

Stadtverwaltung - Postfach 01 17 40 - 55707 Idar-Oberstein

Per Postzustellungsurkunde  
Az. 32/32-131-15/JS  
Firma  
P.A. Budau GmbH & Co. KG  
Vertr. Durch Budau GmbH  
z. Hd. der Geschäftsführung  
Mackenrodter Straße 5 - 9  
55743 Idar-Oberstein

32 - Ordnungsamt  
Georg-Maus-Straße 2  
55743 Idar-Oberstein  
Ansprechpartner/in  
Name: Frau Schramm  
Zimmer: 306  
Telefon: 06781 64-359  
Telefax: 06781 64-446  
E-Mail: ordnungsamt@idar-oberstein.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Unser Zeichen  
32/32-131-15/JS

Datum  
30.07.2019

**Vollzug der Gewerbeordnung (GewO);**

**Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GewO  
(Wohnimmobilienverwalter)**

Die Stadtverwaltung Idar-Oberstein erlässt folgenden

**Bescheid**

1. Der Antragstellerin P. A. Budau GmbH & Co. KG, vertreten durch Budau GmbH, diese vertreten durch den Geschäftsführer Dr. Paul Uwe Budau, derzeitiger Sitz in 55743 Idar-Oberstein, Mackenrodter Weg 5 - 9

wird gemäß **§ 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GewO** die Erlaubnis erteilt,

**im Gebiet der Bundesrepublik Deutschland gewerbsmäßig das gemeinschaftliche Eigentum von Wohnungseigentümern im Sinne des § 1 Abs. 2, 3, 5 und 6 des Wohnungseigentumsgesetzes oder für Dritte Mietverhältnisse über Wohnräume im Sinne des § 549 des Bürgerlichen Gesetzbuchs zu verwalten (Wohnimmobilienverwalter).**

1. Die Erlaubnis ist gemäß § 34c Abs. 1 Satz 2, 1. Halbsatz GewO mit folgenden **Auflagen** verbunden.

**Bankverbindungen**

Kreissparkasse Birkenfeld IBAN DE30 5625 0030 0000 0008 25 BIC BILADE55XXX  
Volksbank Hunsrück-Nahe eG IBAN DE81 5606 1472 0006 7169 58 BIC GENODED1KHK

Gläubiger-Identifikationsnummer: DE 88ZZZ00000074918

**Allgemeine Kontaktdaten**

Telefon: 06781 64-0  
Telefax: 06781 64-444  
E-Mail: stadtverwaltung@idar-oberstein.de  
Internet: www.idar-oberstein.de

- 2.1 Die Berufshaftpflichtversicherung gemäß § 34c Abs. 2 Nr. 3 GewO ist während der gesamten gewerblichen Tätigkeit in vollem Umfang aufrecht zu erhalten. Wird der Haftpflichtversicherungsvertrag beendet, ist der Erlaubnisbehörde unverzüglich der Abschluss einer neuen Berufshaftpflichtversicherung nachzuweisen.

Ohne diesen Nachweis wird die vorliegende Erlaubnis widerrufen, es sei denn, die Erlaubnisinhaberin verzichtet auf die Erlaubnis.

- 2.2 Nach § 34c Abs. 2a Satz 1 GewO sind alle gesetzlichen Vertreter der Erlaubnisinhaberin verpflichtet, sich innerhalb eines Weiterbildungszeitraums von drei Kalenderjahren in einem Umfang von 20 Stunden weiterzubilden. Eine Weiterbildungsstunde entspricht einer Zeitstunde (à 60 Minuten).

Bei mehreren gesetzlichen Vertretern der Erlaubnisinhaberin kann im Einzelfall auf die Weiterbildung verzichtet werden, wenn die anderen gesetzlichen Vertreter die erforderliche Weiterbildung nachweisen (in ihrer Person oder durch Delegation) und der nicht weitergebildete gesetzliche Vertreter nicht selbst erlaubnispflichtige Tätigkeiten durchführt. Dies ist z. B. durch Gesellschafterbeschluss oder Geschäftsführervertrag nachzuweisen.

Darüber hinaus unterliegen die unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkenden Beschäftigten der Weiterbildungspflicht. Nicht der Weiterbildungspflicht unterfallen Beschäftigte, die rein interne Tätigkeiten ohne Bezug zu erlaubnispflichtigen Tätigkeiten ausüben, z. B. Sekretariatsaufgaben, Tätigkeiten in der Buchhaltung oder Personalabteilung.

- 2.3 Für die gesetzlichen Vertreter der Erlaubnisinhaberin beginnt der Weiterbildungszeitraum am 01. Januar des Kalenderjahres, in dem die erlaubnispflichtige Tätigkeit aufgenommen wurde.

Beispiel: Wenn ein Gewerbetreibender seit dem 01.10.2018 als Wohnimmobilienvermittler tätig ist, umfasst der dreijährige Weiterbildungszeitraum die Kalenderjahre 2018 bis 2020 (01. Januar 2018 bis 31. Dezember 2020),

Bei Wechsel eines weiterbildungspflichtigen gesetzlichen Vertreters der Erlaubnisinhaberin muss der neue gesetzliche Vertreter ebenfalls die Weiterbildungsverpflichtung in seiner Person erfüllen.

- 2.4 Die Erlaubnisinhaberin ist verpflichtet, die einschlägigen Rechtsvorschriften (§ 1 Abs. 2 Nr. 2 MaBV) der Verordnung über die Pflichten der Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger, Baubetreuer und Wohnimmobilienverwalter (Makler- und Bauträgerverordnung – MaBV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. November 1990 (BGBl. I S. 2479), zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 09. Mai 2018 (BGBl. I S. 550) in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

Dabei hat die Erlaubnisinhaberin insbesondere folgendes sicherzustellen:

- a) Die Erlaubnisinhaberin hat der zuständigen Behörde die jeweils mit der Leitung des Betriebes oder einer Zweigniederlassung beauftragten Personen unverzüg-

lich anzuzeigen. Dies gilt bei juristischen Personen auch für die nach Gesetz, Satzung oder Gesellschaftsvertrag jeweils zur Vertretung berufenen Personen. (§ 9 MaBV).

- b) Die Erlaubnisinhaberin hat auf Anfrage des Auftraggebers in Textform und in deutscher Sprache unverzüglich Angaben über ihre berufsspezifischen Qualifikationen und die von ihr in den letzten drei Kalenderjahren absolvierten Weiterbildungsmaßnahmen mitzuteilen. Das Gleiche gilt für die unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkenden Beschäftigten (§11 MaBV).
- c) Die Erlaubnisinhaberin ist verpflichtet, Nachweise und Unterlagen zu sammeln über Weiterbildungsmaßnahmen, an denen sie selbst und ihre zur Weiterbildung verpflichteten Beschäftigten teilgenommen haben. Aus den Nachweisen und Unterlagen müssen mindestens ersichtlich sein:
  1. Name und Vorname der Erlaubnisinhaberin bzw. der gesetzlichen Vertreter 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 vorstehend 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 (§ 15b Abs. 2 MaBV).

- d) Die Erlaubnisinhaberin ist gegenüber der Stadtverwaltung Idar-Oberstein auf Anordnung verpflichtet, eine unentgeltliche Erklärung mit dem Inhalt nach dem Muster der Anlage 3 (zu § 15b Abs. 3 MaBV) über die Erfüllung der Weiterbildungspflicht in den vorangegangenen drei Kalenderjahren durch die Erlaubnisinhaberin und ihre zur Weiterbildung verpflichteten Beschäftigten abzugeben. Die Erklärung kann elektronisch erfolgen.

### **3. Kosten**

- 3.1 Die Antragstellerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.
- 3.2 Für diesen Bescheid wird eine Gebühr von 250,00 Euro festgesetzt. Dieser Betrag ist innerhalb von 14 Tagen nach Bekanntgabe auf eines der untenstehenden Konten der Stadtkasse unter Angabe der **PN 1413 sowie der Gebührenbuch-Nr. A 70/2019** zu überweisen.

## Gründe:

### **1. Sachverhalt**

Die Antragstellerin hat bei der Erlaubnisbehörde am 14.05.2019 eine Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GewO beantragt.

### **2. Rechtliche Würdigung**

Das Ordnungsamt der Stadt Idar-Oberstein ist zum Erlass des Bescheides nach § 155 Abs. 2 GewO i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 Landesverordnung über die Zuständigkeiten im Gewerbebereich und nach § 1 LVwVfG i. V. m. § 3 Abs. 1 VwVfG sachlich und örtlich zuständig.

Die im Rahmen des Erlaubnisverfahrens beizubringenden Unterlagen und Nachweise sind vorgelegt worden. Tatsachen, welche die Versagung der beantragten Erlaubnis rechtfertigen würden, sind im Erlaubnisverfahren nicht bekannt geworden. Die für die Erlaubniserteilung notwendige Berufshaftpflichtversicherung für Wohnimmobilienverwalter nach § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GewO i. V. m. § 15a Abs. 1 MaBV wurde ebenfalls nachgewiesen.

Die Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GewO konnte daher im beantragten Umfang erteilt werden.

Die Erlaubnis ist gültig im Bundesgebiet. Sie berechtigt, die im Bescheid genannten gewerblichen Tätigkeiten auszuüben.

Durch diese Erlaubnis werden nach anderen Vorschriften erforderliche Auflagen oder Bedingungen anderer Behörden oder anderer Dienststellen sowie Rechte Dritter nicht berührt.

### **3. Kosten**

Die Kostenentscheidung beruht auf der Landesverordnung über die Gebühren der Behörden der Wirtschaftsverwaltung – Besonderes Gebührenverzeichnis – lfd. Nr. 1.7.5 in der zurzeit geltenden Fassung.

Gemäß § 80 Abs. 2 Nr. 1 VWGO hat der Widerspruch gegen den Bescheid hinsichtlich der Gebührenfestsetzung keine aufschiebende Wirkung.

### **Rechtsbehelfsbelehrung**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch bei der Stadtverwaltung Idar-Oberstein erhoben werden. Dafür stehen folgende Möglichkeiten zur Verfügung:

1. Schriftlich oder zur Niederschrift:

Der Widerspruch kann schriftlich oder zur Niederschrift erhoben werden. Die Anschrift lautet: Stadtverwaltung Idar-Oberstein, Georg-Maus-Straße 1, 55743 Idar-Oberstein.

2. Auf elektronischem Weg:

Der Widerspruch kann durch E-Mail mit qualifizierter elektronischer Signatur nach dem Signaturgesetz erhoben werden. Die E-Mail-Adresse lautet: [stadtverwaltung@idar-oberstein.de](mailto:stadtverwaltung@idar-oberstein.de). Bei der Verwendung der elektronischen Form sind besondere technische Rahmenbedingungen zu beachten, die in den Hinweisen zur elektronischen Kommunikation mit der Stadtverwaltung Idar-Oberstein im Internet unter <http://www.idar-oberstein.de> im Impressum aufgeführt sind.

Mit freundlichen Grüßen

I. A.

  
Schramm



Durchschrift:

Industrie- und Handelskammer Koblenz

### Hinweise:

1. Die Erlaubnisinhaberin hat den Beginn der Gewerbeausübung, den Betrieb einer Zweigniederlassung oder einer unselbstständigen Zweigstelle unverzüglich der Gemeindebehörde anzuzeigen (§ 14 GewO), in deren Bezirk die Tätigkeit aufgenommen wird. Dies gilt auch für eine Beendigung des Betriebs. Eine entsprechende Gewerbeabmeldung führt nicht zum Erlöschen der Erlaubnis. Die Pflicht zur Gewerbeanzeige (§ 14 GewO) entfällt weder durch die Erteilung der Erlaubnis noch durch eine Eintragung in ein Register (z. B. Handelsregister).
2. Soweit die **Erlaubnisinhaberin nicht die erlaubnispflichtige Tätigkeit als Wohnimmobilienverwalterin ausführt**, besteht die Möglichkeit zur Delegation der Weiterbildungspflicht gemäß § 34c Abs. 2a Satz 2 GewO. Danach ist es für eine Delegation ausreichend, wenn der Weiterbildungsnachweis durch eine im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Wahrnehmung der erlaubnispflichtigen Tätigkeit angemessene Zahl von Angestellten der Erlaubnisinhaberin erbracht wird, denen die Aufsicht über die direkt bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkenden Personen übertragen ist (Weisungsbefugnis) **und** die die Erlaubnisinhaberin vertreten dürfen. Ist ein gesetzlicher Vertreter einer juristischen Person selbst unmittelbar mit der Durchführung der erlaubnispflichtigen Tätigkeiten befasst, ist eine Delegation der Weiterbildungspflicht auf nachgeordnete Beschäftigte nicht zulässig.
3. **Ordnungswidrigkeiten**
  - 3.1 Ordnungswidrigkeiten gemäß § 18 MaBV können gemäß § 144 Abs. 2 Nr. 6 i. V. m. § 144 Abs. 4 GewO mit einer Geldbuße bis zu 5.000,00 € geahndet werden.

- a) Gemäß § 18 Abs. 1 Nr. 6 MaBV handelt ordnungswidrig, wer entgegen § 9 MaBV die Anzeige nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erstattet.
  - b) Gemäß § 18 Abs. 1 Nr. 8 MaBV handelt ordnungswidrig, wer entgegen § 11 Satz 1 Nr. 1, 2 oder 3 MaBV der Auftraggeberin die dort bezeichneten Angaben nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig mitteilt.
  - c) Gemäß § 18 Abs. 1 Nr. 11 MaBV handelt ordnungswidrig, wer entgegen § 15b Abs. 2 Satz 3 MaBV einen Nachweis oder eine Unterlage nicht oder nicht mindestens fünf Jahre aufbewahrt.
  - d) Gemäß § 18 Abs. 1 Nr. 11a MaBV handelt ordnungswidrig, wer einer vollziehbaren Anordnung nach § 15b Abs. 3 Satz 1 MaBV zuwiderhandelt.
- 3.2 Ordnungswidrig im Sinne des § 145 Abs. 2 Nr. 9 GewO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine nach 3.1 bezeichnete Handlung in Ausübung eines Reisegebietes begeht.
- 3.3 Ordnungswidrig im Sinne des § 146 Abs. 2 Nr. 11a GewO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine nach 3.1 bezeichnete Handlung in Ausübung eines Messe-, Ausstellungs- oder Marktgebietes begeht.
4. Für zur Weiterbildung verpflichtete Erlaubnisinhaberinnen 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 (§ 15 Abs. 4 MaBV).
5. Falls die im Inland niedergelassene Erlaubnisinhaberin die Dienstleistungsfreiheit in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem anderen Vertragsstaats des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum in Anspruch nehmen und dort vorübergehend selbstständig tätig sein möchte, ist § 19 Abs. 2 Nr. 2 MaBV zu beachten.