

Verordnung der Landesregierung zur Änderung der Verordnung über Zuständigkeiten nach der Gewerbeordnung

Vom

Auf Grund von § 155 Absatz 2 der Gewerbeordnung in der Fassung vom 22. Februar 1999 (BGBl. I S. 202), die zuletzt durch Artikelgeändert worden ist, wird verordnet:

Artikel 1

§ 4 der Verordnung der Landesregierung über Zuständigkeiten nach der Gewerbeordnung vom 16. Dezember 1985 (GBl. S. 582, ber. 1986 S. 160), die zuletzt durch Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 114) geändert worden ist, wird wie folgt gefasst:

„Die Industrie- und Handelskammern sind zuständige Erlaubnisbehörden nach § 34c, § 34f, § 34h und § 34i GewO.“

Artikel 2

Diese Verordnung tritt am 1. März 2019 in Kraft.

Stuttgart, den

Die Regierung des Landes Baden-Württemberg:

Begründung

A. Allgemeiner Teil

Anlass der Rechtsänderung

Mit dem Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter vom 17. Oktober 2017 (BGBl. I S. 3562) wurde zum 1. August 2018 für die bisher erlaubnisfreie Tätigkeit gewerblich tätiger Wohnimmobilienverwalter erstmals eine Erlaubnispflicht nach § 34c der Gewerbeordnung (GewO) eingeführt. Wohnimmobilienverwalter müssen künftig eine Berufshaftpflichtversicherung nachweisen, außerdem unterliegen sie und ihre unmittelbar bei Ausübung der erlaubnispflichtigen Tätigkeit Beschäftigten einer Weiterbildungspflicht im Umfang von 20 Stunden innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren. Diese Weiterbildungspflicht gilt in gleichem Umfang für die schon bisher der Erlaubnispflicht nach § 34c GewO unterliegenden Immobilienmakler. Für am 1. August 2018 bereits tätige Wohnimmobilienverwalter gilt eine Übergangsfrist bis zum 1. März 2019, bis zu der sie die erforderliche Erlaubnis beantragen müssen.

Inhalt der Rechtsänderung

Die Zuständigkeit für den Vollzug des § 34c GewO und der dazu erlassenen Rechtsverordnung – der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) – soll auf die Industrie- und Handelskammern übertragen werden. Die hierfür zunächst erforderliche Änderung von § 19 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe a des Landesverwaltungsgesetzes (LVG), wo diese Aufgabe den Bürgermeisterämtern der Stadtkreise und den Landratsämtern zugewiesen wird, wird durch das geplante, vom Landtag zu beschließende Gesetz zur Änderung des LVG (Landtags-Drucksache 16/5112) vorgenommen. Städtetag, Landkreistag und Industrie- und Handelskammertag hatten der Änderung des LVG zugestimmt. Mit dieser kann die Zuständigkeit für § 34c GewO in Baden-Württemberg durch die hier vorgeschlagene Änderung der Verordnung über Zuständigkeiten nach der Gewerbeordnung den Industrie- und Handelskammern zugewiesen werden.

Alternativen

Als Alternative käme allenfalls die Beibehaltung der bisherigen Zuständigkeitszuweisung in Betracht. Dadurch könnten aber deutliche Synergieeffekte bei der Aufgabewahrnehmung durch die Industrie- und Handelskammern nicht erreicht werden. Diese wurden bereits in der Begründung zum Entwurf zur Änderung des LVG ausführlich dargelegt.

Für eine Zuständigkeit der Industrie- und Handelskammern sprechen mehrere Gründe:

- Gewerbetreibende, die für ihre Tätigkeit eine Erlaubnis nach § 34c GewO benötigen, üben häufig zugleich weitere Tätigkeiten aus, für die eine Erlaubnis nach der GewO vorgeschrieben ist und für deren Erteilung die Industrie- und Handelskammern bereits zuständig sind (Vermittler von Versicherungen, Finanzanlagen oder Verbraucherdarlehen für Wohnimmobilien). Diese Gewerbetreibenden müssen sich künftig nur noch an eine Stelle wenden und unterliegen dabei einer einheitlichen Aufsicht.
- Bei einer einheitlichen Zuständigkeit der Industrie- und Handelskammern entfallen nicht selten auftretende Abgrenzungsprobleme zwischen der Vermittlung von Immobiliendarlehen nach § 34i GewO und der Vermittlung sonstiger Darlehen nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 GewO.
- Im Rahmen der Weiterbildungspflicht, die für die Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter und ihre unmittelbar bei Ausübung der erlaubnispflichtigen Tätigkeit Beschäftigten ab dem 1. August 2018 gilt, können die zuständigen Behörden regelmäßige Meldungen aller Gewerbetreibenden über die Absolvierung der einzelnen Weiterbildungsmaßnahmen anordnen. Für diese Meldungen ist bei den Industrie- und Handelskammern bereits eine vergleichbare Infrastruktur im Zusammenhang mit der vergleichbaren Weiterbildungspflicht der Versicherungsvermittler im Aufbau. Diese Struktur kann gleichermaßen für die Immobilienmakler und die Wohnimmobilienverwalter

genutzt werden, Landratsämter und Stadtkreise hingegen müssten solche Strukturen erst neu aufbauen.

- Die inhaltlichen Anforderungen an die Weiterbildungspflicht der Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter werden sich an denjenigen für die Weiterbildungspflicht der Versicherungsvermittler nach § 34d GewO orientieren, für die die Industrie- und Handelskammern bereits jetzt zuständig sind. Die Aufsicht durch dieselbe Stelle wäre daher auch unter diesem Gesichtspunkt im Interesse eines einheitlichen Vollzugs vorteilhaft.
- Aufgrund der bestehenden Zusammenarbeit und Vernetzung der Industrie- und Handelskammern ist zu erwarten, dass Synergieeffekte beim Vollzug der in vielerlei Hinsicht anspruchsvollen und in Teilen parallelen Vorschriften der §§ 34c, 34d, 34f, 34h und 34i GewO und beim Vollzug der auf ihnen beruhenden Verordnungen nach der Gewerbeordnung nutzbar gemacht werden können.
- Zusammenfassend entspricht die Übertragung der Aufgaben nach § 34c GewO auf die Industrie- und Handelskammern dem One-Stop-Shop-Gedanken und damit einem Kernanliegen von Entbürokratisierung und Verwaltungsvereinfachung.

Auswirkungen auf den Landeshaushalt

Für den Landeshaushalt hat die hier vorgeschlagene Änderung der GewOZuVO keine Folgewirkung. Die bundesrechtlichen Neuerungen führen zwar sowohl für die Gewerbetreibenden als auch für die zuständigen Behörden zu einem erhöhten Aufwand, dieser ist aber nicht durch die landesrechtliche Zuständigkeitsregelung bedingt. Weitergehende Auswirkungen auf den Landeshaushalt, die im Rahmen des Budgets gegebenenfalls betroffener Einzelpläne auszugleichen wären, sind nicht ersichtlich.

Auswirkungen auf die Privatwirtschaft und für die Bürgerinnen und Bürger

Durch die vorgesehene Änderung der Rechtsverordnung entstehen keine Mehrbelastungen für Privatwirtschaft, Bürgerinnen und Bürger.

Auswirkungen auf die kommunalen Haushalte

Nachteilige Auswirkungen auf die kommunalen Haushalte sind nicht zu erwarten, da die Zuständigkeit für den Vollzug des § 34c GewO auf die Industrie- und Handelskammern übergehen und die Kommunen von den bisher von ihnen wahrzunehmenden Aufgaben entlastet werden.

Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Der Aufwand, der den Industrie- und Handelskammern bei Wahrnehmung der für sie neuen Aufgabe entstehen wird, ist als Aufwand für die Wirtschaft darzustellen, da die Finanzierung der Kammern primär durch Beiträge ihrer Mitglieder sichergestellt wird und diese keine öffentliche Verwaltung im ursprünglichen Sinn darstellen. Der Erfüllungsaufwand ist bereits im Entwurf zur Änderung des Landesverwaltungsgesetzes (Landtags-Drucksache 16/5112) ausführlich dargestellt.

Für Baden-Württemberg sind Stand Oktober 2016 im statistischen Unternehmensregister 3 926 Wohnimmobilienverwalter und 4 255 Immobilienmakler eingetragen.

a) Einmaliger Erfüllungsaufwand

Durch die Zuständigkeitsänderung entsteht den Industrie- und Handelskammern ein einmaliger Erfüllungsaufwand für die etwa 1 100 Wohnimmobilienverwalter, über deren Erlaubnisanträge bis zum Ablauf der Übergangsfrist zum 28. Februar 2019 voraussichtlich noch nicht entschieden ist, in Höhe von 44 800 Euro. Hierbei wird von einer Verfahrensdauer von 60 Minuten bei einem Lohnkostensatz von 40,80 Euro pro Stunde ausgegangen.

b) Jährlicher Erfüllungsaufwand

Der jährliche Erfüllungsaufwand entsteht für die Bearbeitung neuer Erlaubnis-anträge unter Berücksichtigung einer Fluktuation von 10 Prozent, mithin circa 1 000 Fälle pro Jahr. Dies ergibt bei gleicher Bearbeitungsdauer und gleichem Stundensatz einen jährlichen Erfüllungsaufwand von 40 800 Euro.

Hinzu kommt der Aufwand für die Überwachung der Pflicht der Gewerbetreibenden und ihrer unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit Beschäftigten, sich in einem Zeitraum von drei Jahren im Umfang von 20 Stunden weiterzubilden. Dabei wird von 1,5 einschlägig Beschäftigten pro Gewerbetreibenden, somit von 8 181 Erlaubnisinhabern und 12 272 Beschäftigten ausgegangen. Bei einem Zeitaufwand von fünf Minuten für die Überprüfung der Einhaltung der Weiterbildungspflicht pro Person ergibt sich ein Gesamtaufwand von 69 540 Euro in einem Zeitraum von drei Jahren und damit jährlich von 23 180 Euro.

Der gesamte jährliche Erfüllungsaufwand beläuft sich demnach auf 63 980 Euro.

Dieser zu erwartende Mehraufwand kann durch die Erhebung von kostendeckenden Gebühren aufgefangen werden.

Regelungsfolgenabschätzung und Nachhaltigkeitsprüfung

Aspekte der Nachhaltigkeit sind insofern berührt, als durch die Aufgabenzuweisung an die Industrie- und Handelskammern eine Zuständigkeitsbündelung für Erlaubnisinhaber nach §§ 34c, 34d, 34f, 34h und 34i GewO (Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter, Versicherungs- und Finanzanlagenvermittler, Versicherungsberater, Honorar-Finanzanlagenberater und Immobiliendarlehensvermittler) erreicht wird.

B. Einzelbegründung

Zu Artikel 1:

Die Bestimmung weist die Zuständigkeit für die Durchführung der Erlaubnisverfahren nach § 34c GewO insgesamt den Industrie- und Handelskammern zu.

Die Befugnis der Industrie- und Handelskammern zur Rücknahme und zum Widerruf der von ihnen erteilten Erlaubnisse ergibt sich aus allgemeinen verwaltungsrechtlichen Grundsätzen, die Kompetenz zum Einschreiten bei fehlender Erlaubnis aus § 9 GewOZuVO.

§ 10 Nummer 2 GewOZuVO regelt die Befugnis des Polizeivollzugsdienstes zu prüfen, ob eine nach der Gewerbeordnung erforderliche Erlaubnis vorliegt. Eine Ergänzung dieser Bestimmung ist nicht erforderlich, da § 34c GewO dort bereits aufgeführt ist.

Zu Artikel 2

Mit dem Inkrafttreten zum 1. März 2019 wird gewährleistet, dass ein Bruch der Zuständigkeiten bis zum Ablauf der in der GewO festgelegten Übergangsfrist für am 1. August 2018 bereits tätige Wohnimmobilienverwalter vermieden wird. Das Datum entspricht demjenigen des Inkrafttretens der beabsichtigten Änderung des LVG. Den Industrie- und Handelskammern wird damit ausreichend Zeit eingeräumt, die erforderlichen organisatorischen Vorbereitungen für die Übernahme der Aufgaben zu treffen und ihre Gebührensatzungen anzupassen. Ab dem 1. März 2019 können die Datenbestände der bisher zuständigen Behörden im erforderlichen Umfang übertragen werden.