



Stadtverwaltung Wittlich • Postfach 15 20 • 54505 Wittlich

### Fachbereich I

#### Gewerbeangelegenheiten

Telefon: 06571/17-1146  
Telefax (06571) 17-2146  
Internet: <https://www.wittlich.de>  
E-Mail: [markus.ochwat@stadt.wittlich.de](mailto:markus.ochwat@stadt.wittlich.de)

#### Öffnungszeiten Verwaltung:

*Der Besuch der Verwaltung ist Corona-bedingt nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.*

#### Öffnungszeiten Bürgerservice:

Montag – Donnerstag 08.00 – 18.00 Uhr  
Freitag 08.00 – 15.00 Uhr

Firma  
EGB Immobilien Services GmbH & Co. KG  
vertreten durch EGB Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH  
z.Hd. Herrn Julian Thomas Bach (GF)  
Feldstraße 9  
54516 Wittlich

Ihr Zeichen	Ihr Antrag vom	Unser Zeichen	Datum	Auskunft erteilt:
J.	17.08.2022	I.12242.07.oc	10.11.2022	Herr Ochwat

### Vollzug der Gewerbeordnung (GewO); Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GewO (Immobilienmakler)

#### Die Stadtverwaltung Wittlich erlässt folgenden

#### Bescheid:

1. Der Antragstellerin EGB Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH, Feldstraße 9, 54516 Wittlich im Handelsregister eingetragen beim Amtsgericht Wittlich unter HRB 46179, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Julian Thomas Bach, geb. am 26.06.1988 in Bernkastel-Kues, derzeit wohnhaft in 54472 Monzelfeld, Zur Windschnur 24 wird nach **§ 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GewO die Erlaubnis erteilt,**

**im Gebiet der Bundesrepublik Deutschland den Abschluss von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume oder Wohnräume zu vermitteln oder die Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge nachzuweisen.**

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

2.1 Der Erlaubnisinhaber und die bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkenden Beschäftigten sind gemäß § 34c Abs. 2a GewO in einem Umfang von 20 Stunden in einem Zeitraum von drei Kalenderjahren zur **regelmäßigen Weiterbildung** verpflichtet. Eine Weiterbildungsstunde entspricht einer Zeitsunde (à 60 Minuten).

Für den **Erlaubnisinhaber** beginnt der Weiterbildungszeitraum am 01. Januar des Kalenderjahres, in dem die erlaubnispflichtige Tätigkeit aufgenommen wurde.

Beispiel: Wenn ein Gewerbetreibender seit dem 10.11.2022 als Wohnimmobilienvermittler tätig ist, umfasst der dreijährige Weiterbildungszeitraum die Kalenderjahre 2022 bis 2024 (01. Januar 2022 bis 31. Dezember 2024),

#### Hausanschrift: Schloßstraße 11, 54516 Wittlich

Bankverbindungen  
Stadtkasse Wittlich  
Gläubiger-ID:

Sparkasse Mittelmosel Eifel-Mosel-Hunsrück  
Vereinigte Volksbank Raiffeisenbank eG  
DE31 2200 0000 0772 05

IBAN DE65 5875 1230 0060 0001 48 BIC MALADE51BKS  
IBAN DE16 5876 0954 0000 0000 19 BIC GENODE33WTL



Der **weiterbildungspflichtigen Beschäftigten** beginnt die Weiterbildungsfrist am 1. 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 Erlaubnisinhabers abweichen.

2.2 Der Erlaubnisinhaber ist verpflichtet, die Rechtsvorschriften 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 (§ 1 Abs. 1 MaBV).

Dabei hat der Erlaubnisinhaber insbesondere folgendes sicherzustellen:

- a) Der Erlaubnisinhaber hat Sicherheiten zu leisten oder eine zu diesem Zweck geeignete Versicherung abzuschließen, bevor er Vermögenswerte des Auftraggebers/der Auftraggeberin erhält oder zu deren Verwendung ermächtigt wird. Die Sicherheiten und Versicherungen sind aufrecht zu erhalten, bis der Erlaubnisinhaber die Vermögenswerte an den in dem Auftrag bestimmten Empfänger/in übermittelt hat (§ 2 MaBV).
- b) Der Erlaubnisinhaber darf Vermögenswerte des Auftraggebers/der Auftraggeberin, die er erhalten hat oder zu deren Verwendung er ermächtigt worden ist, nur zur Erfüllung des Vertrages verwenden, der durch die Vermittlung oder die Nachweistätigkeit des Erlaubnisinhabers zustande gekommen ist (§ 4 MaBV). Falls der Erlaubnisinhaber andere Personen ermächtigt, Vermögenswerte des Auftraggebers/der Auftraggeberin zur Ausführung des Auftrages entgegenzunehmen oder zu verwenden, ist er verpflichtet, sicherzustellen, dass dies nur nach Maßgabe der §§ 3 und 4 MaBV geschieht (§ 5 MaBV).
- c) Falls der Erlaubnisinhaber zur Ausführung des Auftrags Vermögenswerte des Auftraggebers/der Auftraggeberin erhält, ist er verpflichtet, diese von seinem Vermögen und dem seiner sonstigen Auftraggeber getrennt zu verwalten (§ 6 Abs. 1 Satz 1 MaBV).
- d) Falls der Erlaubnisinhaber zur Ausführung des Auftrags Vermögenswerte des Auftraggebers/der Auftraggeberin erhalten oder verwendet hat, ist er zur Rechnungslegung nach § 8 MaBV verpflichtet.
- e) Der Erlaubnisinhaber ist verpflichtet, alle Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflichten, die in den §§ 10 und 14 MaBV bezeichnet werden, nachzukommen.
- f) Der Erlaubnisinhaber 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).
- g) Der Erlaubnisinhaber hat auf Anfrage des Auftraggebers in Textform und in deutscher Sprache unverzüglich Angaben über seine berufsspezifischen Qualifikationen und die von ihm in den letzten drei Kalenderjahren absolvierten Weiterbildungsmaßnahmen mitzuteilen. Das Gleiche gilt für die unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkenden Beschäftigten (§ 11 MaBV).
- h) Der Erlaubnisinhaber 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:
  1. Name und Vorname des Erlaubnisinhabers 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).

- i) Der Erlaubnisinhaber ist gegenüber der Stadtverwaltung Wittlich 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 Erlaubnisinhaber und seine zur Weiterbildung verpflichteten Beschäftigten abzugeben. Die Erklärung kann elektronisch erfolgen.

### 3. Kosten

3.1 Der Erlaubnisinhaber hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

3.2 Für diesen Bescheid wird eine Gebühr in Höhe von **200,00 Euro** festgesetzt.

### Gründe:

#### 1. Sachverhalt

Der Antragsteller hat bei der Stadtverwaltung Wittlich am 17.08.2022 eine Erlaubnis gemäß § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GewO beantragt.

#### 2. Rechtliche Würdigung

Die Stadtverwaltung Wittlich ist zum Erlass des Bescheids sachlich und örtlich zuständig (entsprechende landesrechtliche Regelungen).

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 Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 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. Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist bei der Stadtverwaltung Wittlich, Schloßstraße 11, 54516 Wittlich, oder der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich, Kurfürstenstraße 16, 54516 Wittlich, schriftlich oder zur Niederschrift einzulegen.

Die Schriftform kann auch durch die elektronische Form ersetzt werden. In diesem Fall ist das elektronische Dokument mit der qualifizierten elektronischen Signatur<sup>1</sup> zu versehen. Bei der Verwendung der elektronischen Form sind die besonderen technischen Rahmenbedingungen zu beachten, die auf der Internetseite der Stadt Wittlich unter



wittlich.de/fileadmin/download/kontakte/elektkomm.pdf aufgeführt sind. Zur Übermittlung E-Mail steht die E-Mailadresse: stadt.wittlich@poststelle.rlp.de zur Verfügung.

Der Widerspruch hat hinsichtlich der Gebührenfestsetzung keine aufschiebende Wirkung (§ 80 Abs. 2 Nr. 1 VwGO).

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



  
Markus Ochwat

<sup>1</sup> vgl. Artikel 3 Nr. 12 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23.07.2014 über elektronische Identifizierung und Vertrauensdienste für elektronische Transaktionen im Binnenmarkt und zur Aufhebung der Richtlinie 1999/93/EG (ABl. EU Nr. L 257 S. 73).“

#### Hinweise:

1. Der Erlaubnisinhaber 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 **Erlaubnisinhaber nicht** die **erlaubnispflichtige Tätigkeit als Immobilienmakler 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 erbracht wird, denen die Aufsicht über die direkt bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkenden Personen übertragen ist (Weisungsbefugnis) und die den Erlaubnisinhaber vertreten dürfen.
3. Die Erlaubnisbehörde ist befugt, den Erlaubnisinhaber auf seine 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. 1 MaBV handelt ordnungswidrig, wer Vermögenswerte des Auftraggebers/der Auftraggeberin annimmt oder sich zu deren Verwendung ermächtigen lässt, bevor die nach § 2 MaBV vorgeschriebenen Sicherheiten erbracht wurden.
    - b) Gemäß § 18 Abs. 1 Nr. 2 MaBV handelt ordnungswidrig, wer Sicherheiten und Versicherungen entgegen den Vorgaben in § 2 Abs. 5 MaBV nicht aufrechterhält.
    - c) Gemäß § 18 Abs. 1 Nr. 4 MaBV handelt ordnungswidrig, wer entgegen § 4 MaBV über die Verwendung von Vermögenswerten des Auftraggebers/der Auftraggeberin zuwiderhandelt.



gem. § 18 Abs. 1 Nr. 5 MaBV handelt ordnungswidrig, wer entgegen § 6 MaBV der Pflicht zur getrennten Vermögensverwaltung zuwiderhandelt.

e) Gemäß § 18 Abs. 1 Nr. 6 MaBV handelt ordnungswidrig, wer entgegen § 9 MaBV die Anzeige nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erstattet.

f) Gemäß § 18 Abs. 1 Nr. 7 MaBV handelt ordnungswidrig, wer entgegen § 10 Abs. 1 bis 5 die erforderlichen Aufzeichnungen nicht, nicht richtig, nicht vollständig, nicht ordnungsgemäß oder nicht rechtzeitig macht oder Unterlagen oder Belege nicht oder nicht übersichtlich sammelt.

g) 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.

h) Gemäß § 18 Abs. 1 Nr. 10 MaBV handelt ordnungswidrig, wer entgegen § 14 Abs. 1 Satz 1 Geschäftsunterlagen nicht während der vorgeschriebenen Frist aufbewahrt.

i) 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.

j) Gemäß § 18 Abs. 1 Nr. 11a MaBV handelt ordnungswidrig, wer einer vollziehbaren Anordnung nach § 15b Abs. 3 Satz 1 MaBV zuwiderhandelt.

4.2 Ordnungswidrig im Sinne des § 145 Abs. 2 Nr. 9 GewO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine nach 4.1 bezeichnete Handlung in Ausübung eines Reisegewerbes begeht.

4.3 Ordnungswidrig im Sinne des § 146 Abs. 2 Nr. 11a GewO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine nach 4.1 bezeichnete Handlung in Ausübung eines Messe-, Ausstellungs- oder Marktgewerbes begeht.

5. 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).

6. 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. 1 MaBV zu beachten.