

Stadtverwaltung Koblenz - Amt 31.20.20 - Postfach 201551 - 56015 Koblenz

Firma
Gebis Hausverwaltung GmbH
Arenberger Straße 138
56077 Koblenz

Ordnungsamt



Ludwig-Erhard-Straße 2
56073 Koblenz

16.08.2019

Ihr Zeichen:
22.02.2019

Unser Zeichen:
31.20.20/34c4/2019

Ansprechpartner/in:

Tim Ludwig
Gewerbe- und
Ordnungsrecht

Gewerbeangelegenheiten@
stadt.koblenz.de
(nicht für förmliche Rechtsbehelfe)

Fon: 0261 129 - 4454

Fon zentral: 0261 129 - 0

Fon zentral aus Koblenz: 115

Fax: 0261 129 - 4450

Vollzug der Gewerbeordnung

Hier: Erlaubniserteilung nach § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GewO

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihren Antrag vom 22.02.2019 ergeht rückwirkend zum 01.03.2019
folgender

Erlaubnisbescheid.

Firma	Gebis Hausverwaltung GmbH
HR / in	HRB 25966 / Amtsgericht Koblenz
Sitz	Arenberger Straße 138 in 56077 Koblenz

www.koblenz.de

Ansprechpartner in Raum: 116

Öffnungszeiten:
Mo., Di., Do., Fr.:
08:00 - 12:00 Uhr
Mi.:
08:00 - 12:30 Uhr
13:30 - 16:30 Uhr

Info Bushaltestelle/Linie:

www.bus.koblenz.de

wird gemäß § 34 c Abs. 1 Nr. 4 der Gewerbeordnung (GewO) - in der derzeit geltenden Fassung - die Erlaubnis erteilt, gewerbsmäßig im Gebiet der Bundesrepublik Deutschland 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 (Wohnimmobilien-verwalter).

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

- 1.1 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.

- 1.2 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.

- 1.3 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.

- 1.4 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 unverzüglich 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 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).
- 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 Gemeindeverwaltung Musterstadt 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 Erlaubnisinhaber/in und ihre zur Weiterbildung verpflichteten Beschäftigten abzugeben. Die Erklärung kann elektronisch erfolgen.
- 2. Der/ die Erlaubnisinhaber/in hat jeden Wechsel in der Geschäftsführung der Firma beim Ordnungsamt der Stadt Koblenz unter Beifügung der entsprechender Zuverlässigkeitsnachweise anzuzeigen.**

Nach § 34 c Abs. 1 der Gewerbeordnung bleibt die nachträgliche Ergänzung, Beifügung oder Änderung von Auflagen vorbehalten.

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 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 Erlaubnisinhaber/in 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. Die Erlaubnisbehörde ist befugt, den/die Erlaubnisinhaber/in auf seine/ihre Kosten aus besonderem Anlass im Rahmen einer außerordentlichen Prüfung durch einen geeigneten Prüfer hinsichtlich der Einhaltung der sich aus der MaBV ergebenden Verpflichtungen überprüfen zu lassen (§ 16 Abs. 2 MaBV).

4. Ordnungswidrigkeiten

- 4.1 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 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 Vertragsstaat 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.

Gründe:

Der/ die Antragsteller/in hat bei der Erlaubnisbehörde am 22.02.2019 eine Erlaubnis gemäß § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GewO beantragt.

Die Stadtverwaltung Koblenz ist zum Erlass des Bescheids sachlich und örtlich zuständig (§ 34 c GewO i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 der Landesverordnung über Zuständigkeiten im Gewerbebereich i. V. m. § 1 Abs. 1 LVwVfG i. V. m. § 3 Abs. 1 Nr. 2 VwVfG).

Die Antragstellerin hat zur Ausübung der gewerblichen Tätigkeit als Wohnimmobilienverwalter unter der damals üblichen Bezeichnung „Hausverwaltung“ ein Gewerbe (§ 14 GewO) angemeldet. Seit dem Inkrafttreten der neuen berufsrechtlichen Rechtsvorschriften für Wohnimmobilienverwalter zum 01.08.2018 ist die Ausübung der gewerblichen Tätigkeit des Wohnimmobilienverwalters erlaubnispflichtig (vgl. Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter vom 17. Oktober 2017, BGBl. I. S. 3562).

Die Antragstellerin hat der Erlaubnisbehörde die zur Durchführung des Erlaubnisverfahrens beizubringenden Unterlagen und Nachweise vollständig übermittelt. 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.

Tatsachen, welche die Versagung der beantragten Erlaubnis rechtfertigen würden, sind im Erlaubnisverfahren nicht bekannt geworden. Die Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GewO konnte daher im beantragten Umfang erteilt werden. Aus diesem Grund ist der/die Erlaubnisinhaber/in auch nach dem 01. März 2019 zur Ausübung der gewerblichen Tätigkeit als Wohnimmobilienverwalter berechtigt (§ 161 GewO).

Die Erlaubnis ist gültig im Bundesgebiet. Sie berechtigt den/ die Erlaubnisinhaber/in, die im Bescheid genannten gewerblichen Tätigkeiten als Wohnimmobilienverwalter/in auszuüben.

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

Kosten:

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 24 Abs. 2 des Landesgebührengesetzes von Rheinland-Pfalz (LGebG) in Verbindung mit § 1 der Landesverordnung über die Gebühren der Wirtschaftsverwaltung in Verbindung mit Ziffer 1.7.5 des Besonderen Gebührenverzeichnisses für die Behörden der Wirtschaftsverwaltung - in den derzeit geltenden Fassungen - wird für die Erteilung der Erlaubnis eine Gebühr in Höhe von

140,10 Euro

erhoben, die Sie als gesetzliche/r Kostenschuldner/in zu entrichten haben. Die Festsetzung erfolgt durch einen gesonderten Gebührenbescheid. Dabei wurde der zugrundeliegende Gebührenrahmen im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens angemessen berücksichtigt.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist bei der Stadtverwaltung Koblenz, Ludwig-Erhard-Straße 2, 56073 Koblenz, schriftlich oder zur Niederschrift einzulegen.

Die Schriftform kann durch die elektronische Form ersetzt werden. In diesem Fall ist das elektronische Dokument mit einer qualifizierten elektronischen Signatur zu versehen. Bei der Verwendung der elektronischen Form sind besondere technische Rahmenbedingungen zu beachten, die im Internetauftritt der Stadt Koblenz www.koblenz.de unter „Kontakt“ (dort: Grundsätze der elektronischen Kommunikation mit der Stadtverwaltung Koblenz) aufgeführt sind.

Bei schriftlicher oder elektronischer Einlegung des Widerspruchs ist die Widerspruchsfrist (Satz 1) nur gewahrt, wenn der Widerspruch noch vor dem Ablauf dieser Frist bei der Behörde eingegangen ist. Die Widerspruchsfrist ist auch gewahrt, wenn der Widerspruch bei der Geschäftsstelle des Stadtrechtsausschusses, Willi-Hörter-Platz 1, 56068 Koblenz, eingelegt wird.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Lena Lehwald

