

**21.03.18**

Wi

**Verordnung  
des Bundesministeriums  
für Wirtschaft und Energie**

---

**Vierte Verordnung zur Änderung der Makler- und  
Bauträgerverordnung****A. Problem und Ziel**

Mit Artikel 1 des Gesetzes zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter vom 17. Oktober 2017 (BGBl. I S. 3562) wurde in § 34c der Gewerbeordnung (GewO) eine Erlaubnispflicht für Wohnimmobilienverwalter und der Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung als Erlaubnisvoraussetzung eingeführt. Darüber hinaus wurde für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter eine Pflicht zu einer regelmäßigen Weiterbildung eingeführt. Die Anforderungen an die Berufshaftpflichtversicherung und die Einzelheiten der Weiterbildungsverpflichtung sind durch Rechtsverordnung auf der Grundlage des § 34c Absatz 3 GewO zu regeln.

**B. Lösung**

In der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) werden die Anforderungen an die Berufshaftpflichtversicherung für Wohnimmobilienverwalter geregelt. Darüber hinaus wird die Weiterbildungsverpflichtung für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter konkretisiert.

**C. Alternativen**

Keine.

**D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand**

Es entstehen keine unmittelbaren Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand für Bund, Länder und Kommunen.

## **E. Erfüllungsaufwand**

### **E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger**

Der Verordnungsentwurf enthält keine Regelungen für Bürgerinnen und Bürger. Den Bürgerinnen und Bürgern entsteht durch diese Verordnung kein Erfüllungsaufwand.

### **E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft**

Die Wirtschaft wird durch die neuen Regelungen insgesamt um 48,6 Millionen Euro pro Jahr belastet, davon 33 856 Euro an Bürokratiekosten.

Für die betroffenen Unternehmen entsteht durch die neu eingeführte Weiterbildungspflicht (§ 34c Absatz 2a GewO in Verbindung mit § 15b Absatz 1 Satz 1 des vorliegenden Entwurfs) ein jährlicher Erfüllungsaufwand in Höhe von 48,6 Millionen Euro pro Jahr. Einmaliger Umstellungsaufwand für die Wirtschaft entsteht nicht.

Davon Bürokratiekosten aus Informationspflichten

Es entstehen zusätzliche Bürokratiekosten aus Informationspflichten in Höhe von 33 856 Euro pro Jahr.

Aufgrund der Verpflichtung zum Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung für Wohnimmobilienverwalter (§ 34c Absatz 2 Nummer 3 GewO) wird für Versicherungsunternehmen eine Anzeigepflicht gegenüber der zuständigen Behörde bezüglich relevanter Änderungen im Versicherungsvertrag eingeführt (§ 15a Absatz 2 des vorliegenden Entwurfs). Der Versicherungswirtschaft entstehen dadurch jährliche Bürokratiekosten in Höhe von 4 982 Euro.

Im Zusammenhang mit der Einführung der Weiterbildungspflicht für Wohnimmobilienverwalter und Immobilienmakler müssen die Gewerbetreibenden nach § 15b Absatz 3 des vorliegenden Entwurfs alle drei Jahre eine Erklärung gegenüber der zuständigen Behörde über die von ihnen und den zur Weiterbildung verpflichteten Beschäftigten absolvierten Weiterbildungsmaßnahmen abgeben. Dadurch entstehen jährliche Bürokratiekosten in Höhe von 28 985 Euro.

„One in, one out“-Regelung: Eine unmittelbare Kompensation des entstehenden Erfüllungsaufwands ist nicht möglich. Der jährliche Erfüllungsaufwand in Höhe von 48,6 Millionen Euro wird jedoch durch Entlastungen an anderer Stelle im Geschäftsbereich des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie ausgeglichen, insbesondere durch die mit der Modernisierung des Vergaberechts erreichten Entlastungen.

### **E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung**

Für die Verwaltung entsteht ein zusätzlicher Erfüllungsaufwand in Höhe von 63 872 Euro pro Jahr. Einmaliger Umstellungsaufwand für die Verwaltung entsteht nicht.

### **F. Weitere Kosten**

Keine.



**21.03.18**

Wi

**Verordnung  
des Bundesministeriums  
für Wirtschaft und Energie**

---

**Vierte Verordnung zur Änderung der Makler- und  
Bauträgerverordnung**

Der Chef des Bundeskanzleramtes

Berlin, 21. März 2018

An den  
Präsidenten des Bundesrates  
Herrn Regierenden Bürgermeister  
Michael Müller

Sehr geehrter Herr Präsident,

hiermit übersende ich die vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie zu erlassende

Vierte Verordnung zur Änderung der Makler- und Bauträgerverordnung

mit Begründung und Vorblatt.

Die Stellungnahme des Nationalen Normenkontrollrates gemäß § 6 Absatz 1 NKRG ist als Anlage beigelegt.

Ich bitte, die Zustimmung des Bundesrates aufgrund des Artikels 80 Absatz 2 des Grundgesetzes herbeizuführen.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. Helge Braun



## **Vierte Verordnung zur Änderung der Makler- und Bauträgerverordnung**

### **Vom ...**

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie verordnet auf Grund des § 34c Absatz 3 der Gewerbeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Februar 1999 (BGBl. I S. 202), der zuletzt durch Artikel 1 Nummer 3 Buchstabe e des Gesetzes vom 17. Oktober 2017 (BGBl. I S. 3562) geändert worden ist:

### **Artikel 1**

Die Makler- und Bauträgerverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 1990 (BGBl. I S. 2479), die zuletzt durch Artikel 2 der Verordnung vom 2. Mai 2012 (BGBl. I S. 1006) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Die Bezeichnung der Verordnung wird wie folgt gefasst:

„Verordnung über die Pflichten der Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger, Baubetreuer und Wohnimmobilienverwalter (Makler- und Bauträgerverordnung – MaBV)

2. § 1 wird wie folgt gefasst:

#### **„§ 1 Anwendungsbereich**

(1) Diese Verordnung gilt für Gewerbetreibende, die Tätigkeiten nach § 34c Absatz 1 der Gewerbeordnung ausüben, unabhängig vom Bestehen einer Erlaubnispflicht.

(2) Diese Verordnung gilt nicht, soweit § 34c Absatz 5 der Gewerbeordnung anzuwenden ist. Sie gilt zudem nicht für Gewerbetreibende, die

1. als Versicherungs- oder Bausparkassenvertreter im Rahmen ihrer Tätigkeit für ein der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht unterliegendes Versicherungs- oder Bausparunternehmen den Abschluss von Verträgen über Darlehen vermitteln oder die Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge nachweisen oder
- 2.. als Wohnimmobilienverwalter nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 der Gewerbeordnung tätig sind, mit Ausnahme der §§ 9, 11, 15 bis 15b, 18 Absatz 1 Nummer 6, 11, 11a, Absatz 2 und 3 und § 19,“.

3. § 11 wird wie folgt geändert:

a) Satz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Das Wort „schriftlich“ wird durch die Wörter „in Textform“ ersetzt.

bb) Der Punkt wird durch ein Komma ersetzt.

cc) Die folgende Nummer 3 wird angefügt:

„3. in den Fällen des § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 der Gewerbeordnung auf Anfrage des Auftraggebers unverzüglich Angaben über die berufsspezifischen Qualifikationen und die in den letzten drei Kalenderjahren absolvierten Weiterbildungsmaßnahmen des Gewerbetreibenden und der unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkenden Beschäftigten.“

b) Nach Satz 1 wird folgender Satz 2 eingefügt:

„Die Angaben nach Satz 1 Nummer 3 können durch Verweis auf die Internetseite des Gewerbetreibenden erfolgen.“

4. Nach § 14 werden die folgenden §§ 15 bis 15b eingefügt:

### „§ 15

#### **Umfang der Versicherung**

(1) Die nach § 34c Absatz 2 Nummer 3 der Gewerbeordnung für einen Wohnimmobilienverwalter vorgesehene Versicherung muss bei einem im Inland zum Geschäftsbetrieb zugelassenen Versicherungsunternehmen abgeschlossen werden.

(2) Die Mindestversicherungssumme beträgt 500 000 Euro für jeden Versicherungsfall und 1 000 000 Euro für alle Versicherungsfälle eines Jahres.

(3) Der Versicherungsvertrag muss Deckung für die sich aus der gewerblichen Tätigkeit als Wohnimmobilienverwalter ergebenden Haftpflichtgefahren für Vermögensschäden gewähren. Der Versicherungsvertrag muss sich auch auf solche Vermögensschäden erstrecken, für die der Versicherungspflichtige nach § 278 oder § 831 des Bürgerlichen Gesetzbuchs einzustehen hat, soweit die Erfüllungsgehilfen oder Verrichtungsgehilfen nicht selbst zum Abschluss einer solchen Berufshaftpflichtversicherung verpflichtet sind. Ist der Gewerbetreibende in einer oder mehreren Personenhandelsgesellschaften als geschäftsführender Gesellschafter tätig, so muss für die jeweilige Personenhandelsgesellschaft jeweils ein Versicherungsvertrag abgeschlossen werden; der Versicherungsvertrag kann auch die Tätigkeit des Gewerbetreibenden nach Satz 1 abdecken.

(4) Der Versicherungsvertrag hat Versicherungsschutz für jede einzelne Pflichtverletzung zu gewähren, die gesetzliche Haftpflichtansprüche privatrechtlichen Inhalts gegen den Versicherungspflichtigen zur Folge haben könnte. Dabei kann vereinbart werden, dass sämtliche Pflichtverletzungen bei Erledigung einer einheitlichen Verwaltung von Wohnimmobilien als ein Versicherungsfall gelten, sofern die betreffenden Angelegenheiten in einem rechtlichen oder wirtschaftlichen Zusammenhang stehen.

(5) Von der Versicherung kann die Haftung für Ersatzansprüche wegen wissentlicher Pflichtverletzung ausgeschlossen werden. Weitere Ausschlüsse sind nur insoweit zulässig, als sie marktüblich sind und dem Zweck der Berufshaftpflichtversicherung nicht zuwiderlaufen.

### § 15a

#### **Versicherungsbestätigung; Anzeigepflicht des Versicherungsunternehmens**

(1) Die vom Versicherungsunternehmen erteilte Versicherungsbestätigung nach § 113 Absatz 2 des Versicherungsvertragsgesetzes, darf zum Zeitpunkt der Antragstel-



lung bei der für die Erlaubniserteilung zuständigen Behörde nicht älter als drei Monate sein.

(2) Das Versicherungsunternehmen ist verpflichtet, der für die Erlaubniserteilung zuständigen Behörde unverzüglich folgendes anzuzeigen:

1. die Beendigung des Versicherungsvertrags, insbesondere infolge einer wirksamen Kündigung,
2. das Ausscheiden eines Versicherungsnehmers aus einem Gruppenversicherungsvertrag sowie
3. jede Änderung des Versicherungsvertrags, die den vorgeschriebenen Versicherungsschutz im Verhältnis zu Dritten beeinträchtigen kann.

Die zuständige Behörde hat dem Versicherungsunternehmen das Datum des Eingangs der Anzeige mitzuteilen.

(3) Die zuständige Stelle im Sinne des § 117 Absatz 2 des Versicherungsvertragsgesetzes ist die für die Erlaubniserteilung nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 der Gewerbeordnung zuständige Behörde.

## § 15b

### **Weiterbildung**

(1) Wer nach § 34c Absatz 2a der Gewerbeordnung zur Weiterbildung verpflichtet ist, muss sich fachlich entsprechend seiner ausgeübten Tätigkeit weiterbilden. Die inhaltlichen Anforderungen an die Weiterbildung sind an den Vorgaben der Anlage 1 auszurichten. Die Weiterbildung kann in Präsenzform, in einem begleiteten Selbststudium, durch betriebsinterne Maßnahmen des Gewerbetreibenden oder in einer anderen geeigneten Form erfolgen. Bei Weiterbildungsmaßnahmen in einem begleiteten Selbststudium ist eine nachweisbare Lernerfolgskontrolle durch den Anbieter der Weiterbildung erforderlich. Der Anbieter der Weiterbildung muss sicherstellen, dass die in Anlage 2 aufgeführten Anforderungen an die Qualität der Weiterbildungsmaßnahme eingehalten werden. Der Erwerb eines Ausbildungsabschlusses als Immobilienkaufmann oder Immobilienkauffrau oder eines Weiterbildungsabschlusses als Geprüfter Immobilienfachwirt oder Geprüfte Immobilienfachwirtin gilt als Weiterbildung.

(2) Die zur Weiterbildung verpflichteten Gewerbetreibenden sind verpflichtet, nach Maßgabe des Satzes 2 Nachweise und Unterlagen zu sammeln über Weiterbildungsmaßnahmen, an denen sie und ihre zur Weiterbildung verpflichteten Beschäftigten teilgenommen haben. Aus den Nachweisen und Unterlagen müssen mindestens ersichtlich sein:

1. Name und Vorname des Gewerbetreibenden oder der Beschäftigten,
2. Datum, Umfang, Inhalt und Bezeichnung der Weiterbildungsmaßnahme sowie
3. Name und Vorname oder Firma sowie Adresse und Kontaktdaten des Weiterbildungsanbieters.

Die in Satz 1 genannten Nachweise und Unterlagen sind fünf Jahre auf einem dauerhaften Datenträger vorzuhalten und in den Geschäftsräumen aufzubewahren. Die Aufbewahrungsfrist beginnt mit dem Ende des Kalenderjahres, in dem die Weiterbildungsmaßnahme durchgeführt wurde.

(3) Zur Weiterbildung verpflichtete Gewerbetreibende haben gegenüber der zuständigen Behörde alle drei Kalenderjahre spätestens bis zum 31. Januar des jeweiligen Folgejahres unaufgefordert eine Erklärung mit dem Inhalt nach dem Muster der Anlage 3 über die Erfüllung der Weiterbildungspflicht in den vorangegangenen drei Kalenderjahren durch sie und ihre zur Weiterbildung verpflichteten Beschäftigten abzugeben. Die Erklärung kann elektronisch erfolgen. Sie ist erstmalig zum 31. Januar 2021 für die Kalenderjahre 2018 bis 2020 abzugeben.

(4) 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.“

5. In § 16 Absatz 1 Satz 5 werden nach dem Wort „unterzeichnen“ ein Komma und die Wörter „wobei die elektronische Namenswiedergabe genügt“ eingefügt.

6. § 18 Absatz 1 wird wie folgt geändert:

a) In Nummer 8 werden die Wörter „Nummer 1 oder 2“ durch die Wörter „Nummer 1, 2 oder 3“ ersetzt.

b) Nummer 11 wird durch folgende Nummern 11 und 11a ersetzt:

„11. entgegen § 15b Absatz 2 Satz 3 einen Nachweis oder eine Unterlage nicht oder nicht mindestens fünf Jahre aufbewahrt,

11a. entgegen § 15b Absatz 3 eine Erklärung nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig abgibt.“

7. § 19 wird wie folgt gefasst:

#### „§ 19

#### **Anwendung bei grenzüberschreitender Dienstleistungserbringung**

(1) Üben Gewerbetreibende von einer Niederlassung in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum aus im Geltungsbereich der Gewerbeordnung vorübergehend selbständig eine Tätigkeit

1. nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 oder Nummer 3 der Gewerbeordnung aus, sind die §§ 8 bis 11, 14 bis 17, 18 Absatz 1 Nummer 6 bis 13, jeweils auch in Verbindung mit § 18 Absatz 2 und 3,

2. nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 der Gewerbeordnung aus, sind die §§ 9, 11, 15 bis 15b, 18 Absatz 1 Nummer 6, 11, 11a, jeweils auch in Verbindung mit § 18 Absatz 2 und 3

insoweit nicht anwendbar. § 4 Absatz 2 der Gewerbeordnung gilt entsprechend.

(2) In den Fällen

1. des § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 oder Nummer 3 der Gewerbeordnung sind die §§ 2, 4 bis 8, 10 bis 18 Absatz 1 Nummer 1, 2, 4, 5 und 7 bis 13, jeweils auch in Verbindung mit § 18 Absatz 2 und 3,

2. des § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 der Gewerbeordnung sind die §§ 9, 11, 15 bis 15b, 18 Absatz 1 Nummer 6, 11, 11a, jeweils auch in Verbindung mit § 18 Absatz 2 und 3

auch anzuwenden, wenn der im Inland niedergelassene Gewerbetreibende die Dienstleistungsfreiheit in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum in Anspruch nimmt und dort vorübergehend selbständig tätig wird.“

## **Artikel 2**

Diese Verordnung tritt am 1. August 2018 in Kraft.

---

Der Bundesrat hat zugestimmt.

## **Anlage 1**

(zu § 15b Absatz 1)

### **A. Inhaltliche Anforderungen an die Weiterbildung für Immobilienmakler**

- 1. Kundenberatung**
  - 1.1 Serviceerwartungen des Kunden
  - 1.2 Besuchsvorbereitung/Kundengespräch/Kundensituation
  - 1.3 Kundenbetreuung
- 2. Grundlagen des Maklergeschäfts**
  - 2.1 Teilmärkte des Immobilienmarktes
  - 2.2 Preisbildung am Immobilienmarkt
  - 2.3 Objektangebot und Objektanalyse
  - 2.4 Die Wertermittlung
  - 2.5 Gebäudepläne, Bauzeichnungen und Baubeschreibungen
  - 2.6 Relevante Versicherungsarten im Immobilienbereich
  - 2.7 Umwelt- und Energiethemen im Immobilienbereich
- 3. Rechtliche Grundlagen**
  - 3.1 Bürgerliches Gesetzbuch
    - 3.1.1 Allgemeines Vertragsrecht
    - 3.1.2 Maklervertragsrecht
    - 3.1.3 Mietrecht
    - 3.1.4 Grundstückskaufvertragsrecht
    - 3.1.5 Bauträgervertragsrecht
  - 3.2 Grundbuchrecht
  - 3.3 Wohnungseigentumsgesetz
  - 3.4 Wohnungsvermittlungsgesetz
  - 3.5 Zweckentfremdungsrecht
  - 3.6 Geldwäschegesetz

- 3.7 Makler- und Bauträgerverordnung
- 3.8 Informationspflichten des Maklers
  - 3.8.1 Dienstleistungs-Informationspflichtenverordnung
  - 3.8.2 Telemediengesetz
  - 3.8.3 Preisangabenverordnung
  - 3.8.4 Energieeinsparverordnung
- 4. Wettbewerbsrecht**
  - 4.1.1 Allgemeine Wettbewerbsgrundsätze
  - 4.1.2 Unzulässige Werbung
- 5. Verbraucherschutz**
  - 5.1.1 Grundlagen des Verbraucherschutzes
  - 5.1.2 Schlichtungsstellen
  - 5.1.3 Datenschutz
- 6. Grundlagen Immobilien und Steuern**
  - 6.1 Einkommenssteuern
  - 6.2 Körperschaftssteuern
  - 6.3 Gewerbesteuer
  - 6.4 Umsatzsteuer
  - 6.5 Bewertungsgesetzabhängige Steuern
  - 6.6 Spezielle Verkehrssteuern (Grunderwerb- und Grundsteuern)
- 7. Grundlagen der Finanzierung**
  - 7.1 Allgemeine Investitionsgrundlage und Finanzierungsrechnung
  - 7.2 Kostenerfassung
  - 7.3 Eigenkapital und Kapitaldienstfähigkeit
  - 7.4 Kosten einer Finanzierung
  - 7.5 Kreditsicherung und Beleihungsprüfung
  - 7.6 Förderprogramme, Wohnriester
  - 7.7 Absicherung des Kreditrisikos im Todesfall
  - 7.8 Steuerliche Aspekte der Finanzierung

**B. Inhaltliche Anforderungen an die Weiterbildung für Wohnimmobilienverwalter**

- 1. Grundlagen der Immobilienwirtschaft**
  - 1.1 Lebenszyklus der Immobilie
  - 1.2 Abgrenzung Facility Management – Gebäudemanagement
  - 1.3 Gebäudepläne, Bauzeichnungen und Baubeschreibungen
  - 1.4 Relevante Versicherungsarten im Immobilienbereich
  - 1.5 Umwelt- und Energiethemen im Immobilienbereich
- 2. Rechtliche Grundlagen**
  - 2.1 Bürgerliches Gesetzbuch
    - 2.1.1 Allgemeines Vertragsrecht
    - 2.1.2 Mietrecht
    - 2.1.3 Werkvertragsrecht
    - 2.1.4 Grundstücksrecht
  - 2.2 Grundbuchrecht
  - 2.3 Wohnungseigentumsgesetz
  - 2.4 Rechtsdienstleistungsgesetz
  - 2.5 Zweckentfremdungsrecht
  - 2.6 Makler- und Bauträgerverordnung
  - 2.7 Betriebskostenverordnung
  - 2.8 Heizkostenverordnung
  - 2.9 Trinkwasserverordnung
  - 2.10 Wohnflächenverordnung
  - 2.11 Grundzüge des Mietprozess- und Zwangsvollstreckungsrechts
  - 2.12 Informationspflichten des Verwalters
    - 2.12.1 Dienstleistungs-Informationspflichtenverordnung
    - 2.12.2 Telemediengesetz
    - 2.12.3 Preisangabenverordnung

2.12.4 Energieeinsparverordnung

### **3. Kaufmännische Grundlagen**

3.1 Allgemeine kaufmännische Grundlagen

3.1.1 Grundzüge ordnungsgemäßer Buchführung

3.1.2 Externes und internes Rechnungswesen

3.2 Spezielle kaufmännische Grundlagen des WEG-Verwalters

3.2.1 Sonderumlagen/Instandhaltungsrücklage

3.2.2 Erstellung der Jahresabrechnung und des Wirtschaftsplans

3.2.3 Hausgeld, Mahnwesen

3.3 Spezielle kaufmännische Grundlagen des Mietverwalters

3.3.1 Rechnungswesen

3.3.2 Verwaltung von Konten

3.3.3 Bewirtschaftung

### **4. Verwaltung von Wohnungseigentumsobjekten**

4.1 Begründung von Wohnungs- und Teileigentum

4.2 Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung

4.3 Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer

4.4 Pflichten des WEG-Verwalters

4.4.1 Durchführung von Eigentümerversammlungen

4.4.2 Beschlussfassung

4.4.3 Umsetzung von Beschlüssen der Eigentümerversammlung

4.5 Sonstige Aufgaben des WEG-Verwalters

4.5.1 Verwalterbestellung, Verwaltervertrag

4.5.2 Verwaltungsbeirat

4.5.3 Konflikt-, Beschwerde- und Sozialmanagement

4.6 Objektmanagement

### **5. Verwaltung von Mietobjekten**

5.1 Bewirtschaftung von Mietobjekten

5.2 Objektmanagement

- 5.3 Konflikt-, Beschwerde- und Sozialmanagement
- 5.4 Sonstige Aufgaben des Mietverwalters
  - 5.4.1 Vermietung
    - 5.4.1.1 Mieterauswahl
    - 5.4.1.2 Ausgestaltung des Mietvertrages
    - 5.4.1.3 Mieterhöhungen und Mietsicherheiten
  - 5.4.2 Allgemeine Verwaltung der Mietwohnung
    - 5.4.2.1 Bearbeitung von Mängelanzeigen
    - 5.4.2.2 Erstellung von Betriebskostenabrechnungen
    - 5.4.2.3 Beendigung und Abwicklung von Mietverhältnissen
- 6. Technische Grundlagen der Immobilienverwaltung**
  - 6.1 Baustoffe und Baustofftechnologie
  - 6.2 Haustechnik
  - 6.3 Erkennen von Mängeln
  - 6.4 Verkehrssicherungspflichten
  - 6.5 Instandhaltungs- und Instandsetzungsplanung; modernisierende Instandhaltung
  - 6.6 Energetische Gebäudesanierung und Modernisierung
  - 6.7 Altersgerechte und barrierefreie Umbauten
  - 6.8 Fördermitteleinsatz; Beantragung von Fördermitteln
  - 6.9 Dokumentation
- 7. Wettbewerbsrecht**
  - 8.1.1 Allgemeine Wettbewerbsgrundsätze
  - 8.1.2 Unzulässige Werbung
- 9. Verbraucherschutz**
  - 9.1.1 Grundlagen des Verbraucherschutzes
  - 9.1.2 Schlichtungsstellen
  - 9.1.3 Datenschutz



## **Anlage 2**

(zu § 15b Absatz 1)

### **Anforderungen an die Qualität der Weiterbildungsmaßnahme**

Einer Weiterbildungsmaßnahme muss eine Planung zugrunde liegen, sie muss systematisch organisiert und die Qualität derjenigen, die die Weiterbildung durchführen, muss sichergestellt sein.

#### **1. Planung**

- 1.1 Die Weiterbildungsmaßnahme ist mit zeitlichem Vorlauf zu ihrer Durchführung konzipiert.
- 1.2 Die Weiterbildungsmaßnahme ist in nachvollziehbarer Form für die Teilnehmer beschrieben.
- 1.3 Der Weiterbildungsmaßnahme liegt eine Ablaufplanung zugrunde, auf die sich die Durchführung stützt.

#### **2. Systematische Organisation**

- 2.1 Teilnehmer erhalten im Vorfeld der Weiterbildungsmaßnahme eine Information bzw. eine Einladung in Textform.
- 2.2 Die Information bzw. die Einladung enthält eine Beschreibung der Weiterbildungsmaßnahme, aus der die Teilnehmer die erwerbenden Kompetenzen sowie den Umfang der Weiterbildungsmaßnahme in Zeitstunden entnehmen können.
- 2.3 Die Anwesenheit des Teilnehmers wird vom Durchführenden der Weiterbildungsmaßnahme verbindlich dokumentiert und nachvollziehbar archiviert. Dies gilt auch für Lernformen wie dem selbstgesteuerten Lernen, dem blended-Learning und dem e-Learning. Bei Weiterbildungsmaßnahmen im Selbststudium ist eine nachweisbare Lernerfolgskontrolle durch den Anbieter der Weiterbildung sicherzustellen.

#### **3. Sicherstellung der Qualität der Durchführenden der Weiterbildung**

- 3.1 Für diejenigen, die die Weiterbildungsmaßnahme durchführen, liegen Anforderungsprofile vor.
- 3.2 Systematische Prozesse stellen die Einhaltung dieser Anforderungen sicher.

**Anlage 3**

(zu § 15b Absatz 2)

**Erklärung über die Erfüllung der Weiterbildungsverpflichtung  
nach § 34c Absatz 2a GewO i. V. m. § 15b Absatz 1 MaBV****für die Kalenderjahre...**

Name, Vorname, ggf. Unternehmensbezeichnung des Gewerbetreibenden		
Bei juristischen Personen: Name, Vorname des gesetzlichen Vertreters		
Straße, Hausnummer		
PLZ	Ort	
Telefon	Fax	E-Mail

Weiterbildungsmaßnahmen des Gewerbetreibenden:

Bezeichnung der Weiterbildungsmaßnahme, Datum, Inhalt, Umfang (Stunden), Weiterbildungsanbieter
-------------------------------------------------------------------------------------------------

Ich bestätige, dass meine nach § 34c Absatz 2a GewO weiterbildungspflichtigen Beschäftigten sich in einem Umfang von 20 Stunden innerhalb des Weiterbildungszeitraums weitergebildet haben.

Ort, Datum, Unterschrift des Gewerbetreibenden

## **Begründung**

### **A. Allgemeiner Teil**

#### **I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen**

Mit Artikel 1 des Gesetzes zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter vom 17. Oktober 2017 (BGBl. I S. 3562) wurde in § 34c der Gewerbeordnung eine Erlaubnispflicht für Wohnimmobilienverwalter und der Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung als Erlaubnisvoraussetzung eingeführt. Darüber hinaus wurde für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter eine Pflicht zu einer regelmäßigen Weiterbildung eingeführt. Die Anforderungen an die Berufshaftpflichtversicherung und die Einzelheiten der Weiterbildungsverpflichtung sind durch Rechtsverordnung auf der Grundlage des § 34c Absatz 3 der Gewerbeordnung zu regeln.

#### **II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs**

In der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) werden die Anforderungen an die Berufshaftpflichtversicherung für Wohnimmobilienverwalter geregelt. Darüber hinaus wird die Weiterbildungsverpflichtung für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter konkretisiert.

#### **III. Alternativen**

Keine.

#### **IV. Verordnungsermächtigung**

§ 34c Absatz 3 Satz 1 Nummer 3 und 3 der Gewerbeordnung (GewO) ermächtigt das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über den Umfang und die inhaltlichen Anforderungen an die Haftpflichtversicherung für Wohnimmobilienverwalter sowie über die Verpflichtung zu einer regelmäßigen Weiterbildung einschließlich der Befreiung von der Weiterbildungsverpflichtung, der gegenüber der zuständigen Behörde zu erbringenden Nachweise sowie der Informationspflicht des Gewerbetreibenden gegenüber dem Auftraggeber über seine berufliche Qualifikationen und absolvierten Weiterbildungsmaßnahmen.

#### **V. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen**

Die Regelungen stehen mit dem Recht der Europäischen Union und mit völkerrechtlichen Verträgen, die die Bundesrepublik Deutschland abgeschlossen hat, im Einklang.

## **VI. Regelungsfolgen**

### **1. Rechts- und Verwaltungsvereinfachung**

Die Regelungen dienen dazu, die in § 34c Absatz 2a GewO geregelte Weiterbildungspflicht für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter sowie die Anforderungen an die Berufshaftpflichtversicherung für Wohnimmobilienverwalter zu konkretisieren. Eine Rechts- und Verwaltungsvereinfachung ist damit nicht verbunden.

### **2. Nachhaltigkeitsaspekte**

Der Verordnungsentwurf steht im Einklang mit dem Leitgedanken der Bundesregierung zur nachhaltigen Entwicklung im Sinne der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie. Die Regelungen sind insbesondere unter den Gesichtspunkten der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, der sozialen Verantwortung und der Achtung der Menschenrechte dauerhaft tragfähig.

### **3. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand**

Es entstehen keine unmittelbaren Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand für Bund, Länder und Kommunen.

### **4. Erfüllungsaufwand**

#### **4.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger**

Der Verordnungsentwurf enthält keine Regelungen für Bürgerinnen und Bürger. Den Bürgerinnen und Bürgern entsteht durch diese Verordnung kein Erfüllungsaufwand.

#### **4.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft**

Laut Dienstleistungsstatistik gibt es im Bereich der Vermittlung von Immobilien für Dritte rund 27 700 Unternehmen und rund 18 800 Unternehmen im Bereich der Verwaltung von Wohnimmobilien für Dritte. Die für die nachfolgenden Berechnungen des Erfüllungsaufwands angesetzten Lohnkosten wurden der Lohnkostentabelle Wirtschaft/Verwaltung (Leitfaden zur Ermittlung und Darstellung des Erfüllungsaufwands, 2012) entnommen. Die Wirtschaft wird durch die neuen Regelungen insgesamt um rund 48,6 Millionen Euro pro Jahr belastet, davon 33 856 Euro an Bürokratiekosten.

Bei den betroffenen Gewerbetreibenden handelt es sich ganz überwiegend um kleine und mittelständische Unternehmen, deren Belange durch den Verordnungsentwurf erheblich berührt sind. Eine Regelungsalternative zur vorgesehenen Ausgestaltung der Weiterbildungspflicht, die kleine und mittlere Unternehmen weniger stark belasten würde, ist aber auf Grund der durch das Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter geschaffenen Vorgaben nicht möglich. Insbesondere sieht das Gesetz keine Ausnahmen für kleine und mittlere Unternehmen von der Verpflichtung, innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren Weiterbildungsmaßnahmen im Umfang von 20 Stunden zu absolvieren, vor. Auch das Regelungsziel, durch die Verpflichtung der Gewerbetreibenden zu regelmäßigen Weiterbildungsmaßnahmen die Qualität der erbrachten Dienstleistungen zu erhöhen und dadurch den Verbraucherschutz zu stärken, würde durch Ausnahmen von der Weiterbildungspflicht für kleine und mittlere Unternehmen nicht erreicht werden können.

#### Bürokratiekosten aus Informationspflichten:

Mit der Einführung einer Verpflichtung zum Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung für Wohnimmobilienverwalter (§ 34c Absatz 2 Nummer 3 GewO) wird für Versicherungs-

unternehmen eine Anzeigepflicht gegenüber der zuständigen Behörde bezüglich relevanter Änderungen im Versicherungsvertrag eingeführt (§ 15a Absatz 2). Als Mindestfallzahl ist hier die Anzahl der jährlichen Gewerbeabmeldungen sowie eine Fluktuation von rund zehn Prozent durch den Wechsel des Gewerbetreibenden zu einem anderen Versicherungsunternehmen oder durch das Ausscheiden des Gewerbetreibenden aus einem Gruppenversicherungsvertrag anzusetzen. Bei einer Zahl von 18 800 gewerblichen Wohnimmobilienverwaltern beträgt die Fallzahl somit 1 880. Bei einem Zeitaufwand von sechs Minuten und einem Lohnsatz von 27,60 Euro pro Stunde entstehen jährliche Bürokratiekosten in Höhe von 5 189 Euro.

Im Zusammenhang mit der Einführung der Weiterbildungspflicht für Wohnimmobilienverwalter und Immobilienmakler (§ 34c Absatz 2a GewO) müssen die Gewerbetreibenden nach § 15b Absatz 3 alle drei Jahre eine Erklärung gegenüber der zuständigen Behörde über die von ihnen und den zur Weiterbildung verpflichteten Beschäftigten absolvierten Weiterbildungsmaßnahmen abgeben. Der Aufwand kann mit sechs Minuten beziffert werden, so dass sich bei einem Lohnsatz von 18,50 Euro jährliche Bürokratiekosten in Höhe von 28 667 Euro ergeben.

#### Laufender Erfüllungsaufwand

Durch § 34c Absatz 2a GewO in Verbindung mit § 15b Absatz 1 MaBV wird eine Pflicht zu einer regelmäßigen Weiterbildung in einem Umfang von 20 Stunden in einem Zeitraum von drei Jahren eingeführt. Die Weiterbildungspflicht betrifft sowohl die Gewerbetreibenden (Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter) als auch deren Beschäftigte, die unmittelbar bei der Durchführung der erlaubnispflichtigen Tätigkeiten nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und Nummer 4 GewO mitwirken. Es wird angenommen, dass durchschnittlich 1,5 Mitarbeiter pro Unternehmen betroffen sind (69 750 Beschäftigte). Der Zeitaufwand liegt bei 6,5 Stunden pro Jahr (20 Stunden innerhalb von drei Jahren) und die Lohnkosten bei 25,50 Euro pro Stunde. Hinzu kommen jährliche Kosten für die Weiterbildung, zum Beispiel für Seminare oder Lernsoftware, in Höhe von 200 Euro pro Teilnehmer.

Dadurch entsteht ein zusätzlicher Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft in Höhe von 48,6 Millionen Euro pro Jahr.

### **4.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung**

Bei den zuständigen Behörden entsteht ein jährlicher zusätzlicher Erfüllungsaufwand in Höhe von rund 56 521 Euro.

Die zuständigen Behörden müssen die Änderungsanzeigen der Versicherungsunternehmen nach § 15a MaBV entgegen nehmen, prüfen und zu den Akten nehmen. Der daraus entstehende Erfüllungsaufwand wird pauschal mit sieben Minuten und einem Lohnsatz von 27,90 Euro pro Stunde angesetzt. Bei einer Fallzahl von 1 880 Änderungsanzeigen liegt der zusätzliche Erfüllungsaufwand bei 6054 Euro pro Jahr.

Die zuständigen Behörden müssen zudem alle drei Jahre die Erklärung der Gewerbetreibenden über die absolvierten Weiterbildungen nach § 15b MaBV auf Vollständigkeit prüfen und zu den Akten nehmen. Der daraus entstehende Erfüllungsaufwand (Entgegennahme, Sichten und Dokumentation der Meldungen) wird pauschal mit sieben Minuten und einem Lohnsatz von 27,90 Euro pro Stunde angesetzt. Bei einer Fallzahl von 46 500 Meldungen in einem Zeitraum von drei Jahren und einer Fallzahl von 15 500 Meldungen pro Jahr entstehen jährliche Kosten in Höhe von 63 872 Euro.

### **5. Weitere Kosten**

Keine.

## 6. Weitere Regelungsfolgen

Aus gleichstellungspolitischer Sicht sind die Regelungen des Verordnungsentwurfs neutral.

## VII. Befristung; Evaluierung

Eine Befristung der Verordnung kommt nicht in Betracht. Die Regelungen sollen dauerhaft Bestand haben. Zudem sieht das Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter, das durch die vorliegende Rechtsverordnung konkretisiert wird, keine Befristung vor. Das Regelungsvorhaben soll spätestens fünf Jahre nach Inkrafttreten evaluiert werden (siehe dazu BT-Drucksache 18/10190, Seite 15). Die Bundesregierung wird dabei in fachlich geeigneter Weise prüfen, ob das Regelungsziel, durch die Einführung einer Erlaubnispflicht für Wohnimmobilienverwalter sowie einer Weiterbildungsverpflichtung für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter die Qualität der erbrachten Dienstleistungen zu erhöhen und dadurch den Verbraucherschutz zu stärken, erreicht wurde. Die Evaluierung soll dabei die Frage nach möglichen unbeabsichtigten Nebenwirkungen und nach der Akzeptanz und Praktikabilität der Regelungen einschließen.

## B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Makler- und Bauträgerverordnung - MaBV)

Zu Nummer 1 (Bezeichnung)

Die Bezeichnung der Verordnung wird geändert.

Zu Nummer 2 (§ 1 MaBV)

§ 1 wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit neu gefasst. Der neu gefasste Absatz 2 Nummer 2 regelt, dass die Vorgaben der MaBV bis auf die Anzeigepflicht bei Wechsel des Betriebsleiters (§ 9), die neu eingefügten Regelungen zur Berufshaftpflichtversicherung (§§ 15, 15a), zur Weiterbildungsverpflichtung (§ 15b) und zur Informationspflicht gegenüber dem Kunden über die Qualifikation und durchgeführten Weiterbildungsmaßnahmen (§ 11) sowie die Vorgaben zur Anwendung der MaBV bei grenzüberschreitender Dienstleistungserbringung (§ 19) keine Anwendung auf Wohnimmobilienverwalter nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 der Gewerbeordnung finden sollen.

Die bisherige Privilegierung für Immobilienverwalter, die auch als Immobilienmakler für die von ihnen verwalteten Immobilien und Grundstücke tätig sind (bisheriger § 1 Satz 1 Nummer 2), entfällt. Sofern der Wohnimmobilienverwalter gleichzeitig als Immobilienmakler im Sinne des § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 der Gewerbeordnung tätig ist, finden die entsprechenden Vorgaben der MaBV Anwendung.

Zu Nummer 3 (§ 11)

Die neu angefügte Nummer 3 in Satz 1 verpflichtet den Gewerbetreibenden, dem Auftraggeber auf dessen Anfrage unverzüglich Angaben über die von ihm und seinen weiterbildungsverpflichteten Beschäftigten in den letzten drei Kalenderjahren absolvierten Weiterbildungsmaßnahmen sowie über die vorliegenden berufsspezifischen Qualifikationen, zum Beispiel eines Ausbildungsabschlusses als Immobilienkaufmann/Immobilienkauffrau oder eines Weiterbildungsabschlusses als Geprüfter Immobilienfachwirt/Geprüfte Immo-

lienfachwirtin, zu machen. Der Gewerbetreibende kann diese Informationspflicht durch Verweis auf entsprechende Angaben auf seiner Internetseite erfüllen.

Zu Nummer 4 (§§ 15 bis 15b MaBV)

Zu § 15 MaBV (Umfang der Versicherung)

Nach Absatz 1 muss die für Wohnimmobilienverwalter nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 in Verbindung mit Absatz 2 Nummer 3 der Gewerbeordnung als Erlaubnisvoraussetzung erforderliche Berufshaftpflichtversicherung bei einem im Inland zum Geschäftsbetrieb befugten Versicherungsunternehmen abgeschlossen werden. Der Abschluss von Gruppenversicherungsverträgen ist zulässig, sofern für jeden Teilnehmer der Gruppe der nach Absatz 2 erforderliche Mindestdeckungsumfang sichergestellt ist. Die Berufshaftpflichtversicherung dient der Abdeckung von unmittelbaren Vermögensschäden aus der fehlerhaften Berufsausübung des Gewerbetreibenden, seiner Erfüllungsgehilfen oder seiner Verrichtungsgehilfen,

Die Höhe der Mindestversicherungssumme beträgt 500 000 Euro für jeden Schadensfall und 1 000 000 Euro für alle Schadensfälle eines Kalenderjahres.

Die Regelungen der Absätze 3 bis 5 entsprechen § 10 Absatz 3 bis 5 der Immobiliendarlehensvermittlungsverordnung, § 9 Absatz 3 bis 5 der Finanzanlagenvermittlungsverordnung und § 9 Absatz 3 bis 5 der Versicherungsvermittlungsverordnung.

Zu § 15a MaBV (Versicherungsbestätigung; Anzeigepflicht des Versicherungsunternehmens)

§ 113 des Versicherungsvertragsgesetzes verpflichtet das Versicherungsunternehmen, dem Versicherten unter Angabe der Versicherungsnummer zu bescheinigen, dass eine Berufshaftpflichtversicherung besteht. Diese Bescheinigung dient als Nachweis der Berufshaftpflichtversicherung nach § 34c Absatz 2 Nummer 3 der Gewerbeordnung. Absatz 1 bestimmt, dass die Bescheinigung nach § 113 des Versicherungsvertragsgesetzes zum Zeitpunkt der Antragstellung bei der zuständigen Erlaubnisbehörde nicht älter als drei Monate sein darf.

Absatz 2 regelt, dass das Versicherungsunternehmen die Beendigung, insbesondere durch wirksame Kündigung eines Versicherungsvertrages, das Ausscheiden eines Versicherungsnehmers aus einem Gruppenversicherungsvertrag sowie jede Änderung des Versicherungsvertrags, die sich auf den Umfang des Versicherungsschutzes im Verhältnis zu Dritten auswirkt, unverzüglich der zuständigen Erlaubnisbehörde nach § 34c Absatz 1 der Gewerbeordnung mitzuteilen hat. Dadurch, dass die wirksame Kündigung mitzuteilen ist, wird das Recht des Versicherungsnehmers nach § 38 Absatz 3 Satz 3 des Versicherungsvertragsgesetzes berücksichtigt, innerhalb der Wiederherstellungsfrist von einem Monat nach Wirksamwerden der Kündigung den Versicherungsschutz wieder aufleben zu lassen. Nach Satz 2 hat die zuständige Erlaubnisbehörde dem Versicherungsunternehmen das Eingangsdatum der Anzeige nach Satz 1 mitzuteilen. Dies dient der Berechnung der Nachhaftungsfrist nach § 117 Absatz 2 des Versicherungsvertragsgesetzes.

Absatz 3 bestimmt, dass die für die Erlaubniserteilung nach § 34c Absatz 1 der Gewerbeordnung zuständige Behörde die zuständige Anzeigestelle nach § 117 Absatz 2 des Versicherungsvertragsgesetzes ist.

Die Regelung entspricht § 11 der Immobiliendarlehensvermittlungsverordnung, § 10 der Finanzanlagenvermittlungsverordnung und § 10 der Versicherungsvermittlungsverordnung.

Zu § 15b MaBV (Weiterbildung)

Nach § 34c Absatz 2a der Gewerbeordnung sind Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter sowie ihre unmittelbar bei der Durchführung der erlaubnispflichtigen Tätigkeiten mitwirkenden Beschäftigten dazu verpflichtet, sich in einem Umfang von 20 Stunden innerhalb eines Zeitraums von drei Kalenderjahren weiterzubilden. § 15b konkretisiert diese Weiterbildungsverpflichtung.

Die inhaltlichen Anforderungen an die Weiterbildung bestimmen sich nach Absatz 1 Satz 2 an den – jeweils für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter separat aufgeführten - Vorgaben der Anlage 1. Anlage 1 gibt einen breiten Katalog von Sachgebieten vor, deren Kenntnis für die ordnungsgemäße Durchführung der gewerblichen Tätigkeiten des Immobilienmaklers und des Wohnimmobilienverwalters von Bedeutung sind. Dabei ist es jedoch nicht erforderlich und auf Grund des gesetzlich vorgeschriebenen zeitlichen Weiterbildungsumfangs auch nicht möglich, dass alle in der Anlage 1 aufgeführten Sachgebiete von einer Weiterbildungsmaßnahme bzw. von Weiterbildungen im Umfang von 20 Stunden innerhalb eines Zeitraums von drei Kalenderjahren umfasst werden. Der Sachgebietskatalog bietet sowohl den Anbietern von Weiterbildungen als auch den zur Weiterbildung Verpflichteten eine wichtige Orientierung für die Konzeption und Nutzung von Weiterbildungsangeboten.

Nach Satz 3 können alle Formen der Weiterbildung genutzt werden, das heißt nicht nur die Teilnahme an Präsenzveranstaltungen und von Schulungen und Seminaren durch externe Anbieter, sondern auch blended-Learning, e-Learning, aber auch die Teilnahme an betriebsinternen Weiterbildungsmaßnahmen. Bei Weiterbildungsmaßnahmen im begleiteten Selbststudium ist jedoch eine nachweisbare Lernerfolgskontrolle durch den Anbieter der Weiterbildung erforderlich. Dadurch wird ausgeschlossen, dass zum Beispiel das bloße Lesen von Fachliteratur ohne fachliche Begleitung durch den Weiterbildungsanbieter (unbegleitetes Selbststudium) gegenüber der zuständigen Behörde als Weiterbildungsmaßnahme angegeben wird.

Die Weiterbildungsmaßnahme muss bestimmten Mindestanforderungen an die Qualität genügen, die in der Anlage 2 aufgeführt sind. Der Anbieter der Weiterbildungsmaßnahme muss gewährleisten, dass er diese Mindestanforderungen einhält. Die Anforderungen der Anlage 2 gelten auch für betriebsinterne Weiterbildungsmaßnahmen sowie für Weiterbildungsangebote für selbstgesteuertes Lernen mit Lernerfolgskontrolle. Wie er dies sicherstellt, bleibt ihm überlassen.

Die Teilnahme an einer Weiterbildungsmaßnahme muss von dem zur Weiterbildung Verpflichteten dokumentiert werden, indem er die entsprechenden Nachweise wie Teilnahmebescheinigungen oder Zertifikate sammelt. Er hat die entsprechenden Nachweise (Teilnahmebescheinigungen etc.) für einen Zeitraum von fünf Jahren aufzubewahren. Die zuständigen Behörden haben damit die Möglichkeit, im Einzelfall die Erklärung des Verpflichteten nach Absatz 3 im Wege der Nachschau nach § 29 der Gewerbeordnung zu prüfen.

Der zur Weiterbildung Verpflichtete hat darüber hinaus nach Absatz 3 alle drei Kalenderjahre bis zum 31. Januar des Folgejahres gegenüber der zuständigen Behörde eine Erklärung abzugeben über die Teilnahme an einer Weiterbildungsmaßnahme. Alternativ wäre eine Vorgabe in Betracht gekommen, wonach der Verpflichtete seine Weiterbildungsnachweise der zuständigen Behörde vorlegen muss. Dies wäre sowohl für den Verpflichteten als auch für die Behörde ein aufwändigeres Verfahren, insbesondere da die Behörde gegebenenfalls eine Vielzahl von Nachweisen sichten müsste. Die dreijährliche Erklärung des Verpflichteten in Verbindung mit der Dokumentationspflicht stellt demgegenüber ein weniger belastendes Verfahren dar.

Inhalt und Form der Erklärung des Verpflichteten sind in der Anlage 3 vorgegeben. Dies vereinfacht den Vollzug durch die zuständigen Behörden, die nicht mit unterschiedlich ausgestalteten Erklärungen konfrontiert werden. Zudem ist gewährleistet, dass alle ent-



scheidenden Informationen vom Verpflichteten geliefert werden, so dass Nachfragen in der Regel nicht mehr erforderlich sind. Diese Erklärungen sollen möglichst elektronisch abgegeben werden. Der Gewerbetreibende hat die Erklärung für sich und seine der Weiterbildungspflicht unterliegenden Beschäftigten abzugeben.

Die alle drei Kalenderjahre bei der zuständigen Behörde abzugebende Erklärung über die absolvierten Weiterbildungen ist spätestens bis zum 31. Januar des Folgejahres abzugeben, für, erstmals bis zum 31. Januar 2021. Das Jahr 2018 wird dabei vollständig angerechnet, so dass bis Ende des Kalenderjahres 2020 insgesamt 20 Stunden Weiterbildung zu absolvieren sind.

Gesetzlich vorgeschrieben ist lediglich ein Weiterbildungsumfang von 20 Stunden in einem Zeitraum von drei Kalenderjahren. Es bleibt dem Gewerbetreibenden dabei überlassen, wie er den vorgeschriebenen Weiterbildungsumfang von 20 Stunden innerhalb des Drei-Jahres-Zeitraums aufteilt.

Eine darüber hinausgehende freiwillige Weiterbildung ist selbstverständlich möglich. Allerdings können zusätzliche freiwillige Weiterbildungsstunden nicht über den dreijährigen Weiterbildungszeitraum übertragen und angerechnet werden. Denn aus dem Wortlaut des § 34c Absatz 2a der Gewerbeordnung ergibt sich, dass die Weiterbildung in einem Umfang von 20 Stunden in einem Zeitraum von drei Kalenderjahren absolviert werden muss. Daraus folgt auch, dass diejenigen, die innerhalb des dreijährigen Weiterbildungszeitraums weiterbildungspflichtige Tätigkeiten ausüben, sich in einem Umfang von 20 Stunden weiterbilden müssen. Dabei spielt es keine Rolle, ob diese Tätigkeit während des gesamten dreijährigen Zeitraums oder nur für einige Monate innerhalb dieses Zeitraums ausgeübt wurde, zum Beispiel weil die Tätigkeit erst im Laufe eines Kalenderjahres aufgenommen oder für einige Monate unterbrochen wurde. Ausnahmen und Befreiungen von der Weiterbildungspflicht sind in § 34c Absatz 2a der Gewerbeordnung grundsätzlich nicht vorgesehen. Wer allerdings zum Beispiel wegen einer Elternzeit im gesamten Zeitraum von drei Jahren keine weiterbildungspflichtigen Tätigkeiten ausübt, unterliegt nicht der Weiterbildungspflicht.

Allerdings sieht Absatz 3 eine Erleichterung für Weiterbildungsverpflichtete vor, die einen Ausbildungsabschluss als Immobilienkaufmann oder Immobilienkauffrau oder einen Weiterbildungsabschluss als Geprüfter Immobilienfachwirt oder Geprüfte Immobilienfachwirtin nachweisen können. Die Weiterbildungspflicht beginnt in diesen Fällen erst drei Jahre nach Erwerb des Ausbildungs- oder Weiterbildungsabschlusses. Die Voraussetzungen für die Erleichterung ist gegenüber der zuständigen Behörde zu belegen. Auch gilt nach Absatz 1 Satz 6 die Ausbildung als Immobilienkaufmann oder Immobilienkauffrau sowie die Weiterbildung als Geprüfter Immobilienfachwirt oder Immobilienfachwirtin während der Aus- bzw. Weiterbildungszeit als Weiterbildung im Sinne des § 34c Absatz 2a der Gewerbeordnung.

Zu Nummer 5 (§ 16 MaBV)

Die Unterzeichnung des Prüfvermerks durch den Prüfer kann durch eine elektronische Namenswiedergabe ersetzt werden, da für die zuständige Behörde entscheidend ist, wer für den Inhalt des Vermerks verantwortlich ist. Die Regelung entspricht § 15 Absatz 1 Satz 4 der Versicherungsvermittlungsverordnung.

Zu Nummer 6 (18 MaBV)

Es werden neue Ordnungswidrigkeitstatbestände eingeführt. Danach kann die Nichteinhaltung der Pflichten nach § 15b, wonach der Gewerbetreibende Nachweise und Unterlagen über absolvierte Weiterbildungsmaßnahmen aufbewahren muss sowie eine Erklärung gegenüber der zuständigen Behörde über die absolvierten Weiterbildungsmaßnahmen abzugeben hat, mit einem Bußgeld in Höhe von bis zu 5 000 Euro geahndet werden.

Zu Nummer 7 (§ 19)

§ 19 wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit neu gefasst . Die Vorschrift zur Anwendung der Verordnung bei grenzüberschreitender Dienstleistungserbringung. wird um den neu eingeführten Erlaubnistatbestand des § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 der Gewerbeordnung für gewerbliche Wohnimmobilienverwalter ergänzt.

Artikel 2 (Inkrafttreten)

Artikel 2 regelt das Inkrafttreten der Verordnung.

## Anlage

**Stellungnahme des Nationalen Normenkontrollrates gem. § 6 Absatz 1 NKRG****Verordnung zur Änderung der Makler- und Bauträgerverordnung (NKR-Nummer 4309, BMWi)**

Der Nationale Normenkontrollrat hat den Entwurf des oben genannten Regelungsvorhabens geprüft.

**I. Zusammenfassung**

<b>Bürgerinnen und Bürger</b>	Keine Auswirkungen
<b>Wirtschaft</b>  Jährlicher Erfüllungsaufwand: <i>davon aus Informationspflichten:</i>	rund 48,6 Mio. Euro  <i>rund 34.000 Euro</i>
<b>Verwaltung</b>  <b>Länder</b>  Jährlicher Erfüllungsaufwand:	rund 63.900 Euro
<b>‘One in one out’-Regel</b>	Im Sinne der ‚One in one out‘-Regel der Bundesregierung stellt der jährliche Erfüllungsaufwand der Wirtschaft in diesem Regelungsvorhaben ein „In“ von 48,6 Mio. Euro dar.  Die Belastung wird durch Entlastungen an anderer Stelle im Geschäftsbereich des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie ausgeglichen, insbesondere durch die durch die Modernisierung des Vergaberechts.

<p><b>Evaluierung</b></p>	<p>Das Regelungsvorhaben wird in Zusammenhang mit dem Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum spätestens fünf Jahre nach Inkrafttreten des Gesetzes evaluiert.</p> <p>Die Bundesregierung wird dabei in geeigneter Weise prüfen, ob das Regelungsziel, durch die Einführung einer Erlaubnispflicht sowie einer Weiterbildungsverpflichtung die Qualität der Dienstleistungen zu erhöhen und den Verbraucherschutz zu stärken, erreicht wurde.</p>
<p><b>KMU-Test</b></p>	<p>Bei den betroffenen Gewerbetreibenden handelt es sich überwiegend um kleine und mittelständische Unternehmen. Eine Regelungsalternative zur vorgesehenen Weiterbildungsverpflichtung für kleine und mittlere Unternehmen ist auf Grund der Vorgaben des Gesetzes zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter nicht möglich.</p>
<p>Der NKR hat im August 2016 den Entwurf eines Gesetzes zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter geprüft. <b>Im Rahmen seines gesetzlichen Prüfauftrages hat der NKR grundsätzliche Bedenken gegen die Darstellung von Ziel und Notwendigkeit der vorgesehenen Regelungen zu Sachkundenachweis für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter sowie Berufshaftpflichtversicherung für Wohnimmobilienverwalter geltend gemacht.</b></p> <p>Die in diesem Verordnungsentwurf dargestellten Kosten entstehen hauptsächlich durch eine Weiterbildungsverpflichtung, die im parlamentarischen Verfahren zum oben genannten Gesetz den Sachkundenachweis ersetzt hat. Der NKR hat in einer öffentlichen Anhörung des Wirtschaftsausschusses im Deutschen Bundestag seine Bedenken hinsichtlich der hohen Kosten solcher Pflicht angemeldet.</p> <p>Das Ressort wird die Ergebnisse der geplanten Evaluation dazu nutzen, die Notwendigkeit dieser Pflicht zu überprüfen und die Regelung entsprechend anzupassen.</p>	

## **II. Im Einzelnen**

Das Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter enthält folgende neue Pflichten:

- Erlaubnispflicht für Wohnimmobilienverwalter mit dem Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung als Erlaubnisvoraussetzung und
- Pflicht zu einer regelmäßigen Weiterbildung für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter.

Dieses Regelungsvorhaben regelt die Anforderungen an die Berufshaftpflichtversicherung und konkretisiert die Weiterbildungspflicht.

### **II.1. Erfüllungsaufwand**

Den Bürgerinnen und Bürgern entsteht durch diese Verordnung kein Erfüllungsaufwand.

#### **Wirtschaft**

Für die Wirtschaft entsteht jährlicher Erfüllungsaufwand von 48,6 Mio. Euro. Rund 34.000 Euro davon entfallen auf Bürokratiekosten.

Der Erfüllungsaufwand entsteht hauptsächlich aus der Pflicht zu einer regelmäßigen **Weiterbildung** in einem Umfang von 20 Stunden in einem Zeitraum von drei Jahren. Betroffen sind Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter und deren Beschäftigte. Das Ressort rechnet mit insgesamt etwa 116.000 Teilnehmer, sowie einem Zeitaufwand von rund 6,5 Stunden pro Jahr und jährlichen Sachkosten (z.B. für Seminare oder Lernsoftware) von 200 Euro pro Teilnehmer. Daraus entsteht ein Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft von 48,6 Mio. Euro pro Jahr.

Bürokratiekosten für die Wirtschaft entstehen aus folgenden Informationspflichten:

- Anzeigepflicht für Versicherungsunternehmen gegenüber der zuständigen Behörde bezüglich relevanter Änderungen im Versicherungsvertrag (rund 5.000 Euro pro Jahr) und
- Erklärung der Gewerbetreibenden gegenüber der zuständigen Behörde über die von ihnen und den zur Weiterbildung verpflichteten Beschäftigten absolvierten Weiterbildungsmaßnahmen (rund 29.000 Euro pro Jahr).

#### **Verwaltung (Länder/Kommunen)**

Für die Kommunalverwaltung entsteht aus zwei Vorgaben ein jährlicher Erfüllungsaufwand von rund 63.900 Euro. Die zuständigen Behörden müssen künftig:

- Änderungsanzeigen der Versicherungsunternehmen entgegen nehmen, prüfen und zu den Akten nehmen (rund 6.900 Euro pro Jahr) und

- die jährliche Erklärung der Gewerbetreibenden über die absolvierten Weiterbildungen auf Vollständigkeit prüfen und zu den Akten nehmen (rund 57.000 Euro pro Jahr).

## **II.2. ‚One in one Out‘-Regel**

Im Sinne der ‚One in one out‘-Regel der Bundesregierung stellt der jährliche Erfüllungsaufwand der Wirtschaft in diesem Regelungsvorhaben ein „In“ von 48,6 Mio. Euro dar.

Die Belastung wird durch Entlastungen an anderer Stelle im Geschäftsbereich des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie ausgeglichen, insbesondere durch die Modernisierung des Vergaberechts.

## **II.3. Evaluierung**

Das Regelungsvorhaben wird in Zusammenhang mit dem Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum spätestens fünf Jahre nach Inkrafttreten des Gesetzes, am 1. August 2023, evaluiert.

Die Bundesregierung wird dabei prüfen, ob durch die Einführung einer Erlaubnispflicht sowie einer Weiterbildungsverpflichtung die Qualität der Dienstleistungen gestiegen ist und dadurch finanziellen Schäden wegen fehlerhafter Berufsausübung vermieden wurden.

## **II.4. KMU-Test**

Bei den betroffenen Gewerbetreibenden handelt es sich überwiegend um kleine und mittelständische Unternehmen. Eine Regelungsalternative zur vorgesehenen Weiterbildungspflicht für kleine und mittlere Unternehmen ist auf Grund der Vorgaben des Gesetzes zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter nicht möglich.

## **III. Ergebnis**

Der NKR hat im August 2016 den Entwurf eines Gesetzes zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter geprüft. Im Rahmen seines gesetzlichen Prüfauftrages hat der NKR grundsätzliche Bedenken gegen die Darstellung von Ziel und Notwendigkeit der vorgesehenen Regelungen zu Sachkundenachweis für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter sowie Berufshaftpflichtversicherung für Wohnimmobilienverwalter geltend gemacht.

Die in diesem Verordnungsentwurf dargestellten Kosten entstehen hauptsächlich durch eine Weiterbildungspflicht, die im parlamentarischen Verfahren zum oben genannten Ge-

setz den Sachkundenachweis ersetzt hat. Der NKR hat in einer öffentlichen Anhörung des Wirtschaftsausschusses im Deutschen Bundestag seine Bedenken hinsichtlich der hohen Kosten solcher Pflicht angemeldet.

Das Ressort wird die Ergebnisse der geplanten Evaluation dazu nutzen, die Notwendigkeit dieser Pflicht zu überprüfen und die Regelung entsprechend anzupassen.

Dr. Ludewig  
Vorsitzender

Prof. Dr. Mayer-Bonde  
Berichterstatterin