

## **Informationen für Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger, Baubetreuer und Wohnimmobilienverwalter**

Der Gewerbetreibende ist verpflichtet, sich umfassend über die geltenden Vorschriften und die gesetzlichen Änderungen, die sein Gewerbe betreffen, zu informieren.

Auf die folgenden Bestimmungen wird ausdrücklich hingewiesen.

### **Anzeigepflicht für neue Leitungspersonen**

#### *§ 9 Makler- und Bauträgerverordnung*

Der Gewerbetreibende hat der zuständigen Behörde die jeweils mit der Leitung des Betriebes oder einer Zweigniederlassung beauftragten Personen unverzüglich anzuzeigen. Dies gilt bei juristischen Personen auch für die nach Gesetz, Satzung oder Gesellschaftsvertrag jeweils zur Vertretung berufene Person. In der **Anzeige** sind Name, Geburtsname, sofern er vom Namen abweicht, Vornamen, Staatsangehörigkeit, Geburtstag, Geburtsort und Anschrift der betreffenden Person anzugeben.

Nach Erhalt der Anzeige wird vom Gewerbetreibenden die Vorlage weiterer Unterlagen zum Nachweis der Zuverlässigkeit der neuen Leitungsperson gefordert. Gemäß Tarifstelle 12.10.2 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung des Landes NRW wird für die Prüfung der Zuverlässigkeit eine Gebühr in Höhe von zz. 350,00 EUR für jede angezeigte Person erhoben.

### **Weiterbildungspflicht für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter**

Für Gewerbetreibende, die Tätigkeiten nach § 34 c Abs. 1 Nr. 1 (Immobilienmakler) und/oder Nr. 4 (Wohnimmobilienverwalter) der Gewerbeordnung ausüben, ist darüber hinaus folgendes zu beachten:

#### *§ 34c der Gewerbeordnung*

(2a) Gewerbetreibende nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und 4 sind verpflichtet, sich in einem Umfang von (jeweils) **20 Stunden** innerhalb eines Zeitraums von **drei Kalenderjahren** weiterzubilden; das Gleiche gilt entsprechend für unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkende beschäftigte Personen. Der erste Weiterbildungszeitraum beginnt am 1. Januar des Kalenderjahres, in dem

1. eine Erlaubnis nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 oder 4 erteilt wurde oder
2. eine weiterbildungspflichtige Tätigkeit durch eine unmittelbar bei dem Gewerbetreibenden beschäftigte Person aufgenommen wurde.

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.

#### *§ 15 b Makler- und Bauträgerverordnung*

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

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

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

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

(3) Die für die Erlaubniserteilung zuständige Behörde kann anordnen, dass der Gewerbetreibende ihr gegenüber eine unentgeltliche **Erklärung** mit dem Inhalt nach dem

Muster der Anlage 3 über die Erfüllung der Weiterbildungspflicht in den vorangegangenen drei Kalenderjahren durch ihn und seine zur Weiterbildung verpflichteten Beschäftigten abgibt. Die Erklärung kann elektronisch erfolgen.

(4) Für zur Weiterbildung verpflichtete Gewerbetreibende und ihre zur Weiterbildung verpflichteten Beschäftigten, die im Besitz eines Ausbildungsabschlusses als Immobilienkaufmann oder Immobilienkauffrau oder eines Weiterbildungsabschlusses als Geprüfter Immobilienfachwirt oder Geprüfte Immobilienfachwirtin sind, beginnt die Pflicht zur Weiterbildung drei Jahre nach Erwerb des Ausbildungs- oder Weiterbildungsabschlusses.

Wer sowohl als Wohnimmobilienverwalter als auch als Immobilienmakler tätig ist, muss die Weiterbildungspflicht für beide Berufsgruppen erfüllen, d. h. der Weiterbildungsumfang beträgt dann je 20 Stunden, also insgesamt 40 Stunden in drei Jahren.

### **Berufshaftpflichtversicherung**

Gewerbetreibende, denen eine Erlaubnis nach § 34 c Abs. 1 Nr. 4 der Gewerbeordnung (Wohnimmobilienverwalter) erteilt worden ist, müssen die nach § 34 c Abs. 2 Nr. 3 der Gewerbeordnung geforderte Berufshaftpflichtversicherung aufrechterhalten. Der Entfall oder die Unterbrechung der Berufshaftpflichtversicherung führt zu einem sofort vollziehbaren Widerruf der Erlaubnis.

### **Prüfberichtspflicht für Bauträger und Baubetreuer**

Für Gewerbetreibende, die Tätigkeiten nach § 34 c Abs. 1 Nr. 3a und/oder 3b der Gewerbeordnung (Bauträger/Baubetreuer) ausüben, ist insbesondere Folgendes zu beachten:

#### *§ 16 Makler- und Bauträgerverordnung*

Gewerbetreibende im Sinne des § 34 c Abs. 1 Nr. 3a und Nr. 3b der Gewerbeordnung haben auf ihre Kosten die Einhaltung der sich aus den §§ 2 bis 14 der Makler- und Bauträgerverordnung ergebenden Verpflichtungen für jedes Kalenderjahr durch einen geeigneten Prüfer (Wirtschaftsprüfer, vereidigte Buchprüfer, Wirtschaftsprüfungs- und Buchprüfungsgesellschaften sowie bestimmte Prüfungsverbände) prüfen zu lassen und der zuständigen Behörde den **Prüfungsbericht** unaufgefordert **bis spätestens zum 31. Dezember des darauffolgenden Jahres** zu übermitteln.

Sofern der Gewerbetreibende im Berichtszeitraum keine nach § 34 c Abs. 1 der Gewerbeordnung erlaubnispflichtigen Tätigkeiten ausgeübt hat, hat er spätestens zu dem o. g. Termin (31. Dezember des darauffolgenden Jahres) anstelle des Prüfungsberichtes unaufgefordert eine entsprechende **Erklärung** zu übermitteln (sog. Negativklärung).

Verstöße gegen die einschlägigen Vorschriften stellen eine Ordnungswidrigkeit dar und können gemäß § 144 Abs. 2 Nr. 5a und 6 und Abs. 4 der Gewerbeordnung jeweils mit einer Geldbuße bis zu 5.000,-- Euro geahndet werden.

Der Beginn der Gewerbeausübung sowie der Betrieb einer Zweigniederlassung oder einer unselbstständigen Zweigstelle sind unverzüglich der Gemeindebehörde anzuzeigen (§ 14 Gewerbeordnung), in deren Bezirk die Tätigkeit aufgenommen wird. Dies gilt auch für eine Verlegung oder Beendigung des Betriebes. Die Pflicht zur Gewerbeanzeige entfällt weder durch die Erteilung der Erlaubnis noch durch eine Eintragung in ein Register (z. B. Handelsregister).

**Eine Gewerbeabmeldung führt nicht zum Erlöschen der Erlaubnis. Auch im Falle der Gewerbeabmeldung gelten die Pflichten zur Aufrechterhaltung einer Berufshaftpflichtversicherung (Wohnimmobilienverwalter) und zur Weiterbildung (Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter) fort. Diese enden erst mit der ausdrücklichen Erklärung über den Verzicht und der Rückgabe der Erlaubnis. Lediglich die Verpflichtung zur Abgabe von Prüfberichten bzw. Negativklärungen (Bauträger und Baubetreuer) entfällt ab dem Zeitpunkt der Gewerbeabmeldung für die Zukunft.**

Diese Zusammenstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.