



Landratsamt Landsberg am Lech

-Gewerbeamt-

von-Kühlmann-Str. 15

86899 Landsberg am Lech

Tel. 08191/129-121

Merkblatt für Makler und Bauträger

„Wie Sie häufige Fehler und insofern auch Bußgelder vermeiden können“

1. Betriebsbeginn, -verlegung, -erweiterung bzw. -aufgabe rechtzeitig anzeigen

§ 14 GewO (Anzeigepflicht)

(1) Wer den selbständigen Betrieb eines stehenden Gewerbes oder den Betrieb einer Zweigniederlassung oder einer unselbständigen Zweigstelle anfängt, muss dies der für den betreffenden Ort zuständigen Behörde gleichzeitig anzeigen.

Das gleiche gilt, wenn

1. der Betrieb verlegt wird,
2. der Gegenstand des Gewerbes gewechselt oder auf Waren und Leistungen ausgeweitet wird, die bei Gewerbebetrieben der angemeldeten Art nicht geschäftsüblich sind, oder
3. der Betrieb aufgegeben wird.

(2) ...

2. Fiktiver „Firmenname“

§ 37 HGB untersagt es, dem Gewerbebetrieb einen frei erfundenen Namen (z.B. A.P. Immobilien-Consulting) zu geben und damit im Geschäftsverkehr eine Firma vorzutäuschen, solange dieser nicht im Handelsregister eingetragen ist.

Nähere Informationen erhalten Sie beim Amtsgericht Augsburg, Abteilung Registergericht (Tel. 0821/3105-510).

3. Preisverzeichnis aufstellen (§ 5 PAngV)

§ 5 Preisangabenverordnung Leistungen

(1) Wer Leistungen anbietet, hat ein Preisverzeichnis mit den Preisen für seine wesentlichen Leistungen oder in den Fällen des § 1 Abs. 3 mit seinen Verrechnungssätzen aufzustellen. Dieses ist im Geschäftslokal oder am sonstigen Ort des Leistungsangebots und, sofern vorhanden, zusätzlich im Schaufenster oder Schaukasten anzubringen. Ort des Leistungsangebots ist auch die Bildschirmanzeige. Wird eine Leistung über Bildschirmanzeige erbracht und nach Einheiten berechnet, ist eine gesonderte Anzeige über den Preis der fortlaufenden Nutzung unentgeltlich anzubieten.

(2) ...

4. „Alle Jahre wieder“ - Prüfungsbericht oder Negativerklärung abgeben

§ 16 MaBV Prüfungen

- (1) Gewerbetreibende im Sinne des § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und 4 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 darauffolgenden Jahres** zu übermitteln. Sofern der Gewerbetreibende im Berichtszeitraum keine nach § 34c Abs. 1 Satz 1 der Gewerbeordnung erlaubnispflichtige Tätigkeit ausgeübt hat, hat der spätestens bis zu dem in Satz 1 genannten Termin anstelle des Prüfungsberichts eine entsprechende Erklärung zu übermitteln**) (Ein Muster einer derartigen Negativerklärung liegt diesem Merkblatt bei!). 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) ...
Hinweise:
1. Die vorgenannte Frist zur Übermittlung des Prüfungsberichtes kann **nicht** verlängert werden.
 2. Sollten Sie ein Gewerbe nach § 34c GewO nicht mehr ausüben, so zeigen Sie dies bitte schriftlich an. Ihre Erlaubnis nach § 34c GewO bleibt Ihnen *trotzdem* erhalten. Auch sind Sie dann von Ihrer Verpflichtung zur Übermittlung einer Erklärung nach § 16 MaBV befreit.
 3. Wurde Ihnen eine Erlaubnis i. S. d. Gesetzes über das Kreditwesen (KWG) erteilt, so müssen Sie nur dann keinen Prüfungsbericht nach der MaBV übermitteln, wenn Sie **ausschließlich** Tätigkeiten i.S. dieser KWG-Erlaubnis ausgeübt haben

***) Geeignete Prüfer im Sinne des § 16 Abs. 3 MaBV sind:**

Wirtschaftsprüfer, vereidigte Buchprüfer, Wirtschaftsprüfungs- und Buchprüfungsgesellschaften, Prüfungsverbände, zu deren gesetzlichem und 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 § 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.*

Die Gewerbetreibenden im Sinne des § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe a GewO (= Makler für Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, Wohnräume oder Darlehen) können mit der Prüfung auch andere Personen, die öffentlich bestellt oder zugelassen worden sind und aufgrund ihrer Vorbildung und Erfahrung in der Lage sind, eine ordnungsgemäße Prüfung in dem jeweiligen Gewerbebetrieb durchzuführen, sowie deren Zusammenschlüsse, betraut werden. Zu diesem Personenkreis zählen u.a. die Angehörigen der steuerberatenden Berufe, Rechtsanwälte, ferner Personen, die für das Gebiet, das Gegenstand der Prüfung ist, nach § 36 GewO bestellt und vereidigt worden sind (öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige).

Ungeeignet für eine Prüfung sind Personen, bei denen die Besorgnis der Befangenheit besteht.

****) Zu beachten ist hier, dass jede auf die Vermittlung des Abschlusses von Verträgen abzielende Tätigkeit bereits die Prüfungspflicht auslöst. Dies ist z. B. bei der Entgegennahme auch nur eines einzigen Vermittlungsauftrages oder bei der Veröffentlichung auch nur eines einzigen Zeitungsinserates der Fall. Ob es tatsächlich zu einer Vermittlung kommt oder ob ein Provisionsanspruch begründet wird, ist für das Entstehen der Prüfungspflicht unerheblich. Eine Tätigkeit im Sinne von § 34 c GewO übt ferner aus, wer Verträge aufgrund einer ihm von einer Vertragspartei erteilten Vollmacht auf deren Namen selbst abschließt.**

5. Mietwohnräume richtig inserieren!

§ 6 Abs. 2 WoVermittG

Wenn Sie als Wohnungsvermittler Mietwohnraum öffentlich, insbesondere in Zeitungsanzeigen, auf Aushangtafeln und dergleichen anbieten oder suchen, dürfen Sie dies nur unter **Angabe Ihres Namens und der Bezeichnung als Wohnungsvermittler** tun; beim Anbieten von Wohnräumen müssen Sie zusätzlich den **Mietpreis** der Wohnräume angeben und darauf hinweisen, ob **Nebenleistungen** (wie z.B. Heizung, Warmwasser etc.) besonders zu vergüten sind.

Anmerkung

Für die Angabe des Namens gilt im einzelnen folgendes:

- Jede Abkürzung des Namens ist unzulässig.
- Wird ein Doppelname als Familienname geführt, so ist dieser in voller Länge anzugeben.
- Vornamen müssen im Inserat nicht beigefügt werden.

Bei eingetragenen Firmen gilt:

- Die Gesellschaftsform (z.B. GmbH, KG) ist stets anzuführen.
- Abkürzungen von Firmennamen (z.B. IVS – GmbH) sind nur dann zulässig, wenn diese im Handelsregister eigen erfasst (z.B. IVS Immobilien-Vermittlungs-Service GmbH) oder in der Bevölkerung allgemein bekannt sind. An den Bekanntheitsgrad der Abkürzungen werden dabei **hohe Anforderungen** gestellt, so dass grundsätzlich in der Praxis nur wenige Immobilienfirmen diesen Anforderungen genügen.

6. Provisionen – in diesen Fällen nicht!

§ 2 WoVermittG Anspruch auf Entgelt

- (1) Ein Anspruch auf Entgelt für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume steht dem Wohnungsvermittler nur zu, wenn infolge seiner Vermittlung oder infolge seines Nachweises ein Mietvertrag zustande kommt.
- (2) Ein Anspruch nach Absatz 1 steht dem Wohnungsvermittler nicht zu, wenn
 1. durch den Mietvertrag ein Mietverhältnis über dieselben Wohnräume fortgesetzt, verlängert oder erneuert wird,
 2. der Mietvertrag über Wohnräume abgeschlossen wird, deren Eigentümer, Verwalter, Mieter oder Vermieter der Wohnungsvermittler ist, oder
 3. der Mietvertrag über Wohnräume abgeschlossen wird, deren Eigentümer, Verwalter oder Vermieter eine juristische Person ist, an der der Wohnungsvermittler rechtlich oder wirtschaftlich beteiligt ist. Das gleiche gilt, wenn eine natürliche oder juristische Person Eigentümer, Verwalter oder Vermieter von Wohnräumen ist und ihrerseits an einer juristischen Person, die sich als Wohnungsvermittler betätigt, rechtlich oder wirtschaftlich beteiligt ist.
- (3) Ein Anspruch nach Absatz 1 steht dem Wohnungsvermittler gegenüber dem Wohnungssuchenden **nicht** zu, wenn der Mietvertrag über öffentlich geförderte Wohnungen oder über sonstige preisgebundene Wohnungen abgeschlossen wird, die nach dem 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden sind oder bezugsfertig werden. Satz 1 gilt auch für die nach den §§ 88d und 88e des Zweiten Wohnungsbaugesetzes oder nach dem Wohnraumförderungsgesetz geförderten Wohnungen, solange das Belegungsrecht besteht. Das gleiche gilt für die Vermittlung einzelner Wohnräume der in den Sätzen 1 und 2 genannten Wohnungen.
- (4) Vorschüsse dürfen nicht gefordert, vereinbart oder angenommen werden.
- (5) Eine abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

7. Provisionshöhe bei der Vermittlung von Mietwohnungen: 2 Nettomieten + Mehrwertsteuer

§ 3 Abs. 2 WoVermRG

Der Wohnungsvermittler darf vom Wohnungssuchenden für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluß von Mietverträgen über Wohnräume kein Entgelt fordern, sich versprechen lassen oder annehmen, das zwei Monatsmieten zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer übersteigt. Im Falle einer Vereinbarung, durch die der Wohnungssuchende verpflichtet wird, ein vom Vermieter geschuldetes Vermittlungsentgelt zu zahlen, darf das vom Wohnungssuchenden insgesamt zu zahlende Entgelt den in Satz 1 bestimmten Betrag nicht übersteigen.

Nebenkosten, über die gesondert abzurechnen ist, **bleiben** bei der Berechnung der Monatsmiete **unberücksichtigt**.

8. Nicht erschrecken – die Behörde kommt!

§ 29 GewO Auskunft und Nachschau

(1) Gewerbetreibende oder sonstige Personen,

1. die einer Erlaubnis nach §§ 30, 33a, 33c, 33d, 33i, 34, 34a, 34b, 34c, 34d oder 34e bedürfen,
2. ...
3. ...

(Betroffene), haben den Beauftragten der zuständigen öffentlichen Stelle auf Verlangen die für die Überwachung des Geschäftsbetriebs erforderlichen mündlichen und schriftlichen Auskünfte unentgeltlich zu erteilen.

(2) Die Beauftragten sind befugt, zum Zwecke der Überwachung Grundstücke und Geschäftsräume des Betroffenen während der üblichen Geschäftszeit zu betreten, dort Prüfungen und Besichtigungen vorzunehmen, sich die geschäftlichen Unterlagen vorlegen zu lassen und in diese Einsicht zu nehmen. Zur Verhütung dringender Gefahren für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung können die Grundstücke und Geschäftsräume tagsüber auch außerhalb der in Satz 1 genannten Zeit sowie tagsüber auch dann betreten werden, wenn sie zugleich Wohnzwecken des Betroffenen dienen; das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes) wird insoweit eingeschränkt.

(3) ...

Hinweis:

Dieses Merkblatt erfasst nur einige häufig zu beanstandende Fälle. Für einen gewissenhaften Gewerbetreibenden ist es selbstverständlich, sich über weitergehende Vorschriften zu informieren.

Für Nachfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Stand 04/2009

Abgrenzung Kreditwesengesetz (KWG) zu § 34c GewO

Folgende Ausführungen müssen Sie beachten, wenn Sie Kapitalanlagen i.S.d. § 34c Abs.1 Satz1 Nr.2 GewO vermitteln oder Anlageberatung (§ 34c Abs.1 Satz 1 Nr.3 GewO) betreiben wollen.

Hinweis: Für die Immobilien- oder Darlehensvermittlung sowie für die Tätigkeit als Bauträger oder Baubetreuer benötigen Sie neben den unten stehenden Genehmigungen auch weiterhin die entsprechende Erlaubnis.

Es gibt vier verschiedene Situationen, in denen Sie unterschiedlichen Regelungen unterliegen.

- In Fallgestaltung 1 benötigen Sie eine Erlaubnis nach § 34c GewO ,
- in Fallgestaltung 2 ist eine Erlaubnis nach dem Kreditwesengesetz erforderlich,
- bei Konstellation 3 müssen Sie eine Erlaubnis sowohl nach der Gewerbeordnung als auch
- nach dem Kreditwesengesetz beantragen und
- in Fallgestaltung 4 sind Sie von den Erlaubnisvorschriften beider Gesetze befreit .

Zur Prüfung, welcher Sachverhalt auf Sie zutrifft, lesen Sie bitte die unten stehenden Erläuterungen genau durch und versuchen Sie (z.B. anhand Ihnen zur Verfügung stehender Werbe- oder Verkaufsprospekte der künftig von Ihnen vertriebenen Produkte oder anhand von Verträgen mit Ihrem Auftraggeber), Ihre Tätigkeit entsprechend einzuordnen.

1) Erlaubnispflicht nach § 34c Gewerbeordnung

- a) Sie betreiben **ausschließlich** die Anlage- und/oder Abschlussvermittlung von **Anteilscheinen von Kapitalanlagegesellschaften** (inländische Investmentfonds¹) oder **Investmentaktiengesellschaften** und/oder **ausländischen Investmentanteilen**, die im Geltungsbereich des Investmentgesetzes öffentlich vertrieben werden dürfen **und** diese Vermittlung findet nur zwischen dem Kunden und einem Institut, das den Vorschriften des KWG unterliegt bzw. einem ausländischen Institut² i.S.d. §§ 53b oder 53c KWG **statt und** Sie sind nicht befugt, sich bei der Erbringung dieser Finanzdienstleistungen Eigentum oder Besitz an Geldern, Anteilscheinen oder Anteilen von Kunden zu verschaffen (§ 2 Abs.6 Satz 1 Nr.8 KWG)
- b) Sie betreiben die Anlage- und/oder Abschlussvermittlung von **sonstigen öffentlich angebotenen Vermögensanlagen**, die für gemeinsame Rechnung der Anleger verwaltet werden (das sind in der Regel Anteile an geschlossenen Fonds oder stille Gesellschaftsanteile)
- c) Sie betreiben die Anlage- und/oder Abschlussvermittlung von **öffentlich angebotenen Anteilen** an einer **Kapitalgesellschaft** (nur **GmbH**) oder **Kommanditgesellschaft** und/oder von **verbrieften Forderungen** gegen eine Kapitalgesellschaft oder Kommanditgesellschaft
- d) Sie betreiben ausschließlich die **Anlageberatung** gem. der Bereichsausnahme des § 2 Abs. 6 Satz 1 Nr. 8 KWG; dies hat zur Folge, dass Sie für die Anlageberatung eine Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 Nr. 3 GewO benötigen. Bei Gewerbetreibenden, die am 01.11.2007 eine § 34c-Erlaubnis im Sinne des § 34c Abs.1 Satz 1 Nr.2 GewO innehaben, gilt die Erlaubnis für die Anlageberatung im Sinne des § 34c Abs.1 Satz 1 Nr.3 GewO als zu diesem Zeitpunkt erteilt (derzeitige Auffassung des Bayer. Wirtschaftsministeriums).

¹ Eine Liste der Fonds, die von deutschen Kapitalanlagegesellschaften aufgelegt werden, ist bei dem Bundesverband Deutscher Investment-Gesellschaften e.V. (BVI; Eschenheimer Anlage 28, 60318 Frankfurt/Main - Postfach 10 04 37, 60004 Frankfurt/M.; www.bvi.de) zu erhalten. Zum Nachschlagen der ausländischen Investmentfonds, die in der Bundesrepublik Deutschland nach dem Investmentgesetz öffentlich vertrieben werden dürfen, steht ein ständig aktualisiertes Verzeichnis der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht unter der Internet-Adresse www.bafin.de Verfügung.

² Ob das Unternehmen, an das vermittelt wird, in diese Kategorien einzustufen ist, erfahren Sie entweder von dem Unternehmen selbst oder Sie können sich auch an die zuständige Hauptverwaltung der Deutschen Bundesbank bzw. die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht wenden.

2) Erlaubnispflicht nach dem Kreditwesengesetz

- a) Sie betreiben zwar ausschließlich die Anlage- und/oder Abschlussvermittlung von **in- und/ oder ausländischen Investmentanteilen (siehe Nr. 1a)**, Sie erfüllen aber nicht die sonstigen dort genannten Voraussetzungen (d.h. Sie vermitteln Investmentanteile, die nicht zugelassen sind, das „Partnerinstitut“ unterliegt nicht dem KWG und/oder Sie **sind befugt**, sich Eigentum oder Besitz an Geldern, Anteilscheinen oder Anteilen von Kunden zu verschaffen)
- b) Sie betreiben die Anlage- und/oder Abschlussvermittlung von zugelassenen in- und/oder ausländischen Investmentanteilen **und/oder** erbringen **weitere** dem KWG unterliegende **Finanzdienstleistungen**³
- c) Sie betreiben die Anlage- und/oder Abschlussvermittlung von in- und/oder ausländische Investmentanteilen **und** vermitteln **weitere** dem KWG unterliegende **Finanzinstrumente**⁴
- d) Sie betreiben die Anlage- und/oder Abschlussvermittlung von **öffentlich angebotenen Anteilen** an einer **Kapitalgesellschaft** (wenn die Kapitalgesellschaft eine **AG** ist)
- e) Sie betreiben die Anlage- und/oder Abschlussvermittlung von **Anteilen an GbR-Gesellschaften**, deren Geschäftszweck die gemeinsame Anlage des Gesellschaftsvermögens in Finanzinstrumenten ist

3) Erlaubnispflicht nach § 34c GewO und nach dem Kreditwesengesetz

Sie betreiben die oben unter Nr. 1b) und/oder c) genannten Tätigkeiten (damit brauchen Sie die Erlaubnis nach § 34c GewO) **und** erbringen **zusätzlich** Finanzdienstleistungen, wie sie oben unter Nr. 2a) – e) beschrieben sind (dies bedingt die Erlaubnis nach dem KWG)

4) Befreiung von § 34c GewO und KWG als gebundener Agent (§ 2 Abs.10 KWG i.V.m. § 34c Abs.5 Nr.3a GewO)

Sie betreiben die **Anlage- und/oder Abschlussvermittlung** (eines **beliebigen** Finanzinstruments) **ausschließlich** für Rechnung und unter der **Haftung** eines Einlagenkreditinstitutes oder Wertpapierhandelsunternehmens mit Sitz im Inland bzw. im EUAusland (s. § 53b KWG) oder unter der **gesamtschuldnerischen Haftung** mehrerer solcher Unternehmen **und**

es ist eine entsprechende **Anzeige** dieses Sachverhalts der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht durch eines dieser haftungsübernehmenden Institute/Unternehmen erstattet worden

Achtung: Die Vermittlung von sonstigen öffentlich angebotenen Vermögensanlagen (geschlossene Immobilienfonds, stille Gesellschaftsanteile) und von öffentlich angebotenen GmbH- oder KG-Anteilen (z.B. geschlossene Immobilienfonds) bleibt auch bei Betätigung als gebundener Agent erlaubnispflichtig nach § 34c Abs.1 Satz 1 Nr.2 GewO!

³ **Finanzdienstleistungen** sind nach § 1 Abs.1a Satz 2 KWG **Anlage- und Abschlussvermittlung** von Finanzinstrumenten, **Finanzportfolioverwaltung** (= Verwaltung einzelner in Finanzinstrumenten angelegter Vermögen für andere mit Entscheidungsspielraum), **Eigenhandel** (= Ankauf von Finanzinstrumenten im Auftrag des Kunden, aber auf eigenen Namen und eigene Rechnung und Verkauf dieser als Dienstleistung an den Kunden), **Drittstaateneinlagevermittlung** (Vermittlung von Verträgen über Einlagen sowie Entgegennahme und Weiterleitung von Einlagen an Adressen außerhalb des europ. Wirtschaftsraums), **Finanztransfergeschäfte** (nicht kontengebundener Geldtransfer als Dienstleistung für andere, also Besorgung von Zahlungsaufträgen) und **Sortengeschäfte** (z.B. Wechselstuben)

⁴ **Finanzinstrumente** sind in § 1 Abs.11 KWG aufgeführt. Hierzu zählen **Wertpapiere** (u.a. Aktien, Zertifikate, die Aktien vertreten, Schuldverschreibungen, Genussscheine, Optionsscheine und andere vergleichbare handelbare Wertpapiere), **Geldmarktinstrumente** (z.B. kurzfristige Schuldscheindarlehen, Deposit Notes, Finanz-Swaps, Schatzanweisungen, Einlagezertifikate), **Derivate** (termingebundene Fest- oder Optionsgeschäfte, deren Preis von bestimmten Basiswerten abhängt, z.B. Warentermingeschäfte, Devisentermingeschäfte, Zinsoptionen, Zinstermingeschäfte, Edelmetall-Futures und –optionen, Aktienoptionen, Floors, Caps, Collars), **Devisen** und **Rechnungseinheiten**.