

Merkblatt für Inhaber einer Erlaubnis nach § 34c GewO

1. Allgemeines

Inhaber einer Erlaubnis nach § 34c der Gewerbeordnung (GewO) haben die Vorschriften der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) zu beachten.

Diese enthält Vorschriften, die bei der Berufsausübung im Rahmen des § 34 c GewO einzuhalten sind.

2. Der Prüfungsbericht

Nach § 16 Abs. 1 MaBV hat sich der Erlaubnisinhaber jährlich auf seine Kosten durch einen geeigneten Prüfer dahingehend prüfen zu lassen, ob er die Pflichten aus den §§ 2 bis 14 MaBV eingehalten hat. Der entsprechende Prüfungsbericht ist der zuständigen Behörde bis zum **31.12.** des darauf folgenden Kalenderjahres vorzulegen. Mit der Prüfung dürfen nur nach § 16 Abs. 3 MaBV geeignete Prüfer beauftragt werden. Dies sind beispielsweise Wirtschaftsprüfer und vereidigte Buchprüfer.

Die Pflicht zur Einreichung der jährlichen Prüfungsberichte besteht, wenn ein Gewerbetreibender

- Inhaber einer Erlaubnis gemäß § 34 c Abs. 1 S. 1 Nr. 3 GewO ist (Bauherr/ Baubetreuer) und
- ein entsprechendes Gewerbe gemäß § 14 Abs. 1 GewO angezeigt / angemeldet hat und
- im Kalenderjahr Tätigkeiten gemäß § 34 c Abs. 1 S. 1 Nr. 3 GewO wahrgenommen hat.

3. Negativerklärung

Gewerbetreibende, die Inhaber einer Erlaubnis gemäß § 34 c Abs. 1 S.1 Nr. 3 GewO sind, ihr Gewerbe bei der Stadt- bzw. Gemeindeverwaltung angemeldet haben und in einem gesamten Kalenderjahr keine prüfberichtspflichtige Tätigkeit ausgeübt haben, haben der Erlaubnisbehörde dies durch eine sog. **Negativerklärung** schriftlich zu erklären. Auch diese Erklärung ist gemäß § 16 Abs. 1 MaBV bis spätestens zum 31.12. des darauf folgenden Kalenderjahres der zuständigen Behörde vorzulegen.

Einen entsprechenden Vordruck finden Sie auf unserer Homepage www.staedteregion-aachen.de

Eine Negativerklärung ist nicht erforderlich, wenn Sie zwar Inhaber der Erlaubnis gemäß § 34 c GewO sind, das Gewerbe jedoch nicht bei der Stadt-/Gemeindeverwaltung nach § 14 Abs. 1 GewO angezeigt haben.

Zur Abgabe der Prüfungsberichte oder Negativerklärungen ist keine Aufforderung nötig!

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

4. Berufshaftpflichtversicherung

Voraussetzung für die Erlaubniserteilung nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 GewO ist der Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung für Vermögensschäden, die sich aus der gewerblichen Tätigkeit als Wohnimmobilienverwalter ergeben können. Die näheren Voraussetzungen werden in § 34c Absatz 2 Nummer 3 GewO i. V. m. §§ 15, 15a MaBV geregelt. Zu beachten ist insbesondere:

- Die Versicherung muss bei einem im Inland zum Geschäftsbetrieb zugelassenen Versicherungsunternehmen abgeschlossen werden.
- Einhaltung der jeweils geltenden **Mindestversicherungssummen**, derzeit € 500.000,-- für jeden Versicherungsfall und € 1.000.000,-- für alle Versicherungsfälle eines Jahres.
- Die Berufshaftpflichtversicherung muss unmittelbare Vermögensschäden, die sich aus der fehlerhaften Berufsausübung des Wohnimmobilienverwalters ergeben können, abdecken.
- Die Versicherung muss sich auch auf Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen des Gewerbetreibenden erstrecken, sofern diese nicht selbst zum Abschluss einer solchen Berufshaftpflichtversicherung verpflichtet sind.
- Der Versicherungsschutz muss eine unbegrenzte Nachhaftung aufweisen.
- Zulässige Ausschlusstatbestände: Wissentliche Pflichtverletzung und marktübliche Ausschlüsse, sofern sie dem Zweck der Berufshaftpflichtversicherung nicht zuwiderlaufen.

Die Bestätigung darf im Zeitpunkt der Antragstellung **nicht älter als drei Monate** sein.

5. Weiterbildungspflicht

Sowohl Wohnimmobilienverwalter und Immobilienmakler nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und 4 GewO als auch ihre unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkenden Beschäftigten unterliegen der Weiterbildungspflicht nach § 34c Absatz 2a GewO. Damit sind Beschäftigte ausgenommen, deren Tätigkeit nichts mit der Wohnimmobilienverwaltung/Immobilienverwaltung zu tun hat (z.B. Buchhaltung, Personalabteilung). Bei juristischen Personen besteht die Pflicht grundsätzlich für alle gesetzlichen Vertreter. Die Weiterbildungspflicht ist auch dann zu beachten, wenn aktuell von einer bestehenden Erlaubnis als Wohnimmobilienverwalter bzw. Immobilienmakler kein Gebrauch gemacht wird.

Wohnimmobilienverwalter bzw. Immobilienmakler müssen in einem Zeitraum von drei Jahren 20 Weiterbildungsstunden absolvieren. Hierbei handelt es sich um Zeitstunden (à 60 Minuten). Die Verteilung der Stunden im maßgeblichen Zeitraum kann der Verpflichtete frei wählen. Für Wohnimmobilienverwalter bzw. Immobilienmakler, die diese Tätigkeit bereits im Jahr 2018 ausüben, umfasst der erste Weiterbildungszeitraum die Kalenderjahre 2018 bis 2020.

Gewerbetreibende, die als Wohnimmobilienverwalter **und** als Immobilienmakler tätig sind, müssen jeweils 20 Weiterbildungsstunden pro Drei-Jahres-Zeitraum, also insgesamt jeweils 40 Weiterbildungsstunden absolvieren.

Wohnimmobilienverwalter bzw. Immobilienmakler haben **auf Anordnung** der Erlaubnisbehörde eine unentgeltliche Erklärung zu ihren Fortbildungsmaßnahmen der vergangenen drei Kalenderjahre und denen ihrer unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkenden Beschäftigten abzugeben. Hierbei sind auch zwischenzeitlich ausgeschiedene Beschäftigte zu berücksichtigen.

Der **Erwerb eines Ausbildungsabschlusses** als Immobilienkaufmann/-frau oder eines Weiterbildungsabschlusses als Geprüfte/-r Immobilienfachwirt/-in gilt als Weiterbildung. Für die zur Weiterbildung verpflichteten Gewerbetreibenden und ihre weiterbildungspflichtigen Angestellten, die im Besitz eines solchen Ausbildungs- oder Weiterbildungsabschlusses sind, beginnt die Pflicht zur Weiterbildung drei Jahre nach Erwerb des Ausbildungs- oder Weiterbildungsabschlusses.

Die Weiterbildungspflicht gilt für alle Inhaber einer Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Abs. 4 GewO, unabhängig davon, ob von der Erlaubnis Gebrauch gemacht wird.

6. Ordnungswidrigkeiten

Wer den Prüfungsbericht oder die Negativerklärung nicht, nicht richtig oder nicht rechtzeitig vorlegt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 18 Abs. 1 Nr. 12 MaBV i. V. m. § 144 Abs. 2 Nr. 6 GewO. Diese Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 144 Abs. 4 GewO mit einer Geldbuße von bis zu 5.000,00 € geahndet werden.

Wiederholte Verstöße können auch den Widerruf der Erlaubnis aufgrund gewerberechtl. Unzuverlässigkeit zur Folge haben.

Ordnungswidrig handelt auch, wer gegen die Anzeigepflicht aus § 9 MaBV verstößt. Ebenso handelt ordnungswidrig, wer eine Negativerklärung abgibt, obwohl ein Prüfungsbericht gemäß § 16 Abs. 1 MaBV erforderlich wäre.

7. Zusammenfassung

Wann ist ein Prüfungsbericht bzw. eine Negativerklärung erforderlich?

Erlaubte Tätigkeit	Pflichten aus § 16 MaBV
<u>§ 34 c Abs.1 S.1 Nr.1 GewO</u> Vermittlung des Abschlusses und Nachweises der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über Grundstücke / grundstücksgleiche Rechte, Wohnräume/gewerbliche Räume. „Immobilienvermittlung“	Sind derartige Tätigkeiten erbracht worden, muss der Weiterbildungspflicht nachgegangen werden. Es muss weder ein Prüfungsbericht noch eine Negativerklärung vorgelegt werden.
<u>§ 34 c Abs.1 S.1 Nr. 2 GewO</u> Vermittlung des Abschlusses und Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über Darlehen. „Darlehensvermittlung“	Es muss weder ein Prüfungsbericht, noch eine Negativerklärung vorgelegt werden.

<p><u>§ 34 c Abs.1 S.1 Nr.3a GewO</u> 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“</p>	<p>Sind derartige Tätigkeiten erbracht worden, ist ein jährlicher Prüfungsbericht vorzulegen. Wurden im Berichtszeitraum keine selbstständigen Tätigkeiten nach § 34 c Abs. 1 Nr. 4 a GewO ausgeübt, ist eine Negativklärung abzugeben.</p>
<p><u>§ 34 c Abs.1 S.1 Nr.3b GewO</u> Wirtschaftliche Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Baubetreuer im fremden Namen für fremde Rechnung. „Baubetreuung“</p>	<p>Sind derartige Tätigkeiten erbracht worden, ist ein jährlicher Prüfungsbericht vorzulegen. Wurden im Berichtszeitraum keine selbstständigen Tätigkeiten nach § 34 c Abs. 1 Nr. 4 b GewO ausgeübt, ist eine Negativklärung abzugeben.</p>
<p><u>§ 34 c Abs.1 S.1 Nr.4 GewO</u> Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums von Wohnungseigentümern oder Verwaltung für Dritte Mietverhältnisse über Wohnräume „Wohnimmobilienverwalter“</p>	<p>Sind derartige Tätigkeiten erbracht worden, muss eine Berufshaftpflichtversicherung nachgewiesen und der Weiterbildungspflicht nachgegangen werden. Es muss weder ein Prüfungsbericht, noch eine Negativklärung vorgelegt werden.</p>

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

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

8. Wichtige Hinweise

Die Gewerbeanzeige

Bitte achten Sie darauf, dass Sie nach Erhalt der Erlaubnis gem. § 34 c GewO, die Gewerbeanzeige nach § 14 Abs. 1 GewO bei der Stadt-/Gemeindeverwaltung Ihres Betriebssitzes vornehmen. Diese soll präzise die Tätigkeiten enthalten, auf die Ihre Erlaubnis lautet.

Die fünf nach § 34c GewO grundsätzlich möglichen Tätigkeiten sind:

- Immobilienvermittlung
- Darlehensvermittlung
- Bauträgerschaft
- Baubetreuung
- Wohnimmobilienverwalter.

Auf diese Tätigkeiten soll auch die Gewerbeanzeige lauten.

Wann erlischt die Erlaubnis?

Die Erlaubnis gemäß § 34 c GewO für eine natürliche Person erlischt grundsätzlich erst mit dem Tod des Erlaubnisinhabers. Ausnahmen sind der Verzicht auf die Erlaubnis, bzw. eine Rücknahme oder ein Widerruf der Erlaubnis durch die Behörde bei gewerberechtl. Unzuverlässigkeit.

Die Erlaubnis einer juristischen Person erlischt mit Löschung aus dem Handelsregister.

Bitte mitteilen!

Sollten Sie den Betriebssitz verlegen, selbst umziehen, die Tätigkeit gemäß § 34 c GewO in einer anderen Form ausüben, als bei Antragstellung angegeben, z. B. mit anderen Gewerbetreibenden in einer GbR, OHG oder KG, teilen Sie dies bitte mit.

Anzeigepflicht vertretungsberechtigter Personen und eines Geschäftsführerwechsel!

Gemäß § 9 MaBV 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.

Die Nichteinhaltung dieser Pflicht stellt einen Ordnungswidrigkeitstatbestand gemäß § 18 Abs. 1 Nr. 12 MaBV dar, welcher mit einem Bußgeld belegt werden kann.

9. Zu Ihrer Information

Wortlaut des § 16 MaBV

(1) Gewerbetreibende im Sinne des § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 der Gewerbeordnung haben auf ihre Kosten die Einhaltung der sich aus den §§ 2 bis 14 ergebenden Verpflichtungen für jedes Kalenderjahr durch einen geeigneten Prüfer prüfen zu lassen und der zuständigen Behörde den Prüfungsbericht bis spätestens zum 31. Dezember des darauf folgenden Jahres zu übermitteln. Sofern der Gewerbetreibende im Berichtszeitraum keine nach § 34c Abs. 1 Satz 1 der Gewerbeordnung erlaubnispflichtige Tätigkeit ausgeübt hat, hat er spätestens bis zu dem in Satz 1 genannten Termin anstelle des Prüfungsberichts eine entsprechende Erklärung zu übermitteln. Der Prüfungsbericht muss einen Vermerk darüber enthalten, ob Verstöße des Gewerbetreibenden festgestellt worden sind. Verstöße sind in dem Vermerk aufzuzeigen. Der Prüfer hat den Vermerk mit Angabe von Ort und Datum zu unterzeichnen.

(2) Die zuständige Behörde ist befugt, Gewerbetreibende im Sinne des § 34c Abs. 1 der Gewerbeordnung auf deren Kosten aus besonderem Anlass im Rahmen einer außerordentlichen

Prüfung durch einen geeigneten Prüfer überprüfen zu lassen. Der Prüfer wird von der zuständigen Behörde bestimmt. Absatz 1 Satz 3 bis 5 gilt entsprechend.

(3) Geeignete Prüfer sind

1. Wirtschaftsprüfer, vereidigte Buchprüfer, Wirtschaftsprüfungs- und Buchprüfungsgesellschaften,
2. Prüfungsverbände, zu deren gesetzlichem oder satzungsmäßigem Zweck die regelmäßige und außerordentliche Prüfung ihrer Mitglieder gehört, sofern
 - a) von ihren gesetzlichen Vertretern mindestens einer Wirtschaftsprüfer ist,
 - b) sie die Voraussetzungen des § 63b 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.

Bei Gewerbetreibenden im Sinne des § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und 2 der Gewerbeordnung können mit der Prüfung nach Absatz 2 auch andere Personen, die öffentlich bestellt oder zugelassen worden sind und die auf Grund ihrer Vorbildung und Erfahrung in der Lage sind, eine ordnungsgemäße Prüfung in dem jeweiligen Gewerbebetrieb durchzuführen, sowie deren Zusammenschlüsse betraut werden. § 13a Absatz 1 und 2 Satz 1 und 2, Absatz 5 bis 7 der Gewerbeordnung gilt für die in Satz 2 genannten Personen, die mit der Prüfung betraut werden können, entsprechend. Ungeeignet für eine Prüfung sind Personen, bei denen die Besorgnis der Befangenheit besteht.

10. Anmerkung

Das vorliegende Merkblatt dient lediglich der Information und erhebt ausdrücklich keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine persönliche Beratung kann nicht hierdurch ersetzt werden.