

Synopse zur Änderung § 34c Gewerbeordnung - Stand 14. Oktober 2016

in der Fassung des
Entwurfs eines Gesetzes zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für
gewerbliche Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum
der > **BR-Drucksache 496/16 vom 02.09.2016** und des BR-Beschlusses vom 14.10.2016
> **BR-Drucksache 496/16(B)**

§ 34c

~~Makler, Bauträger, Baubetreuer~~

**Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger, Baubetreuer,
Wohnungseigentumsverwalter, Verordnungsermächtigung**

(1) Wer gewerbsmäßig

1. den Abschluss von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume oder Wohnräume vermitteln oder die Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge nachweisen,
2. den Abschluss von Darlehensverträgen, mit Ausnahme von Verträgen im Sinne des § 34i Absatz 1 Satz 1, vermitteln oder die Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge nachweisen,
3. Bauvorhaben
 - a) als Bauherr im eigenen Namen für eigene oder fremde Rechnung vorbereiten oder durchführen und dazu Vermögenswerte von Erwerbern, Mietern, Pächtern oder sonstigen Nutzungsberechtigten oder von Bewerbern um Erwerbs- oder Nutzungsrechte verwenden,
 - b) als Baubetreuer im fremden Namen für fremde Rechnung wirtschaftlich vorbereiten oder durchführen,
4. **das gemeinschaftliche Eigentum von Wohnungseigentümern im Sinne von § 1 Absatz 2, 3, 5 und 6 des Wohnungseigentumsgesetzes verwalten (Wohnungseigentumsverwalter)**

will, bedarf der Erlaubnis der zuständigen Behörde. Die Erlaubnis kann inhaltlich beschränkt und mit Auflagen verbunden werden, soweit dies zum Schutze der Allgemeinheit oder der Auftraggeber erforderlich ist; unter denselben Voraussetzungen ist auch die nachträgliche Aufnahme, Änderung und Ergänzung von Auflagen zulässig.

(2) Die Erlaubnis ist zu versagen, wenn

1. Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass der Antragsteller oder eine der mit der Leitung des Betriebes oder einer Zweigniederlassung beauftragten Personen die für den Gewerbebetrieb erforderliche Zuverlässigkeit nicht besitzt; die erforderliche Zuverlässigkeit besitzt in der Regel nicht, wer in den letzten fünf Jahren vor Stellung des Antrages wegen eines Verbrechens oder wegen Diebstahls, Unterschlagung, Erpressung, Betruges, Untreue, Geldwäsche, Urkundenfälschung, Hehlerei, Wuchers oder einer Insolvenzstraftat rechtskräftig verurteilt worden ist, ~~oder~~
2. der Antragsteller in ungeordneten Vermögensverhältnissen lebt; dies ist in der Regel der Fall, wenn über das Vermögen des Antragstellers das Insolvenzverfahren eröffnet worden oder er in das vom Vollstreckungsgericht zu führende Verzeichnis

(§ 26 Abs. 2 Insolvenzordnung, § 882b Zivilprozeßordnung) eingetragen ist,

3. der Antragsteller, der ein Gewerbe nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 betreiben will, den Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung nicht erbringen kann, oder
4. der Antragsteller, der ein Gewerbe nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 oder Nummer 4 betreiben will, nicht durch eine vor der Industrie- und Handelskammer erfolgreich abgelegte Prüfung nachweist, dass er die Sachkunde über die fachlichen und rechtlichen Grundlagen besitzt, die für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss der Verträge nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 oder für die Verwaltung von gemeinschaftlichem Eigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 notwendig ist.

(2a) Gewerbetreibende nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und 4 dürfen Personen, die direkt bei der Vermittlung oder dem Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume oder Wohnräume oder direkt bei der Verwaltung von gemeinschaftlichem Eigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes mitwirken, nur beschäftigen, wenn sie sicherstellen, dass diese Personen über die für die jeweilige Tätigkeit erforderliche Qualifikation verfügen.

~~(3) Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates zum Schutze der Allgemeinheit und der Auftraggeber Vorschriften zu erlassen über den Umfang der Verpflichtungen des Gewerbetreibenden bei der Ausübung des Gewerbes, insbesondere über die Verpflichtungen~~

- ~~1. ausreichende Sicherheiten zu leisten oder eine zu diesem Zweck geeignete Versicherung abzuschließen, sofern der Gewerbetreibende Vermögenswerte des Auftraggebers erhält oder verwendet,~~
- ~~2. die erhaltenen Vermögenswerte des Auftraggebers getrennt zu verwalten,~~
- ~~3. nach der Ausführung des Auftrages dem Auftraggeber Rechnung zu legen,~~
- ~~4. der zuständigen Behörde Anzeige beim Wechsel der mit der Leitung des Betriebes oder einer Zweigniederlassung beauftragten Personen zu erstatten und hierbei bestimmte Angaben zu machen,~~
- ~~5. dem Auftraggeber die für die Beurteilung des Auftrages und des zu vermittelnden oder nachzuweisenden Vertrages jeweils notwendigen Informationen schriftlich oder mündlich zu geben,~~
- ~~6. Bücher zu führen einschließlich der Aufzeichnung von Daten über einzelne Geschäftsvorgänge sowie über die Auftraggeber.~~

~~Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie kann durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates zur Umsetzung der Richtlinie 2005/36/EG, oder soweit zum Schutz der Allgemeinheit und der Auftraggeber erforderlich Vorschriften erlassen über~~

1. den Umfang der Verpflichtungen des Gewerbetreibenden bei der Ausübung des Gewerbes, insbesondere die Pflicht,
 - a) ausreichende Sicherheiten zu leisten oder eine zu diesem Zweck geeignete Versicherung abzuschließen, sofern der Gewerbetreibende Vermögenswerte des Auftraggebers erhält oder verwendet,
 - b) die erhaltenen Vermögenswerte des Auftraggebers getrennt zu verwalten,
 - c) nach der Ausführung des Auftrags dem Auftraggeber Rechnung zu legen,
 - d) der zuständigen Behörde Anzeige beim Wechsel der mit der Leitung des Betriebes oder einer Zweigniederlassung beauftragten Personen zu erstatten und hierbei bestimmte Angaben zu machen,

- e) dem Auftraggeber die für die Beurteilung des Auftrages und des zu vermittelnden oder nachzuweisenden Vertrages jeweils notwendigen Informationen schriftlich oder mündlich zu geben,
 - f) Bücher zu führen einschließlich der Aufzeichnung von Daten über einzelne Geschäftsvorgänge sowie über die Auftraggeber,
2. die Inhalte und das Verfahren für die Sachkundeprüfungen nach Absatz 2 Nummer 4, den Ausnahmen von der Erforderlichkeit der Sachkundeprüfungen sowie der Gleichstellung anderer Berufsqualifikationen mit den Sachkundeprüfungen, der Zuständigkeit der Industrie- und Handelskammer sowie der Berufung des Aufgabenauswahlausschusses,
 3. zum Umfang an die nach Absatz 2 Nummer 3 erforderliche Haftpflichtversicherung und zu ihren inhaltlichen Anforderungen, insbesondere über die Höhe der Mindestversicherungssummen, die Bestimmung der zuständigen Behörde im Sinne des § 117 Absatz 2 des Versicherungsvertragsgesetzes, über den Nachweis über das Bestehen der Haftpflichtversicherung und Anzeigepflichten des Versicherungsunternehmens gegenüber den Behörden,
 4. die Anforderungen und Verfahren, die zur Durchführung der Richtlinie 2005/36/EG anzuwenden sind auf Inhaber von Berufsqualifikationen, die in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum erworben wurden, sofern diese Personen im Inland vorübergehend oder dauerhaft als Immobilienmakler oder Wohnungseigentumsverwalter tätig werden wollen.

In der Rechtsverordnung nach Satz 1 kann ferner die Befugnis des Gewerbetreibenden zur Entgegennahme und zur Verwendung von Vermögenswerten des Auftraggebers beschränkt werden, soweit dies zum Schutze des Auftraggebers erforderlich ist. Außerdem kann in der Rechtsverordnung der Gewerbetreibende verpflichtet werden, die Einhaltung der nach Satz 1 Nr. 1 bis 6 und Satz 2 erlassenen Vorschriften auf seine Kosten regelmäßig sowie aus besonderem Anlass prüfen zu lassen und den Prüfungsbericht der zuständigen Behörde vorzulegen, soweit es zur wirksamen Überwachung erforderlich ist; hierbei können die Einzelheiten der Prüfung, insbesondere deren Anlass, Zeitpunkt und Häufigkeit, die Auswahl, Bestellung und Abberufung der Prüfer, deren Rechte, Pflichten und Verantwortlichkeit, der Inhalt des Prüfungsberichts, die Verpflichtungen des Gewerbetreibenden gegenüber dem Prüfer sowie das Verfahren bei Meinungsverschiedenheiten zwischen dem Prüfer und dem Gewerbetreibenden, geregelt werden.

(4) (weggefallen)

(5) Die Absätze 1 bis 3 gelten nicht für

1. ~~Kreditinstitute, für die eine Erlaubnis nach § 32 Abs. 1 des Kreditwesengesetzes erteilt wurde, und für Zweigstellen von Unternehmen im Sinne des § 53b Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über das Kreditwesen,~~
 Kreditinstitute, denen eine Erlaubnis nach § 32 Absatz 1 des Kreditwesengesetzes erteilt wurde, und für Zweigstellen von Unternehmen im Sinne des § 53b Absatz 1 Satz 1 des Kreditwesengesetzes, soweit sich ihre Tätigkeit auf die Vermittlung von Darlehen nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 beschränkt.
 Für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss der Verträge nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und für die Verwaltung von gemeinschaftlichem Eigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 ist die Erlaubnis abweichend von Absatz 2 nur dann zu versagen, wenn der Antragsteller nicht die erforderliche Sachkunde nachweist. Es ist ausreichend, wenn der Nachweis der Sachkunde durch eine angemessene Zahl von beim Antragsteller beschäftigten natürlichen Personen erbracht wird, denen die Aufsicht über die unmittelbar mit der Vermittlung von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume oder Wohnräume oder mit der Verwaltung von gemeinschaftlichem Eigentum im

Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes befassten Personen übertragen ist und die den Antragsteller vertreten dürfen,

2. Gewerbetreibende, die lediglich zur Finanzierung der von ihnen abgeschlossenen Warenverkäufe oder zu erbringenden Dienstleistungen den Abschluss von Verträgen über Darlehen vermitteln oder die Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge nachweisen,
3. Zweigstellen von Unternehmen mit Sitz in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union, die nach § 53b Abs. 7 des Kreditwesengesetzes Darlehen zwischen Kreditinstituten vermitteln dürfen, soweit sich ihre Tätigkeit nach Absatz 1 auf die Vermittlung von Darlehen zwischen Kreditinstituten beschränkt,
4. Verträge, soweit Teilzeitnutzung von Wohngebäuden im Sinne des § 481 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gemäß Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 nachgewiesen oder vermittelt wird.

§ 161

Übergangsregelungen zu § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und 4

- (1) Gewerbetreibende, die am ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes] eine Erlaubnis haben für die Vermittlung des Abschlusses von Verträgen im Sinne des § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und die diese Tätigkeit nach dem [einsetzen: Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes] weiterhin ausüben wollen, sind verpflichtet, der zuständigen Behörde bis zum ... [einsetzen: Datum des ersten Tages des dreizehnten ~~auf die Verkündung~~ auf das Inkrafttreten folgenden Kalendermonats dieses Gesetzes] einen Sachkundenachweis nach § 34c Absatz 2 Nummer 4 vorzulegen. Die Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 erlischt, wenn der erforderliche Sachkundenachweis nach § 34c Absatz 2 Nummer 4 nicht bis zum Ablauf dieser Frist erbracht wird.
- (2) Gewerbetreibende nach Absatz 1 Satz 1, die seit dem ... [einsetzen: Angabe des Tages und Monats der Verkündung dieses Gesetzes sowie die Jahreszahl des sechsten vor der Verkündung liegenden Jahres] ununterbrochen **unselbständig oder selbständig** als Immobilienmakler gemäß § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 tätig waren und dies gegenüber der zuständigen Behörde bis zum ... [einsetzen: Datum des ersten Tages des dreizehnten ~~auf die Verkündung~~ auf das Inkrafttreten folgenden Kalendermonats dieses Gesetzes] nachweisen, bedürfen keiner Sachkundeprüfung. Absatz 1 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden.
- (3) Gewerbetreibende, die vor dem [einsetzen: Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes] gemeinschaftliches Eigentum von Wohnungseigentümern im Sinne des § 1 Absatz 2, 3, 5 und 6 des Wohnungseigentumsgesetzes verwaltet haben und diese Tätigkeit nach dem ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes] weiterhin ausüben wollen, sind verpflichtet, bis zum ... [einsetzen: Datum des ersten Tages des dreizehnten ~~auf die Verkündung~~ auf das Inkrafttreten folgenden Kalendermonats dieses Gesetzes] eine Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 zu beantragen. Gewerbetreibende, die seit dem ... [einsetzen: Angabe des Tages und Monats der Verkündung dieses Gesetzes sowie die Jahreszahl des sechsten vor der Verkündung liegenden Jahres] ununterbrochen **unselbständig oder selbständig** als Wohnungseigentumsverwalter tätig waren und dies gegenüber der zuständigen Behörde bis zum ... [einsetzen: Datum des ersten Tages des dreizehnten ~~auf die Verkündung~~ auf das Inkrafttreten folgenden Kalendermonats dieses Gesetzes] nachweisen, bedürfen keiner Sachkundeprüfung.

Inkrafttreten der Änderungen

- (1) Abs. 3 Satz 1 (Verordnungsermächtigung): am Tag nach der Verkündung
- (2) Alle anderen Änderungen: am ersten Tages des ~~zehnten~~ **neunzehnten** auf die Verkündung folgenden Kalendermonats.