

# Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach-Otterberg

Ortsgemeinden:

Frankelbach, Heiligenmoschel, Hirschhorn, Katzweiler, Mehlbach, Niederkirchen, Olsbrücken,  
Otterbach, Otterberg, Schallodenbach, Schneckenhausen, Sulzbachtal

Verbandsgemeindeverwaltung · Hauptstr. 27 · 67697 Otterberg

Frau  
Natalia Planner  
Lindenstraße 4  
67731 Otterbach



Auskunft erteilt:

**Baierlein J.**

Zimmer: 2 Standort Otterbach

Telefon: **(06301) 607-227**

Telefax: **(06301) 71 94 03**

Aktenzeichen (Bitte immer angeben):

**145-02.027333.0296880**

Datum: **20.02.2019**

Ihr Schreiben vom:

Ihr Zeichen:

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

Die Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach-Otterberg erlässt folgenden

### Bescheid:

1. Der Antragstellerin, Frau Natalia **Planner**, geborene Mustafa, geb. am 20.07.1966 in Kaiserslautern, derzeit wohnhaft in 67731 Otterbach, Lindenstraße 4 wird nach **§ 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).
2. Die Erlaubnis ist gemäß § 34c Abs. 1 Satz 2, 1. Halbsatz GewO mit folgenden **Auflagen** verbunden.
  - a. 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, der/die Erlaubnisinhaber/in verzichtet auf die Erlaubnis.
  - b. Die Erlaubnisinhaberin und die bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkenden Beschäftigten sind gemäß § 34c Abs. 2a GewO in einem Umfang von 20 Wochenstunden in einem Zeitraum von drei Jahren zur **regelmäßigen**

Postanschrift  
Verbandsgemeindeverwaltung  
Hauptstr. 27  
67697 Otterberg  
Telefon: (06301) 60 7-0  
Telefax: (06301) 71 94 03

Öffnungszeiten  
Rathaus Otterbach, Konrad-  
Adenauer-Str. 19 und Rathaus  
Otterberg, Hauptstr. 27  
Mo.-Fr. 08.00 - 12.00 Uhr  
Mo.+Di. 14.00 - 16.00 Uhr  
Do. 14.00 - 18.00 Uhr

Bürgercenter im  
Rathaus Otterbach, Konrad-  
Adenauer-Str. 19 und im Rathaus  
Otterberg, Hauptstr. 27.  
Mo.+Di. 08.00 - 16.00 Uhr  
Do. 08.00 - 18.00 Uhr  
Mi.+Fr. 08.00 - 12.00 Uhr

Konto  
Kreissparkasse Kaiserslautern  
IBAN DE39 5405 0220 0000 9053 07 BIC MALADE51KLK  
Gläubiger-ID: DE56ZZZ00000033978

Internet  
[www.otterbach-otterberg.de](http://www.otterbach-otterberg.de)  
E-Mail  
[postfach@otterbach-otterberg.de](mailto:postfach@otterbach-otterberg.de)

**Weiterbildung** verpflichtet. Eine Wochenstunde entspricht einer Zeitstunde (à 60 Minuten).

Für die **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).

Für den **weiterbildungspflichtigen Beschäftigten** beginnt die Weiterbildungsfrist am 01. Januar des Kalenderjahres, in dem der Beschäftigte die Tätigkeit aufgenommen hat. Der Weiterbildungszeitraum bestimmt sich somit individuell nach dem Kalenderjahr der Aufnahme der Tätigkeit und kann von dem Weiterbildungszeitraum des/der Erlaubnisinhabers/Erlaubnisinhaberin abweichen.

- c. Der/die Erlaubnisinhaber/in 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 der/die Erlaubnisinhaber/in insbesondere folgendes sicherzustellen:

1. Der/die Erlaubnisinhaber/in hat der zuständigen Behörde die jeweils mit der Leitung des Betriebes oder einer Zweigniederlassung beauftragten Personen unverzüglich anzuzeigen. Ein Wechsel der beauftragten Personen ist ebenfalls unverzüglich anzuzeigen (§ 9 MaBV).
2. Der/die Erlaubnisinhaber/in hat auf Anfrage des Auftraggebers in Textform und in deutscher Sprache unverzüglich Angaben über seine/ihre berufsspezifischen Qualifikationen und die von ihm/ihr in den letzten drei Kalenderjahren absolvierten Weiterbildungsmaßnahmen mitzuteilen. Das Gleiche gilt für die unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkenden Beschäftigten (§11 MaBV).
3. Der/die Erlaubnisinhaber/in ist verpflichtet, Nachweise und Unterlagen zu sammeln über Weiterbildungsmaßnahmen, an denen er selbst und seine zur Weiterbildung verpflichteten Beschäftigten teilgenommen haben. Aus den Nachweisen und Unterlagen müssen mindestens ersichtlich sein:
  - a. Name und Vorname des Erlaubnisinhabers/der Erlaubnisinhaberin oder der Beschäftigten,
  - b. Datum, Umfang, Inhalt und Bezeichnung der Weiterbildungsmaßnahme sowie
  - c. 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).

4. Der/die Erlaubnisinhaber/in ist gegenüber der Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach-Otterberg 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 den/die Erlaubnisinhaber/in und seine/ihre zur Weiterbildung verpflichteten Beschäftigten abzugeben. Die Erklärung kann elektronisch erfolgen.

### **Kosten**

Die Antragstellerin, Frau Natalia Planner, hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Für diesen Bescheid wird eine Gebühr in Höhe von **180,60 €** festgesetzt.

### **Gründe:**

#### **Sachverhalt**

Die Antragstellerin hat bei der Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach-Otterberg am 08.01.2019 eine Erlaubnis gemäß § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GewO beantragt.

#### **Rechtliche Würdigung**

Die Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach-Otterberg ist, gem. § 1 der Landesverordnung über die Zuständigkeiten im Gewerbebereich vom 30. Januar 2001 (GVBl. S. 43), in der zur Zeit gültigen Fassung, zum Erlass des Bescheids 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.

#### **Kosten**

Die Kostenentscheidung beruht auf § 2 der Landesverordnung über die Gebühren für Amtshandlungen allgemeiner Art (Allgemeines Gebührenverzeichnis) vom 08. November 2007 (GVBl. S. 277) in der zur Zeit gültigen Fassung.

### Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist bei der Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach-Otterberg, Hauptstr. 27, 67697 Otterberg, schriftlich oder zur Niederschrift einzulegen. Die Widerspruchsfrist ist auch dann gewahrt, wenn der Widerspruch innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe beim Kreisrechtsausschuss, Burgstraße 11, 67659 Kaiserslautern schriftlich oder zur Niederschrift eingegangen ist.

Der Widerspruch kann auch im Wege der elektronischen Kommunikation gemäß § 3 a Abs. 1 VwVfG eingelegt werden. Die elektronische Form wird gewahrt, wenn das elektronische Dokument mit einer qualifizierten Signatur nach dem Signaturgesetz versehen ist. Senden Sie den Widerspruch über die virtuelle Poststelle (VPS) der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg. Die VPS-Adresse der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg lautet wie folgt:

<http://www.vg-otterbach-otterberg@poststelle.rlp.de>

Bitte beachten Sie hierzu die besonderen technischen Anforderungen, die im Internet auf der Seite [http://www.otterbach-otterberg.de/vg\\_otterbach\\_otterberg/Service/Impressum/](http://www.otterbach-otterberg.de/vg_otterbach_otterberg/Service/Impressum/) - aufgeführt sind.

Otterbach, 28.02.2019

i.A.

  
Bayerlein  
Verwaltungsfachwirt



**Hinweise:**

1. Der/die Erlaubnisinhaber/in 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 der/die **Erlaubnisinhaber/in nicht die erlaubnispflichtige Tätigkeit als Wohnimmobilienverwalter/in 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 des Erlaubnisinhabers/ der Erlaubnisinhaberin erbracht wird, denen die Aufsicht über die direkt bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkenden Personen übertragen ist (Weisungsbefugnis) **und** die den/die Erlaubnisinhaber/in vertreten dürfen.
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 dem/der Auftraggeber/in 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 Reisegewerbes 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 Marktgewerbes begeht.
4. Für zur Weiterbildung verpflichtete Erlaubnisinhaber/innen 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).
1. Falls der/die im Inland niedergelassene Erlaubnisinhaber/in 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.