# Forum-Gewerberecht | Makler, Bauträger, Baubetreuer | Entwurf Änderung § 34c GewO / Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter

| Autor | Beitrag |
|---|---|
| Puz_zle<br>26.07.2015 07:08 | :moin: :moin:<br><br>Das BMWI hat den Referentenentwurf zum Entwurf eines Gesetzes zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum veröffentlicht > :linkx:<br><br><br>Schwerpunkte der Änderungen sind:<br>[*]Einführung einer Erlaubnispflicht für die gewerbliche Fremdverwaltung von Wohnungseigentum<br>[*]Einführung des Nachweises der Sachkunde und einer Berufshaftpflichtversicherung als Erlaubnisvoraussetzung für Immobilienmakler und Wohneigentumsverwalter<br><br>zur Info des BMWI ><br>:linkx: |
| Puz_zle<br>01.09.2016 13:23 | :moin: :moin: aus Thüringen,<br><br>das Bundeskabinett hat gestern den Entwurf eines Gesetzes zur Einführung einer Berufszulassungsregelung<br>für gewerbliche Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum beschlossen, welcher wieder für uns jede Menge zusätzlicher Arbeit bringen wird …<br><br>PM des BMWI:<br>http://www.bmwi.de/DE/Presse/pressemitteilungen,did=778654.html<br><br>Der Gesetzentwurf ist zu finden unter:<br>http://www.bmwi.de/DE/Themen/Mittelstand/Mittelstandspolitik/gewerberecht,did=720448.html |
| Blackhunter<br>01.09.2016 15:36 | Hallo in die Runde<br><br>da rollt ja wieder "etwas" Arbeit auf uns zu.<br>Bin mal gespannt, wie sich das alles umsetzen lässt.<br><br>erst der 34 i dann der 34 a und jetzt der erweiterte 34 c, da kann man nur :danke: sagen.<br>Noch einen schönen Rest-Schlado<br><br>Grüße aus dem sonnigen<br>Main-Taunus-Kreis |

| Autor | Beitrag |
| --- | --- |
| Rheinhesse<br>20.09.2016 09:44 | :moin: aus Rheinhessen,<br>dazu eine Info aus dem Newsletter InfoRecht 09/2016 des DIHK<br><br>quote----------<br>Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter: Kabinett beschließt Berufszulassungsregelungen<br><br>Das Kabinett hat am 31.08.2016 den vom Bundesminister für Wirtschaft und Energie vorgelegten Gesetzentwurf zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum beschlossen.<br><br>DIHK-Position:<br><br>Aufgefallen ist, dass in § 161 in allen Absätzen die Übergangsfrist ab Verkündung berechnet wird statt ab Inkrafttreten. Nach der Gesetzesbegründung soll die Übergangsfrist erst mit Inkrafttreten zu laufen beginnen, so dass es sich hier um ein Redaktionsversehen handeln muss. Das BMWi hat dem DIHK gegenüber bestätigt, dass die Übergangsfristen von 12 Monaten für bereits im Markt tätige Gewerbetreibende erst ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes (nach Artikel 2 tritt das Gesetz 9 Monate nach Verkündung im BGBl. in Kraft) und nicht ab dem Zeitpunkt der Verkündung gelten sollen.<br><br>---------- |

| Autor | Beitrag |
| --- | --- |
| Puz_zle<br>25.09.2016 08:23 | :moin: :moin: aus Thüringen,<br><br>@ Rheinhesse<br><br>… auch der Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft e.V. (GDV) sieht Änderungsbedarf am Gesetzesentwurf<br>:linkx:<br><br><br>Die darin enthaltene Position des GDV, den IHK's die Erlaubniszuständigkeit zu übertragen:<br><br>quote----------<br>Dagegen führt die Zuständigkeit der Gewerbeämter – wie bspw. die Erfahrungen mit § 34f GewO zeigen – nicht zuletzt bei den Berufshaftpflichtversicherern zu erheblicher Rechtsunsicherheit und zusätzlichem administrativen Aufwand. Denn üblicherweise ist die zuständige Stelle im Sinne des § 117 VVG die Erlaubnisbehörde. Gemäß § 117 Abs. 2 VVG bleibt der Vermögenschadenhaftpflichtversicherer (z. B. nach einer Kündigung des Versicherungsvertrages durch den Versicherungsnehmer) gegenüber dem geschädigten Dritten leistungspflichtig. Seine Leistungspflicht endet erst vier Wochen nachdem er der (örtlich) zuständigen Stelle die Beendigung des Vertrages angezeigt hat. Bei der kleinteiligen Struktur und entsprechend großen Zahl der zuständigen Stellen (allein in Brandenburg sind bspw. bzgl. der Erlaubnis gemäß § 34f GewO rund 200 Ämter für die Anzeige gemäß § 117 Abs. 2 VVG zuständig) ist es für die Versicherer jedoch in den automatisierten Verfahrensabläufen extrem schwierig, Adress- und Zuständigkeitsänderungen dieser Stellen laufend nachzuvollziehen und abzubilden. Die Versicherer tragen daher ein erhebliches Risiko nach Beendigung des Versicherungsvertrages für unbestimmte Zeit leistungspflichtig zu bleiben, weil die Anzeige an die örtlich falsche Stelle gerichtet wurde.<br>----------<br>überzeugt mich nicht wirklich, den über das Vermittlerregister ( www.vermittlerregister.info/recherche ) ist die zuständige Erlaubnisbehörde mit kompletter Anschrift mit vertretbaren Aufwand für die Berufshaftpflichtversicherer ermittelbar. Auch der Umstand, dass Versicherungsbestätigungen z. T. auf die Wohnanschriften des Erlaubnispflichtigen ausgestellt werden, die wiederum von der örtlichen Zuständigkeit der Erlaubnisbehörde (egal ob IHK oder Gewerbeamt) abweichen kann, ist wohl ein „hausinternes" automatisiertes Verfahren, dass der Übermittlung der Angaben nach § 117 Abs. 2 VVG an die richtige Behörde gewährleisten soll, eher in Frage zu stellen. Inwieweit ein automatisierter Abruf der Daten der Erlaubnisbehörden i. S. des § 11a Abs. 2 GewO aus dem Vermittlerregister für die Versicherer praktikabel ist, wäre m. E. vielmehr im Bereich der IT-Organisation zwischen Registerbehörde und Versicherern zu prüfen und hat in der Frage der sachlichen Zuständigkeitsregelung durch die Länder bzw. ggf. den Bund keine wirkliche Relevanz.<br><br>Ungeachtet der noch zu erwartenden Änderungen im weiteren Gesetzgebungsverfahren anbei eine Synopse zum derzeitigen Stand. |

| Autor | Beitrag |
| --- | --- |
| sme40<br>26.09.2016 11:29 | Servus,<br><br>ich werde dieses Gefühl einfach nicht los, dass unsere Tätigkeiten immer umfangreicher werden, aber kein Personal nachgesteuert wird. Dass es irgendwann zu Unschärfen in der jeweiligen Überwachung der einzelnen Erlaubnisinhaber kommen wird, wird doch irgendwie billigend in Kauf genommen. Wo gibt es denn noch den Sachbearbeiter der sich ausschließlich mit den Erlaubnissen des 34er-Bereichs auseinandersetzt? Will ja nicht motzen, kann aber die Äußerung von Blackhunter voll unterstreichen.<br><br>Grüße |
| Delius<br>29.09.2016 09:50 | Hallo aus Helmstedt,<br><br>ich habe gerade folgendes auf den Tisch bekommen:<br><br>Veröffentlichung der ÄndVO zur ZustVO-Wirtschaft vom 20.09.2016 im Nds. GVBl. vom 27.09.2016.<br><br>Darin wird veröffentlicht, dass ab 01.04.2017 die IHK u.a. für den Restbereich des § 34 c Gewo als Erlaubnisbehörde und auch Überwachungsbehörde nach MaBV zuständig sein wird.<br><br>Mit Grüßen aus Helmstedt |
| LKKS<br>29.09.2016 10:09 | Ist bei Euch ja nur folgerichtig, da die IHKen ja bereits für 34 f h und i zuständig geworden sind. |
| Delius<br>30.09.2016 08:15 | Hallo aus Helmstedt,<br><br>ich weiß nicht so recht. Bei dieser Art von Zuständigkeitsverlagerungen habe ich immmer ein bißchen Bauchgrummeln.<br><br>Für mich prsönlich hätte eine Verlagerung, auch der anderen Vorschriften 34 f und i, auf die BAFIN mehr Sinn gemacht.<br><br>Mit Grüßen aus Helmstedt |
| LKKS<br>30.09.2016 08:42 | Hallo<br><br>ob eine Verlagerung auf die IHKen sinnvoll ist, wage ich ebenso zu bezweifeln, weswegen ich die vorhergehenden niedersächsischen Entscheidungen nicht nachvollziehen kann.<br><br>Allerdings halte ich die BAFIN auch für die falsche Stelle. |
| Delius<br>30.09.2016 09:23 | Hallo aus Helmstedt,<br><br>wer auch immer besser geewesen wäre.<br>Ich habe nächsten Mont eine Besprechung bei der IHK in der Sache. Mal sehen, wie die dortige Darstellung der Aufgabenverlagerung sich gestaltet.<br><br>Mit Grüßen aus Helmstedt |

| Autor | Beitrag |
| --- | --- |
| Puz_zle<br>06.10.2016 00:48 | :moin: :moin: aus Thüringen,<br><br>die BR-Ausschussempfehlungen zum Entwurf eines Gesetzes zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum > BR-Drucksache 496/1/16 vom 4. Oktober 2016 stehen als TOP 23 auf der Tagesordnung des Bundesrates am 14. Oktober 2016.<br><br>Die Empfehlungen enthalten u. a.<br><br>[*]die Berufshaftpflichtversicherung als Erlaubnisvoraussetzung auch für Immobilienmakler (bislang nur für WEG-Verwalter vorgesehen),<br>[*]die Abkehr von den bisherigen „Alte-Hasen-Regelungen“ zu den Sachkundenachweisen der §§ 34f und 34i GewO, indem ein Nachweis einer ununterbrochenen mehrjährigen Tätigkeit nicht für ausreichend gesehen wird und sich daher alle Erlaubnispflichtigen der Sachkundeprüfung unterziehen sollen,<br>[*]die o. g. Korrektur zu den Regelungen des Inkrafttretens<br>Bleibt abzuwarten, welchen Empfehlungen der BR in seiner Stellungnahme folgen und was die Bundesregierung bei der Einbringung des Gesetzesentwurfes in den Bundestag daraus machen wird … |
| HBinder<br>13.10.2016 14:02 | Hallo,<br><br>nach meinen Erfahrungen der Zuständigkeitsübertragungen wären die alten Hasen stets froh gewesen, wenn die Zuständigkeit bei den Gewerbebehörden geblieben wäre, weil da die Daten schon alle vorlagen.<br><br>Gruß<br>HBinder |
| Puz_zle<br>17.10.2016 05:50 | :moin: :moin: aus Thüringen,<br><br>der Bundesrat ist am 14. Oktober 2016 in seiner Stellungnahme leider nicht allen Ausschussempfehlungen gefolgt > BR-Drucksache 496/16(B)<br><br>Anbei dazu eine aktualisierte Sysnopse.<br><br>Bleibt zu hoffen, dass sich - anders als beim § 34i GewO - der BLA Gewerberecht mit den Vollzugsfragen zur „Alten-Hasen-Regelung“ rechtzeitig beschäftigt und auf eine einheitliche Verfahrensweise verständigt sowie zeitnah zur Verkündung des Änderungsgesetzes die Musterverwaltungsvorschrift zum § 34c GewO und die MaBV entsprechend anpasst ... |
| Puz_zle<br>06.11.2016 20:12 | :moin: :moin: aus Thüringen,<br><br>der Entwurf eines Gesetzes zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum steht nun am 10.11.2016 zur ersten Beratung im Bundestag als > BR-Drucksache 18/10190 an.<br><br>Auf Seite 30 der Drucksache ist die Gegenäußerung der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates zu finden. |

| Autor | Beitrag |
| --- | --- |
| Emsland<br>03.01.2017 08:33 | :moin: :moin:<br><br>ich habe Ende Januar einen Termin bei der für uns zuständigen IHK bezüglich der Verlagerung der Erlaubniserteilung gem. § 34 c.<br><br>Wird in Zukunft auch der Widerruf der 34 c Erlaubnisse von denen erfolgen?<br><br>Gruß und allen einen guten Start ins Jahr 2017. |
| HBinder<br>12.01.2017 10:54 | Hallo,<br><br>ist Kolleginnen/Kollegen aus Ba-Wü. schon etwas bekannt darüber, wie es sich mit der Zuständigkeit hier verhalten soll?<br><br>Grüße<br>HBinder |
| Puz_zle<br>19.03.2017 05:30 | :moin: :moin: aus Thüringen,<br><br>das Gesetzgebungsverfahren zum Entwurf eines Gesetzes zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum ist durch den BT-Wirtschaftsausschuss „ausgebremst“ wurden. Die im Januar vom Ausschuss beschlossene Sachverständigenanhörung findet nun am 29. März 2017 statt, bevor der Ausschuss seine Beschlussempfehlungen für die 2. Beratung des Gesetzentwurfes im BT geben wird.<br><br>Siehe dazu die BT-Meldung ><br>:linkx: |
| Puz_zle<br>30.03.2017 05:54 | :moin: :moin: aus Thüringen,<br><br>das erste Fazit der gestrigen Sachverständigen-Anhörung des BT-Wirtschaftsausschusses: „Makler-Berufszulassung unter Sachverständigen umstritten“ ><br>:linkx:<br>lässt offen, welche Beschlussempfehlungen zum Gesetzentwurf nun zu erwarten sind.<br><br>Die einzelnen schriftlichen Stellungnahmen der Sachverständigen sind derzeit hier nachzulesen ><br>:linkx: |

| Autor | Beitrag |
| --- | --- |
| Puz_zle<br>22.06.2017 05:29 | :moin: :moin: aus Thüringen,<br><br>der Bundestag wird heute Nacht in 2. und 3. Beratung über die Gesetzesvorlage entscheiden.<br>Wie Insider bereits im Vorfeld zu berichten wussten (z. B. hier:<br>:linkx:<br>,<br>:linkx:<br>und INTERNer-<br>:linkx:<br>, haben sich zum strittigen Thema „Sachkundenachweis“ die Regierungs-Fraktionen doch noch auf einen (wohl weiterhin strittigen) Kompromiss geeinigt und in die gestrigen Beschlussempfehlungen des Wirtschaftsausschusses einfließen lassen - siehe<br>:linkx:<br><br>Die Dokumente zum Gesetzgebungsverfahren sind hier zu finden:<br>:linkx:<br><br><br>Das Gesetz soll 10 Monate nach Verkündung in Kraft treten. |
| Braun_Marcus<br>23.06.2017 09:23 | :moin: Also jetzt doch Sachkundeprüfung? :weisnicht: |
| Puz_zle<br>24.06.2017 05:50 | :moin: :moin: aus Thüringen,<br><br><br>quote----------<br>Original von Braun_Marcus<br>Also jetzt doch Sachkundeprüfung? :weisnicht:<br>----------<br><br><br>Nein. Der Sachkundenachweis in Form der IHK-Prüfung als zwingende Erlaubnisvoraussetzung wurde aufgeweicht in eine Fortbildungsverpflichtung (aller 3 Jahre 20 Std. Fortbildung) - also ein erheblicher Mehraufwand für die Überwachungsaufgaben der Gewerbebehörden. Die Einzelheiten zu den Fortbildungen und auch Befreiungen von der Fortbildungsverpflichtung wird durch die Änderung der MaBV (hoffentlich rechtzeitig) geregelt.<br><br>Zum ursprünglichen Gesetzesvorhaben hat sich noch geändert, dass die neue Erlaubnispflicht nach § 34c Abs. 1 Nr. 4 GewO nicht nur die Verwalter von gemeinschaftlichen Wohneigentum betrifft, sondern alle Wohnimmobilienverwalter.<br>Durch Wegfall der Sachkundeprüfung hat sich auch die „Alte-Hasen-Regelung“ im neuen § 161 GewO entbehrlich gemacht und die Übergangsregelung räumt den dann erlaubnispflichtigen Wohnimmobilienverwaltern eine 7-monatige Übergangsfrist zur Erlangung der § 34c GewO-Erlaubnis ein.<br><br>Das Gesetz wurde am 22. Juni vom Bundestag verabschiedet und wird voraussichtlich am 7. Juli 2017 den Bundesrat passieren und 10 Monate nach Verkündung im BGBl. (also frühestens zum 1. Mai 2018) in Kraft treten.<br><br>Anbei die Synopse zur Änderung des § 34c GewO. |
| Braun_Marcus<br>27.06.2017 08:43 | :moin: und :danke: |

| Autor | Beitrag |
| --- | --- |
| Puz_zle<br>08.07.2017 06:32 | :moin: :moin: aus Thüringen,<br><br>der BT-Beschluss zum<br>Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter<br>wurde bislang noch nicht dem Bundesrat vorgelegt und somit stand er auch nicht auf dessen gestrigen Tagesordnung.<br><br>Die nächste planmäßige Sitzung des Bundesrates findet erst am 22. September 2017 statt, so dass sich der Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens und das Inkrafttreten nochmals um mindestens 2-3 Monate verzögern wird (frühestens zum 1. Juli 2018) … also theoretisch genug Zeit für den (neuen) VO-geber, nach der Bundestagswahl die notwendigen Änderungen der MaBV u. a. mit den potenziellen Bildungsträgern für die Fortbildungsveranstaltungen abzustimmen, den Katalog der Befreiungen zur Fortbildungsverpflichtung unternehmerfreundlich zu gestalten, hoffentlich praxisnahe Hinweise der Vollzugsbehörden zu berücksichtigen und vorallem die Änderungs-VO rechtszeitig auf den Weg zu bringen ... |
| Puz_zle<br>25.09.2017 06:38 | :moin: :moin: as Thüringen,<br><br>wie zu erwarten hat nun am 22. September 2017 das Gesetz den ><br>Bundesrat passiert<br>und wird wohl im Oktober im BGBl. verkündet werden. |
| Puz_zle<br>23.10.2017 09:38 | :moin: :moin: aus Thüringen,<br><br>das Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter ist heute im BGBl Teil I Nr. 69 ><br>:linkx:<br>verkündet worden und tritt im Wesentlichen zum 1. August 2018 in Kraft. Hierzu ist die Übergangsregelung im neuen § 161 GewO zu beachten. |
| Puz_zle<br>14.11.2017 19:52 | :moin: :moin: aus Thüringen,<br><br>nun gibt es auch den Referentenentwurf zu den notwendigen Änderungen bzw. Ergänzungen in der MaBV.<br><br>Hierzu die Info des BMWI ><br>:linkx:<br>und den Referentenentwurf vom 19. Oktober 2017 ><br>:linkx: |

| Autor | Beitrag |
| --- | --- |
| Roesje<br>01.12.2017 08:25 | :moin:<br><br>Kurze Verständnisfrage zum Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmaker und Wohnimmobilienverwalter bzgl. Art. 2 - Inkrafttreten:<br><br>Wenn ich das richtig gelesen und verstanden habe, dann ist zum 18.10.17 nur eine redaktionelle Veränderung in Kraft getreten (> anstatt § 84 Versicherungsaufsichtsgesetzes § 309; Art. 1 Nr. 2) und die Ermächtigung für eine Rechtsverordnung (Art. 1 Nr. 3 e) ?<br><br>Bedeutet doch im Klartext:<br><br>Erlaubnispflicht Wohnimmobilienverwalter grds. ab dem 01.08.2018; Übergangsfristen für bereits angemeldete Verwalter (die vor 01.08.18 tätig waren) > Erlaubnis muss bis zum 01.03.19 beantragt werden<br><br>Fragen hierzu:<br>Wenn jetzt jemand zum 01.07.18 oder am 31.07.18 Wohnimmobilienverwaltung anmeldet, fällt der nach dem Wortlaut des Gesetzes in die Übergangsfrist, oder?<br><br>Wenn jemand ab dem 01.08.18 anmeldet, besteht die Erlaubnispflicht sofort ?<br><br>Und was die Immobilienmakler betrifft:<br><br>Anträge ab dem 01.08.18: neben Zuverlässigkeits- und Vermögensprüfung dann noch ein Nachweis über die Berufshaftpflicht, Anträge davor müssten dann noch keine nachweisen?<br><br>Und anstatt Sachkundepflicht gibt es jetzt "nur" noch eine Weiterbildungspflicht und über diese Weiterbildungpflicht ist allerdings noch nichts geregelt (ausstehende Rechtverordnung)?<br><br>Das würde doch für aktuelle Anträge auf Erlaubnis § 34c - Immobilienmakler bedeuten, dass wir momentan nur die<br>normale Prüfung wie eh und je machen und noch kein Nachweis Versicherung/Sachkunde brauchen?<br><br>:danke: schon mal für die Beantwortung :anbeten: |

| Autor | Beitrag |
| --- | --- |
| Puz_zle<br>02.12.2017 10:30 | :moin: :moin: aus Thüringen,<br><br>hallo @Roesje,<br><br>„Verständniserklärungsversuch“ zu Ihren Fragen:<br><br>quote----------<br>Wenn ich das richtig gelesen und verstanden habe, dann ist zum 18.10.17 nur eine redaktionelle Veränderung in Kraft getreten (> anstatt § 84 Versicherungsaufsichtsgesetzes § 309; Art. 1 Nr. 2) und die Ermächtigung für eine Rechtsverordnung (Art. 1 Nr. 3 e) ?<br>----------<br><br>Im Prinzip richtig, nur statt 18.10.2017 war das Inkrafttreten des betreffen Gesetzesteil am 24.10.2017 (nicht am Tag nach der Gesetzesausfertigung, sondern am Tag nach der Verkündung im BGBl.) :wink:<br><br>quote----------<br>Erlaubnispflicht Wohnimmobilienverwalter grds. ab dem 01.08.2018; Übergangsfristen für bereits angemeldete Verwalter (die vor 01.08.18 tätig waren) > Erlaubnis muss bis zum 01.03.19 beantragt werden. Fragen hierzu: Wenn jetzt jemand zum 01.07.18 oder am 31.07.18 Wohnimmobilienverwaltung anmeldet, fällt der nach dem Wortlaut des Gesetzes in die Übergangsfrist, oder?<br>----------<br><br>Wenn jemand bereits JETZT einen Gewerbebeginn zum 01./31.07.2018 anmelden möchte, wäre dies nach § 14 Abs. 1 GewO unzulässig und zurückzuweisen ... :wink: - siehe im Thread > „Zeitpunkt Gewerbeanmeldung“<br><br>Nach dem Wortlaut des Gesetzes - neuer § 161 GewO - muss Derjenige, der diese Übergangsfrist in Anspruch nehmen will, bereit vor dem 1. August 2018 Wohnimmobilien verwaltet haben, also aktiv tätig geworden sein. Eine (rechtzeitige) Gewerbemeldung als Wohnimmobilienverwalter ist jedoch lediglich ein Indiz, ob dies der Fall sein könnte. Im Zweifelsfalle, wenn z. B. der Anfangsverdacht besteht, dass die betreffende Gewerbemeldung nur getätigt wurde, um die Übergangsregelung zu nutzen, könnte m. E. ein entsprechender Tätigkeitsnachweis (z. B. Vorlage von Verträgen mit Wohnimmobilienbesitzern) durch die Erlaubnisbehörde gefordert werden.<br><br>quote----------<br>Wenn jemand ab dem 01.08.18 anmeldet, besteht die Erlaubnispflicht sofort ?<br>----------<br><br>Richtiger Weise: für alle tätigen bzw. tätig werden wollenden Wohnimmobilienverwalter besteht ab dem 1. August 2018 grundsätzlich die Erlaubnispflicht nach § 34c Abs. 1 Nr. 4 GewO (unabhängig des Zeitpunktes der Gewerbeanmeldung). Nur Diejenigen, die vor dem 1. August 2018 nachweislich bereits tätig waren und weiterhin tätig sein wollen, müssen die Erlaubnis erst im Zeitraum 1. August 2018 bis spätestens 1. März 2019 beantragen. |

| Autor | Beitrag |
| --- | --- |
| | Die Erlaubnispflicht besteht m. E. nur für die sog. Fremdverwaltung von Wohnimmobilien, nicht jedoch für die ausschließliche Verwaltung eigener Wohnimmobilien (die auch ggf. als bloße Verwaltung eigenen Vermögens kein Gewerbe darstellt).<br><br>quote----------<br>Und was die Immobilienmakler betrifft: Anträge ab dem 01.08.18: neben Zuverlässigkeits- und Vermögensprüfung dann noch ein Nachweis über die Berufshaftpflicht, Anträge davor müssten dann noch keine nachweisen?<br>----------<br><br>Für Immobilienmakler ändert sich hinsichtlich der Erlaubnisvoraussetzungen nichts zum 1. August 2018!!! Es sei denn, die noch ungebildete neue Bundesregierung bringt noch eine anderslautende Gesetzesinitiative ein … :kopfkratz:<br><br>Die Berufshaftpflicht für Immobilienmakler stand nur im > 2015er Referentenentwurf als Erlaubnisvoraussetzung zur Debatte. Im weiteren Gesetzgebungsverfahren wurde die Berufshaftpflichtversicherung jedoch nur für die Wohnimmobilienverwalter und nicht für die Immobilienmakler zur Pflicht (neuer § 34c Abs. 2 Nr. 3 GewO - siehe z. B. > obige Synopse oder im > BGBl. )<br><br>Insoweit hat sich auf den > Gewerberechtsseiten des BMWI unter "Zulassungregelung für Immobliienmakler und Wohnimmobilienverwlater" ein grober Fehler eingeschlichen. Dort heißt es aktuell:<br>quote----------<br>Zur Stärkung des Verbraucherschutzes im Immobiliengeschäft hat die Bundesregierung neue und qualitätssichernde Regelungen zur Berufszulassung für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter geschaffen: Für Immobilienmakler werden die Erlaubnisvoraussetzungen verschärft, indem zusätzlich ein Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung verlangt wird. …<br>----------<br><br>Von einer „Verschärfung der Erlaubnisvoraussetzungen“ kann jedoch keine Rede sein, da die bisherigen Erlaubnisvoraussetzungen betreffend der erforderlichen Zuverlässigkeit und geordneter Vermögensverhältnisse für Immobilienmakler eben nicht geändert/erweitert worden sind!<br><br>Die regelmäßige Weiterbildungsverpflichtung aus dem neuen § 34c Abs. 2a) GewO stellt keine Erlaubnisvoraussetzung und auch keinen Sachkundenachweis dar. Die Weiterbildungsverpflichtung gilt ab dem 1. August 2018 und beginnt erst mit der Ausübung der Tätigkeit (= i. d. R. nach erfolgter Erlaubniserteilung). Ob und wie die Einhaltung der Weiterbildungsverpflichtung gegenüber den Erlaubnisbehörden künftig nachzuweisen ist, wird in der MaBV geregelt - siehe hierzu > Referentenentwurf und dazu eine Stellungnahme des IVD ; die Stellungnahme des DIHK wird sicherlich in Kürze hier zu finden sein: |

| Autor | Beitrag |
|---|---|
| | :linkx: |
| Roesje<br>07.12.2017 13:24 | :danke: :danke: :danke:<br><br>Super :applaus:<br><br>Erklärungsversuch ist geglückt :wink:. Vielen Dank für die ausführliche Hilfe.<br><br>Drucke ich mir direkt aus, es kommen ja doch schon sehr viele Fragen und jeder meint etwas anderes. |
| Balado<br>04.01.2018 14:38 | Ein frohes neues Jahr,<br><br>da jetzt für NRW entschiedenen wurde, dass die Zuständigkeit auch nach der Änderung des § 34 c GewO erstmal bei den Ordnungsbehörden bleiben sol, habe ich mich mal mit der Thematik auseinander gesetzt.<br><br>Ich sehe Arbeit auf uns zu kommen. Bin mal gespannt, wann die ersten Nachfragen aus der Branche auflaufen.<br><br>Ich grüble gerade über dem Referentenentwurf zur MaBV. Danach soll spätestens zum 31.01. eines Jahres für das vorangegange Jahr die Erklärung zur Weiterbildungspflicht abgegeben werden (erstmalig zum 31.01.20).<br><br>Weiter steht da, dass der Weiterbildungsumfang 20 Stunden in einem Zeitraum von<br>drei<br>Kalenderjahren vorgeschrieben wird.<br><br>Wieso dann nicht die Erklärung alle drei Jahre? Und was soll man jedes Jahr prüfen? :kopfkratz: Stehe irgendwie auf dem Schlauch.<br><br>Das mit den Erklärungen für die Mitarbeiter des Gewerbetreibenden ist mir sowieso schleierhaft. Der Gewerbetreibende ist ja nicht verpflichtet seine Mitarbeiter zu melden, wie bitte soll ich denn dann nachhalten wer da arbeitet und wer wann verpflichtet ist sich weiterzubilden. Klar ich kann natürlich jedes Jahr in jedem Betrieb eine Nachschau machen.... falls mir mal langweilig wird oder so.... vermutlich läuft es eher darauf hinaus, dass man glücklich sein kann, wenn man einfach irgendeine zweifelhalfte Bescheinigung zum abheften hat. ... Passierschein A38? :wand:<br><br>Vielleicht habe ich das aber auch nur noch nicht ganz verstanden. :kopfkratz: |
| Peucker<br>26.01.2018 10:24 | Hallo,<br><br>gibt es zu der Entscheidung, dass die 34c-Erlaubnisse in NRW bei den Ordnungsbehörden bleiben, etwas schriftliches? Das wäre für uns als IHK hinsichtlich der Planungen sehr interessant.<br><br>Viele Grüße |

| Autor | Beitrag |
| --- | --- |
| Andreas<br>29.01.2018 08:15 | Guten Morgen aus NRW,<br><br>ich stelle mal die diesbezügliche E-Mail des MWIDE (Ministerium für Wirtschaft Energie Industrie Mittelstand und Handwerk) vom 21.12.17 dazu rein:<br><br>"Betreff: Zuständigkeit des § 34c GewO<br><br>Sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen,<br><br>im Zuge der Versendung des Entwurfs der Verordnung zur Änderung der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) sind seitens der Kreisordnungsbehörden vermehrte Fragen hinsichtlich der in Erwägung gezogenen Zuständigkeitsverlagerung des § 34c GewO auf die IHK'en aufgekommen.<br><br>Gerne möchte ich Ihnen hierzu nähere Informationen zukommen lassen, mit der Bitte, diese zeitnah an Ihre Kreise weiterzugeben:<br><br>Das MWIDE hatte zunächst in Erwägung gezogen, die Zuständigkeit für § 34c GewO auf die IHK'en zu verlagern. Grundsätzlich halten wir dies, aufgrund der inhaltlichen Nähe zu Erlaubnisverfahren ähnlicher Berufsgruppen, die ebenfalls bei den IHK'en angesiedelt sind, weiterhin für sinnvoll. Es ist jedoch derzeit nicht beabsichtigt, die Zuständigkeit des § 34c GewO im Jahr 2018 auf die IHK'en zu übertragen. Der Vollzug des § 34c GewO sowie die Vorschriften, die mit der o.g. Änderungsverordnung voraussichtlich zum 01.08.2018 in Kraft treten werden, obliegen daher weiterhin den Kreisordnungsbehörden.<br><br>Ich wünsche Ihnen schöne Weihnachtsfeiertage und einen guten Start in das Jahr 2018.<br><br>Mit freundlichen Grüßen<br><br>Lisa Ramakers"<br><br><br>Grüße von Andreas |
| Puz_zle<br>22.03.2018 06:44 | :moin: :moin: aus Thüringen,<br><br>die angekündigte Änderung der MaBV kommt nun in Kürze als BR-Drucksache 93/18 - Vierte Verordnung zur Änderung der Makler- und Bauträgerverordnung ><br>:linkx:<br>und wird voraussichtlich am 12. April 2018 im BR-Wirtschaftsausschuss behandelt und am 27. April 2018 auf der Tagesordnung des Bundesrates stehen. |
| Puz_zle<br>26.03.2018 05:52 | :moin: :moin: aus Thüringen,<br><br>die vorgenannte BR-Drucksache liegt nun vor - dazu anbei eine Synopse zu den vorgesehenen Änderungen der MaBV.<br><br>Die betreffenden Änderungen im § 34c GewO und in der MaBV werden zum 1. August 2018 Inkrafttreten. |

| Autor | Beitrag |
| --- | --- |
| Puz_zle<br>18.04.2018 06:44 | :moin: :moin: aus Thüringen,<br><br>zur Änderung der MaBV liegen nun die Beschlussempfehlungen des BR-Wirtschaftsausschusses mit der ><br>BR-Drucksache 93/1/18<br>vom 13. April 2018 vor.<br><br>Wesentliche und aus meiner Sicht bedenkliche Änderungsempfehlung betrifft Absatz 3 des neuen § 15b GewO: die bisher vorgesehene Verpflichtung des Gewerbetreibenden, die Erklärungen zur Einhaltung der Weiterbildungsverpflichtungen aller 3 Jahre uns automatisch vorzulegen, in „eine Mitteilung nur auf Verlangen des Gewerbeamtes“ umgewandelt werden soll. Das bedeutet, dass eine Überwachung der Einhaltung der Weiterbildungsverpflichtungen nur durch zusätzliche Verwaltungsverfahren (Anordnungen im Einzelfall) möglich sein wird. Dies wird mit aller Wahrscheinlichkeit zur uneinheitlichen Verwaltungspraxis führen und letztendlich die gesetzliche Vorgabe zur regelmäßigen Weiterbildung in eine liberale „Selbstverpflichtung der Wirtschaft“ mutieren lassen ... Aber zumindest ist diese Ausschussempfehlung ein Zeichen der Kontinuität in diesem Gesetzgebungs- und Verordnungsverfahren: umweltrechtlich bedenklich wegen der Einflussnahme von „Weichmachern“ … :wut: |
| jascha<br>20.04.2018 07:21 | Hier sieht man wieder, wie weit weg von der Praxis die Entscheidungsträger in den Landes- und in der Bundeshauptstadt von der Praxis weg sind. Glaubt den wirklich jemand, dass diese Zusatzaufgabe ohne Personalmehrbedarf geleistet werden kann? Und dann erhöht man den Arbeitsaufwand am besten gleich, indem man eine Bringschuld in eine Holschuld umwandelt, Gott lass Hirn regnen.<br><br>Bei uns wurde im Stadtvorstand eine halbe Stelle im gehobene Dienst u.a. hierfür genehmigt, vorbehaltlich die Aufsichtsbehörde genehmigt den Stellenplan. Viel größere Probleme bereitet uns die Tatsache, dass wir zwar mittlerweile die Politik überzeugen können, dass immer mehr Aufgaben nur mit mehr Personal erledigt werden kann, wir allerdings die Stellen nicht besetzt bekommen. Ich habe mehrere Stellenausschreibungen für meinen Geldwäschebauftragten, sowohl in- als auch Extern durchgeführt, ohne Erfolg.<br><br>Aber hey, dass wäre doch vielleicht ein Unterthema wert hier im Forum, Stellenausschreibungen?<br><br>Gruß aus LU |

| Autor | Beitrag |
| --- | --- |
| Puz_zle<br>15.05.2018 22:31 | :moin: :moin: aus Thüringen,<br><br>die Vierte Verordnung zur Änderung der Makler- und Bauträgerverordnung hat zwischenzeitlich am ><br>27. April 2018 den Bundesrat passiert<br>und wurde am 15. Mai 2018 im ><br>BGBl.<br>I Nr. 16 verkündet und tritt am 1. August 2018 in Kraft.<br><br>Dazu anbei die aktuelle Synopse.<br><br>Die „mitgestaltenden Handschrift“ :lesen: von Branchenverbänden auch im Verordnungsverfahren ist insbesondere in der Änderung des § 15b Abs. 3 MaBV zum ursprünglichen Entwurf des BMWi - m. E. hier auch ohne das von der Politik standhaft verwehrte Lobbyisten-Register :wand: - eindeutig herauszulesen. Hierzu empfiehlt es sich einen Blick in die im Netz publizierten Stellungnahmen zu diesem Gesetz- und Verordnungsverfahren zu werfen ... Zudem erscheint mir diese Regelung rechtsfehlerhaft und die Begründung des BR-Wirtschaftsausschusses in Teilen nicht sachgerecht und praxisfern … dazu in Kürze mehr im internen Forumsteil wenn‘s dann um die von der Rechtssetzung verursachten Vollzugsprobleme gehen wird … :schimpf: |
| Lillimeta1<br>04.07.2018 09:41 | Hallo zusammen,<br><br>in der Vergangenheit habe ich Wohnimmobilienverwaltern, die auch die verwaltenden Wohnungen vermitteln (Mietverträge abschliessen), eine Immobilienmaklererlaubnis beantragen lassen. Aus meiner Sicht, ist dies auch mit der neuen Erlaubnis als Wohnimmobilienverwalter nötig.<br><br>Wie sehen Sie das?<br><br>:danke:<br><br>Grüße aus dem Rhein-Kreis Neuss |
| Civil Servant<br>04.07.2018 12:09 | Die Vermittlung von Mietverträgen ist unverändert vom § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 erfasst. Da hat sich nichts geändert.<br><br>Neu ist, dass halt die bloße Verwaltungstätigkeit jetzt erstmals auch oder zusätzlich erlaubnisbedürftig ist.<br><br>Was zu der Verwaltungstätigkeit gehört, ist den Gesetzesmaterialien zu entnehmen:<br><br>Hierzu gehören insbesondere die Organisation, Durchführung und Nachbearbeitung von Eigentümerversammlungen und die Korrespondenz mit Eigentümern und Mietern. Mit der Verwaltung sind darüber hinaus vielfältige Aufgaben wie die technische Planung, Vergabe und Überwachung von Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten, die Erfüllung von Verkehrssicherungspflichten und die kaufmännischen Aufgaben einschließlich Verwaltung, Abrechnung und Eintreibung von Geldern verbunden.<br><br>Quelle: BT Drucksache 18/10190, S. 9 |

| Autor | Beitrag |
| --- | --- |
| Ernst<br>04.07.2018 16:51 | Hallo in die Runde,<br><br>wie wäre es denn mit dem Aufgabenkatalog des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) für Verwalter nach dem WEG?<br><br>https://ddiv.de/hp575/Aufgaben-WEG-Verwalter.htm?ITServ=a1i6mjqtol1jf0vc7rjt3lcel9b<br><br>Auch nur ein Teil dieser Aufgaben wird kein Verwalter nach dem WEG ohne Vergütung machen. |
| Civil Servant<br>04.07.2018 16:57 | :ausgezeichnet: Super Tipp!<br><br>:danke: |
| Josefine H.<br>06.07.2018 11:36 | Meint der § 1 Abs. 2, 3, 5 und 6 WEG auch Wohnungsbaugenossenschaften? |
| Civil Servant<br>06.07.2018 14:07 | § 1 WEG enthält ja nur Begriffsbestimmungen zu der Frage, was Wohnungseigentum ist. Ich halte es nicht für ausgeschlossen, dass auch eine Genossenschaft ein solcher Eigentümer sein kann.<br><br>Evtl. zielt die Frage aber auch auf etwas anderes ab, nämlich, ob eine solche Genossenschaft erlaubnisbedürftig tätig ist, wenn sie eigenes Wohneigentum verwaltet. Da würde ich nein sagen, denn die Gesetzesmaterialien - namentl. S. 15 der BT Drucksache 18/10190 - vermitteln den nicht ganz überraschenden Eindruck, dass nur die Verwaltung fremden Eigentums erlaubnispflichtig ist. |
| domar<br>10.07.2018 07:19 | Bisher habe ich mich kaum mit dieser Thematik auseinandergesetzt.<br><br>Es kommt langsam auf mich zu.<br><br>Irgendwie habe ich das Gefühl, dass es immer mehr wird und die Abstände zwischen einzelnen Änderungen immer kürzer. Von daher bleibe ich da locker. Es wäre gut, wenn einige Kolleginnen und Kollegen auch so denken würden.<br><br>Es ist nicht meine Arbeit, sondern die Arbeit und des Kreisausschusses..... |
| Josefine H.<br>10.07.2018 07:51 | Der Definition nach ist aber auch das "gemeinschaftliche Eigentum von Wohnungseigentümern i. S. des § 1 Abs. 2, 3, 5 und 6 des WEG" erfasst. Also auch Genossenschaften, denke ich. |
| Ernst<br>10.07.2018 09:56 | :kopfkratz:<br><br>Habe mir auch zu diesem Thema schon Gedanken gemacht, bin aber noch nicht zu einem Ergebnis gekommen. Ich habe im Internet eine Muster-Satzung für eine kleine Wohnungsgenossenschaft gefunden.<br><br>http://wohnungsgenossenschaften-gruenden.de/wp-content/uploads/2014/06/MuSa_kleine_WoGeno_Stand_020414_Volltext.pdf<br><br>Je nachdem wie hoch die Anzahl der Mitglieder ist ....<br><br>:weisnicht: |

| Autor | Beitrag |
| --- | --- |
| Puz_zle<br>12.07.2018 06:57 | :moin: :moin: aus Thüringen,<br><br>@Josefine H., @Ernst<br><br>eine pauschale Erlaubnispflicht für eingetragene Wohnungsgenossenschaften würde ich hier nicht sehen, denn diese verwalten i. d. R. „nur“ das eigene Wohnimmobilienvermögen der Genossenschaft als juristische Person selbst. Die Genossenschaftsmitglieder dürften m. E. selbst nicht primär Eigentümer an einer konkreten Wohnimmobilie der Genossenschaft sein, sondern nur Anteilseigner am gesamten Genossenschaftsvermögen; sie stehen nicht als (Mit-)-Eigentümer im Grundbuch. In diesem besonderen Vertragsverhältnis gelten vorrangig die Vorschriften des GenG<br>und nicht des WEG.<br><br>Nur dann, wenn die Genossenschaft auch für andere Eigentümer die gewerbsmäßige Wohnimmobilienverwaltung übernimmt, bedarf sie meiner Rechtsauffassung nach der Erlaubnis nach dem künftigen 34c Abs. 1 Nr. 4 GewO. |
| Josefine H.<br>12.07.2018 07:43 | Okay, dem kann ich folgen. Danke für die Hilfe. |
| Civil Servant<br>13.07.2018 14:46 | Ich stimme @ Puz_zle ausdrücklich zu.<br><br>Wenn im Gesetz von gemeinschaftlichem Eigentum die Rede ist, meint der Gesetzgeber damit, dass das Sondereigentum an Wohnungen ja nur dann Sinn macht, wenn es sich um ein Anwesen mit mehreren Wohnungen handelt, wodurch Eigentum am Grundstück und an einzelnen Wohnungen auseinanderfallen kann. Dann liegt das gemeinschaftliche Eigentum vor. Und wenn ein Dritter diesen gemeinschaftlichen Wohnungsbestand verwaltet, dann wird er/sie ein Fall für den neuen § 34c GewO. |
| Garten<br>28.08.2018 09:58 | Hallo in die Runde,<br><br>ich habe noch Nachfragen zu dem aktuellen stand der Erbringung von Nachweisen über Weiterbildungen.<br>Zur Zeit liegt bei mir hier ein Antrag für einen Immobilienmakler auf dem Tisch.<br>Nachdem ich die ganzen Beiträge und Gesetzesänderungen gelesen habe, ist es also tatsächlich so, dass ich bei Erlaubniserteilung keinen Nachweis über die Weiterbildung verlangen kann?<br>Faktisch erteile ich die Erlaubnis, gebe den Hinweis zur Weiterbildung und hoffe, dass ich in 3 Jahren etwas geeignetes vorgelegt bekomme??<br><br>Vielleicht sind es dumme Fragen, aber ich möchte es nur nicht falsch verstehen. :weisnicht:<br><br>:ciao: |
| Civil Servant<br>28.08.2018 10:27 | So ist es.<br><br>Uns lag der Entwurf für eine neue VV zum § 34c vor. Hiernach wird die Frist scharf nach Kalenderjahren berechnet. D. h., alle, die irgendwann im KJ 2018 entsprechend tätig waren, müssen bis 31.12.2020 die Weiterbildung absolviert haben. |

| Autor | Beitrag |
| --- | --- |
| Garten<br>29.08.2018 11:26 | :danke: für die schnelle Antwort.<br><br>Hm also dürfen wir gespannt bleiben, ob in dieser Hinsicht weitere Änderungen kommen.<br>Schön wäre es, wenn man wenigstens festlegen würde, dass der Gewerbetreibende von sich aus die Nachweise einreichen soll und nicht die Behörde es zuerst anordnen muss.<br>Aber darauf können wir bestimmt lange warten. :rolleyes: |
| Civil Servant<br>29.08.2018 12:40 | Das lässt sich meiner Meinung nach mittels Auflage im Erlaubnisbescheid anordnen. Rechtsgrundlage: § §4c Abs. 1 Satz 2 GewO. Wir werden das auf jeden Fall anstreben. |
| Stadtverwaltung Frankenthal<br>04.09.2018 15:15 | hallo zusammen,<br>ich hätte da einmal eine blöde Frage...<br>wenn ich es richtig verstanden habe, müssen die Makler, die eine Erlaubnis nach § 34 c Absatz 1 Nr. 1 haben, die Weiterbildungen auch machen, wenn sie aktuell kein Gewerbe angemeldet haben....<br>wir haben die angemeldeten Makler nun angeschrieben und oftmals die Rückmeldung erhalten, dass sie ihr Gewerbe abmelden würden, da sie die Tätigkeiten nicht mehr ausüben wollen und keine Weiterbildungen mehr machen wollten ... damit hätten sie aber eine Schubladenerlaubnis und müssten dennoch die Weiterbildungen machen...<br>wäre es eine Lösung, wenn die Personen das Gewerbe abmelden und zusätzlich die Erlaubnisurkunde quasi freiwillig abgeben? bzw. wenn noch andere Tätigkeiten (Baubetreuer/Bauträger) erlaubt waren, dass der Teil 34c Absatz 1 Nr. 1 GewO gestrichen wird?<br><br>Danke für Ihre Denkhilfe! |
| Civil Servant<br>04.09.2018 16:08 | So werden wir es wohl praktizieren. Schubladenerlaubnisse dürfte es bei (neu) Wohnimmobilienverwaltern und Immobilienmaklern dann kaum noch geben.<br><br>Wird auf die Erlaubnis verzichtet, erlischt sie auch. |
| Stadtverwaltung Frankenthal<br>04.09.2018 16:49 | @ Civil Servant danke für die Rückmeldung... nehmen sie eine Gebühr dafür, wenn sie den Teilbereich 34c Absatz 1 Nr. 1 GewO streichen?<br><br>schönen Feierabend! |
| Civil Servant<br>05.09.2018 09:29 | Nein, Gebühr kommt nicht in Betracht, denn m. E. fehlt es dafür an einer Rechtsgrundlage in unserer Verwaltungskostenordnung und dem Verwaltungskostengesetz. |
| Stadtverwaltung Frankenthal<br>05.09.2018 09:44 | :moin:<br>unsere Vorschriften haben auch für die Erlaubnis noch keine Gebührentatbestand... nichts desto trotz sollen wir eine Gebühr erheben...<br>daher dachte ich darüber nach für die Streichung auch eine Gebühr zu nehmen ähnlich wie bei 34i bzw. 34f |

| Autor | Beitrag |
| --- | --- |
| Stadt Kassel*Fricke<br>05.09.2018 11:53 | :moin: und :gruessgott: aus Nordhessen<br><br>Laut § 15 b Abs. 4 MaBV ist eine Erklärung des Gewerbetreibenden über die Teilnahme an einer Fortbildungsveranstaltung ausreichend:<br><br>Die für die Erlaubniserteilung zuständige Behörde kann anordnen, dass der Gewerbetreibende ihr gegenüber eine unentgeltliche Erklärung mit dem Inhalt nach dem Muster der Anlage 3 über die Erfüllung der Weiterbildungspflicht in den vorangegangenen drei Kalenderjahren durch ihn und seine zur Weiterbildung verpflichteten Beschäftigten abgibt. Die Erklärung kann elektronisch erfolgen.<br><br>Die Vorlage der Erklärung muss allerdings in einem Bescheid (am besten im Erlaubnisbescheid) angeordnet werden.<br><br>Mir erschließt sich leider nicht, warum der Gesetzgeber :anbeten03: in seiner unendlichen Güte und Weisheit die Vorlage dieser Erklärung nicht zwingend vorschreibt (analog der Vorlage des Prüfungsberichts nach § 16 MaBV). Immerhin ist eine Muster-Erklärung der MaBV beigefügt.<br><br>Das wäre eine klare Ansage an alle weiterbildungspflichtigen Gewerbetreibenden.<br><br>Was mir mehr Kopfschmerzen bereitet ist der Umstand, dass im § 15 b Abs. 1 MaBV folgendes steht:<br>Der Erwerb eines Ausbildungsabschlusses als Immobilienkaufmann oder Immobilienkauffrau oder eines Weiterbildungsabschlusses als Geprüfter Immobilienfachwirt oder Geprüfte Immobilienfachwirtin gilt als Weiterbildung.<br><br>Stellt sich die Frage, ob das nur für die Gewerbetreibenden gilt oder auch für die Beschäftigten, denn in Abs. 4 findet sich eine Formulierung, die die Aussage in Abs. 1 konterkariert:<br><br>[I]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.[I]<br><br>Ist der Ausbildungsabschluss nur als<br>erste<br>anerkennungsfähige Weiterbildung zu betrachten oder ersetzt sie auch künftige Weiterbildungsmaßnahmen?<br><br>In der MaBVwV sollte auch auf diesen Aspekt eingegangen werden.<br><br>Grüße aus Nordhessen |
| Civil Servant<br>05.09.2018 12:31 | :hello: nach Kassel,<br><br>uns liegt der Entwurf für eine neue VV zum § 34c vor. Hiernach schiebt die Qualifikation des/der Immobilienkaufmanns/frau die Weiterbildungspflicht tatsächlich nur zeitlich hinaus. Ich reiche förmlich, dass das mit der Idee zu tun hat, dass der betroffenen Personenkreis einen Haufen gesetzliche Bestimmungen kennen (und beherrschen) muss, dieser sich aber ständig ändert, so dass einmal erworbenes Wissen veraltet. Dem soll wohl durch die wiederkehrende Weiterbildungspflicht begegnet werden. |

| Autor | Beitrag |
| --- | --- |
| Roesje<br>19.09.2018 15:28 | Kurze Frage:<br><br>Ich filtere momentan die ganzen Hausverwaltungen aus meinem Gewerberegister, um herauszufinden, wer denn ab März 19 eine Erlaubnis beantragen muss.<br><br>Das ist aufgrund der Vielfalt der kreativen Tätigkeitsbeschreibungen (die teils aus unreflektierten Annahmepraktiken meiner Vorgänger stammen) gar nicht so einfach. Nun stolpere ich auch tatsächlich über mehrere Eintragungen der "Grundstücksverwaltung".<br><br>Diese dürfte ja nicht gemeint sein, da ja von der Wohnimmobilienverwaltung die Rede ist, oder?<br><br>Zumindest konnte ich in meinen Unterlagen sowie im WEG nichts finden, was meinem Gedankengang widerspricht. Allerdings bin ich mir auch nicht so sicher, ob und wie viele mir durchflutschen werden, weil die Tätigkeitsbeschreibungen zu ungenau formuliert sind und eine Menge Interpretationsfreiraum lassen, was sich dahinter tatsächlich für eine Tätigkeit verbirgt oder ausgeübte Tätigkeiten komplett in der Anzeige fehlen (heute auch schon gehabt: Immobilienmaklerin, die laut Anmeldung auch nur das macht, laut Homepage aber auch Hausverwaltung ausübt...ich bin jetzt schon gespannt, ob sie einen Antrag stellen wird, wo sie der Anzeigepflicht schon nicht nachkam :wink:) |
| domar<br>20.09.2018 06:50 | Ich werde über die Presse gehen. Dann werde ich vielleicht noch einige andere Suchbegriffe kennen lernen. Sicherlich werde auch welche durch die Lappen gehen, die kann ich dann aber verschmerzen. |

| Autor | Beitrag |
| --- | --- |
| Roesje<br>24.09.2018 15:13 | :moin:<br><br>Ich möchte gerne nochmal auf meine Frage bzgl. der Grundstücksverwaltung hinweisen und eine neue Fragestellung in den Raum werfen...<br><br>Die Erlaubnispflicht gem. § 34c Abs. 1 Nr. 4 GewO erstreckt sich auf alle gewerbl. Wohnimmobilienverwalter, ausgenommen sind Verwalter, die nicht gewerblich tätig sind und Verwalter, die ausschließlich Gewerbeobjekte verwalten (teilt das Wirtschaftsministerium RLP per Rundschreiben mit).<br><br>Eine Ausführung der WEKA-Gewerbeamtspraxis spricht davon, das für die Verwalter von Wohneigentum gem. §§ 26-28 Wohneigentumsgesetz und für Verwalter von Mietverhältnissen und Wohnräumen nun die Erlaubnispflicht besteht.<br><br>Im Kontext meiner Anschreiben an sämtliche Immobilienmakler sowie Hausverwalter ergeben sich die ersten Rückfragen zur Abgrenzung.<br><br>a) Ich stolpere in meinem Gewerberegister über Eintragungen als "Grundstücksverwalter", aus denen sich nicht per se ergibt, ob dies lediglich Gewerbeobjekte betrifft, oder nicht. Ich frage mich nun, ob die evtl. auch der Erlaubnispflicht unterliegen, sofern sie "Mietverhältnisse" verwalten....oder der Gesetzgeber hier wirklich nur Wohnimmobilien meint? Denn rein theoretisch ist es doch möglich, dass ein gewerblicher Verwalter Mietverhältnisse von etwaigen Grundstücken (z.B. Schrebergärten) verwaltet.<br><br>b) Ich hatte eine Anfrage eines Maklers, der ein Haus, indem er selbst 2 Wohnungen besitzt, verwaltet. Er verwaltet also nicht nur seine 2 Wohnungen, sondern das ganze Haus, sprich: auch die Wohnungen der Miteigentümer.<br><br>Hier konnte ich bereits nachlesen, dass im Kommentar Landmann/Rohmer zu § 14, Rn. 28 die Hausverwaltung grds. eine gewerbliche Tätigkeit ist, ausgenommen natürlich die Verwaltung eigenen Vermögens, und eine gewerbl. Tätigkeit vorliegt, sobald fremdes Eigentum (mit)verwaltet wird. Hier wird auch schwarz auf weiß erwähnt, dass auch die gemeinschaftliche Verwaltung von Eigentum und Fremdeigentum ein anzeigepflichtiges Gewerbe darstellt. Die §§ 26-28 Wohneigentumsgesetz sprechen auch genau von dieser Tätigkeit...ergo habe ich dem Mann, der diese Tätigkeit bisher nicht gewerblich gemeldet hat, gesagt, er hätte schon längst eine Anmeldung erstatten müssen und unterläge nun auch der Erlaubnispflicht, da er nun mal nicht nur sein eigenes Eigentum verwaltet, sondern auch Fremdeigentum.<br><br>Jetzt kommt der Clou...er ist nach wie vor der Meinung, er würde das nicht gewerblich tun, da er ja keine Einnahmen generieren würde, er demnach diese Verwaltungstätigkeit "so nebenher mitmacht" und es für ein Gewerbe an der Gewinnerzielungsabsicht fehlt...<br><br>Ich gehe davon aus, dass das auch nicht der letzte Anfragende gewesen sein wird und stehe jetzt vor der Frage: Gewerblich, weil Fremdeigentum mitverwaltet wird oder nicht, wenn er kein Geld damit verdient? Und hatte der Gesetzgeber das vielleicht nicht auf dem Schirm, dass es solch "Gratis"-Verwalter gibt?<br><br>Würde mich sehr über Ratschläge/Einschätzungen oder sonstige Tipps freuen! |

| Autor | Beitrag |
|---|---|
| | :anbeten: |
| Civil Servant<br>24.09.2018 16:18 | Thema eignet sich eher für den geschlossenen Foren-Bereich. |
| Roesje<br>25.09.2018 09:19 | Oh...sind wir hier nicht im geschlossenen Bereich? Das habe ich vorausgesetzt und nicht gesehen...danke...dann eröffne ich mal einen neuen Thread und hoffe auf Antworten :) |
| Puz_zle<br>12.10.2018 00:27 | :moin: :moin: aus Thüringen,<br><br>der Bundestag hat gestern in ><br>2. und 3. Lesung<br>< den ><br>Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Akkreditierungsstellengesetzes und der Gewerbeordnung<br>< mit den > Beschlussempfehlungen des BT-Wirtschaftsausschusses vom 10.10.2018 ><br>BT-Drs. 19/4881<br>< verabschiedet.<br><br>Die Änderungen in der GewO betreffen u. a. notwendige Korrekturen und Klarstellungen zu den erst in diesem Jahr hierzu erfolgten Gesetz- und Verordnungsgebungsverfahren betreffend der Weiterbildungsverpflichtungen für Wohnimmobilienverwalter und Immobilienmakler. |
| Puz_zle<br>24.11.2018 07:24 | :moin: :moin: aus Thüringen,<br><br>das Gesetz zur Änderung des Akkreditierungsstellengesetzes und der Gewerbeordnung hat am 23. November 2018 in „2. Runde“ den Bundesrat passiert ><br>:linkx:<br>und wird wohl in Kürze im BGBl. verkündet werden.<br><br>Eine Synopse zur Änderung des § 34c GewO ist beigefügt. Das Gesetz enthält des Weiteren Änderungen bzw. Neufassungen zu den §§ 4, 11a, 32, 34d, 34g und 144 GewO. |
| Puz_zle<br>15.12.2018 10:35 | :moin: :moin: aus Thüringen,<br><br>die vorgenannten Änderungen sind gestern im<br>BGBl. I Nr. 45<br>verkündet worden und somit am 15.12.2018 in Kraft getreten und auch bereits online verfügbar (><br>§ 34c GewO<br>). Siehe hierzu auch meine Anmerkung im ><br>internen Forumsteil |
| Stadtverwaltung Frankenthal<br>11.03.2019 16:45 | hallo zusammen,<br>hat eigentlich inzwischen jemand einer Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nr. 4 GewO erteilt und kann ein Muster zur Verfügung stellen?<br>Vielen Dank und einen schönen Feierabend! |

| Autor | Beitrag |
| --- | --- |
| domar<br>12.03.2019 06:41 | quote----------<br>Original von Stadtverwaltung Frankenthal<br>hallo zusammen,<br>hat eigentlich ... stellen?<br>Vielen Dank und einen schönen Feierabend!<br>----------<br><br>Guten Morgen,<br><br>heute sind meine ersten Erlaubnisse fällig.<br><br>Sie haben POST! :brief: |
| Stadtverwaltung Frankenthal<br>12.03.2019 08:25 | :moin: vielen Dank! Wir wollen heute auch unsere ersten Erlaubnisse fertigen... da ist ein Muster immer hilfreich... |
| Roesje<br>18.03.2019 11:58 | @ Stadtverwaltung Frankenthal: Wir wurden in RLP doch mit Mustererlaubnissen vom Ministerium versorg? Zumindest, was nat. Personen anbelangt.<br><br>Und dann noch eine Feststellung:<br><br>Im Rahmen der Anschreiben an die Verwalter zur Info über die Erlaubnispflicht kam jetzt schon mehrmals heraus, dass die Gewerbeanmeldung hätte nie erstattet werden müssen, da sie bloß die Verwaltung eigenen Vermögens machen.<br><br>Habt ihr auch diese Fälle? Irgendwie häufen die sich bei mir.<br><br>Und jetzt habe ich mit einer GmbH zu tun, die u.a. in ihrer Anmeldung stehen hat: "Entwicklung und Konzeption von Immobilien aller Art, Organisation und Verwaltung der Bereiche Events und Immobilien"<br><br>Deswegen hatte ich die GmbH aufgefordert, einen Antrag auf § 34c Nr. 4 zu stellen.<br><br>Nun rief mich letzte Woche der GF persönlich an und teilte mir mit, dass in Bezug auf die Immobilien(verwaltung) es sich um eigene Immobilien handelt. Er hat mehrere Immobilien, allerdings verwaltet er bloß seine eigenen und hat nichts mit der Verwaltung von sonst. Immobilien zu tun.<br><br>Dann wäre die GmbH doch auch raus...Eigene Vermögensverwaltung und keine Erlaubnispflicht...oder gibts da wieder Grenzen, ab wann er doch gewerblich tätig wird? |

| Autor | Beitrag |
| --- | --- |
| Marcel Fromm<br>16.08.2019 10:59 | In meinem Zuständigkeitsbereich habe ich eine Wohnungsgenossenschaft, die etwas mehr als 1.000 Wohneinheiten (darunter drei gewerbliche Einheiten) vermietet und verwaltet.<br><br>Nun existieren im Bestand der Genossenschaft zwei Wohnblöcke, wo im "Wohnblock A" von 24 Wohnheiten 6 fremde (also nicht Genossenschaftseigentum) Wohneinheiten und im "Wohnblock B" von 40 Wohneinheiten 11 fremde Wohneinheiten mit verwaltet werden.<br><br>Der Rest der Wohneinheiten befindet sich im Eigentum der Genossenschaft.<br><br>Wie beurteilt ihr die Fragen:<br><br>Gewerbe-Anmeldung: Ja oder nein?<br>Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 Ziffer 1 und nach § 34c Abs. 1 Ziffer 4 GewO?<br><br><br>Allen ein schönes und erholsames Wochenende. |
| Civil Servant<br>16.08.2019 12:10 | Haben das mit einem Kollegen kurz diskutiert. Plädieren für Erlaubnispflicht wegen der 17 Einheiten. Wir haben einige kleine Verwalter, die weniger Einheiten verwalten mit Erlaubnis.  Folge wäre auch die Gewerbeanmeldepflicht.<br><br>Ich kann mich an einen Aufsatz im GewArch erinnern, in dem zudem dafür plädiert wurde, die Verwaltung eigener Immobilien dann als Gewerbe einzustufen, wenn eine richtige Administration mit einer Reihe von Arbeitnehmern /Hausmeistern usw. im Hintergrund notwendig war, das Unternehmen zu managen. Ich kann dieser Auffassung einiges abgewinnen, weiß aber auch, dass sich das (noch) nicht durchgesetzt hat.<br><br>Im Bereich Tierzucht ist da zuletzt aber auch etwas durch Rechtsprechung ins Rutschen geraten. Da plädiert man jetzt auch zunehmend für Anmeldepflicht bei Massentierhaltung, die weit weg ist von der klassischen Landwirtschaft.<br><br>Und überhaupt: Wenn es so ist, dass die Gewerbemeldung informationellen Zwecken dient - alle möglichen Behörden und Körperschaften also Kenntnis erhalten sollen, wer, was, ab wann , wo macht - verstehe ich nicht, warum das Immobilien-Unternehmen mit vielleicht zwei Dutzend Beschäftigen nicht anmelden soll, der Versicherungsvermittler mit einer Bürokraft aber schon.<br><br>Beste Grüße<br>:ciao: |

| Autor | Beitrag |
| --- | --- |
| Puz_zle<br>28.11.2019 20:31 | :moin: :moin: aus Thüringen,<br><br>das Drittes Gesetz zur Entlastung insbesondere der mittelständischen Wirtschaft von Bürokratie (><br>Drittes Bürokratieentlastungsgesetz - BEG III<br>) ist im ><br>BGBl. I Nr. 42<br>am 28. November 2019 verkündet wurden.<br><br>Mit Artikel 15 des Gesetzes wird ein weiterer Ausnahmetatbestand von der Erlaubnispflicht für Wohnimmobilienverwalter in § 34c Abs. 5 GewO eingefügt, der zum 1. Januar 2020 in Kraft tritt:<br><br>quote----------<br>Artikel 15 - Änderung der Gewerbeordnung<br>In § 34c Absatz 5 der Gewerbeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Februar 1999 (BGBl. I S. 202), die zuletzt durch Artikel 5 Absatz 11 des Gesetzes vom 21. Juni 2019 (BGBl. I S. 846) geändert worden ist, wird nach Nummer 1 folgende Nummer 1a eingefügt:<br>"1a. Kapitalverwaltungsgesellschaften, für die eine Erlaubnis nach § 20 Absatz 1 des Kapitalanlagegesetzbuchs erteilt wurde,"<br>----------<br><br>Begründung zu Artikel 15<br><br>quote----------<br>Nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 der Gewerbeordnung (GewO) bedarf der Erlaubnis, wer gewerbsmäßig das gemeinschaftliche Eigentum von Wohnungseigentümern im Sinne des § 1 Absatz 2, 3, 5 und 6 des Wohnungseigentumsgesetzes oder für Dritte Mietverhältnisse über Wohnräume im Sinne des § 549 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verwalten will. Die Erlaubnispflicht für Wohnimmobilienverwalter wurde durch das Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter vom 17. Oktober 2017 (BGBl. I S. 3562) eingeführt und ist am 1. August 2018 in Kraft getreten. Nach dem Wortlaut des Gesetzes werden auch Kapitalverwaltungsgesellschaften, die Alternative Investmentvermögen (AIF-KVGen) verwalten und deren Vermögen zum Teil in Wohnungen bzw. Wohnungsportfolien investiert ist, von der Erlaubnispflicht nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 GewO erfasst. Die Verwaltung auch von Wohnimmobilien durch eine AIF-KVG gehört nach § 1 Absatz 19 Nummer 24 des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und gemäß Nummer 2 Buchstabe c des Anhangs I der Richtlinie 2011/61/EUüber die Verwaltung alternativer Investmentfonds (AIFM-Richtlinie) als „Immobilien-verwaltung“ zur kollektiven Vermögensverwaltung, die nach §§ 20, 22 KAGB der Aufsicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) unterliegt. Die Verwaltung von Wohnimmobilien gehört zu den Kerntätigkeiten einer AIF-KVG mit einer Erlaubnis nach § 20 Absatz 1 KAGB zur Verwaltung von Immobilienfonds. Es besteht daher keine Notwendigkeit für eine Doppelregulierung der Tätigkeit der gewerblichen Wohnimmobilienverwaltung nach § 20 KAGB und nach § 34c GewO. Die in § 34c Absatz 5 GewO geregelten Ausnahmebestimmungen für die gewerberechtlichen Erlaubnispflicht sollen daher um eine Ausnahme für Kapitalverwaltungsgesellschaften mit einer Erlaubnis nach § 20 Absatz 1 KAGB ergänzt werden.<br>---------- |

| Autor | Beitrag |
| --- | --- |
| | Quelle >
BT-Drs. 19/14421(neu)
vom 23.10.2019

Zum gesamten Gesetzgebungsverfahren des BEG III >
DIP Bundestag |

In diesem Thema befinden sich folgende Anhänge:
- Synopse_Änderung_§_34c_GewO.pdf 105 KB
- Synopse_Änderung_§_34c_GewO_14.10.2016.pdf 107,31 KB
- 2017_06_22_Synopse_Änderung_§_34c_GewO.pdf 179,21 KB
- 2018-03-21_MaBV_Synopse_o.Anlagen.pdf 316 KB
- 2018-05-15_MaBV_Synopse.pdf 319 KB
- MuSa_kleine_WoGeno_Stand_020414_Volltext.pdf 578 KB
- 2018-11-23_Synopse_Par.34c_GewO.pdf 34 KB

Powered by: PDF Thread Hack 1.0 Beta 2 © 2004 Christian Fritz
Powered by Burning Board 2.3.6 pl2 © 2001-2004 WoltLab GmbH