

Beschlussempfehlung und Bericht

des Ausschusses für Wirtschaft und Energie (9. Ausschuss)

- a) zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung
– Drucksache 18/10190 –

Entwurf eines Gesetzes zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum

- b) zu dem Antrag der Abgeordneten Christian Kühn (Tübingen),
Renate Künast, Nicole Maisch, weiterer Abgeordneter und der Fraktion
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
– Drucksache 18/8084 –

Wohneigentumsrecht umfassend reformieren und modernisieren

A. Problem

Zu Buchstabe a

Schaffung einer Berufszulassungsregelung für Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter. Einführung eines Sachkundenachweises sowie für Wohnungseigentumsverwalter darüber hinaus einer Berufshaftpflichtversicherung als neue Voraussetzung für die Erteilung der gewerblichen Erlaubnis.

Zu Buchstabe b

Forderung an die Bundesregierung, eine Modernisierung des Rechts der Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) vorzunehmen. Forderung nach einer verbrauchernahen Ausgestaltung des WEG-Rechts.

B. Lösung

Zu Buchstabe a

Annahme des Gesetzentwurfs auf Drucksache 18/10190 in geänderter Fassung mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

Zu Buchstabe b

Ablehnung des Antrags auf Drucksache 18/8084 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

C. Alternativen

Zu Buchstabe a

Als Alternative zu einer gesetzlichen Berufszulassungsregelung kommt eine Selbstregulierung der Branche zum Beispiel durch freiwillige Zertifizierungen oder die Vergabe von Gütesiegeln in Betracht. Entsprechende Initiativen wie zum Beispiel die Zertifizierung nach DIN EN 15733 für Dienstleistungen von Immobilienmaklern haben aus Sicht der Branche jedoch in der Vergangenheit nicht dazu geführt, dass die Auftraggeber von Immobilienmaklern oder Wohnungseigentumsgemeinschaften verstärkt entsprechend qualifizierten Gewerbetreibenden den Vorzug gegeben haben.

Zu Buchstabe b

Wurden nicht erörtert.

D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Zu Buchstabe a

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

Zu Buchstabe b

Wurden nicht erörtert.

E. Erfüllungsaufwand

E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Zu Buchstabe a

Der Gesetzentwurf enthält keine Regelungen für Bürgerinnen und Bürger. Den Bürgerinnen und Bürgern entsteht durch dieses Gesetz kein Erfüllungsaufwand.

Zu Buchstabe b

Wurde nicht erörtert.

E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Zu Buchstabe a

Der Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft beträgt insgesamt rund 18,3 Millionen Euro pro Jahr, davon Bürokratiekosten in Höhe von 86.140 Euro. Zudem entstehen einmalige Umstellungskosten von rund 3,3 Millionen Euro.

„One in, one out“-Regelung: Eine unmittelbare Kompensation des entstehenden Erfüllungsaufwands ist nicht möglich. Der jährliche Erfüllungsaufwand in Höhe von 18,3 Millionen Euro pro Jahr wird jedoch durch Entlastungen an anderer Stelle im Geschäftsbereich des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie ausgeglichen.

Zu Buchstabe b

Wurde nicht erörtert.

E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Zu Buchstabe a

Für die Verwaltung entstehen im Vollzug durch die erhöhten Anforderungen im Erlaubnisverfahren sowie durch die Einbeziehung der Wohnungseigentumsverwalter in die Erlaubnispflicht Kosten von insgesamt rund 158.711 Euro pro Jahr. Zudem entstehen einmalige Umstellungskosten von rund 1,6 Millionen Euro.

Zu Buchstabe b

Wurde nicht erörtert.

F. Weitere Kosten

Zu Buchstabe a

Der Wirtschaft entstehen weitere Kosten durch die für das Erlaubnisverfahren anfallenden Gebühren. Dies betrifft insbesondere die Wohnungseigentumsverwalter, für die erstmals eine Erlaubnispflicht eingeführt wird.

Zu Buchstabe b

Wurden nicht erörtert.

Beschlussempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,

- a) den Gesetzentwurf auf Drucksache 18/10190 in der aus der nachstehenden Zusammenstellung ersichtlichen Fassung anzunehmen;
- b) den Antrag auf Drucksache 18/8084 abzulehnen.

Berlin, den 21. Juni 2017

Der Ausschuss für Wirtschaft und Energie

Dr. Peter Ramsauer
Vorsitzender

Astrid Grotelüsch
Berichterstatterin

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Zusammenstellung

des Entwurfs eines Gesetzes zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum

- Drucksache 18/10190 -

mit den Beschlüssen des Ausschusses für Wirtschaft und Energie (9. Ausschuss)

Entwurf	Beschlüsse des 9. Ausschusses
Entwurf eines Gesetzes zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und <i>Verwalter von Wohnungseigentum</i>	Entwurf eines Gesetzes zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter
Vom ...	Vom ...
Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:	Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:
Artikel 1	Artikel 1
Änderung der Gewerbeordnung	Änderung der Gewerbeordnung
Die Gewerbeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Februar 1999 (BGBl. I S. 202), die durch Artikel 4 Absatz 58 des Gesetzes vom 18. Juli 2016 (BGBl. I S. 1666) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:	Die Gewerbeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Februar 1999 (BGBl. I S. 202), die zuletzt durch [...Artikel 1 des Entwurfs des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2016/97 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 20. Januar 2016 über Versicherungsvertrieb und zur Änderung des Außenwirtschaftsgesetzes, BT-Drs. 18/11627 ...] geändert worden ist, wird wie folgt geändert:
1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:	1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:
a) Die Angabe zu § 34c wird wie folgt gefasst:	a) Die Angabe zu § 34c wird wie folgt gefasst:
„§ 34c Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger, Baubetreuer, <i>Wohnungseigentumsverwalter</i> , Verordnungsermächtigung“.	„§ 34c Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger, Baubetreuer, Wohnimmobilienverwalter , Verordnungsermächtigung“.
b) Folgende Angabe wird angefügt:	b) Folgende Angabe wird angefügt:
„§ 161 <i>Übergangsregelungen</i> zu § 34c“.	„§ 161 Übergangsregelung zu § 34c“.
2. In § 11a Absatz 8 Satz 2 werden die Wörter „§ 84 des Versicherungsaufsichtsgesetzes“ durch die Wörter „§ 309 des Versicherungsaufsichtsgesetzes“ ersetzt.	2. u n v e r ä n d e r t
3. § 34c wird wie folgt geändert:	3. § 34c wird wie folgt geändert:

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Entwurf	Beschlüsse des 9. Ausschusses
a) Die Überschrift wird wie folgt gefasst:	a) Die Überschrift wird wie folgt gefasst:
„§ 34c	„§ 34c
Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger, Baubetreuer, <i>Wohnungseigentumsverwalter</i> , Verordnungsermächtigung“.	Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger, Baubetreuer, Wohnimmobilienverwalter , Verordnungsermächtigung“.
b) Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt geändert:	b) Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt geändert:
aa) In Nummer 3 Buchstabe b wird das Wort „durchführen“ durch das Wort „durchführen,“ ersetzt.	aa) u n v e r ä n d e r t
bb) Nach Nummer 3 wird folgende Nummer 4 eingefügt:	bb) Nach Nummer 3 wird folgende Nummer 4 eingefügt:
„4. das gemeinschaftliche Eigentum von Wohnungseigentümern im Sinne von § 1 Absatz 2, 3, 5 und 6 des Wohnungseigentumsgesetzes <i>verwalten (Wohnungseigentumsverwalter)</i> “.	„4. 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 <i>verwalten (Wohnimmobilienverwalter)</i> “.
c) Absatz 2 wird wie folgt geändert:	c) Absatz 2 wird wie folgt geändert:
aa) In Nummer 1 wird nach den Wörtern „rechtskräftig verurteilt worden ist,“ das Wort „oder“ gestrichen.	aa) u n v e r ä n d e r t
bb) In Nummer 2 wird der Punkt am Ende durch ein Komma ersetzt.	bb) u n v e r ä n d e r t
cc) <i>Die folgenden Nummern 3 und 4 werden angefügt:</i>	cc) Folgende Nummer 3 wird angefügt:
„3. der Antragsteller, der ein Gewerbe nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 betreiben will, den Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung nicht erbringen kann <i>oder</i>	„3. der Antragsteller, der ein Gewerbe nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 betreiben will, den Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung nicht erbringen kann.“

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Entwurf	Beschlüsse des 9. Ausschusses
<p>4. <i>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.</i>“</p>	<p>entfällt</p>
<p>d) Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 2a eingefügt:</p>	<p>d) Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 2a eingefügt:</p>
<p>„(2a) Gewerbetreibende nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und 4 <i>dürfen</i> 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.“</p>	<p>„(2a) Gewerbetreibende nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und 4 sind verpflichtet, sich in einem Umfang von 20 Stunden innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren weiterzubilden; das gleiche gilt entsprechend für unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkende beschäftigte Personen. Für den Gewerbetreibenden ist es ausreichend, wenn der Weiterbildungsnachweis durch eine im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Wahrnehmung der erlaubnispflichtigen Tätigkeit angemessene Zahl von beim Gewerbetreibenden beschäftigten natürlichen Personen erbracht wird, denen die Aufsicht über die direkt bei der Vermittlung nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 oder der Verwaltung nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 mitwirkenden Personen übertragen ist und die den Gewerbetreibenden vertreten dürfen.“</p>
<p>e) Absatz 3 Satz 1 wird wie folgt gefasst:</p>	<p>e) Absatz 3 Satz 1 wird wie folgt gefasst:</p>

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Entwurf	Beschlüsse des 9. Ausschusses
„Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie kann durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates zur <i>Umsetzung der Richtlinie 2005/36/EG</i> , oder, soweit zum Schutz der Allgemeinheit und der Auftraggeber erforderlich, Vorschriften erlassen	„Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie kann durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates, soweit zum Schutz der Allgemeinheit und der Auftraggeber erforderlich, Vorschriften erlassen
1. über den Umfang der Verpflichtungen des Gewerbetreibenden bei der Ausübung des Gewerbes, insbesondere die Pflicht,	1. u n v e r ä n d e r t
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 Auftrages 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;	

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Entwurf	Beschlüsse des 9. Ausschusses
<p>2. <i>über die Inhalte und das Verfahren für die Sachkundeprüfungen nach Absatz 2 Nummer 4, die Ausnahmen von der Erforderlichkeit der Sachkundeprüfungen sowie die Gleichstellung anderer Berufsqualifikationen mit den Sachkundeprüfungen, die Zuständigkeit der Industrie- und Handelskammer sowie die Berufung des Aufgabenauswahlausschusses;</i></p>	<p>entfällt</p>
<p>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;</p>	<p>2. un verändert</p>
<p>4. <i>über 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.“</i></p>	<p>3. Die Verpflichtung des Gewerbetreibenden und der beschäftigten Personen nach Absatz 2a zu einer regelmäßigen Weiterbildung, einschließlich</p>
	<p>a) die Befreiung von der Weiterbildungsverpflichtung,</p>
	<p>b) die gegenüber der zuständigen Behörde zu erbringenden Nachweise und</p>

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Entwurf	Beschlüsse des 9. Ausschusses
	<p>c) die Informationspflichten gegenüber dem Auftraggeber über die berufliche Qualifikation und absolvierten Weiterbildungsmaßnahmen des Gewerbetreibenden und der unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkenden beschäftigten Personen.“</p>
<p>f) <i>Absatz 5 Nummer 1 wird wie folgt gefasst:</i></p>	<p>entfällt</p>
<p>„1. <i>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,“.</i></p>	

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Entwurf	Beschlüsse des 9. Ausschusses
4. In § 57 Absatz 2 wird nach dem Wort „Baubetreuer,“ das Wort „Wohnungseigentumsverwalter,“ eingefügt.	4. In § 57 Absatz 2 wird nach dem Wort „Baubetreuer,“ das Wort „ Wohnimmobilienverwalter, “ eingefügt.
5. In § 61a Absatz 2 Satz 1 wird nach dem Wort „Baubetreuer,“ das Wort „Wohnungseigentumsverwalter,“ eingefügt.	5. In § 61a Absatz 2 Satz 1 wird nach dem Wort „Baubetreuer,“ das Wort „ Wohnimmobilienverwalter, “ eingefügt.
6. In § 70a Absatz 2 wird nach dem Wort „Baubetreuer,“ das Wort „Wohnungseigentumsverwalter,“ eingefügt.	6. In § 70a Absatz 2 wird nach dem Wort „Baubetreuer,“ das Wort „ Wohnimmobilienverwalter, “ eingefügt.
7. In § 71b Absatz 2 Satz 1 wird nach dem Wort „Baubetreuer“ das Wort „Wohnungseigentumsverwalter“ eingefügt.	7. In § 71b Absatz 2 Satz 1 wird nach dem Wort „Baubetreuer“ das Wort „ Wohnimmobilienverwalter “ eingefügt.
8. § 144 wird wie folgt geändert: a) Absatz 1 Nummer 1 wird wie folgt geändert:	8. § 144 wird wie folgt geändert: a) Absatz 1 Nummer 1 wird wie folgt geändert:
aa) Nach Buchstabe i wird folgender Buchstabe j eingefügt:	aa) Nach Buchstabe i wird folgender Buchstabe j eingefügt:
„j) nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 <i>dort genanntes Eigentum</i> verwaltet,“.	„j) nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 Wohnimmobilien verwaltet,“.
bb) Die bisherigen Buchstaben j bis n werden die Buchstaben k bis o.	bb) u n v e r ä n d e r t
b) In Absatz 4 werden die Wörter „Buchstabe l und m“ durch die Wörter „Buchstabe m und n“ ersetzt und werden die Wörter „Buchstabe a bis k und n“ durch die Wörter „Buchstabe a bis l und o“ ersetzt.	b) u n v e r ä n d e r t
9. Folgender § 161 wird angefügt:	9. Folgender § 161 wird angefügt:

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Entwurf	Beschlüsse des 9. Ausschusses
„§ 161	„§ 161
Übergangsregelungen zu § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und 4	Übergangsregelung zu § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4
<p>(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 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.</p>	entfällt
<p>(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 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 folgenden Kalendermonats dieses Gesetzes] nachweisen, bedürfen keiner Sachkundeprüfung. Absatz 1 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden.</p>	entfällt

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Entwurf	Beschlüsse des 9. Ausschusses
<p>(3) Gewerbetreibende, die vor dem ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes] <i>gemeinschaftliches Eigentum von Wohnungseigentümern im Sinne des § 1 Absatz 2, 3, 5 und 6 des Wohnungseigentumsgesetzes</i> 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 <i>dreizehnten</i> auf die Verkündung folgenden Kalendermonats dieses Gesetzes] eine Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 zu beantragen. <i>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 selbständig als Wohnungseigentumsverwalter tätig waren und dies gegenüber der zuständigen Behörde bis zum ... [einsetzen: Datum des ersten Tages des dreizehnten auf die Verkündung folgenden Kalendermonats dieses Gesetzes] nachweisen, bedürfen keiner Sachkundeprüfung.</i>“</p>	<p>Gewerbetreibende, die vor dem ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes] Wohnimmobilien 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 siebten auf das Inkrafttreten folgenden Kalendermonats dieses Gesetzes] eine Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 zu beantragen.“</p>
Artikel 2	Artikel 2
Inkrafttreten	Inkrafttreten
<p>(1) Artikel 1 Nummer 2 Buchstabe e tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.</p>	<p>(1) Artikel 1 Nummer 2 und 3 Buchstabe e tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.</p>
<p>(2) Im Übrigen tritt dieses Gesetz am .. [einsetzen: Datum des ersten Tages des zehnten auf die Verkündung folgenden Kalendermonats] in Kraft.</p>	<p>(2) Im Übrigen tritt dieses Gesetz am .. [einsetzen: Datum des ersten Tages des zehnten auf die Verkündung folgenden Kalendermonats] in Kraft.</p>

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Bericht der Abgeordneten Astrid Grotelüschen

A. Allgemeiner Teil

I. Überweisung

Zu Buchstabe a

Der Gesetzentwurf der Bundesregierung auf **Drucksache 18/10190** wurde in der 199. Sitzung des Deutschen Bundestages am 10. November 2016 an den Ausschuss für Wirtschaft und Energie zur Federführung sowie an den Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz zur Mitberatung überwiesen. Der Parlamentarische Beirat für nachhaltige Entwicklung hat sich gutachtlich beteiligt.

Zu Buchstabe b

Der Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN auf **Drucksache 18/8084** wurde in der 199. Sitzung des Deutschen Bundestages am 10. November 2016 an den Ausschuss für Wirtschaft und Energie zur Federführung sowie an den Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz, den Finanzausschuss und den Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit zur Mitberatung überwiesen.

II. Wesentlicher Inhalt der Vorlagen

Zu Buchstabe a

Mit der durch den Gesetzentwurf vorgesehen Änderung des § 34c der Gewerbeordnung (GewO) sollen die Voraussetzungen für die Erteilung einer gewerblichen Erlaubnis für Immobilienmakler erhöht werden. Zu den bisherigen Erlaubnisvoraussetzungen, der erforderlichen Zuverlässigkeit und dem Vorliegen geordneter Vermögensverhältnisse, wird als zusätzliche Erlaubnisvoraussetzung der Nachweis der erforderlichen Sachkunde eingeführt. Darüber hinaus wird für gewerbliche Verwalter von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes eine Erlaubnispflicht in § 34c GewO eingeführt. Künftig müssen auch gewerblich tätige Wohnungseigentumsverwalter als Voraussetzung für die Erteilung einer gewerblichen Erlaubnis einen Sachkundenachweis sowie den Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung vorlegen, zudem müssen Zuverlässigkeit und geordnete Vermögensverhältnisse vorliegen. Darüber hinaus wird die Ermächtigung zum Erlass einer zustimmungspflichtigen Rechtsverordnung (Makler- und Bauträgerverordnung) erweitert, so dass Detailregelungen zur erforderlichen Sachkunde und zur Berufshaftpflichtversicherung in der Makler- und Bauträgerverordnung getroffen werden können.

Zu Buchstabe b

Der Antrag fordert, Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) als Verbraucher anzuerkennen und diese Festsetzung aus BGH-Urteilen ins WEG-Gesetz zu übernehmen. Im Rahmen der Änderung der Gewerbeordnung soll der Sachkundenachweis für Immobilienmaklerinnen und Immobilienmakler und Verwalterinnen und Verwalter auch auf Mietverwalterinnen und Mietverwalter ausgeweitet werden. Eingeführt werden soll eine Pflicht zur jährlichen Fortbildung, die „Alte-Hasen-Regelung“ soll gestrichen werden. Der Sachkundenachweis soll ausnahmslos für jede Wohnungseigentums- und Mietverwalterin und jeden Wohnungseigentums- und Mietverwalter eingeführt werden. Darüber hinaus soll ein öffentliches Register für Immobilienverwalterinnen und Immobilienverwalter geschaffen werden. Das Wohneigentumsrecht soll umfassend reformiert, modernisiert und vereinfacht werden.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

III. Stellungnahmen der mitberatenden Ausschüsse

Zu Buchstabe a

Der **Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz** hat den Gesetzentwurf auf Drucksache 18/10190 in seiner 155. Sitzung am 21. Juni 2017 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Annahme des Gesetzentwurfs in geänderter Fassung. Die Änderungen entsprechen einem Änderungsantrag auf Ausschussdrucksache 18(9)1267, der von den Fraktionen der CDU/CSU und SPD eingebracht und mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN angenommen wurde.

Im Rahmen seines Auftrags zur Überprüfung von Gesetzentwürfen und Verordnungen der Bundesregierung auf Vereinbarkeit mit der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich der **Parlamentarische Beirat für nachhaltige Entwicklung** gemäß Einsetzungsantrag (Drs. 18/559) in seiner 53. Sitzung am 21. September 2016 mit dem Entwurf eines Gesetzes zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum (Bundesratsdrucksache 496/16) befasst.

Formale Bewertung durch den Parlamentarischen Beirat für nachhaltige Entwicklung:

„Eine Nachhaltigkeitsrelevanz des Gesetzentwurfes ist gegeben bzw. bedingt gegeben. Der Bezug zur nationalen Nachhaltigkeitsstrategie ergibt sich hinsichtlich folgender Indikatoren:

Indikator 1 (Ressourcenschonung - Ressourcen sparsam und effizient nutzen)

Indikator 10 (Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit - Wirtschaftsleistung umwelt- und sozialverträglich steigern)

Die Aussagen zur Nachhaltigkeitsrelevanz machen plausibel, dass eine Nachhaltigkeitsprüfung stattgefunden hat.

Eine Prüfbitte ist daher nicht erforderlich.“

Zu Buchstabe b

Der **Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz** hat den Antrag auf Drucksache 18/8084 in seiner 155. Sitzung am 21. Juni 2017 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Ablehnung des Antrags.

Der **Finanzausschuss** hat den Antrag auf Drucksache 18/8084 in seiner 119. Sitzung am 21. Juni 2017 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Ablehnung des Antrags.

Der **Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit** hat den Antrag auf Drucksache 18/8084 in seiner 122. Sitzung am 21. Juni 2017 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Ablehnung des Antrags.

IV. Öffentliche Anhörung von Sachverständigen

Zu der öffentlichen Anhörung, die in der 109. Sitzung am 29. März 2017 stattfand, haben die Anhörungsteilnehmer schriftliche Stellungnahmen abgegeben, die in der Zusammenstellung auf Ausschussdrucksache 18(9)1160 enthalten sind.

Folgende Sachverständige haben an der Anhörung teilgenommen:

Dr. Mona Moraht, Deutscher Industrie- und Handelskammertag e.V. (DIHK)

Prof. Dr. Winfried Kluth, Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg

Dr. Johannes Ludewig, Nationaler Normenkontrollrat (NKR)

Gabriele Heinrich, Wohnen im Eigentum e.V.

Martin Kaßler, Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV)

Lukas Siebenkotten, Deutscher Mieterbund e.V. (DMB)

Sun Jensch, Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V. (IVD)

Das Ergebnis der öffentlichen Anhörung ist in die Ausschussberatung eingegangen. Das Protokoll sowie die eingereichten Stellungnahmen wurden der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

V. Petitionen

Zu dem Gesetzentwurf lag dem Ausschuss eine Petition vor, zu der der Petitionsausschuss eine Stellungnahme nach § 109 GO-BT angefordert hatte.

Der Petent forderte, klare Regeln für Hausverwaltungen aufzustellen.

Die Petition wurde in den Beratungsprozess zu der Vorlage einbezogen und der Petitionsausschuss entsprechend informiert.

VI. Beratungsverlauf und Beratungsergebnisse im federführenden Ausschuss

Der Ausschuss für Wirtschaft und Energie hat den Gesetzentwurf auf Drucksache 18/10190 sowie den Antrag auf Drucksache 18/8084 in seiner 116. Sitzung am 21. Juni 2017 abschließend beraten.

Die Fraktionen der CDU/CSU und SPD brachten einen Änderungsantrag auf Ausschussdrucksache 18(9)1267 ein.

Die **Fraktion der CDU/CSU** unterstrich, dass sich die Koalition darin einig gewesen sei, erstmalig die Berufszulassung für Verwalter und Makler zu regeln. Die Branche habe sich eine solche gesetzliche Regelung gewünscht. Die Fraktion sehe darüber hinaus die Notwendigkeit für eine Regelung, die Verbraucherinnen und Verbraucher wünschten mehr Transparenz und benötigten einen besseren Schutz. Immobilienkäufe hätten stark zugenommen, da Immobilien, dies betreffe Häuser und Wohnungen, zunehmend als solide Altersvorsorge gälten. Die noch zu erlassenden Verordnungen, basierend auf der Ermächtigung durch das Gesetz, stellten sicher, dass der Bundestag die Entwicklung intensiv und kritisch verfolgen könne. Mit dem zu verabschiedenden Gesetz erhalte die Branche Leitplanken, um durch eigenes Handeln und durch die Verbesserung der Qualität der angebotenen Leistungen dem Schutz der Verbraucherinnen und Verbraucher Rechnung zu tragen.

Die **Fraktion der SPD** hob hervor, dass die durchgeführte Anhörung die Interessenlagen der verschiedenen Verbände, der Eigentums- und Mietverwalter sowie der Makler deutlich gemacht habe. Sie verwies darauf, dass sie gern über den vorliegenden Gesetzentwurf hinausgegangen wäre, so durch die Einführung eines Sachkundenachweises. Insofern betrachte sie das zu verabschiedende Gesetz als einen Weg in die richtige Richtung. Die Fortbildungspflicht für Verwalter und Makler sei zu begrüßen. Insbesondere bei den Wohneigentumsverwaltern sei eine Qualitätsverbesserung wünschenswert und notwendig. Eine Immobilie, vor allem eine selbst genutzte Eigentumswohnung, stelle in vielen Fällen das einzige Vermögen dar. Der Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN enthalte wünschenswerte Änderungen und Ergänzungen. Diese seien allerdings innerhalb der Koalition nicht durchsetzbar gewesen.

Die **Fraktion DIE LINKE** äußerte Zustimmung zu dem Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, weil dieser genau die Mängel des vorliegenden Gesetzentwurfs aufzeige. Die Anhörung habe gezeigt, dass es auf beiden Seiten, auf der Eigentümer- und auf der Mieterseite, gemeinsame Interessen gebe. Der Ansatz des Gesetzentwurfs sei richtig, greife allerdings zu kurz. Die Fraktion kritisierte den Gesetzentwurf insbesondere in drei Punkten: Erstens: Die Zulassungsregeln für Verwalter von Wohneigentum seien geklärt. Die Regeln für Verwalter von Mietwohnungen nicht. Zweitens: Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Wohneigentumsverwaltungen bräuchten keinen Sachkundenachweis. Warum werde dies nicht geregelt? Drittens: Makler seien von der Berufshaftpflicht ausgenommen. Gründe hierfür würden nicht genannt.

Die **Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN** kritisierte, das mit dem Gesetzentwurf erzielte Ergebnis sei nicht zufriedenstellend. Das verwaltete Immobilienvermögen liege bei etwa 640 Milliarden Euro, der Wert für fremdverwaltete Mietwohnungen betrage 250 Milliarden Euro. Die Zahl der Klagen in Bezug auf Eigentumswohnungen steige steil an. Ein Weg zur Lösung der Probleme sei die Qualifizierung der Immobilienverwalter gekoppelt mit einem Sachkundenachweis. Auch sei die geforderte Stundenzahl für die Fortbildung mit zwanzig Stunden viel zu gering angesetzt, die zudem noch auf mehrere Personen verteilt werden könnten. Ein weiterer Weg sei eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG). Die Fraktion hoffe, dass die Reform des WEG in der nächsten Wahlperiode aufgegriffen werde. Schließlich kritisierte die Fraktion das Verfahren bei der Erarbeitung des Gesetzentwurfes, die Begründung sei unzureichend.

Der Ausschuss für Wirtschaft und Energie beschloss mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Annahme des Änderungsantrags der Fraktionen der CDU/CSU und SPD auf Ausschussdrucksache 18(9)1267.

Der **Ausschuss für Wirtschaft und Energie** beschloss mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, dem Deutschen Bundestag die Annahme des Gesetzentwurfs auf Drucksache 18/10190 in geänderter Fassung zu empfehlen.

Der **Ausschuss für Wirtschaft und Energie** beschloss mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, dem Deutschen Bundestag die Ablehnung des Antrags auf Drucksache 18/8084 zu empfehlen.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

B. Besonderer Teil

Begründung

Artikel 1 (Änderung der Gewerbeordnung)

Nummer 1 (Inhaltsübersicht)

Es handelt sich um redaktionelle Folgeänderungen zur Einbeziehung der Verwalter von Mietwohnungen in die Erlaubnispflicht (Nummer 3 Buchstabe b Doppelbuchstabe bb) und zur Änderung der Übergangsvorschriften in § 161 (Nummer 9).

Nummer 3 Buchstabe a (Überschrift zu § 34c)

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung zur Einbeziehung der Verwalter von Mietwohnungen in die Erlaubnispflicht (Nummer 4 Buchstabe b Doppelbuchstabe bb).

Nummer 3 Buchstabe b Doppelbuchstabe bb

Gewerbliche Verwalter von Wohnimmobilien im Sinne des § 549 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Mietverhältnisse über Wohnraum) sollen in die Erlaubnispflicht nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 einbezogen werden.

Die Verwaltung von Wohnimmobilien ist für Eigentümer ähnlich aufwändig wie die Verwaltung von Wohnungseigentum, weshalb sie ebenfalls häufig die Dienste eines gewerblichen Immobilienverwalters in Anspruch nehmen. Dies betrifft vor allem die Übernahme der Vermietung von Häusern und Wohnungen, einschließlich der dazugehörigen Verwaltungstätigkeiten. In der Praxis wird bei ca. einem Fünftel der Mehrfamilienhäuser im Gebäudeeigentum ein gewerblicher Verwalter beauftragt. Mit Zunahme der Entfernung zwischen dem Wohnort des Eigentümers und dem Objektstandort nimmt der Anteil der von Verwaltern betreuten Gebäude deutlich zu. Er steigt von 18% bei Gebäuden, deren Eigentümer zwar nicht im Gebäude selbst, aber im gleichen Ort wohnen, auf 44% bei Gebäuden, deren Eigentümer über 200 km entfernt wohnen. Überdurchschnittlich häufig sind Verwalter dabei für Gebäude im Eigentum von Erbengemeinschaften tätig (31%) (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern, BBSR-Online-Publikation, Nr. 02/2015, Seite 123). In diesen Fällen sind die Eigentümer nicht oder nur schwer in der Lage, sich selbst um die Verwaltung des Gebäudes zu kümmern. Aufgrund der fehlenden räumlichen Nähe dürfte es für die Eigentümer zudem schwer möglich sein, sich regelmäßig persönlich vor Ort von der ordnungsgemäßen Aufgabenerfüllung durch den Verwalter zu überzeugen. Besonders häufig fremd verwaltet werden Gebäude, deren Eigentümer 16 bis 30 Wohnungen anbieten. Gebäude, deren Eigentümer über noch mehr Mietwohnungen verfügen, haben dagegen nur zu einem geringeren Anteil einen Verwalter (BBSR, a.a.O.). Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass insbesondere private Eigentümer und Erbengemeinschaften, die über eine Zahl von mindestens sechs vermieteten Wohnungen verfügen und über 200 km entfernt von diesen wohnen, häufig die Dienste eines gewerblichen Verwalters in Anspruch nehmen. Bei knapp einem Fünftel der Gebäudeeigentümer, die einen Verwalter beauftragen, handelt es sich zudem um Rentner bzw. Pensionäre (BBSR, a.a.O. S. 124), für die die Einkünfte aus der Vermietung einen nicht unwesentlichen Teil ihrer Altersversorgung bedeuten dürften.

Eigentümern von Wohnimmobilien kann durch eine unsachgemäße Ausübung von Aufgaben der Mietverwaltung ein erheblicher Schaden entstehen. Das Schadenspotential ist vergleichbar mit dem Schaden der einer Wohnungseigentumsgemeinschaft durch eine unsachgemäße Wohnungseigentumsverwaltung entstehen kann bzw. kann hierüber sogar weit hinausgehen. Eigentümer, die oftmals nicht vor Ort sein können, haben nur sehr begrenzt die Möglichkeit, Rückmeldung von dritter Seite über die Tätigkeit des Verwalters zu erhalten bzw. sich vor Ort selbst ein Bild zu machen. Vor diesem Hintergrund erscheint es sachgerecht, die Verwaltung von Wohnimmobilien, auch soweit sie die Betreuung von Mietverhältnissen betrifft, erlaubnispflichtig auszugestalten. Die Erlaubnis soll auch in diesem Fall von dem Nachweis der Zuverlässigkeit, dem Vorliegen geordneter Vermögensverhältnisse und dem Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung abhängen. Eigentümer können sich dann darauf verlassen, dass der von ihnen beauftragte gewerbliche Verwalter zuverlässig ist, in geordneten Vermögensverhältnissen lebt und dass gegebenenfalls eintretende Vermögensschaden auf Grund fehlerhafter Berufsausübung durch eine Berufshaftpflichtversicherung des Verwalters abgedeckt werden.

Da die überwiegende Mehrheit der gewerblichen Immobilienverwalter sowohl Aufgaben der Wohnungseigentumsverwaltung als auch der Mietverwaltung ausübt, häufig sogar in Bezug auf dieselben Objekte, soll die Erlaubnis beide Bereiche umfassen.

Nummer 3 Buchstabe c Doppelbuchstabe cc (§ 34c Absatz 2 Nummer 2)

Der Sachkundenachweis als Voraussetzung für die Erteilung der gewerblichen Erlaubnis für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter entfällt und wird durch die Pflicht zu einer regelmäßigen Weiterbildung nach dem neuen Absatz 2a ersetzt.

Nummer 3 Buchstabe d (§ 34c Absatz 2a)

Die in dem bisherigen Absatz 2a geregelte Qualifikationsanforderung an die vom Gewerbetreibenden beschäftigte Personen, die unmittelbar bei der nach Absatz 1 Nummer 1 oder Nummer 4 mitwirken, entfällt. In dem neu gefassten Absatz 2a wird stattdessen eine Pflicht zur regelmäßigen Weiterbildung für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter und ihre unmittelbar mit der Durchführung der erlaubnispflichtigen Tätigkeiten befassten Mitarbeiter eingeführt. Mit der regelmäßigen Weiterbildungspflicht wird sichergestellt, dass die Gewerbetreibenden und ihre Beschäftigten über die für die Ausübung des erlaubnispflichtigen Gewerbes erforderliche Sachkenntnis verfügen und das erforderliche Fachwissen zum Beispiel im Bereich der Rechtsprechung zum Wohnungseigentumsgesetz aktuell gehalten wird. Gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter sind künftig verpflichtet, innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren Weiterbildungsmaßnahmen in einem zeitlichen Umfang von mindestens 20 Stunden zu absolvieren. Für Gewerbetreibende, die nach gewerblichen Grundsätzen eine juristische oder natürliche Person sein können, reicht es dabei aus, wenn eine angemessene Zahl von vertretungsberechtigten Aufsichtspersonen die Weiterbildung absolvieren.

Nummer 3 Buchstabe e (§ 34c Absatz 3 Satz 1 Nummer 2)

Es handelt sich um eine Folgeänderung wegen der Streichung des Sachkundenachweises als Erlaubnisvoraussetzung. Damit entfällt auch die Notwendigkeit, in der Rechtsverordnung auf der Ermächtigungsgrundlage des § 34c Absatz 3 Regelungen zum Inhalt und Verfahren für die Sachkundeprüfungen zu treffen.

Nummer 3 Buchstabe e (§ 34c Absatz 3 Satz 1 Nummer 4)

§ 34c Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 wird neu gefasst. Wegen der Streichung des Sachkundenachweises als Erlaubnisvoraussetzung entfällt die Notwendigkeit, in der Rechtsverordnung Regelungen zur Durchführung von Berufsanerkennungsverfahren nach den Vorgaben der Richtlinie 2005/36/EG zu treffen.

In der Rechtsverordnung sollen hingegen Einzelheiten zu der neu eingeführten Weiterbildungsverpflichtung nach Absatz 2a geregelt werden. Zudem soll dort geregelt werden, dass Gewerbetreibende und ihre weiterbildungspflichtigen Mitarbeiter, die eine mit Erfolg abgelegte Abschlussprüfung als Immobilienkaufmann oder Immobilienkauffrau sowie als Geprüfter Immobilienfachwirt oder Geprüfte Immobilienfachwirtin nachweisen können, in den ersten drei Jahren nach Aufnahme ihrer erlaubnispflichtigen Tätigkeit von der Weiterbildungsverpflichtung befreit sind.

Ebenfalls in der Rechtsverordnung geregelt werden sollen die Nachweispflichten des Gewerbetreibenden gegenüber der zuständigen Behörde über die Einhaltung der Weiterbildungsverpflichtung. Verstöße gegen die in der Rechtsverordnung geregelte Nachweispflicht sollen mit einem Bußgeld geahndet werden können. Darüber hinaus soll in der Rechtsverordnung eine Informationspflicht des Gewerbetreibenden gegenüber dem Auftraggeber über die beruflichen Qualifikationen und die absolvierten Weiterbildungsmaßnahmen eingeführt werden. Der Verbraucher kann sich auf der Grundlage dieser Informationen ein eigenes Bild über die fachliche Eignung und Qualifikation des Gewerbetreibenden und der unmittelbar mit der Durchführung der erlaubnispflichtigen Tätigkeiten betrauten Beschäftigten machen.

Nummer 3 Buchstabe f (§ 34c Absatz 5 Nummer 1)

Es handelt sich um eine Folgeänderung wegen der Streichung des Sachkundenachweises als Erlaubnisvoraussetzung.

Nummern 4 bis 7 (§§ 57 Absatz 2, 61a Absatz 2 Satz 1, 70a Absatz 2, 71b Absatz 2 Satz 1)

Es handelt sich um redaktionelle Folgeänderungen.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Nummer 8 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa (§ 144 Absatz 1 Nummer 1 Buchstabe j)

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung.

Nummer 9 (§ 161)

Die Übergangs- und Bestandsschutzregelungen für bereits im Markt tätige Immobilienmakler nach Absatz 1 und 2 für den Nachweis der Sachkunde entfallen wegen der Streichung des Sachkundenachweises als Erlaubnisvoraussetzung.

Die Bestandsschutzregelung für bereits im Markt tätige Wohnimmobilienverwalter in Absatz 3 für den Nachweis der Sachkunde entfällt ebenfalls. Die Übergangsfrist für bereits im Markt tätige Wohnimmobilienverwalter wird auf sechs Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes reduziert. Eine Übergangsfrist von sechs Monaten nach Inkrafttreten ist ausreichend, da nunmehr kein Sachkundenachweis als Erlaubnisvoraussetzung eingeführt wird.

Artikel 2 (Inkrafttreten)

Es handelt sich um redaktionelle Folgeänderungen.

Berlin, den 21. Juni 2017

Astrid Grotelüsch
Berichterstatlerin

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.