auf die „Allgemeinen Hinweise der BStBK für die Ausübung vereinbarter Tätigkeiten“ (vgl. Berufsrechtliches Handbuch, Teil II, Kap. 5.2.1) hingewiesen.

## 2. Voraussetzungen

### a) Persönliche Voraussetzungen

Für eine Tätigkeit als Hausverwalter und Wohnimmobilienverwalter muss der Steuerberater insbesondere über Kenntnisse des WEG, des BGB (Mietrecht, Sachenrecht, Schuldrecht, Vertragsrecht etc.), der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen und der ZPO verfügen. Insgesamt bedarf es Kenntnissen und Erfahrungen, die zur ordentlichen Verwaltung einer Liegenschaft notwendig und zweckmäßig sind und umfasst kaufmännische, technische, rechtliche und organisatorische Tätigkeiten.

### b) Sonstige Voraussetzungen

Der Gesetzgeber hat erstmalig die Voraussetzungen für eine Tätigkeit als Wohnimmobilienverwalter gesetzlich geregelt und das Erfordernis einer gesonderten Erlaubnis in § 34c Abs. 1 S. 1 Nr. 4 GewO normiert. WEG-Verwalter und Mietwohnungsverwalter müssen aus diesem Grund eine entsprechende Gewerbeerlaubnis beantragen. Verwalter von Gewerbeobjekten werden von der Neuregelung nicht erfasst.

Nach Ansicht der BStBK handelt es sich **im berufsrechtlichen Sinn** weiterhin um eine vereinbare und nicht um eine gewerbliche Tätigkeit, die keiner Genehmigung durch die Steuerberaterkammern bedarf. Unabhängig davon muss aufgrund der Regelung in

## 5.2.6 Hinweise für die Tätigkeit des Steuerberaters als Wohnimmobilienverwalter

der Gewerbeordnung eine entsprechende Gewerbeerlaubnis beantragt werden, da gewerbliche Einkünfte vorliegen.

Neben geordneten Vermögensverhältnissen und der gewerberechtlichen Zuverlässigkeit ist eine besondere Berufshaftpflichtversicherung notwendig. Von der Erforderlichkeit eines sog. Sachkundenachweises wurde im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens abgesehen. Außerdem besteht eine Fortbildungspflicht nach § 34c Abs. 2a GewO mit einem Umfang von 20 Stunden innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren.

## 3. Tätigkeitsbeschreibung/Rechte und Pflichten

Die Tätigkeit als Wohnimmobilienverwalter teilt sich einerseits in Aufgaben nach dem Wohnungseigentumsgesetz und andererseits in mietrechtliche Angelegenheiten.

### 3.1 WEG-Verwaltung

Der WEG-Verwalter hat sich insbesondere – jeweils sofern vorhanden bzw. erforderlich – mit den beteiligten Eigentümern, Handwerkern, Lieferanten und sonstigem Personal auseinanderzusetzen. Die in § 27 Abs. 1 bis 3 WEG niedergelegten und nachfolgend dargestellten Aufgaben und Befugnisse des Verwalters können durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden (§ 27 Abs. 4 WEG).

Gemäß § 27 Abs. 1 WEG hat der WEG-Verwalter insbesondere das Recht und die Pflicht,

- Beschlüsse der Wohnungseigentümer auszuführen und für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen;
- die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;
- in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen zu treffen (ggf. in Abstimmung mit dem Beirat);
- in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen zu treffen;
- Lasten- und Kostenbeiträge, Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt;

### 5.2.6 Hinweise für die Tätigkeit des Steuerberaters als Wohnimmobilienverwalter

- alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen;
- eingenommene Gelder zu verwalten;
- die Wohnungseigentümer unverzüglich darüber zu unterrichten, dass ein Rechtsstreit gemäß § 43 WEG anhängig ist;
- die Erklärungen abzugeben, die zur Vornahme der in § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG bezeichneten Maßnahmen erforderlich sind.

Der WEG-Verwalter ist gemäß § 27 Abs. 2 WEG berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie

- Willenserklärungen und Zustimmungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind;
- Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind;
- Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen, sofern er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss mit Stimmenmehrheit der Wohneigentümer ermächtigt ist.

Handelt der Verwalter für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, regelt § 27 Abs. 3 WEG seine entsprechenden Befugnisse.

Der Verwalter ist verpflichtet, Gelder der Wohnungseigentümer gesondert von seinem Vermögen zu halten. Die Verfügung über solche Gelder kann durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit von der Zustimmung eines Wohnungseigentümers oder eines Dritten abhängig gemacht werden (§ 27 Abs. 5 WEG).

### 3.2 Miet- und Sondereigentumsverwaltung

Im Gegensatz zum WEG-Verwalter, dessen Aufgabengebiet auf die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums begrenzt ist, ist der Miet- und Sondereigentumsverwalter für die gesamte Vertretung der Haus- bzw. der Wohnungseigentümer gegenüber dem Mieter bzw. den einzelnen Mietparteien verantwortlich. Die gesetzlichen Grundlagen sind in §§ 535 ff. BGB geregelt und definieren das Verhältnis zwischen Mieter und Eigentümer. Die einzelnen Aufgaben des Mietverwalters werden bei der Mietverwaltung ausschließlich in einem Verwaltervertrag benannt.

## 5.2.6 Hinweise für die Tätigkeit des Steuerberaters als Wohnimmobilienverwalter

Die Aufgaben des Mietverwalters sind teilweise mit denen des WEG-Verwalters identisch und umfassen kaufmännische, technische, rechtliche und organisatorische Tätigkeiten.

Organisatorisch hat sich der Mietverwalter beispielsweise um die Auswahl der Mieterparteien, die Korrespondenz mit Eigentümern und Mietern, den Kontakt mit Behörden und die Erstellung von Informationen und Aushängen für die Mieter zu kümmern.

Zu den kaufmännischen Aufgaben insbesondere gehören:

- Verwaltung, Verbuchung und Disponierung des Geldverkehrs,
- Überwachung der monatlichen Mieteinnahmen
- Rechnungskontrolle,
- Regelung von Personalangelegenheiten (z. B. Hausmeister),
- Erstellung von Heiz- und Betriebskostenabrechnungen.

Die technischen Aufgaben umfassen:

- Erfassung von Verbrauchswerten (Heizung, Wasser, Strom),
- Planung, Vergabe, Überwachung und Abrechnung von Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten,
- TÜV-Kontrollen, Brandschutz etc.

In rechtlicher Hinsicht sind mietrechtliche Vorschriften und weitere gesetzliche Vorschriften (z. B. Lärm- und Brandschutz und Verkehrssicherungspflichten) zu beachten.

## 3.3 Rechtsdienstleistungen

Rechtsdienstleistungen, die im Zusammenhang mit der Wohnimmobilienverwaltung erbracht werden, sind gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 Rechtsdienstleistungsgesetz (RDG) grundsätzlich erlaubt (siehe „Allgemeine Hinweise der Bundessteuerberaterkammer für die Ausübung vereinbarter Tätigkeiten“ unter 5., Berufsrechtliches Handbuch, Teil II, Kap. 5.2.1).

## 4. Haftpflichtversicherung

Neben der Erlaubnispflicht war die gesetzliche Verankerung des Erfordernisses einer Berufshaftpflichtversicherung wesentlicher Bestandteil der Gesetzesänderung. Für die Erlaubniserteilung muss der Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung erbracht werden, die den Anforderungen nach § 34c Abs. 2 Nr. 3 GewO i. V. m § 15 MaBV entspricht.

### 5.2.6 Hinweise für die Tätigkeit des Steuerberaters als Wohnimmobilienverwalter

Die Berufshaftpflichtversicherung hat folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Mindestversicherungssumme von 500.000,00 € für jeden Versicherungsfall und
- Jahreshöchstleistung von 1 Mio. € für alle Versicherungsfälle eines Jahres.

Dazu kann der Steuerberater entweder einen eigenständigen Versicherungsvertrag abschließen oder den Versicherungsschutz nach § 15 MaBV in die Pflichtversicherung nach § 67 StBerG inkludieren. Jedoch müssen auch für diese Gestaltung des Versicherungsvertrags die Anforderungen des § 15 MaBV erfüllt sein, das heißt die normierte Mindestversicherungssumme und die Jahreshöchstleistung müssen vollumfänglich für die Tätigkeit der Wohnimmobilienverwaltung zur Verfügung stehen.

Betroffene Steuerberater sollten diesbezüglich Kontakt zu ihrem Versicherungsträger suchen und sicherstellen, dass diese Voraussetzungen erfüllt werden.

## 5. Abrechnung/Honorar

Für die Vergütung der Tätigkeit als Wohnimmobilienverwalter durch Steuerberater findet die Steuerberatervergütungsverordnung keine Anwendung. Insoweit gelten die allgemeinen Vorschriften des BGB. Was als übliche Vergütung einer Verwaltungertätigkeit anzusehen ist, wird jedoch unterschiedlich gesehen:

- Hausverwalter: Wegen der Vergütungssätze und Anpassungen siehe z. B. das Branchenbarometer des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V. (DDIV) unter <http://www.ddiv.de>.; Kuhls in „Kommentar zum Steuerberatungsgesetz“, 3. Auflage, § 64 Rdnr. 36; Winkler in Eckert „Steuerberatervergütungsverordnung“ 6. Auflage, VereinbT 27 Rdnr. 27.2).
- WEG-Verwaltung: je Wohneinheit Werte von monatlich zwischen 15,00 und 35,00 € und für Garagen zwischen 1,50 und 2,50 € zzgl. Umsatzsteuer (Winkler in Eckert „Steuerberatervergütungsverordnung“, 6. Auflage, VereinbT 27 Rdnr. 27.2).

Als Anhaltspunkt kann auch die Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbau-gesetz (2. Berechnungsverordnung) dienen. Nach dieser werden die ansetzbaren Verwaltungskosten je Wohnung bzw. bei Eigenheimen, Kaufeigentum und Kleinsiedlungen

## **5.2.6 Hinweise für die Tätigkeit des Steuerberaters als Wohnimmobilienverwalter**

je Wohngebäude, aber auch je Garage begrenzt (vgl. § 26 der 2. Berechnungsverordnung). Hiernach dürfen für die Verwaltung von Wohnungen 230,00 € bzw. 275,00 € pro Wohnung und Jahr und für die Verwaltung von Garagen 30,00 € pro Garage und Jahr jeweils zuzüglich Umsatzsteuer berechnet werden (Winkler in Eckert „Steuerberatergebührenverordnung“, 5. Auflage, VereinbT 27 Rdnr. 27.2). Die 2. Berechnungsverordnung gilt zwingend für öffentlich geförderte Wohnungen.

Weitere Anhaltspunkte zu den Vergütungssätzen und Anpassungen bietet das Branchenbarometer des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V. (DDIV) unter <http://www.ddiv.de>.

Die Annahme von Vorteilen jeder Art, insbesondere die Entgegennahme von Provisionen, ist gemäß § 9 StBerG berufswidrig und daher unzulässig.

Um spätere Streitigkeiten zu vermeiden, sollte die Höhe der Vergütung schriftlich im Verwaltervertrag festgelegt werden.

