

**Bundesrat**

**Drucksache 610/17**

**01.09.17**

Wi

**Gesetzesbeschluss**  
des Deutschen Bundestages

---

**Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter**

Der Deutsche Bundestag hat in seiner 240. Sitzung am 22. Juni 2017 aufgrund der Beschlussempfehlung und des Berichts des Ausschusses für Wirtschaft und Energie – Drucksache 18/12831 – den von der Bundesregierung eingebrachten

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

**– Drucksache 18/10190 –**

in beigefügter Fassung angenommen.

---

Fristablauf: 22.09.17

Erster Durchgang: Drs. 496/16



# Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter

Vom ...

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

## Artikel 1

### Änderung der Gewerbeordnung

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, Bundestagsdrucksache 18/11627] geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:
  - a) Die Angabe zu § 34c wird wie folgt gefasst:

„§ 34c Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger, Baubetreuer, Wohnimmobilienverwalter, Verordnungsermächtigung“.
  - b) Folgende Angabe wird angefügt:

„§ 161 Übergangsregelung zu § 34c“.
2. In § 11a Absatz 8 Satz 2 werden die Wörter „§ 84 des Versicherungsaufsichtsgesetzes“ durch die Wörter „§ 309 des Versicherungsaufsichtsgesetzes“ ersetzt.
3. § 34c wird wie folgt geändert:
  - a) Die Überschrift wird wie folgt gefasst:

„§ 34c

Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger, Baubetreuer, Wohnimmobilienverwalter, Verordnungsermächtigung“.

- b) Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt geändert:
  - aa) In Nummer 3 Buchstabe b wird das Wort „durchführen“ durch das Wort „durchführen,“ ersetzt.
  - bb) Nach Nummer 3 wird folgende Nummer 4 eingefügt:

„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 verwalten (Wohnimmobilienverwalter)“.
- c) Absatz 2 wird wie folgt geändert:
  - aa) In Nummer 1 wird nach den Wörtern „rechtskräftig verurteilt worden ist,“ das Wort „oder“ gestrichen.
  - bb) In Nummer 2 wird der Punkt am Ende durch ein Komma ersetzt.
  - 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.“
- d) Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 2a eingefügt:

„(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.“

e) Absatz 3 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„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,
  - 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;
2. 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;
3. über die Verpflichtung des Gewerbetreibenden und der beschäftigten Personen nach Absatz 2a zu einer regelmäßigen Weiterbildung, einschließlich
  - a) der Befreiung von der Weiterbildungsverpflichtung,
  - b) der gegenüber der zuständigen Behörde zu erbringenden Nachweise und
  - c) der Informationspflichten gegenüber dem Auftraggeber über die berufliche Qualifikation und absolvierten Weiterbildungsmaßnahmen des Gewerbetreibenden und der unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkenden beschäftigten Personen.“
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 „Wohnimmobilienverwalter,“ 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 „Wohnimmobilienverwalter,“ eingefügt.

8. § 144 wird wie folgt geändert:
- a) Absatz 1 Nummer 1 wird wie folgt geändert:
    - aa) Nach Buchstabe i wird folgender Buchstabe j eingefügt:

„j) nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 Wohnimmobilien verwaltet,“.
    - bb) Die bisherigen Buchstaben j bis n werden die Buchstaben k bis o.
  - 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.
9. Folgender § 161 wird angefügt:

„§ 161

Übergangsregelung zu § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4

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.“

**Artikel 2**

**Inkrafttreten**

- (1) Artikel 1 Nummer 2 und 3 Buchstabe e tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.
- (2) Im Übrigen tritt dieses Gesetz am ... [einsetzen: Datum des ersten Tages des zehnten auf die Verkündung folgenden Kalendermonats] in Kraft.