

Makler, Bauträger, Baubetreuer nach § 34 c Gewerbeordnung (GewO)

1. Rechtsgrundlagen

- § 34c GewO
- Makler- und Bauträgerverordnung

Vom Geltungsbereich des § 34 c GewO werden Gewerbetreibende erfasst, die

- a) - Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume, Wohnräume oder Darlehen vermitteln oder die Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge nachweisen;
- b) - den Erwerb von Anteilsscheinen einer Kapitalanlagegesellschaft, von ausländischen Investmentanteilen, von sonstigen öffentlich angebotenen Vermögensanlagen, die für gemeinsame Rechnung der Anleger verwaltet werden, oder von öffentlich angebotenen Anteilen an einer und von verbrieften Forderungen gegen eine Kapitalgesellschaft oder Kommanditgesellschaft vermitteln,
- c) - Anlageberatung im Sinne der Bereichsausnahme des § 2 Abs. 6 Satz 1 Nr. 8 des Kreditwesengesetzes betreiben,
- d) - als Bauherr Bauvorhaben im eigenen Namen für eigene oder fremde Rechnung vorbereiten oder durchführen und dazu Vermögenswerte von Erwerbern, Mietern, Pächtern oder sonstigen Nutzungsberechtigten oder von Bewerbern um Erwerbs- oder Nutzungsrechte verwenden;
- e) - als Baubetreuer Bauvorhaben im fremden Namen für fremde Rechnung wirtschaftlich vorbereiten und durchführen.

2. Erlaubnispflicht

Die unter Punkt 1. aufgeführten Tätigkeiten unterliegen einer Erlaubnis der zuständigen Gewerbebehörde, d.h. der Stadt- bzw. Verbandsgemeindeverwaltung. Dort ist der entsprechende Antrag zu stellen. Antragsberechtigt sind natürliche und juristische Personen. Ist ein Gewerbetreibender eine juristische Person (z. B. GmbH, AG), so ist diese antragsberechtigt. Bei Personengesellschaften ohne eigene Rechtspersönlichkeit (z. B. GbR, OHG, KG einschl. GmbH & Co. KG) ist eine Erlaubnis für jeden Gesellschafter, der zur Geschäftsführung berechtigt ist, erforderlich.

Üben mehrere Personen diese Tätigkeit aus, benötigt jede von ihnen eine Erlaubnis.

3. Erforderliche Unterlagen

- *Antragsformblatt* (erhältlich bei der zuständigen Behörde)
- *Auszug* aus dem *Handelsregister*, sofern das Unternehmen im Register eingetragen ist
- *Führungszeugnis* für Behörden und *Auskünfte* aus dem *Gewerbezentralregister* für den *Antragsteller* sowie ggf. für die mit der Leitung des Betriebes oder einer Zweigniederlassung beauftragten Personen (zu beantragen beim Einwohnermeldeamt)
- *Auskunft* über *Einträge* im *Schuldnerverzeichnis* des Amtsgerichtes, in dessen Bezirk der *Antragsteller* in den letzten 3 Jahren einen Wohnsitz oder eine gewerbl. Niederlassung hatte und steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung (holt Behörde in der Regel ein)

Diese Unterlagen sollen der Behörde die Entscheidung ermöglichen, ob Versagungsgründe i.S. des § 34 c Abs. 2 GewO hinsichtlich des Antragstellers bzw. der mit der Leitung des Betriebes oder einer Zweigniederlassung beauftragten Personen vorliegen. Liegt kein *Versagungsgrund* vor, besteht ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Erlaubnis. Die Erlaubnis gilt bundesweit.

Die Erlaubnis ist persönlicher Natur und erlischt mit Betriebsaufgabe (Gewerbeabmeldung und Verzichtserklärung), Tod des Inhabers, Wegfall der juristischen Person und ist nicht auf andere übertragbar.

4. Erteilung der Erlaubnis

Die Erlaubnis ist nur für die Tätigkeiten zu erteilen, die der Antragsteller beabsichtigt auszuüben. Sie kann allerdings, insbesondere zum Schutz vor Gefahren für die Allgemeinheit oder die Auftraggeber, mit Auflagen verbunden oder inhaltlich beschränkt werden. Vor der Erlaubniserteilung darf der Geschäftsbetrieb nicht aufgenommen werden. Wurde die Erlaubnis erteilt, ist auch der Beginn bei der Gemeinde des Betriebssitzes anzuzeigen.

5. Die Makler- und Bauträgerverordnung enthält wichtige Ausübungsregelungen so insbesondere:

- ❖ Verfügung über ausreichende Sicherheiten oder eine zu diesem Zweck geeignete Versicherung, sofern der Gewerbetreibende Vermögenswerte des Auftraggebers erhält oder zu deren Verwendung ermächtigt ist (siehe auch § 2 MaBV)
- ❖ Verwendung von Vermögenswerten der Auftraggeber (siehe auch § 6 MaBV)
- ❖ getrennte Verwaltung der zur Ausführung des Auftrages erhaltenen Vermögenswerte des Auftraggebers vom eigenen Vermögen sowie vom Vermögen der sonstigen Auftraggeber (siehe auch § 6 MaBV)

- ❖ nach Beendigung des Auftrages ist über die Verwendung der erhaltenen Vermögenswerte gegenüber dem Auftraggeber Rechnung zu legen (siehe auch § 8 MaBV)
- ❖ der zuständigen Behörde sind die jeweils mit der Leitung des Betriebes oder einer Zweigniederlassung beauftragten Personen anzuzeigen und dabei bestimmte Angaben zu machen (siehe auch § 9 MaBV)
- ❖ dem Auftraggeber sind die für die Beurteilung des Auftrages und des zu vermittelnden oder nachzuweisenden Vertrages jeweils notwendigen Informationen schriftlich oder mündlich zu geben (siehe auch § 11 MaBV)
- ❖ Buchführungspflicht, einschließlich Aufzeichnung von Daten über die Auftraggeber und einzelne Geschäftsvorgänge (siehe auch § 10 MaBV)
- ❖ der zuständigen Behörde sind Auskünfte zu erteilen
- ❖ der Gewerbetreibende hat für jedes Kalenderjahr die Erfüllung seiner Verpflichtungen durch einen geeigneten Prüfer prüfen zu lassen und der zuständigen Behörde den Prüfungsbericht bis spätestens 31.12. des darauf folgenden Jahres zu übermitteln (siehe auch § 16 MaBV). Grundstücksmakler und Darlehensvermittler i. S. des § 34 c Abs. 1 Nr. 1 a GewO unterliegen nicht dieser Prüfpflicht.
- ❖ Erteilung schriftlicher und mündlicher Auskünfte bei behördlicher Nachschau (§ 29 GewO)
- ❖ je ein Stück sämtlicher Veröffentlichungen und Werbeschriften, in denen Tätigkeiten angekündigt werden, die der Makler- und Bauträgerverordnung unterliegen, ist übersichtlich aufzubewahren (siehe auch § 13 MaBV). Für Grundstücksmakler besteht diese Verpflichtung nicht mehr.
- ❖ Geschäftsunterlagen sind fünf Jahre in den Geschäftsräumen aufzubewahren (§14 MaBV)

Die Makler- und Bauträgerverordnung ist nicht anzuwenden auf:

- Versicherungs- und Bausparkassenvertreter;
- Gewerbetreibende, die den Abschluss von Verträgen über die Nutzung der von ihnen für Rechnung Dritter verwalteten Grundstücke, grundstücksgleichen Rechte, gewerblichen Räume und Wohnräume vermitteln oder die Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge nachweisen.

Ihre Ansprechpartnerin:

Beatrice Weidemann
 Tel.: 0261 / 106-246
 Fax: 0261 / 106-115
 E-mail: weidemann@koblenz.ihk.de