

Merkblatt

über die Pflicht zur Vorlage von Prüfungsberichten bzw. Negativerklärungen für Inhaber von Erlaubnissen nach § 34 c der Gewerbeordnung

1. Allgemeines

Jeder Inhaber einer Erlaubnis nach § 34 c der Gewerbeordnung (GewO) muss die Vorschriften der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) beachten. Diese Rechtsverordnung enthält zahlreiche Vorschriften, die bei der Berufsausübung einzuhalten sind. § 16 der MaBV legt fest, dass sich der Gewerbetreibende auf seine Kosten durch einen geeigneten Prüfer für jedes Kalenderjahr prüfen lassen muss, ob er auch die Pflichten aus den §§ 2 bis 14 MaBV eingehalten hat. Der zuständigen Behörde ist der entsprechende Prüfungsbericht bis zum **31.12. des Folgejahres** zu übermitteln. In bestimmten Fällen genügt die sogenannte Negativerklärung.

2. Wann sind ein Prüfungsbericht bzw. eine Negativerklärung erforderlich?

Erlaubte Tätigkeit	Pflichten aus § 16 MaBV
Vermittlung des Abschlusses und Nachweises der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über Grundstücke / grundstücksgleiche Rechte, Wohnräume/gewerbliche Räume. „ Immobilienvermittlung “	Es muss weder ein Prüfungsbericht noch eine Negativerklärung vorgelegt werden, es sei denn, die Behörde ordnet es besonders an.
Vermittlung des Abschlusses und Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über Darlehen. „ Darlehensvermittlung “ (außer Immobiliendarlehen nach § 34 i GewO)	Es muss weder ein Prüfungsbericht noch eine Negativerklärung vorgelegt werden, es sei denn, die Behörde ordnet es besonders an.
Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr in eigenem Namen für eigene oder fremde Rechnung unter Verwendung von Vermögenswerten von Erwerbern, Mietern, Pächtern, sonstigen Nutzungsberechtigten, oder von Bewerbern um Erwerbs- oder Nutzungsrechte. „ Bauträgerschaft “	Sind derartige Tätigkeiten erbracht worden, ist ein Prüfungsbericht vorzulegen. Wurden im Berichtszeitraum keine selbstständigen Tätigkeiten nach § 34 c Abs. 1 Nr. 3. a) GewO ausgeübt, ist eine Negativerklärung abzugeben.
Wirtschaftliche Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Baubetreuer im fremden Namen für fremde Rechnung. „ Baubetreuung “	Sind derartige Tätigkeiten erbracht worden, ist ein Prüfungsbericht vorzulegen. Wurden im Berichtszeitraum keine selbstständigen Tätigkeiten nach § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 3. b) GewO ausgeübt, ist eine Negativerklärung abzugeben.

Ist eine Erlaubnis für mehrere der oben genannten Tätigkeiten erteilt, bestimmt sich die Verpflichtung hinsichtlich des Prüfungsberichtes/der Negativerklärung nach der Tätigkeit, an die die schärfsten Anforderungen gerichtet sind.

Beispiel: Ist eine Erlaubnis für die Immobilien, die Darlehensvermittlung und die Baubetreuung erteilt, muss für die Baubetreuung natürlich ein Prüfungsbericht, bzw. wenn in Frage kommend eine Negativerklärung abgegeben werden.

3. Der Prüfungsbericht

Den Prüfungsbericht darf nur erstellen, wer in § 16 Abs. 3 MaBV genannt ist:

1. Wirtschaftsprüfer, vereidigte Buchprüfer, Wirtschaftsprüfungs- und Buchprüfungsgesellschaften,
2. Prüfungsverbände, zu deren gesetzlichen oder satzungsmäßigen Zweck die regelmäßige und außerordentliche Prüfung ihrer Mitglieder gehört, sofern a) von ihren gesetzlichen Vertretern mindestens einer Wirtschaftsprüfer ist, b) sie die Voraussetzungen des § 63 b Abs. 5 des Gesetzes betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften erfüllen oder c) sie sich für ihre Prüfungstätigkeit selbständiger Wirtschaftsprüfer oder vereidigter Buchprüfer oder einer Wirtschaftsprüfungs- oder Buchprüfungsgesellschaft bedienen.

4. Die Negativerklärung

Es kommt vor, dass Gewerbetreibende

- die sich im Besitz einer Erlaubnis befinden **und**
- die ihr Gewerbe bei der Stadt bzw. Gemeindeverwaltung angemeldet haben, in einem kompletten Kalenderjahr keine erlaubnispflichtigen Tätigkeiten ausgeübt haben. In diesem Falle ist die Negativerklärung erforderlich. Auf Anfrage stellen wir entsprechende Formulare zur Verfügung.

Wann wird keine Negativerklärung gefordert?

Keine Negativerklärung wird gefordert, wenn sie zwar noch die Erlaubnis besitzen, das Gewerbe jedoch weder ausüben, noch bei der Stadt-/Gemeindeverwaltung nach § 14 GewO angezeigt haben. Ferner ist keine Negativerklärung erforderlich, wenn man explizit aus den Prüfungspflichten entlassen wurde. Nähere Informationen hierzu erhalten Sie von uns.

5. Tätigkeiten nach § 1 der Makler und Bauträgerverordnung

Von der Prüfpflicht nach § 16 der MaBV gibt es Ausnahmen. Wenn Sie ausschließlich für ein der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht unterliegendes Versicherungs- oder Bausparunternehmen den Abschluss von Verträgen über Darlehen vermitteln oder die Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge nachweisen, unterliegen Sie nicht der MaBV. Ferner, wenn Sie den Abschluss von Verträgen über die Nutzung der von Ihnen für Rechnung Dritter verwalteten Grundstücke vermitteln oder die Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge nachweisen (Hausverwaltung).

Was bedeutet das?

Wer nur ausschließlich Tätigkeiten nach § 1 der MaBV ausgeübt hat, muss dies auf dem Formular „Negativerklärung“ entsprechend ankreuzen.

6. Wichtige Anmerkungen

6.1. Die Gewerbeanzeige

Bitte achten Sie darauf, dass die Gewerbeanzeige nach § 14 GewO, die bei der Stadt- oder Gemeindeverwaltung erfolgt sein muss, präzise die Tätigkeit enthält, auf die Ihre Erlaubnis lautet. Die fünf nach § 34 c GewO grundsätzlich möglichen Tätigkeiten sind: Immobilienvermittlung, Darlehensvermittlung, Kapitalanlagenvermittlung, Bauträgerschaft und Baubetreuung. Auf diese Tätigkeiten muss auch die Gewerbeanzeige lauten. Allgemeine Begriffe wie „Handelsvertreter nach § 84 HGB“ oder „Vermittlung von Versicherungen und Bausparverträgen“ reichen **nicht** aus.

6.2. Wann erlischt die Erlaubnis?

Die Erlaubnis **erlischt nicht automatisch** wenn das Gewerbe abgemeldet wurde. Sie erlischt nur durch den Tod des Inhabers, durch die Löschung der juristischen Person im Handelsregister, wenn auf sie verzichtet wird oder sie von unserer Behörde zurückgenommen oder widerrufen wird.

6.3. Zuständigkeit

Zuständig für alles, was mit dem § 34 c GewO zu tun hat, ist in Hessen der Kreisausschuss des Landkreises, in dessen Bereich sich der Hauptbetriebsitz des Gewerbetreibenden befindet.

6.4. Zur Abgabe der Prüfberichte oder Negativerklärungen ist **keine** Aufforderung nötig !

Die Pflicht, den Prüfbericht bzw. die Negativerklärung vorlegen zu müssen ergibt sich unmittelbar aus der MaBV. Es bedarf, um die Pflicht zu begründen, **keiner weiteren Aufforderung oder Erinnerung** durch die Behörde.

6.5. Die Überprüfung des Prüfberichtes ist **kostenpflichtig!**

Der Verordnungsgeber sieht seit Beginn 2011 vor, dass die überwachende Behörde für die Prüfung der Erklärungen nach § 16 MaBV (Prüfbericht) eine Gebühr in Höhe von 50 € erheben muss.

6.6. Bitte mitteilen!

Sollten Sie den Betriebsitz verlegen, selbst umziehen, die Tätigkeit in einer anderen Form ausüben als bei Antragstellung angegeben z.B. mit anderen Gewerbetreibenden in einer GbR, OHG oder KG, so teilen Sie dies der Behörde bitte mit.

6.7. Vertretungsberechtigte Personen und Geschäftsführerwechsel anzeigen!

Hierbei handelt es sich um eine Pflicht, die in § 9 der MaBV normiert ist. Hiernach sind die mit der Leitung des Betriebes oder einer Zweigniederlassung beauftragten Personen unverzüglich anzuzeigen. Bei juristischen Personen also GmbH, AG, KGaA gilt dies für die nach Gesetz, Satzung oder Gesellschaftsvertrag vertretungsberechtigten Personen (Geschäftsführer bzw. Vorstandsmitglieder). In der Anzeige sind die komplette Adresse sowie Geburtsdatum und Ort anzugeben.

7. Ordnungswidrigkeiten

Abschließend wird noch darauf hingewiesen, dass die Gewerbetreibenden, die den Prüfbericht bzw. die Negativerklärung **nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig** vorgelegt haben, ordnungswidrig im Sinne des § 18 Ziffer 12 MaBV i. V. m. § 144 Abs. 1 Nr.1 GewO gehandelt haben. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 € geahndet werden. Wiederholte Verstöße können den Widerruf der Erlaubnis zur Folge haben.

Aufgabe unserer Behörde ist es, die Einhaltung der vorgenannten Vorschriften sicherzustellen. Erfahrungsgemäß wird § 16 der MaBV nur beachtet, wenn die Behörde die Verstöße auch ahndet. Deshalb sind wir bei Verstößen gehalten, regelmäßig Bußgeldverfahren einzuleiten.

Sollten wir davon absehen, wären außerdem diejenigen benachteiligt, die ihre Pflichten gewissenhaft erfüllen. Ordnungswidrig handelt auch, wer gegen § 9 MaBV (siehe oben Nr. 6.6.) verstößt. Ebenso handelt ordnungswidrig, wer, obwohl ein formeller Prüfbericht erforderlich wäre, nur eine Negativerklärung abgibt.

Ihr Ansprechpartner:

**Der Kreisausschuss des Landkreises Gießen
Fachbereich Service, Sicherheit und Ordnung
Fachdienst 14 – Aufsichts- und Ordnungswesen
Bachweg 9, 35398 Gießen**

**Herr Eberlein, Telefon: 0641/9390-2244, Fax: 0641/9390-2239
E-Mail: Stefan.Eberlein@lkgi.de**