

Landratsamt

Landratsamt Nordsachsen · 04855 Torgau

Mit Zustellungsurkunde

Real Life Estate GmbH
Dewitzer Straße 77
04425 Taucha

Dezernat:	Ordnung und Kommunales
Amt:	Ordnungsamt
Datum:	11.04.2024
Aktenzeichen:	532/Ta/121.27/04.24
Bearbeiter:	Herr Taszarski
Telefon:	+49 (3421) 758 - 5331
Telefax:	+49 (3421) 758 - 85 5355
E-Mail*:	gewerbeamt@lra-nordsachsen.de
Besucheranschrift:	Richard-Wagner-Straße 7a 04509 Delitzsch

Vollzug der Gewerbeordnung (GewO) Erlaubnis gemäß § 34c GewO

Das Landratsamt Nordsachsen erlässt folgenden

B e s c h e i d

1. Der Real Life Estate GmbH, eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht Leipzig HRB 42621, Betriebssitz: Dewitzer Straße 77 in 04425 Taucha wird die Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 Satz 1 GewO zur gewerbsmäßigen Ausübung folgender Tätigkeiten erteilt:
 - die Vermittlung des Abschlusses oder Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume oder Wohnräume (**Immobilienmakler - Nr. 1**)
2. Die Kosten für dieses Verwaltungsverfahren werden Ihnen auferlegt.

Begründung:

I. Sachverhalt

Sie beantragten mit Schreiben vom 27.03.2024, eingegangen am 28.03.2024, beim Landratsamt Nordsachsen die Erteilung einer Erlaubnis gemäß § 34c Abs. 1 Satz 1 GewO, eingeschränkt auf § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 als Immobilienmakler.

Die für die Antragsbearbeitung erforderlichen Unterlagen wurden dem Landratsamt Nordsachsen vorgelegt, sodass der Antrag abschließend bearbeitet werden konnte. Im Ergebnis der Überprüfung der im Rahmen des Erlaubnisverfahrens beizubringenden Unterlagen und Nachweise, sind keine Tatsachen bekannt geworden, die eine Versagung der beantragten Erlaubnis rechtfertigen würden.

Im Rahmen der Überprüfung der Zuverlässigkeit wurden keine Tatstachen bekannt, die auf eine Unzuverlässigkeit schließen lassen.

Die Erlaubnis konnte daher im beantragten Umfang erteilt werden. Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf die Verfahrensakte Bezug genommen.

II. Rechtsgrundlagen

Das Landratsamt Nordsachsen ist gemäß § 1 des Gesetzes zur Regelung des Verwaltungsverfahrens- und des Verwaltungszustellungsrechts für den Freistaat Sachsen (SächsVwVfZG) i. V. m. § 3 Abs. 1 Nr. 2 des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG), in der jeweils geltenden Fassung, für die Erteilung der Erlaubnis örtlich zuständig.

Die sachliche Zuständigkeit des Landratsamtes Nordsachsen für die Erteilung der Erlaubnis ergibt sich aus § 34c Abs. 1 i. V. m. § 155 Abs. 2 GewO i. V. m. § 2 der Verordnung der Sächsischen Staatsregierung zur Durchführung der Gewerbeordnung (SächsGewODVO), in der jeweils geltenden Fassung.

Wer gewerbsmäßig eine der Tätigkeiten als Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger, Baubetreuer oder Wohnimmobilienverwalter ausüben will, bedarf hierzu der behördlichen Erlaubnis der zuständigen Behörde gemäß 34c Abs. 1 GewO.

Die Erlaubnis ist gemäß § 34c Abs. 2 zu versagen, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass der Antragsteller oder eine der mit der Leitung des Betriebs oder einer Zweigniederlassung beauftragten Personen die für den Gewerbebetrieb erforderliche Zuverlässigkeit nicht besitzt, in ungeordneten Vermögensverhältnissen lebt oder den Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung nicht erbringt.

III. Kostenentscheidung

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 1 und 2 des Verwaltungskostengesetzes des Freistaates Sachsen. Gemäß § 1 Abs. 1 Satz 1 SächsVwKG erheben die Behörden des Freistaates Sachsen für individuell zurechenbare öffentlich-rechtliche Leistungen Gebühren und Auslagen (Verwaltungskosten). Öffentlich-rechtlich sind gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1 SächsVwKG Tätigkeiten, die eine Behörde im Sinne des § 1 Abs. 1 in Ausübung hoheitlicher Gewalt mit Außenwirkung vornimmt (Amtshandlung).

Individuell zurechenbar ist eine Leistung, die beantragt, sonst willentlich in Anspruch genommen oder zugunsten des Leistungsempfängers erbracht wird. Aufgrund des von Ihnen gestellten Antrages auf Erteilung einer Erlaubnis nach § 34c GewO haben Sie das Verwaltungsverfahren angeregt. Daher sind Sie auch dem Grunde nach zur Zahlung der Verwaltungskosten verpflichtet.

Die Kostenentscheidung zur Verwaltungsgebühr beruht auf § 3 i. V. m. § 5 SächsVwKG. Die Höhe der Gebühr wurde gemäß Tarifstelle 25.1 des Zehnten Sächsischen



Kostenverzeichnisses i. V. m. § 6 SächsVwKG festgesetzt. Sie ist dem Verwaltungsaufwand entsprechend und trägt dem Kostendeckungsgebot Rechnung.

Die Gebühr für die Erstellung des Erlaubnisbescheides wird in Anlehnung an die VwV Kostenfestlegung 2020 ermittelt. Danach ist für die Verwaltungsgebühr der entstandene Verwaltungsaufwand aller an der öffentlich-rechtlichen Leistung beteiligten Behörden und Stellen (Kostendeckungsgebot) von Beginn bis zur Beendigung der Amtshandlung zu berücksichtigen.

Dabei wird neben der Ausfertigung und Entgegennahme des Antrages (inklusive Beratung und Erläuterung), auch die verwaltungsinternen Vorgänge, wie Prüfung der Unterlagen auf Richtig- und Vollständigkeit, der Bearbeitung im System, der Errechnung der Gebühren, der Abfrage von Behörden in Bezug auf Ihre Zuverlässigkeit mit anschließender inhaltlichen Prüfung, sowie die Erstellung und Erteilung der Erlaubnis mit Archivierung herangezogen.

Für die Ermittlung des Verwaltungsaufwandes wurde eine Personal- und Sachkostenpauschale von 67,36 EUR je Arbeitsstunde für den höheren Dienst zugrunde gelegt. Für die Bearbeitung des Vorgangs war ein Zeitaufwand von 300 Arbeitsminuten erforderlich. Daraus ergibt sich eine Gebühr von 336,80 EUR, welche auf die beantragten Kategorien gleichmäßig umgelegt wird. Die Gebühr liegt im unteren Bereich des Kostenrahmens und wird gemäß dem Verwaltungsaufwand und unter Abwägung aller Umstände als angemessen angesehen.

Die tatsächliche Höhe der Verwaltungsgebühren alleine kann für die Kostenentscheidung nicht herangezogen werden, denn hierbei ist zu berücksichtigen, dass Sie durch diese Erlaubnis erhebliche Vorteile erlangen. Das bedeutet für Sie, dass Sie im Besitz einer unbefristeten, personengebundenen Erlaubnis sind, welche lebenslange Gültigkeit hat, so lange keine widerrufenlichen Tatsachen eintreten. Sie können damit bundesweit Tätigkeiten als Immobilienmakler ausüben. Damit bringt die Bedeutung der Angelegenheit, d.h. die Erlaubniserteilung gemäß § 34c GewO, für Sie als Antragsteller (m/w/d) erhebliche Vorteile wirtschaftlicher und anderer Art.

Da insoweit die durch die Amtshandlung erreichbaren Vorteile für Sie außer Verhältnis zur allein nach dem Verwaltungsaufwand ermittelten Verwaltungsgebühr stehen, kann nach § 4 Abs. 2 S. 1 SächsVwKG neben dem Verwaltungsaufwand gleichrangig auch die Bedeutung der Angelegenheit für die Beteiligten, als für Sie, berücksichtigt werden und eine Gebührenerhöhung über den Verwaltungsaufwand hinaus rechtfertigen. Dies hat vorliegend zur Folge, dass das Landratsamt Nordsachsen nach Abwägung eine Erhöhung der Verwaltungsgebühren um 200,00 EUR für angemessen hält. Hierbei hat das Landratsamt Nordsachsen berücksichtigt, dass die Erlaubnis unbefristet und bundesweit gültig ist.

Der Gesamtbetrag in Höhe von

536,80 EUR

ist bis zum 03.05.2024 unter dem Verwendungszweck 122101.01.331100 - 170 001 236 auf das Konto der Sparkasse Leipzig, IBAN: DE46 8605 5592 2210 0171 17, BIC: WELADE8LXXX, zu zahlen.

Sofern Sie die Kosten nicht fristgerecht einzahlen, wird ein weiteres für Sie kostenpflichtiges Mahn- und Vollstreckungsverfahren eingeleitet.

IV. Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid des Landratsamtes Nordsachsen kann innerhalb eines Monats nach Zustellung schriftlich oder zur Niederschrift Widerspruch erhoben werden beim Landratsamt Nordsachsen, Schloßstraße 27 in 04860 Torgau oder den Außenstellen

Südring 17, 04860 Torgau,
Fischerstraße 26, 04860 Torgau,
Richard-Wagner-Straße 7a und 7b, 04509 Delitzsch,
Dr.-Belian-Straße 1, 4 und 5, 04838 Eilenburg,
Friedrich-Naumann-Promenade 9, 04758 Oschatz.

Die Schriftform kann durch die elektronische Form ersetzt werden. Der elektronischen Form genügt ein Dokument, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehen ist und an die Adresse eu.dlr@lra-nordsachsen.de gesendet wird. Die Schriftform kann auch ersetzt werden durch die Versendung eines elektronischen Dokuments mit der Versandart nach § 5 Abs. 5 des De-Mail-Gesetzes. Die De-Mail-Adresse lautet: poststelle@lra-nordsachsen.de-mail.de.

Mit freundlichen Grüßen


Taszarski
Sachbearbeiter



Anlage

Hinweisblatt für die Erlaubnis gemäß § 34c GewO

Hinweisblatt für die Erlaubnis gemäß § 34c GewO

Die Erlaubnis ist zeitlich unbegrenzt im ganzen Bundesgebiet Deutschland gültig und berechtigt zur Ausübung der im Bescheid genannten gewerblichen Tätigkeiten.

Der Beginn der Gewerbeausübung sowie der Betrieb einer Zweigniederlassung oder einer unselbstständigen Zweigstelle sind unverzüglich der Gemeindebehörde anzuzeigen (§ 14 GewO), in deren Bezirk die Tätigkeit aufgenommen wird. Dies gilt auch für eine Beendigung des Betriebes. Eine entsprechende Gewerbeabmeldung führt nicht zum Erlöschen der Erlaubnis. Die Pflicht zur Gewerbeanzeige entfällt weder durch die Erteilung der Erlaubnis noch durch eine Eintragung in ein Register (z. B. Handelsregister). Durch diese Erlaubnis werden nach anderen Vorschriften erforderliche Auflagen oder Bedingungen anderer Behörden oder anderer Dienststellen sowie Rechte Dritter nicht berührt.

Weiterhin gilt für die Ausübung der Tätigkeiten des **Bauträgers** und **Baubetreuers** die Pflicht der Prüfung gem. § 16 Abs. 1 Satz 1 der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV).

- Die Gewerbetreibenden haben auf ihre Kosten die Einhaltung der sich auch den §§ 2 - 14 MaBV ergebenden Verpflichtungen für jedes Kalenderjahr einen Prüfbericht abzugeben.
- Der Prüfbericht muss bis spätestens zum 31.12. des darauffolgenden Jahres der zuständigen Behörde übermittelt werden
- Die Prüfung muss durch einen geeigneten Prüfer erfolgen. Geeignete Prüfer sind im § 16 Abs. 3 aufgelistet
- Sofern die Gewerbetreibende im Berichtszeitraum keine erlaubnispflichtigen Tätigkeiten als Bauträger und Baubetreuer ausgeübt haben, ist spätestens bis zum 31.12. des darauffolgenden Jahres anstelle eines Prüfberichtes eine entsprechenden Erklärung zu übermitteln.
- Der Prüfbericht muss einen Vermerk darüber enthalten, ob Verstöße des Gewerbetreibenden festgestellt worden sind. Verstöße sind in dem Vermerk aufzuzeigen. Der Prüfer hat den Vermerk mit Angabe von Ort und Datum zu unterzeichnen, wobei die elektronische Namenswiedergabe genügt.

Außerdem gilt für **Immobilienmakler** und **Wohnimmobilienverwalter** eine Weiterbildungspflicht von 20 Zeitstunden innerhalb von drei Jahren. Diese Pflicht gilt auch für Mitarbeiter, die bei erlaubnispflichtigen Tätigkeiten mitwirken. Details zur Nachweispflicht gegenüber der zuständigen Behörde sind in der überarbeiteten Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) geregelt:

- 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 bestimmte Anforderungen an die Qualität der Weiterbildungsmaßnahme eingehalten werden. Eine Zertifizierung oder staatliche Anerkennung der Anbieter ist nicht vorgesehen.
- Die zur Weiterbildung verpflichteten Gewerbetreibenden haben Nachweise über Weiterbildungsmaßnahmen, an denen sie und ihre zur Weiterbildung verpflichteten Beschäftigten teilgenommen haben, zu sammeln. Für die 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.

- Gewerbetreibende, die sowohl eine Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GewO als Immobilienmakler als auch nach § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GewO als Wohnimmobilienverwalter besitzen, müssen sich für beide Tätigkeiten jeweils im Umfang von 20 Stunden weiterbilden (kumulative Weiterbildung; insgesamt 40 Stunden). Dies gilt auch für Beschäftigte, die bei beiden erlaubnispflichtigen Tätigkeiten unmittelbar mitwirken.
- Wohnimmobilienverwalter müssen darüber hinaus auf Anfrage des Auftraggebers unverzüglich in Textform und deutscher Sprache Angaben über die berufsspezifischen Qualifikationen und die in den letzten drei Kalenderjahren absolvierten Weiterbildungsmaßnahmen des Gewerbetreibenden und der unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkenden Beschäftigten machen.
- Der erstmalige dreijährige Weiterbildungszeitraum umfasst die Kalenderjahre 2018 bis 2020 (1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2020).
- Bei unterjährigen Tätigkeiten des Gewerbetreibenden bzw. der weiterbildungsverpflichteten Beschäftigten wird grundsätzlich auf das Kalenderjahr abgestellt.
- Die 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.
- Die zuständige Behörde kann anordnen, dass der Gewerbetreibende ihr gegenüber eine unentgeltliche Erklärung über die Erfüllung der Weiterbildungspflicht in den vorangegangenen drei Kalenderjahren durch ihn und seine zur Weiterbildung verpflichteten Beschäftigten abgibt. Die Erklärung kann elektronisch erfolgen.
- Wer die Erklärung nach Anordnung der Erlaubnisbehörde nicht, nicht richtig oder nicht vollständig vorlegt, begeht eine Ordnungswidrigkeit.
- Die inhaltlichen Anforderungen an die Weiterbildung für Immobilienmakler und für Wohnimmobilienverwalter (Anlage 1) sowie die Anforderungen an die Qualität der Weiterbildung (Anlage 2) wurden im Bundesgesetzblatt vom 15. Mai 2018, Nr. 16, Teil 1 veröffentlicht.