

# Referentenentwurf

## des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie

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

#### A. Problem und Ziel

Für Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter soll eine Berufszulassungsregelung geschaffen werden. Als neue Voraussetzung für die Erteilung der gewerberechtlichen Erlaubnis nach § 34c der Gewerbeordnung sollen ein Sachkundenachweis und eine Berufshaftpflichtversicherung eingeführt werden.

Mit der im Gesetzentwurf vorgesehenen Einführung eines Sachkundenachweises wird eine Verbesserung der von Immobilienmaklern und Wohnungseigentumsverwaltern erbrachten Dienstleistungen und damit eine Stärkung des Verbraucherschutzes angestrebt. Durch die Einführung einer Berufshaftpflichtversicherung sollen Wohnungseigentümer und Auftraggeber von Immobilienmaklern vor finanziellen Schäden geschützt werden, die durch die fehlerhafte Berufsausübung entstehen können. Darüber hinaus soll der Gesetzentwurf einen Beitrag zur Förderung der energetischen Gebäudesanierung und Modernisierung von Wohnimmobilien leisten, indem für Wohnungseigentumsverwalter erstmals ein Sachkundenachweis vorgeschrieben wird.

Im Pfandleihrecht (§ 34 der Gewerbeordnung) besteht seit dem Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 21.02.2008 (6 B 52.07) Rechtsunsicherheit darüber, ob die Ermächtigungsgrundlage für den Erlass einer zustimmungspflichtigen Rechtsverordnung (Pfandleihverordnung) auch die Regelung zur Abführung von Überschüssen aus der Verwertung eines Pfandgegenstands an die zuständige Behörde umfasst. Diese Rechtsunsicherheit soll durch die Aufnahme einer Klarstellung in § 34 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 der Gewerbeordnung beseitigt werden.

#### B. Lösung

Mit der Änderung des § 34c der Gewerbeordnung wird für Immobilienmakler ein Sachkundenachweis und ein Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung als neue Voraussetzungen für die Erteilung der gewerberechtlichen Erlaubnis eingeführt. Darüber hinaus wird für Wohnungseigentumsverwalter erstmals eine Erlaubnispflicht in § 34c der Gewerbeordnung eingeführt. Voraussetzung für die Erteilung der gewerberechtlichen Erlaubnis für Wohnungseigentumsverwalter sind neben dem Vorliegen der erforderlichen Zuverlässigkeit und geordneter Vermögensverhältnisse ebenfalls der Nachweis der Sachkunde und einer Berufshaftpflichtversicherung.

In § 34 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 der Gewerbeordnung (Pfandleihgewerbe) wird klargestellt, dass die Ermächtigungsgrundlage für den Erlass einer zustimmungspflichtigen Rechtsverordnung (Pfandleihverordnung) auch die Regelung zur Abführung von Verwertungsüberschüssen an die zuständige Behörde einschließlich des Verfalls umfasst.

## **C. Alternativen**

Verzicht auf eine gesetzliche Berufszulassungsregelung und Selbstregulierung der Branche z. B. durch freiwillige Zertifizierungen und Vergabe von Gütesiegeln. Entsprechende Initiativen 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.

## **D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand**

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

## **E. Erfüllungsaufwand**

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

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

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

Der Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft beträgt insgesamt rund 19,3 Millionen Euro pro Jahr, davon Bürokratiekosten in Höhe von 42 000 Euro. Zudem entstehen einmalige Umstellungskosten in Höhe von rund 5,4 Millionen Euro.

Eine unmittelbare Kompensation des entstehenden Erfüllungsaufwands für die Wirtschaft zur Einhaltung der „One in, one out“-Regelung ist nicht möglich, es bestehen keine Entlastungsmöglichkeiten an anderer Stelle im Gewerberecht. Der jährliche Erfüllungsaufwand in Höhe von 19,3 Millionen Euro pro Jahr soll daher mit Entlastungen an anderer Stelle im Geschäftsbereich des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie verrechnet werden, insbesondere mit den durch das Bürokratieentlastungsgesetz geschaffenen Vereinfachungen in der Wirtschaftsstatistik und zu den durch die Umsetzung der europäischen Vergaberichtlinien entstehenden Entlastungen.

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

Für die Verwaltung entstehen im Vollzug durch die erhöhten Anforderungen im Erlaubnisverfahren sowie durch die Einbeziehung der Wohnungseigentumsverwalter in die Erlaubnispflicht Kosten in Höhe von insgesamt rund 15 000 Euro pro Jahr. Zudem entstehen einmalige Umstellungskosten in Höhe von rund 443 000 Euro.

## **F. Weitere Kosten**

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

# Referentenentwurf des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie

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

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 2 des Gesetzes vom 28. November 2014 (BGBl. I S. 1802) 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, Wohnungseigentumsverwalter“.

b) Folgende Angabe wird angefügt:

„§ 161 Übergangsregelung zu § 34c“.

2. § 34 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 wird wie folgt gefasst:

„2. die Annahme, Aufbewahrung und Verwertung des Pfandgegenstandes, die Art und Höhe der Vergütung für die Hingabe des Darlehens und über die Ablieferung des sich bei der Verwertung des Pfandes ergebenden Pfandüberschusses an den Verpfänder sowie im Fall der Nichtauszahlung an diesen die Ablieferung an die zuständige Behörde einschließlich des Verfalls.“

3. § 34c wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift wird wie folgt gefasst:

„Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger, Baubetreuer, Wohnungseigentumsverwalter“.

b) Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 3 wird nach dem Wort „durchführen“ ein Komma angefügt.

bb) Folgende Nummer 4 wird angefügt:

„4. fremdes Wohnungseigentum gemäß §§ 26 bis 28 des Wohnungseigentumsgesetzes verwalten“.

c) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

- aa) In Nummer 1 wird das Wort „oder“ gestrichen.
- bb) In Nummer 2 wird der Punkt durch ein Komma ersetzt.
- cc) Folgende Nummern 3 und 4 werden angefügt:

„3. der Antragsteller nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 oder Nummer 4 den Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung nicht erbringen kann oder

4. der Antragsteller nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 oder Nummer 4 nicht durch eine vor der Industrie- und Handelskammer erfolgreich abgelegte Prüfung nachweist, dass er die für die Vermittlung von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume oder Wohnräume nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 oder für die Verwaltung fremden Wohnungseigentums nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 notwendige Sachkunde über die fachlichen und rechtlichen Grundlagen besitzt.“

- d) Folgender Absatz 2a wird eingefügt:

„2a. Gewerbetreibende nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und Nummer 4 dürfen direkt bei der Vermittlung von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume oder Wohnräume oder direkt bei der Verwaltung fremden Wohnungseigentums mitwirkende Personen nur beschäftigen, wenn sie sicherstellen, dass diese Personen über die für die jeweilige Tätigkeit erforderliche Qualifikation verfügen und geprüft haben, ob sie zuverlässig sind.“

- e) Absatz 3 Satz 1 wird wie folgt geändert:

- aa) In Nummer 1 wird der Punkt durch ein Komma ersetzt.

- bb) Folgende Nummern 7 bis 9 werden angefügt:

„7. zu den Inhalten und dem Verfahren für die Sachkundeprüfung nach Absatz 2 Nummer 4, den Ausnahmen von der Erforderlichkeit der Sachkundeprüfung sowie der Gleichstellung anderer Berufsqualifikationen mit der Sachkundeprüfung, der Zuständigkeit der Industrie- und Handelskammer sowie der Berufung des Aufgabenauswahlausschusses,

8. zum Umfang der und zu inhaltlichen Anforderungen an die nach Absatz 2 Nummer 3 erforderliche Haftpflichtversicherung, insbesondere über die Höhe der Mindestversicherungssumme, 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,

9. zu den Anforderungen und Verfahren, die zur Durchführung der Richtlinie 2005/36/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 7. September 2005 über die Anerkennung von Berufsqualifikationen (ABl. 255 vom 30.09.2005, S. 22), die zuletzt durch die Richtlinie 2013/55/EU (ABl. 353 vom 28.12.2013, S. 132) geändert worden ist, auf Inhaber von Berufsqualifikationen angewendet werden sollen, die in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder 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.“

- f) Absatz 5 Nummer 1 wird wie folgt gefasst:

„1. Kreditinstitute, für die eine Erlaubnis nach § 32 Absatz 1 des Kreditwesengesetzes erteilt wurde, und für Zweigstellen von Unternehmen im Sinne des § 53 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 von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume oder Wohnräume nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und die Verwaltung fremden Wohnungseigentums nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 ist die Erlaubnis abweichend von Absatz 2 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 fremden Wohnungseigentums befassten Personen übertragen ist und die den Antragsteller vertreten dürfen.

4. In § 57 Absatz 2 wird nach dem Wort „Baubetreuer“ das Wort „Wohnungseigentumsverwalter,“ eingefügt.
5. In § 61a Absatz 2 Satz 1 wird nach dem Wort „Baubetreuer“ das Wort „Wohnungseigentumsverwalter,“ eingefügt.
6. In § 70a Absatz 2 wird nach dem Wort „Baubetreuer“ das Wort „Wohnungseigentumsverwalter,“ eingefügt.
7. In § 71b Absatz 2 Satz 1 wird nach dem Wort „Baubetreuer“ das Wort „Wohnungseigentumsverwalter,“ eingefügt.
8. § 144 wird wie folgt geändert:
  - a) Absatz 1 Nummer 1 wird wie folgt geändert:
    - aa) Buchstabe j wird wie folgt gefasst:

„j) nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 fremdes Wohnungseigentum verwaltet,“.
    - bb) Die bisherigen Buchstaben j bis m werden Buchstaben k bis n.
  - b) Absatz 4 wird wie folgt gefasst:
    - aa) Die Wörter „Buchstabe l und m“ wird durch die Wörter „Buchstabe m und n“ ersetzt.
    - bb) Die Wörter „Buchstabe a bis k“ werden durch die Wörter „Buchstabe a bis l“ ersetzt.
9. Folgender § 161 wird angefügt:

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

(1) Gewerbetreibende, die am [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Gesetzes] eine Erlaubnis für die Vermittlung des Abschlusses von Verträgen im Sinne des § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 haben und diese Tätigkeit nach dem [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Gesetzes] weiterhin ausüben wollen, sind verpflichtet, bis zum [einsetzen: Datum des ersten Tages des siebten auf die Verkündung folgenden Kalendermonats] einen Sachkundenachweis nach § 34c Absatz 2 Nummer 4 und einen Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung nach § 34c Absatz 2 Nummer 3 gegenüber der zuständigen Behörde zu erbringen. Die Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 erlischt, wenn der erforderliche Sachkundenachweis nach § 34c Absatz 2 Nummer 4 oder der Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung nach § 34c Absatz 2 Nummer 3 nicht bis zum Ablauf dieser Frist erbracht wird.

(2) Gewerbetreibende nach Absatz 1 Satz 1, die seit dem [einsetzen: Angabe des Tages und Monats der Verkündung dieses Gesetzes sowie die Jahreszahl des sechsten vor der Verkündung liegenden Jahres] ununterbrochen 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 siebten auf die Verkündung folgenden Kalendermonats] nachweisen, bedürfen keiner Sachkundeprüfung. Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend.

(3) Gewerbetreibende, die vor dem [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Gesetzes] fremdes Wohnungseigentum gemäß §§ 26 bis 28 des Wohnungseigentumsgesetzes verwaltet haben und diese Tätigkeit nach dem [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Gesetzes] weiterhin ausüben wollen, sind verpflichtet, bis zum [einsetzen: Datum des ersten Tages des siebten auf die Verkündung folgenden Kalendermonats] eine Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 zu beantragen. Gewerbetreibende, die seit dem [einsetzen: Angabe des Tages und Monats der Verkündung dieses Gesetzes sowie die Jahreszahl des sechsten vor der Verkündung liegenden Jahres] ununterbrochen selbständig als Wohnungseigentumsverwalter tätig waren und dies gegenüber der zuständigen Behörde bis zum [einsetzen: Datum des ersten Tages des siebten auf die Verkündung folgenden Kalendermonats] nachweisen, bedürfen keiner Sachkundeprüfung.

## **Artikel 2**

### **Inkrafttreten**

(1) Artikel 1 Nummer 3 Buchstabe f 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.

## **Begründung**

### **A. Allgemeiner Teil**

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

##### **Wesentlicher Inhalt des Entwurfs**

Die Zahl der Eigentumswohnungen liegt derzeit bei rund neun Millionen mit steigender Tendenz. Die eigene Immobilie wird immer wichtiger für die Altersvorsorge und die individuelle Vermögensbildung der Bürgerinnen und Bürger. So investieren Privatpersonen beim Kauf einer Wohnimmobilie häufig ihr gesamtes angespartes Kapital bzw. nehmen hohe Darlehen zur Immobilienfinanzierung auf. Meist kaufen bzw. verkaufen Privatpersonen selbst genutzte Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäuser einmal im Leben und verfügen über keine eigenen Erfahrungen und Kenntnisse im Bereich des Immobilienmarktes und des Immobilienrechts. Sie sind daher beim Kauf bzw. Verkauf auf kundige Immobilienmakler, aber auch nach dem Erwerb von Wohnungseigentum auf kundige Wohnungseigentumsverwalter angewiesen, die die Interessen ihrer Kunden gewissenhaft und fachkundig wahrnehmen.

Durch nicht ausreichend qualifizierte und durch eine entsprechende Berufshaftpflichtversicherung abgesicherte Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter können den Wohnungseigentümern bzw. Auftraggebern von Immobilienmaklern erhebliche finanzielle Schäden entstehen. Zudem sind die Anforderungen gerade an Wohnungseigentumsverwalter durch die Herausforderungen der energetischen Gebäudesanierung und Modernisierung des Immobilienbestands zur Erreichung der Klimaschutzziele erheblich gestiegen, für die verantwortungsvolle Verwaltung von Wohnungseigentum im Sinne der Eigentümer sind Fachkenntnisse in einer ganzen Reihe von Fachgebieten erforderlich.

Es ist daher sinnvoll und erforderlich, die Anforderungen an die gewerberechtliche Erlaubnis für Immobilienmakler zu erhöhen und einen Sachkundenachweis als Mindestqualifikationsanforderungen sowie den Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung als neue Erlaubnisvoraussetzung einzuführen sowie für Wohnungseigentumsverwalter erstmals eine Erlaubnispflicht einzuführen, die ebenfalls das Vorliegen eines Sachkundenachweises und eines Nachweises einer Berufshaftpflichtversicherung voraussetzt.

In § 34c der Gewerbeordnung (GewO) sollen daher die Voraussetzungen für die Erteilung einer gewerberechtlichen Erlaubnis für Immobilienmakler erhöht werden. Zu den bisherigen Erlaubnisvoraussetzungen, der erforderlichen Zuverlässigkeit und dem Vorliegen geordneter Vermögensverhältnisse, werden als zusätzliche Erlaubnisvoraussetzungen der Nachweis der erforderlichen Sachkunde sowie der Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung eingeführt. Darüber hinaus wird für gewerbliche Verwalter von Wohnungseigentum im Sinne des §§ 26 bis 28 des Wohnungseigentumsgesetzes erstmals eine Erlaubnispflicht in § 34c GewO eingeführt. Künftig müssen auch gewerblich tätige Wohnungseigentumsverwalter als Voraussetzung für die Erteilung einer gewerberechtlichen Erlaubnis einen Sachkundenachweis und den Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung vorlegen, zudem müssen Zuverlässigkeit und geordnete Vermögensverhältnisse vorliegen.

Die geplanten Berufszulassungsregelungen orientieren sich dabei an den bewährten Regelungen die bereits für Versicherungsvermittler (§ 34d GewO) und Finanzanlagenvermittler (§ 34f GewO) gelten. Auch bei diesen Gewerben sind das Vorliegen eines Sachkun-

denachweises und eines Nachweises einer Berufshaftpflichtversicherung Voraussetzung für die Erteilung der gewerberechtlichen Erlaubnis.

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.

Schließlich soll eine Klarstellung in § 34 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 GewO (Pfandleihgewerbe) vorgenommen werden. Um die auf Grund des Beschlusses des Bundesverwaltungsgerichts vom 21.02.2008 (6 B 52.07) entstandene Rechtsunsicherheit zu beseitigen, soll klargestellt werden, dass die Ermächtigungsgrundlage für den Erlass einer zustimmungspflichtigen Rechtsverordnung (Pfandleihverordnung) auch die Regelung zur Abführung von Überschüssen aus der Verwertung von Pfandgegenständen an die zuständige Behörde einschließlich des Verfalls der Überschüsse an den Fiskus umfasst.

## **II. Alternativen**

Alternativ zu der Einführung einer gesetzlichen Berufszulassungsregelung käme eine Selbstregulierung der Branche z. B. durch freiwillige Zertifizierungen und Vergabe von Gütesiegeln in Betracht. Entsprechende Initiativen 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.

## **III. Gesetzgebungskompetenz**

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes ergibt sich aus Artikel 74 Absatz 1 Nummer 11 des Grundgesetzes. Danach ist der Bund für die Regelungen des Rechts der Wirtschaft zuständig.

Zur Wahrung der Rechtseinheit ist eine bundeseinheitliche Regelung für die getroffenen Regelungen zwingend erforderlich (Artikel 72 Absatz 2 des Grundgesetzes). Es liegt im gesamtstaatlichen Interesse und ist zur Wahrung der Rechtseinheit erforderlich, dass die Berufszulassungsvoraussetzungen für Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter bundeseinheitlich geregelt werden. Zudem sind die Zugangsvoraussetzungen für den Beruf des Immobilienmaklers bereits nach bestehendem Recht bundeseinheitlich geregelt. Eine einheitliche Regelung dieser in sich geschlossenen Rechtsmaterie durch den Bund ist zur Wahrung der Rechtseinheit im gesamtstaatlichen Interesse auch weiterhin erforderlich.

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

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

## **V. Gesetzesfolgen**

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

Die getroffenen Regelungen zielen darauf ab, die Berufszulassungsvoraussetzungen für Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter zu erhöhen und bundeseinheitlich auszugestalten. Eine Rechts- oder Verwaltungsvereinfachung ist damit nicht verbunden.



## 2. Nachhaltigkeitsaspekte

Der Gesetzentwurf steht im Einklang mit den Leitgedanken der Bundesregierung zur nachhaltigen Entwicklung im Sinne der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie. Die Regelungen sind insbesondere unter den Gesichtspunkten der wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und der sozialen Verantwortung dauerhaft tragfähig.

## 3. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

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

## 4. Erfüllungsaufwand

### 4.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

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

### 4.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Laut Dienstleistungsstatistik sind rund 20 200 Immobilienmakler und rund 17 700 Wohnungseigentumsverwalter von den Regelungen dieses Gesetzentwurfs betroffen. Es handelt sich dabei überwiegend um kleine und mittelständische Unternehmen. Für die vom Statistischen Bundesamt vorgenommene Ex-ante-Schätzung des Erfüllungsaufwands wird angenommen, dass pro Jahr 1 100 Immobilienmakler und 500 Wohnungseigentumsverwalter neu in den Markt eintreten.

Die betroffenen Unternehmen werden durch die gesetzlichen Neuerungen um insgesamt 19,3 Mio. Euro pro Jahr belastet, davon Bürokratiekosten in Höhe von 42 000 Euro. Darüber hinaus entstehen einmalige Umstellungskosten in Höhe von 5,4 Mio. Euro.

Es entstehen mit der Einführung der Erlaubnispflicht für Wohnungseigentumsverwalter auf Seiten der Wirtschaft Bürokratiekosten in Höhe von 42 000 Euro jährlich. Basis für die Berechnung der Bürokratiekosten ist die in der SKM-Datenbank ausgewiesene Belastung für die Beantragung einer Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 GewO für Makler, Bauträger und Baubetreuer (ID-IP 2006122011095718). Dabei wird angenommen, dass künftig pro Jahr 500 Erlaubnisansprüche für die auf Grund des Gesetzentwurfs erstmals erlaubnispflichtigen Wohnungseigentumsverwalter hinzukommen.

Informationspflicht Wirtschaft:

Gesetz	Bezeichnung	Veränderung der Kosten
§ 34c Abs. 1 Satz 1 GewO	Antrag auf Erlaubnis	42 Tsd. Euro

Durch die Einführung der zusätzlichen Erlaubnisvoraussetzungen für Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter erhöht sich der Erfüllungsaufwand um insgesamt 19,3 Mio. Euro pro Jahr. Die betroffenen Gewerbetreibenden müssen künftig einen Sachkundenachweis vorlegen und eine Berufshaftpflichtversicherung vorlegen.

Die Prüfungsgebühren für den Sachkundenachweis beträgt rund 400 Euro. Es ist davon auszugehen, dass rund 50 % derjenigen, die eine Erlaubnis als Immobilienmakler oder Wohnungseigentumsverwalter beantragen, über einen beruflichen Ausbildungsabschluss verfügen, der der Sachkundeprüfung gleich gestellt ist. Für die übrigen 50 % derjenigen,

die eine Erlaubnis beantragen, das sind pro Jahr 800 von 1 100 neu in den Markt eintretenden Immobilienmakler und 500 Wohnungseigentumsverwaltern, entstehen jeweils rund 400 Euro Prüfungsgebühren.

Erfüllungsaufwand Wirtschaft:

Gesetz	Bezeichnung	Veränderung der Kosten
§ 34c Abs. 2 Nr. 3 GewO	Verpflichtung zum Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung	19 Mio. Euro
§ 34c Abs. 2 Nr. 4 GewO	Sachkundennachweis des Gewerbetreibenden	0,3 Mio. Euro

Einmalige Umstellungskosten entstehen durch die Prüfungsgebühr für den Sachkundennachweis des Gewerbetreibenden in Höhe von ca. 400 Euro. Bei ca. 20 200 betroffenen Immobilienmaklern und 17 700 Wohnungseigentumsverwaltern beläuft sich der gesamte einmalige Umstellungsaufwand auf rund 5,4 Millionen Euro.

Umstellungsaufwand Wirtschaft:

Gesetz	Bezeichnung	Veränderung der Kosten
§ 34c Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 161 GewO	Nachträgliche Sachkundenprüfung (Immobilienmakler, Wohneigentumsverwalter)	3,8 Mio. Euro
§ 161 Abs. 1 GewO	Nachträgliche Vorlage Sachkundennachweis und Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung (Immobilienmakler)	80 Tsd. Euro
§ 161 Abs. 2 GewO	Nachträglicher Antrag auf Erlaubnis inkl. Vorlage Sachkundennachweis und Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung (Wohneigentumsverwalter)	1,6 Mio. Euro

### 4.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Es entsteht bei den zuständigen Behörden zusätzlicher Erfüllungsaufwand im Vollzug in Höhe von rund 15 000 Euro pro Jahr durch die erhöhten Anforderungen im Erlaubnisverfahren sowie durch die Einbeziehung der Wohnungseigentumsverwalter in die Erlaubnispflicht.

Zum einen steigt die Zahl der Erlaubnisverfahren um die Zahl der jährlich in den Markt eintretenden, bisher erlaubnisfreien Wohnungseigentumsverwalter. Bei rund 500 pro Jahr neu in den Markt eintretenden Wohnungseigentumsverwaltern, einem anzunehmenden Aufwand von 47 Minuten und einem Lohnsatz von 27,90 Euro für die Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeiter der Erlaubnisbehörde liegen die Mehrkosten bei rund 11 000 Euro pro Jahr. Zum anderen ist künftig im Rahmen des Erlaubnisverfahrens für Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter zu prüfen, ob der Antragsteller den erforderlichen Sachkundenachweis und den Nachweis der Berufshaftpflichtversicherung vorgelegt hat. Bei einer angenommenen Anzahl von 1 600 Erlaubnis-anträgen pro Jahr (1 100 Erlaubnis-anträge für Immobilienmakler, 500 für Wohnungseigentumsverwalter) und einem zusätzlichen Aufwand von fünf Minuten ergeben sich weitere Kosten für die Verwaltung in Höhe von 4 000 Euro pro Jahr.

Erfüllungsaufwand Verwaltung:

Gesetz	Bezeichnung	Veränderung der Kosten
§ 34c Abs. 1 Satz 1 GewO	Erlaubnisverfahren	11 Tsd. Euro
§ 34c Abs. 2 Nr. 3 und 4 GewO	Prüfung der Vorlage des Sachkundenachweises und der Berufshaftpflichtversicherung	4 Tsd. Euro

Darüber hinaus entstehen bei den zuständigen Behörden einmalige Umstellungskosten in Höhe von insgesamt 443 000 Euro. Für 20 200 sog. Altfälle (Immobilienmakler), die nachträglich einen Sachkundenachweis und einen Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung vorlegen müssen, entsteht ein Zeitaufwand von fünf Minuten pro Fall für die Prüfung der Nachweise. Dies ergibt einmalige Kosten in Höhe von 43 000 Euro. Für 17 700 sog. Altfälle (Wohnungseigentumsverwalter) entsteht ein einmaliger Zeitaufwand von 52 Minuten pro Fall, da bereits am Markt tätige Wohnungseigentumsverwalter verpflichtet sind, einen Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis zu stellen und dieser einschließlich der Nachweise der Sachkunde und Berufshaftpflichtversicherung entsprechend geprüft werden muss. Die einmaligen Kosten für diese Fälle belaufen sich auf 400 000 Euro.

Umstellungsaufwand Verwaltung:

Gesetz	Bezeichnung	Veränderung der Kosten
§ 161 Abs. 1 GewO	Prüfung der nachträglich eingereichten Nachweise bezüglich der Sachkunde und Berufshaftpflichtversicherung für Immobilienmakler	43 Tsd. Euro
§ 161 Abs. 2 GewO	Nachträgliches Erlaubnisverfahren inkl. Prüfung der Nachweise bezüglich der Sachkunde und Berufshaftpflichtversicherung für Wohnungseigentumsverwalter	0,4 Mio. Euro

## 5. Weitere Kosten

Den Gewerbetreibenden entstehen weitere Kosten durch Gebühren, die die zuständigen Behörden für die Erteilung der gewerberechtlichen Erlaubnis erheben. Dies betrifft insbesondere die Wohnungseigentumsverwalter, die bisher noch keiner Erlaubnispflicht unterlagen. Die Gebühren der gewerberechtlichen Erlaubnisse für Immobilienmakler könnten sich ggf. erhöhen, da durch die Einführung eines Sachkundenachweises und einer Berufshaftpflichtversicherung zusätzliche Voraussetzungen im Rahmen des Erlaubnisverfahrens zu prüfen sind und sich die Anforderungen dadurch erhöhen.

Es ist nicht auszuschließen, dass insbesondere Wohnungseigentumsverwalter die durch den Erfüllungsaufwand entstehenden Kosten durch eine Anhebung der monatlichen Pauschalvergütung für die Verwaltung an die Bürgerinnen und Bürger weitergeben werden und damit die Kosten für Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümerinnen weiter steigen.

## **6. Weitere Gesetzesfolgen**

Der Gesetzentwurf enthält keine gleichstellungsrelevanten Bestimmungen und Aspekte. Spezifische Auswirkungen auf die Lebenssituation von Männern und Frauen sind daher nicht zu erwarten.

## **VI. Befristung; Evaluation**

Eine Befristung des Gesetzes kommt nicht in Betracht. Die Berufszulassungsregelung soll dauerhaft Bestand haben. Eine Evaluierung der neuen Regelungen sollte frühestens fünf Jahre nach Inkrafttreten dieses Gesetzes vorgenommen werden. Dieser Zeitrahmen ist angemessen, um die Auswirkungen der neuen Regelungen auf den Markt beurteilen zu können.

## **B. Besonderer Teil**

### **Zu Artikel 1 (Änderung der Gewerbeordnung)**

#### **Zu Nummer 1 (Inhaltsübersicht)**

Es handelt sich um eine Folgeänderung auf Grund der Erweiterung des Erlaubnistatbestands des § 34c und der Einfügung des § 161 als Übergangsregelung zu § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und Nummer 4 – neu -.

#### **Zu Nummer 2 (§ 34)**

In der Ermächtigungsgrundlage für den Erlass einer zustimmungspflichtigen Rechtsverordnung (Pfandleihverordnung) soll klargestellt werden, dass in der Rechtsverordnung nicht nur die Pflicht des Pfandleihers zur Ablieferung des sich aus der Verwertung eines Pfandgegenstandes ergebenden Überschusses an den Pfandgeber geregelt werden kann, sondern auch die Ablieferung des Überschusses an die zuständige Behörde und der Verfall an den Fiskus, sofern der Überschuss nicht an den Pfandgeber ausgezahlt wird.

Mit dieser Klarstellung soll die bestehende Rechtsunsicherheit über die Reichweite der Ermächtigungsgrundlage beseitigt werden, die nach dem Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 21.02.2008 (6 B 52.07) im Vollzug aufgetreten war.

#### **Zu Nummer 3 (§ 34c)**

##### **Zu Buchstabe a (Überschrift)**

Die Überschrift zu § 34c wird neu gefasst. Die Überschrift umfasst künftig alle in § 34c geregelten erlaubnispflichtigen Gewerbe.

##### **Zu Buchstabe b (Absatz 1)**

In der neuen Nummer 4 wird als neuer Erlaubnistatbestand die gewerbsmäßige Verwaltung von fremden Wohnungseigentum gemäß §§ 26 bis 28 des Wohnungseigentumsgesetzes aufgenommen. Die gewerbsmäßige Verwaltung von Wohnungseigentum war bisher erlaubnisfrei und unterlag lediglich der Anzeigepflicht nach § 14 Absatz 1 Satz 1. Von der Erlaubnispflicht nicht erfasst wird die Verwaltung von Wohnungseigentum durch die Eigentümergemeinschaft selbst oder durch einen der Miteigentümer, da es hier an der Gewerbsmäßigkeit der ausgeübten Tätigkeit fehlt.

### **Zu Buchstabe c (Absatz 2)**

Für Immobilienmakler werden zur Stärkung des Verbraucherschutzes als neue Erlaubnisvoraussetzung und für die neu in § 34c Absatz 1 eingefügten Wohnungseigentumsverwalter erstmalig als Erlaubnisvoraussetzung der Nachweis der erforderlichen Sachkunde und der Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung eingeführt.

Durch die Einführung eines Sachkundenachweises als Voraussetzung für die Erlaubniserteilung soll die Qualität der von Immobilienmaklern und Wohnungseigentumsverwaltern erbrachten Dienstleistungen erhöht werden. Dies ist zum Schutz der Verbraucher vor unqualifizierter und unsachgemäßer Erbringung von Dienstleistungen sinnvoll und – angesichts des hohen Schädigungspotenzials bei unsachgemäßer Tätigkeit auf Grund von mangelhafter Qualifikation - auch erforderlich. Die Einführung eines Sachkundenachweises ist auch verhältnismäßig, da das Ziel der qualitativ hochwertigen Beratung und Vermittlung nicht durch anderweitige, weniger belastende Maßnahmen erreicht werden kann. Durch Übergangsregelungen für „Altfälle“ wird zudem sichergestellt, dass sich die bereits im Markt tätigen Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter auf die geänderte Rechtslage einstellen können und die Einführung der neuen Berufszulassungsvoraussetzung nicht dazu führt, dass diese Gewerbetreibenden ihren Beruf nicht mehr ausüben können.

Der Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung als neue Voraussetzung für die Erlaubniserteilung stellt sicher, dass Vermögensschäden, die dem Auftraggeber eines Immobilienmaklers oder einer Wohnungseigentumsgemeinschaft durch fehlerhafte Berufsausübung entstehen, abgedeckt sind. Die Einführung dieser neuen Voraussetzung für den Berufszugang ist gerechtfertigt. Eine fehlerhafte Berufsausübung kann zu erheblichen finanziellen Schädigungen der Wohnungseigentümer führen. Eine verpflichtende Berufshaftpflichtversicherung erhöht den Verbraucherschutz im Falle einer fehlerhaften Berufsausübung, bewahrt zugleich aber auch den Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter vor einer persönlichen Inanspruchnahme. Bereits heute verfügt viele Gewerbetreibende auf freiwilliger Basis über eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung.

Die Einführung eines Sachkundenachweises und einer Berufshaftpflichtversicherung als Erlaubnisvoraussetzung für Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter stellt eine Berufszulassungsregelung dar, die als subjektive Berufswahlschranke an Artikel 12 Absatz 1 des Grundgesetzes zu messen ist. Die Regelung ist erforderlich, geeignet und verhältnismäßig.

### **Zu Buchstabe d (Absatz 2a – neu -)**

Es wird ein neuer Absatz 2a eingefügt, der die erforderliche Qualifikation der Mitarbeiter regelt. Der Gewerbetreibende darf nur solche Personen unmittelbar bei der Vermittlung von Grundstücks- und Immobilienverträgen und der Verwaltung von fremden Wohnungseigentum beschäftigen, die über die für die jeweilige Tätigkeit erforderliche Qualifikation verfügen und zuverlässig sind. Erfasst werden von der Regelung in Absatz 2a diejenigen Mitarbeiter, die aktiv an der erlaubnispflichtigen Vermittlungs- bzw. Verwaltungstätigkeit mitwirken. Dies kann bei Immobilienmaklern z. B. die Erstellung von Exposés, die Durchführung von Wohnungsbesichtigungsterminen oder die aktive Teilnahme an Gesprächen mit interessierten Käufern oder Verkäufern bzw. Mietern oder Vermietern sein. Eine aktive Mitwirkung im Rahmen der Wohnungseigentumsverwaltung kann z. B. durch die Erstellung von Betriebskosten- und Wohngeldabrechnungen oder die Einberufung und Durchführung von Eigentümerversammlungen erfolgen. Nicht erfasst werden administrative Hilfstätigkeiten wie z. B. Sekretariatsaufgaben und rein innerbetriebliche Tätigkeiten z. B. in der Buchhaltung oder Personalabteilung.

Der Gewerbetreibende hat die Pflicht, die Qualifikation und Zuverlässigkeit der Mitarbeiter aktiv zu prüfen, bevor er sie entsprechend einsetzt. Nicht erforderlich ist dabei, dass ein

Sachkundenachweis im Sinne des Absatzes 2 Nummer 4 – also durch Ablegung einer IHK-Sachkundeprüfung, erbracht wird. Für die angemessene Qualifikation können z. B. auch Abschlüsse, Zertifikate oder Schulungen privater Bildungsträger und Akademien ausreichend sein. Der Einsatz von Mitarbeitern, die nicht über die für die jeweilige Tätigkeit erforderliche Qualifikation verfügen oder nicht zuverlässig sind, kann zu zivilrechtlichen Haftungsansprüchen gegenüber dem Gewerbetreibenden führen, sofern es zu einem Vermögensschaden auf Grund fehlerhafter Berufsausübung kommt (Gehilfenhaftung).

### **Zu Buchstabe e (Absatz 3)**

Die Ermächtigungsgrundlage zum Erlass einer zustimmungspflichtigen Rechtsverordnung soll erweitert werden und auch die Regelung zum Sachkundenachweis und zur erforderlichen Berufshaftpflichtversicherung umfassen. Darüber hinaus soll die Ermächtigungsgrundlage auch die Umsetzung der Berufsanerkenntnisrichtlinie 2005/36/EG in einer Rechtsverordnung umfassen.

### **Zu Buchstabe f (Absatz 5)**

Kreditinstitute mit einer Erlaubnis nach § 32 Absatz 1 des Kreditwesengesetzes und Zweigstellen von Unternehmen im Sinne des § 53b Absatz 1 Satz 1 des Kreditwesengesetzes waren bisher vollständig ausgenommen von der Erlaubnispflicht nach § 34c Absatz 1 Satz 1. Die Freistellung galt für den gesamten Geschäftsbereich der Kreditinstitute und Zweigstellen, einschließlich der Grundstücks- und Immobilienvermittlung. Durch die Änderung in § 34c Absatz 5 Nummer 1 wird die Freistellung von der Erlaubnispflicht auf die Vermittlung von Darlehen nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 beschränkt. Die Gewährung von Gelddarlehen und Akzeptkrediten (Kreditgeschäft) gehört nach § 1 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 des Kreditwesengesetzes zu den sog. Bankgeschäften, die der Aufsicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht unterliegen. Es ist daher gerechtfertigt, die Darlehensvermittlung durch Kreditinstitute mit einer Erlaubnis nach § 32 Absatz 1 des Kreditwesengesetzes und Zweigstellen von Unternehmen im Sinne des § 53b Absatz 1 Satz 1 des Kreditwesengesetzes weiterhin von der Erlaubnispflicht nach § 34c Absatz 1 Satz 1 freizustellen.

Für die sonstigen in § 34c Absatz 1 Satz 1 geregelten erlaubnispflichtigen Tätigkeiten ist eine Freistellung von der Erlaubnispflicht jedoch nicht gerechtfertigt und wird daher aufgehoben. Es handelt sich bei diesen Tätigkeiten nicht um Bankgeschäfte im Sinne des § 1 Absatz 1 Satz 1 des Kreditwesengesetzes. Die Voraussetzungen für die Erlaubniserteilung für die Vermittlung von Grundstücks- und Immobilienverträgen nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 – dies dürfte im Anwendungsbereich des § 34c der größte Tätigkeitsbereich von Kreditinstituten neben der Darlehensvermittlung sein – und die Verwaltung fremden Wohnungseigentums nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 – neu – sollen jedoch für die in Absatz 5 Nummer 1 genannten Unternehmen erleichtert und auf den Nachweis der Sachkunde beschränkt werden. Die Einführung eines Sachkundenachweises für Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter soll zum Schutz der Verbraucher die Qualität der erbrachten Dienstleistungen steigern. Es ist daher auch erforderlich, dass die in einem Kreditinstitut oder einer Zweigstelle eines Unternehmens im Sinne des § 53b Absatz 1 Satz 1 des Kreditwesengesetzes mit der Vermittlung von Grundstücks- oder Immobilienverträgen oder der Verwaltung fremden Wohnungseigentums betrauten Personen entsprechend sachkundig sind.

Nach Satz 3 ist es dabei ausreichend, wenn der Nachweis der Sachkunde durch eine angemessene Zahl von Mitarbeitern erbracht wird. Diese müssen unmittelbar verantwortlich sein für den Geschäftsbereich der Vermittlung von Grundstücks- oder Immobilienverträgen oder die Verwaltung fremden Wohnungseigentums. Der Gewerbetreibende, der nach gewerberechtlichen Grundsätzen eine juristische oder eine natürliche Person sein kann, kann den Nachweis der Sachkunde z. B. von der Geschäftsführung auf andere ver-

tretungsberechtigte Personen des Unternehmens delegieren, z. B. an die Leitung des Geschäftsbereichs Immobilien.

Nicht erforderlich ist hingegen, dass im Rahmen der Erlaubniserteilung die Zuverlässigkeit, das Vorliegen geordneter Vermögensverhältnisse und eine Berufshaftpflichtversicherung nachgewiesen werden. Denn diese Voraussetzungen werden bereits im Rahmen der Erteilung der Erlaubnis nach § 32 Absatz 1 des Kreditwesengesetzes geprüft.

#### **Zu Nummer 4 (§ 57)**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung auf Grund der Aufnahme des Wohnungseigentumsverwalters in den Erlaubnistatbestand des § 34c.

#### **Zu Nummer 5 (§ 61a)**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung auf Grund der Aufnahme des Wohnungseigentumsverwalters in den Erlaubnistatbestand des § 34c.

#### **Zu Nummer 6 (§ 70a)**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung auf Grund der Aufnahme des Wohnungseigentumsverwalters in den Erlaubnistatbestand des § 34c.

#### **Zu Nummer 7 (§ 71b)**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung auf Grund der Aufnahme des Wohnungseigentumsverwalters in den Erlaubnistatbestand des § 34c.

#### **Zu Nummer 8 (§ 144)**

Es handelt sich um eine Folgeänderung auf Grund der Aufnahme des Wohnungseigentumsverwalters in den Erlaubnistatbestand des § 34c. In § 144 Absatz 1 Nummer 1 Buchstabe j wird eine neuer Ordnungswidrigkeitstatbestand eingeführt. Ordnungswidrig handelt, wer ohne die erforderliche Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 – neu - fremdes Wohnungseigentum verwaltet.

#### **Zu Nummer 9 (§ 161 – neu -)**

Der neue § 161 enthält eine Übergangsregelung für bereits tätige Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter.

#### **Absatz 1**

Immobilienmakler, die im Besitz einer Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 sind und auch nach Inkrafttreten dieses Gesetzes weiterhin tätig sein wollen, müssen bis spätestens sechs Monate nach Inkrafttreten den erforderlichen Sachkundenachweis und den Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung bei der zuständigen Behörde vorlegen. Sofern dies bis zum Ablauf dieser Frist nicht erfolgt, erlischt die Erlaubnis automatisch. Eine erneute Prüfung der Zuverlässigkeit und der Vermögensverhältnisse erfolgt nicht.

#### **Absatz 2**

Immobilienmakler, die mindestens sechs Jahre vor Inkrafttreten dieses Gesetzes ununterbrochen selbständig mit einer Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 tätig waren und dies bis spätestens sechs Monate nach Inkrafttreten gegenüber der zuständigen Behörde nachweisen, sind vom Nachweis der Sachkunde befreit. Die ununterbrochene, selbständige Tätigkeit als Immobilienmakler ist durch geeignete Unterlagen gegenüber der Behörde nachzuweisen. Dazu gehören insbesondere die Vorlage der Erlaubnis-

urkunde nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und der Gewerbeanmeldung nach § 14 Absatz 1 GewO. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist von sechs Monaten nach Inkrafttreten dieses Gesetzes kann sich der Gewerbetreibende nicht mehr auf die als Übergangsregelung konzipierte Bestandsschutzregelung des Absatzes 2 berufen. Die Erlaubnis erlischt automatisch, sofern der Gewerbetreibende nicht bis zum Ablauf der in Satz 1 genannten Frist den Nachweis der ununterbrochenen, selbständigen Tätigkeit als Immobilienmakler nicht erbringt.

### **Absatz 3**

Wohnungseigentumsverwalter, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes tätig waren, müssen innerhalb von sechs Monaten eine Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 – neu – zu beantragen. Im Rahmen des Erlaubnisverfahrens sind alle Erlaubnisvoraussetzungen nach Absatz 2 nachzuweisen (Zuverlässigkeit, geordnete Vermögensverhältnisse, Berufshaftpflichtversicherung, Sachkunde). Gewerbetreibende, die mindestens sechs Jahre vor Inkrafttreten dieses Gesetzes ununterbrochen als selbständige Wohnungseigentumsverwalter tätig waren und dies bis spätestens sechs Monate nach Inkrafttreten gegenüber der zuständigen Behörde nachweisen, sind vom Nachweis der Sachkunde befreit. Die ununterbrochene, selbständige Tätigkeit als Wohnungseigentumsverwalter ist durch geeignete Unterlagen nachzuweisen. Dazu gehört insbesondere die Gewerbeanmeldung nach § 14 Absatz 1 GewO. Nach Ablauf der in Satz 2 genannten Frist von sechs Monaten nach Inkrafttreten dieses Gesetzes kann sich der Gewerbetreibende nicht mehr auf die als Übergangsregelung konzipierte Bestandsschutzregelung des Absatzes 3 Satz 2 berufen.

### **Zu Artikel 2 (Inkrafttreten)**

Artikel 2 regelt das Inkrafttreten. Das Gesetz soll mit Ausnahme der Erweiterung der Ermächtigungsgrundlage für den Erlass einer zustimmungspflichtigen Rechtsverordnung (Artikel 1 Nummer 3 Buchstabe f) neun Monate nach Verkündung in Kraft treten. Damit soll den betroffenen Gewerbetreibenden eine angemessene Übergangszeit eingeräumt werden, in der sie sich auf die neue Rechtslage einstellen können. Darüber hinaus ist die Übergangsfrist auch erforderlich, damit die Verwaltung die erforderlichen Vorkehrungen zum Vollzug der neuen Regelungen treffen kann. So müssen die für die Abnahme der Sachkundeprüfung für Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter zuständigen Industrie- und Handelskammern Prüfungsordnungen erlassen sowie entsprechende Prüfungsverfahren und -ausschüsse einrichten. Die Erfahrungen im Bereich der Versicherungsvermittler (§ 34d GewO) und Finanzanlagenvermittler (§ 34f GewO) haben gezeigt, dass dafür ein erheblicher zeitlicher Vorlauf erforderlich ist, damit die ordnungsgemäße Durchführung von Sachkundeprüfungen auf hohem Niveau gewährleistet werden kann.

Die Erweiterung der Ermächtigungsgrundlage zum Erlass einer zustimmungspflichtigen Rechtsverordnung (Artikel 1 Nummer 3 Buchstabe f) tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.