



Verbandsgemeindeverwaltung
Altenkirchen-Flammersfeld



Verbandsgemeindeverwaltung · 57609 Altenkirchen (Westerwald)

per Postzustellungsurkunde

Immo-TF Verwaltungsgesellschaft mbH

Tobias Fassbender

Rheinstraße 30

56593 Horhausen

Ihr Schreiben vom

Unser Zeichen

4.1/ 122 133 52

Rathaus Flammersfeld

Rheinstraße 17

57632 Flammersfeld

Zimmer 019

Sachbearbeiter

Sebastian Pfeiffer

sebastian.pfeiffer@vg-ak-ff.de

Telefon 02681 85-310

Datum

18. Dezember 2023

Ihr Zeichen

Vollzug der Gewerbeordnung (GewO);

Hier: Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GewO (Immobilienmakler/in)

Sehr geehrter Herr Fassbender,

aufgrund Ihres Antrages vom 06.11.2023 ergeht folgender Bescheid:

1. **Der immo-TF Verwaltungsgesellschaft mbH (AG Montabaur, HRB 29323), Rheinstraße 30, 56593 Horhausen, 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/ 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 Weiterbildung** verpflichtet. Eine Wochenstunde entspricht einer Zeitstunde (à 60 Minuten). Für den/die **Erlaubnisinhaber/in** beginnt der Weiterbildungszeitraum am 01. Januar des Kalenderjahres, in dem die erlaubnispflichtige Tätigkeit aufgenommen wurde.

Beispiel: Wenn ein Gewerbetreibender seit dem 01.10.2022 als Wohnimmobilienvermittler tätig ist, umfasst der dreijährige Weiterbildungszeitraum die Kalenderjahre 2022 bis 2024 (01. Januar 2022 bis 31. Dezember 2024),

Hausanschrift:
Rathausstraße 13
57610 Altenkirchen
Telefon 02681 85-0
Telefax 02681 7122
rathaus@vg-ak-ff.de
www.vg-ak-ff.de

**Öffnungszeiten Rathäuser
Altenkirchen und Flammersfeld:**
Mo - Di: 8 - 12 Uhr u. 14 - 16 Uhr
Mi: 8 - 12 Uhr
Do: 8 - 12 Uhr u. 14 - 18 Uhr
Fr: 8 - 12 Uhr
Sonderregelungen finden Sie unter:
www.vg-ak-ff.de/oeffnungszeiten

Bankverbindungen der Verbandsgemeindekasse:
Sparkasse Westerwald-Sieg
IBAN DE30 5735 1030 0000 0003 15
Westerwald Bank eG
IBAN DE26 5739 1800 0070 0011 01



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.

- 2.2 Der Erlaubnisinhaber/ die Erlaubnisinhaberin 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/die Erlaubnisinhaber/in insbesondere folgendes sicherzustellen:

- a) Der/die Erlaubnisinhaber/in hat Sicherheiten zu leisten und eine zu diesem Zweck geeignete Versicherung abzuschließen, bevor er/sie Vermögenswerte des Auftraggebers/der Auftraggeberin erhält oder zu deren Verwendung ermächtigt wird. Die Sicherheiten und Versicherungen sind aufrecht zu erhalten, bis der/die Erlaubnisinhaber/in die Vermögenswerte an den in dem Auftrag bestimmten Empfänger/in übermittelt hat (§ 2 MaBV).
- b) Der/die Erlaubnisinhaber/in darf Vermögenswerte des Auftraggebers/der Auftraggeberin, die er/sie erhalten hat oder zu deren Verwendung er/sie ermächtigt worden ist, nur zur Erfüllung des Vertrages verwenden, der durch die Vermittlung oder die Nachweistätigkeit des Erlaubnisinhabers/der Erlaubnisinhaberin zustande gekommen ist (§ 4 MaBV). Falls der/die Erlaubnisinhaber/in 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/die Erlaubnisinhaber/in 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/die Erlaubnisinhaber/in zur Ausführung des Auftrags Vermögenswerte des Auftraggebers/der Auftraggeberin erhalten oder verwendet hat, ist er zur Rechnungslegung nach § 8 MaBV verpflichtet.
- e) Der/die Erlaubnisinhaber/in ist verpflichtet, alle Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflichten, die in den §§ 10 und 14 MaBV bezeichnet werden, nachzukommen.
- f) 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).
- g) 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).
- h) 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:
 1. Name und Vorname des Erlaubnisinhabers/der Erlaubnisinhaberin 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/die Erlaubnisinhaber/in ist gegenüber der Verbandsgemeindeverwaltung Altenkirchen-Flammersfeld 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.

3. Kosten

- 3.1 Der/die Erlaubnisinhaber/in hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.
3.2 Für diesen Bescheid wird eine Gebühr in Höhe von **60,00 €** festgesetzt.

Bitte überweisen Sie die Verwaltungsgebühr in Höhe von **60,00 €** bis zum 20.01.2024 unter Angabe der **Bürgernummer 95197** auf eines unserer Konten.

Gründe:

1. Sachverhalt

Der Antragsteller/die Antragstellerin hat bei der Verbandsgemeindeverwaltung Altenkirchen-Flammersfeld am 26.04.2023 eine Erlaubnis gemäß § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GewO beantragt.

2. Rechtliche Würdigung

Die Verbandsgemeindeverwaltung Altenkirchen-Flammersfeld ist zum Erlass des Bescheids sachlich und örtlich zuständig (§ 1 Absatz 1 der Landesverordnung über die Zuständigkeiten im Gewerbebereich vom 30.01.2001). 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. Kosten

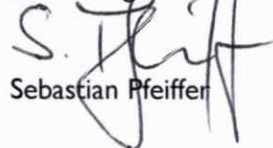
Die Kostenentscheidung beruht auf Ziffer 1.7.1 der Landesverordnung zur Änderung der gebührenrechtlichen Vorschriften der Wirtschafts- und Umweltverwaltung vom 26.11.2018. Für die Erteilung dieser Erlaubnis sieht der Gesetzgeber einen Gebührenrahmen von 60,00 € bis 3.000 € vor. Bei der Erlaubnis für Immobilienvermittlung handelt es sich um eine so genannte „Zweiterlaubnis“ (d.h.: die Prüfung der Voraussetzungen für die Erteilung dieser Erlaubnis wurde bereits in einem zeitlich unmittelbar zusammenhängenden Verwaltungsverfahren geprüft). Der Zeitaufwand für die Erteilung einer Zweiterlaubnis ist weitaus geringer als bei einem regulären Erlaubnisverfahren. Die in diesem Bescheid festgesetzte Verwaltungsgebühr von 60,00 € ist somit im Bereich des vorgegebenen Gebührenrahmens die geringstmögliche Gebühr und gilt daher im Rahmen einer Verhältnismäßigkeitsprüfung als angemessen.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diese Entscheidung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich, in elektronischer Form nach § 3 a Abs. 2 des Verwaltungsverfahrensgesetzes oder zur Niederschrift bei der Verbandsgemeindeverwaltung Altenkirchen-Flammersfeld, Rathausstraße 13, 57610 Altenkirchen (Postanschrift: Verbandsgemeindeverwaltung 57609 Altenkirchen) zu erheben. Die Schriftform kann durch die elektronische Form ersetzt werden. In diesem Fall kann der Widerspruch durch E-Mail mit qualifizierter elektronischer Signatur an vg-ak-ff@poststelle.rlp.de erhoben werden. Sie können den Widerspruch auch bei der Kreisverwaltung Altenkirchen - Kreisrechtsausschuss -, Parkstraße 1, 57610 Altenkirchen (Postanschrift: Kreisverwaltung 57609 Altenkirchen) erheben. Beim Kreisrechtsausschuss der Kreisverwaltung Altenkirchen kann der Widerspruch ebenfalls in elektronischer Form eingelegt werden. In diesem Fall kann der Widerspruch durch E-Mail mit qualifizierter elektronischer Signatur an kv-ak@poststelle.rlp.de erhoben werden. Bei schriftlicher Einlegung des Widerspruchs ist die Widerspruchsfrist (Satz 1) nur gewahrt, wenn der Widerspruch noch vor Ablauf dieser Frist bei der Behörde eingegangen ist.

Freundliche Grüße

Im Auftrag


Sebastian Pfeiffer

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 Immobilienmakler/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. 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. 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 aufrecht erhält.
 - c) Gemäß § 18 Abs. 1 Nr. 4 MaBV handelt ordnungswidrig, wer entgegen § 4 MaBV über die Verwendung von Vermögenswerten des Auftraggebers/der Auftraggeberin zuwiderhandelt.
 - d) 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 3.1 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 3.1 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 Vertragsstaat 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.