

Referentenentwurf

Bundesministerium für Wirtschaft und Energie

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 17.10.2017 (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 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 43,9 Millionen Euro pro Jahr belastet, davon 1,4 Millionen Euro an Bürokratiekosten.

Für die betroffenen Unternehmen entsteht durch die neu eingeführte Weiterbildungspflicht (§ 34c Absatz 2a GewO in Verbindung mit § 15b Absatz 1 MaBV) ein jährlicher Erfüllungsaufwand in Höhe von 42,5 Millionen Euro pro Jahr. Einmaliger Umstellungsaufwand für die Wirtschaft entsteht nicht.

Davon Bürokratiekosten aus Informationspflichten

Es entstehen zusätzliche Bürokratiekosten aus Informationspflichten in Höhe von 1,4 Millionen Euro pro Jahr.

Mit der Einführung einer 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). Der Versicherungswirtschaft entstehen dadurch jährliche Bürokratiekosten in Höhe von 5 189 Euro.

Im Zusammenhang mit der Einführung der Weiterbildungspflicht für Wohnimmobilienverwalter und Immobilienmakler müssen die Gewerbetreibenden nach § 15b Absatz 3 eine jährliche 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 86 000 Euro.

Der Gewerbetreibende muss darüber hinaus seine Auftraggeber beim ersten Geschäftskontakt über seine berufliche Qualifikation informieren (§ 15c Absatz 1). Bei längeren Vertragslaufzeiten muss er den Auftraggeber zudem regelmäßig zum 31. Januar eines Kalenderjahres über die von ihm im vorangegangenen Kalenderjahr absolvierten Weiterbildungsmaßnahmen informieren (§ 15c Absatz 2). Dadurch entstehen jährliche Bürokratiekosten in Höhe von 1,3 Millionen Euro.

„One in, one out“-Regelung: Eine unmittelbare Kompensation des entstehenden Erfüllungsaufwands ist nicht möglich. Der jährliche Erfüllungsaufwand in Höhe von 43,9 Millionen Euro wird jedoch durch Entlastungen an anderer Stelle im Geschäftsbereich des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie ausgeglichen, insbesondere durch die durch die Modernisierung des Vergaberechts entstandenen Entlastungen.

E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Für die Verwaltung entsteht ein zusätzlicher Erfüllungsaufwand in Höhe von 157 454 Euro pro Jahr. Einmaliger Umstellungsaufwand für die Verwaltung entsteht nicht.

F. Weitere Kosten

Keine.

Referentenentwurf Bundesministerium für Wirtschaft und Energie

Verordnung zur Änderung der Makler- und Bauträgerverordnung und der Finanzanlagenvermittlungsverordnung

Vom ...

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie verordnet auf Grund des § 34c Absatz 3 der Gewerbeordnung, der zuletzt durch Artikel 1 Nummer 3 Buchstabe e des Gesetzes vom 17.10.2017 (BGBl. I S. 3562) geändert worden ist:

Artikel 1

Änderung der Makler- und Bauträgerverordnung

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. An § 1 wird folgender Satz angefügt:

„Gewerbetreibende nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 der Gewerbeordnung unterliegen mit Ausnahme der §§ 15 bis 15c und 18 nicht den Vorschriften dieser Verordnung.“

2. Nach § 14 werden folgende §§ 15 bis 15c eingefügt:

§ 15

Umfang der Versicherung

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

(2) Die Mindestversicherungssumme beträgt 250 000 Euro für jeden Versicherungsfall und 500 000 Euro für alle Versicherungsfälle eines Jahres.

(3) Der Versicherungsvertrag muss Deckung für die sich aus der gewerblichen Tätigkeit nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 der Gewerbeordnung 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 Erfüllungs- 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 eines einheitlichen Geschäfts als ein Versicherungsfall gelten.

(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 vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2631), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2789) geändert worden ist, darf zum Zeitpunkt der Antragstellung bei der für die Erlaubniserteilung zuständigen Behörden nicht älter als drei Monate sein.

(2) Das Versicherungsunternehmen ist verpflichtet, der für die Erlaubniserteilung nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 der Gewerbeordnung zuständigen Behörde unverzüglich folgendes anzuzeigen:

1. die Beendigung oder Kündigung des Versicherungsvertrags, gegebenenfalls erst nach Ablauf der Frist nach § 38 Absatz 3 Satz 3 des Versicherungsvertragsgesetzes,
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, im Selbststudium, durch betriebsinterne Maßnahmen des Gewerbetreibenden oder in einer anderen geeigneten Form erfolgen. 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 Gewerbetreibende nach § 34c Absatz 2a der Gewerbeordnung haben Nachweise zu sammeln über Weiterbildungsmaßnahmen, an denen sie und ihre zur Weiterbildung verpflichteten Beschäftigten teilgenommen haben. Gewerbetreibende nach Satz 1 haben gegenüber der zuständigen Behörde spätestens bis zum 31. Januar eines jeden Kalenderjahres, erstmalig zum 31. Januar 2020, unaufgefordert eine Erklärung nach dem Muster der Anlage 3 über die Erfüllung der Weiterbildungspflicht im vorangegangenen Kalenderjahr abzugeben. Sofern der zur Weiterbildung Verpflichtete oder seine zur Weiterbildung verpflichteten Beschäftigten in einem Kalenderjahr keine Weiterbildungsmaßnahme absolviert haben, hat er dies bis zu dem in Satz 2 genannten Termin unaufgefordert und in Textform der zuständigen Behörde mitzuteilen. Die Erklärung nach Satz 2 und die Mitteilung nach Satz 3 können elektronisch erfolgen.

(3) Für zur Weiterbildung Verpflichtete 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 Aufnahme ihrer Tätigkeit.

§ 15c

Informationspflichten über berufliche Qualifikationen und Weiterbildungen

(1) Gewerbetreibende nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und 4 der Gewerbeordnung sind verpflichtet, dem Auftraggeber beim ersten Geschäftskontakt Angaben in Textform über ihre beruflichen Qualifikationen mitzuteilen. Die Mitteilung kann elektronisch erfolgen. Der Informationspflichtige hat sicherzustellen, dass auch seine unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkenden Beschäftigten die Mitteilungspflicht nach Satz 1 erfüllen.

(2) Gewerbetreibende nach Absatz 1 sind zudem verpflichtet, ihren Auftraggebern während der jeweiligen Vertragslaufzeit regelmäßig spätestens zum 31. Januar eines jeden Kalenderjahres, erstmalig zum 31. Januar 2020, Angaben in Textform über die von ihnen im vorangegangenen Kalenderjahr absolvierten Weiterbildungsmaßnahmen mitzuteilen. Absatz 1 Satz 2 und 3 gelten entsprechend. Für Personen nach § 15b Absatz 3 beginnt die Informationspflicht erstmalig drei Jahre nach Aufnahme ihrer Tätigkeit.“

3. In § 16 Absatz 1 Satz 4 werden nach dem Wort „unterzeichnet“ ein Komma und die Wörter „wobei die elektronische Namenswiedergabe genügt“ eingefügt.

4. In § 18 Absatz 1 wird Nummer 11 wie folgt gefasst:

„11. entgegen § 15b Absatz 2 eine Erklärung nicht, nicht richtig, nicht vollständig, nicht in der vorgeschriebenen Weise oder nicht rechtzeitig abgibt,“

Artikel 2

Inkrafttreten

Die Verordnung tritt am [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Gesetzes zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter] in Kraft.

Der Bundesrat hat zugestimmt.

Anlage 1

(zu § 15b Absatz 1)

A. Inhaltliche Anforderungen an die Weiterbildung für Immobilienmakler nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 der Gewerbeordnung

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 nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 der Gewerbeordnung

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 Informationspflichten des Verwalters
 - 2.7.1 Dienstleistungs-Informationspflichtenverordnung
 - 2.7.2 Telemediengesetz
 - 2.7.3 Preisangabenverordnung
 - 2.7.4 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 Aufgaben des Mietverwalters
 - 5.3 Konflikt-, Beschwerde- und Sozialmanagement
 - 5.4 Objektmanagement
- 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 selbstgesteuertem Lernen ist eine Lernerfolgskontrolle 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 das Kalenderjahr...

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, Umfang (Stunden), Weiterbildungsanbieter

Weiterbildungsmaßnahmen der unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkenden Beschäftigten des Gewerbetreibenden:

Name, Vorname, Geburtsdatum
Bezeichnung der Weiterbildungsmaßnahme, Datum, Umfang (Stunden), Weiterbildungsanbieter

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 ... 2017 (BGBl. I S. ..) 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. Gesetzesfolgen

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

Die Wirtschaft wird durch die neuen Regelungen insgesamt um 43,9 Millionen Euro pro Jahr belastet, davon 1,4 Millionen Euro an Bürokratiekosten.

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.

Bürokratiekosten aus Informationspflichten:

Mit der Einführung einer 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). 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 eine jährliche Erklärung gegenüber der zuständigen Behörde über

die von ihnen und den zur Weiterbildung verpflichteten Beschäftigten absolvierten Weiterbildungsmaßnahmen abgegeben. Der Aufwand kann mit sechs Minuten beziffert werden, so dass sich bei einem Lohnsatz von 18,50 Euro jährliche Bürokratiekosten in Höhe von 86 000 Euro ergeben.

Der Gewerbetreibende muss darüber hinaus seine Auftraggeber beim ersten Geschäftskontakt über seine berufliche Qualifikation informieren (§ 15c Absatz 1). Bei längeren Vertragslaufzeiten muss er den Auftraggeber zudem regelmäßig zum 31. Januar eines Kalenderjahres über die von ihm im vorangegangenen Kalenderjahr absolvierten Weiterbildungsmaßnahmen informieren (§ 15c Absatz 2). Es kann davon ausgegangen werden, dass die Erstinformation über die berufliche Qualifikation des Gewerbetreibenden in Form einer Visitenkarte, eines Informationsflyers oder über die Internetseite erfolgt, so dass für Wohnimmobilienverwalter und Immobilienmakler bzw. deren Beschäftigte durch die Informationspflicht nach § 15c Absatz 1 kein zusätzlicher Erfüllungsaufwand entsteht. Bei Verträgen mit mehrjähriger Laufzeit, wie sie vor allem bei Wohnimmobilienverwaltern üblich sind, entstehen durch die jährliche Informationspflicht über absolvierte Weiterbildungsmaßnahmen Bürokratiekosten in Höhe von 1,3 Millionen Euro. Der Aufwand variiert je nach Anzahl der Auftraggeber (Vertragspartner) und liegt bei schätzungsweise 160 Minuten pro Jahr (für Beschaffung der Daten, Ausfüllen und Übermittlung des Meldeformulars), wobei im Fall der elektronischen Übermittlung keine Portokosten entstehen.

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, z. B. für Seminare oder Lernsoftware, in Höhe von 200 Euro pro Teilnehmer.

Dadurch entsteht ein zusätzlicher Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft in Höhe von 42,5 Millionen Euro pro Jahr.

4.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Bei den zuständigen Behörden entsteht ein jährlicher zusätzlicher Erfüllungsaufwand in Höhe von rund 157 454 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 die jährliche 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 pro Jahr entstehen jährliche Kosten in Höhe von 151 400 Euro.

5. Weitere Kosten

Keine.

6. Weitere Gesetzesfolgen

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. Das Regelungsvorhaben soll spätestens fünf Jahre nach Inkrafttreten evaluiert werden (siehe dazu BT-Drucksache 18/10190, Seite 15).

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Makler- und Bauträgerverordnung - MaBV)

Zu Nummer 1 (§ 1 MaBV)

Die Vorgaben der MaBV sollen bis auf die neu eingefügten Regelungen zur Berufshaftpflichtversicherung, zur Weiterbildungspflicht und zur Informationspflicht gegenüber dem Kunden über die Qualifikation und durchgeführten Weiterbildungsmaßnahmen (§§ 15 bis 15c und 18) keine Anwendung auf Wohnimmobilienverwalter nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 der Gewerbeordnung finden.

Zu Nummer 2 (§§ 15 bis 15c 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 Höhe der Mindestversicherungssumme beträgt 250 000 Euro für jeden Schadensfall und 500 000 Euro für alle Schadensfälle eines Kalenderjahres.

Die Regelungen der Absätze 3 bis 5 entsprechen § 10 Absatz 3 bis 5 der Immobiliardarlehensvermittlungsverordnung, § 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 oder 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. Dabei 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. Dabei ist es jedoch nicht erforderlich, dass alle in der Anlage 1 aufgeführten Sachgebiete durch eine absolvierte Weiterbildungsmaßnahme umfasst werden. 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. 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. 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. 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 nach Absatz 3 gegenüber der zuständigen Behörde eine Erklärung abzugeben über die Teilnahme an einer Weiterbildungsmaßnahme. Alternativ wäre eine Vorgabe in Betracht gekommen, wonach der Verpflichtete jährlich 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 jährliche 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 entscheidenden 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 Erklärung über die jährlich zu erbringende Weiterbildung ist spätestens bis zum 31. Januar eines Jahres für das vorangegangene Kalenderjahr vorzulegen, erstmals bis zum 31. Januar 2020.

Gesetzlich vorgeschrieben ist lediglich ein Weiterbildungsumfang von 20 Stunden in einem Zeitraum von drei Kalenderjahren. Eine darüber hinausgehende freiwillige Weiterbildung ist selbstverständlich möglich. Es bleibt dem Gewerbetreibenden überlassen, wie er den vorgeschriebenen Weiterbildungsumfang von 20 Stunden innerhalb des Drei-Jahres-Zeitraums aufteilt. Ausnahmen und Befreiungen von der Weiterbildungspflicht sind grundsätzlich nicht vorgesehen. Das heißt, auch zum Beispiel im Fall einer Elternzeit oder einer geringfügigen Tätigkeit in einem Kalenderjahr ist die Weiterbildung innerhalb des Drei-Jahres-Zeitraums zu absolvieren. 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 Aufnahme der Tätigkeit. Die Voraussetzungen für die Erleichterung ist gegenüber der zuständigen Behörde zu belegen.

Zu § 15c MaBV (Informationspflicht über berufliche Qualifikationen und Weiterbildungen)

Nach Absatz 1 müssen Gewerbetreibende ihren Auftraggebern beim ersten Geschäftskontakt in Textform Informationen über ihre berufliche Qualifikationen machen. Dies kann zum Beispiel in Form eines Informationsblattes oder einer Angabe auf der Visitenkarte erfolgen, nach Satz 2 ist auch eine elektronische Mitteilung zulässig. Für beschäftigte Personen, die unmittelbar bei der Durchführung der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirken, gilt die Mitteilungspflicht entsprechend. Die Informationspflicht dient dem Verbraucherschutz, damit der Verbraucher sich noch vor Vertragsschluss ein Bild über die berufliche Qualifikation des Gewerbetreibenden machen kann.

Nach Absatz 2 sind die Gewerbetreibenden zudem dazu verpflichtet, dem Auftraggeber regelmäßig bis zum 31. Januar eines Jahres Angaben über die im vorangegangenen Kalenderjahr absolvierten Weiterbildungsmaßnahmen mitzuteilen. Die Mitteilung muss in Textform, auch in elektronischer Form, erfolgen. Die Informationspflicht gilt auch für die unmittelbar bei der Durchführung der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkenden Beschäftigten des Gewerbetreibenden. Die Informationspflicht besteht nach Absatz 2 Satz 1 nur während der jeweiligen Vertragslaufzeit. Endet die Vertragslaufzeit vor dem 31. Dezember, entfällt die Informationspflicht über die im Kalenderjahr absolvierten Weiterbildungsmaßnahmen.

Zu Nummer 3 (§ 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 4 (18 MaBV)

Es wird ein neuer Ordnungswidrigkeitstatbestand eingeführt. Danach kann die Nichteinhaltung der Pflicht nach § 15b Absatz 2, wonach der Gewerbetreibende eine Erklärung gegenüber der zuständigen Behörde über die im vorangegangenen Kalenderjahr absolvierten Weiterbildungsmaßnahmen abzugeben hat, mit einem Bußgeld in Höhe von bis zu 5 000 Euro geahndet werden.

Artikel 2 (Inkrafttreten)

Artikel 2 regelt das Inkrafttreten der Verordnung.