



Stadtverwaltung Apolda

Gewerbebehörde

Merkblatt

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

Das Merkblatt bezieht sich auf die Makler- und Bauträgerverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 1990 (BGBl. I S. 2479), in der zurzeit gültigen Fassung. Über die sich daraus ergebenden Pflichten informiert dieses Merkblatt.

1. Allgemeines

Jeder Inhaber einer Erlaubnis nach § 34c der Gewerbeordnung (GewO) muss die Vorschriften der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) beachten. Hiernach müssen dem Kunden bestimmte Informationen zur Verfügung gestellt werden. Dies ist dann auch entsprechend zu dokumentieren. Die Pflichten für Bauträger gehen noch deutlich darüber hinaus.

Für jedes Kalenderjahr muss der Inhaber einer Erlaubnis prüfen lassen, ob er auch die Pflichten aus den §§ 2 bis 14 MaBV eingehalten hat. Der zuständigen Behörde ist der entsprechende Prüfbericht bis zum 31. Dezember des Folgejahres zu übermitteln. In bestimmten Fällen genügt die sogenannte Negativerklärung.

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

Das entnehmen Sie der folgenden Tabelle:

Erlaubte Tätigkeit	Pflichten aus § 16 der MaBV
Vermittlung des Abschlusses und Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, Wohnräume, gewerbliche Räume „Immobilienvermittlung“	Es muss weder ein Prüfbericht 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“	Es muss weder ein Prüfbericht 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 und fremde Rechnung unter Verwendung von Vermögenswerten von Erwerbern, Mietern, Pächtern, sonstigen Nutzungsberechtigungen, von Bewerbern um Erwerbs- oder Nutzungsrechte „Bauträgerschaft“	Sind derartige Tätigkeiten erbracht worden, ist ein <u>Prüfbericht</u> vorzulegen. Wurden im Berichtszeitraum keine selbständigen Tätigkeiten nach § 34c Abs. 1 Nr. 4a GewO ausgeübt, ist eine <u>Negativerklärung</u> abzugeben.
Wirtschaftliche Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Baubetreuer in fremden Namen für fremde Rechnung „Baubetreuung“	Sind derartige Tätigkeiten erbracht worden, ist ein <u>Prüfbericht</u> vorzulegen. Wurden im Berichtszeitraum keine selbständigen Tätigkeiten nach § 34c Abs. 1 Nr. 4b GewO ausgeübt, ist eine <u>Negativerklärung</u> abzugeben

Ist eine Erlaubnis für mehrere Tätigkeiten erteilt, bestimmt sich die Verpflichtung hinsichtlich des Prüfberichtes / 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 Prüfbericht, bzw. wenn in Frage kommend eine Negativerklärung abgegeben werden.

3. Was ist, wenn das Gewerbe abgemeldet ist und keine Tätigkeiten erbracht werden?

Dann ist ein Prüfbericht ebenso entbehrlich wie die Negativerklärung. Voraussetzung ist aber, dass unsere Behörde von der Abmeldung des Gewerbes, die immer bei der zuständigen Behörde zu erfolgen hat, auch weiß.

4. Die Anforderungen an den Prüfbericht

- Den Prüfbericht darf nur erstellen, wer in §16 Abs. 3 MaBV genannt ist.
 1. *Wirtschaftsprüfer, vereidigte Buchprüfer, Wirtschaftsprüfungs- und Buchprüfungsgesellschaften*
 2. *Prüfungsverbände, zu deren gesetzlichem 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 § 63b Abs. 5 des Gesetzes betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften erfüllen oder*
 - c) *die sich für ihre Prüfungstätigkeit selbständiger Wirtschaftsprüfer oder vereidigter Buchprüfer oder einer Wirtschaftsprüfungs- oder Buchprüfungsgesellschaft bedienen.*

5. Die Negativerklärung

- ersetzt den Prüfbericht, wenn prüfungspflichtige Tätigkeiten zwar nach § 14 GewO angezeigt sind, im Berichtszeitraum allerdings nicht durchgeführt worden sind.
- Unsere Behörde stellt im Internet und auf Nachfrage Formulare für die Negativerklärung zur Verfügung.
- Die Negativerklärung darf durch den Gewerbetreibenden selbst unterzeichnet werden. Die Hinzuziehung eines Prüfers im Sinne des § 16 Abs. 3 MaBV ist nicht erforderlich.
- Bereits das Bemühen um einen Vertragsabschluss, also jede Art von Werbung, gehört zur gewerblichen Tätigkeit, hier ist also ein formeller Prüfbericht erforderlich. Grund: Bereits jetzt setzen Buchführungsvorschriften ein, deren Einhaltung vom Prüfer kontrolliert werden muss.

6. Wichtige Anmerkungen

- Die Gewerbeanzeige
Bitte achten Sie darauf, dass Sie in der Gewerbeanzeige nach § 14 GewO, präzise die Tätigkeiten angeben, die Sie auch ausüben. Die drei nach § 34c GewO grundsätzlich möglichen Tätigkeiten sind: Immobilienvermittlung, Darlehensvermittlung, Bauträgerschaft und Baubetreuung. Auf diese Tätigkeiten muss auch die Gewerbeanzeige lauten. Allgemeine Begriffe wie „Handelsvertreter nach § 84 HGB“ reichen nicht aus. Haben Sie bisher schon ein Gewerbe ausgeübt, müssen Sie eine Ergänzung der Anzeige (Gewerbeummeldung) vornehmen, sobald Sie die „neue“ erlaubnisbedürftige Tätigkeit aufnehmen.
- Zur Abgabe der Prüfberichte oder Negativerklärungen ist keine Aufforderung nötig!
Die Pflicht, den Prüfbericht bzw. die Negativerklärung vorlegen zu müssen ergibt sich nämlich aus der MaBV. Es bedarf, um die Pflicht zu begründen, keiner weiteren Aufforderung oder Erinnerung der Behörde.
- Bitte mitteilen!
Wird der Betriebssitz innerhalb einer Stadt / Gemeinde verlegt, ist eine Gewerbeummeldung erforderlich. Sollten Sie selbst umziehen, die Tätigkeit in einer anderen Form ausüben, als bei der Antragstellung angegeben, z.B. mit anderen Gewerbetreibenden in einer GbR, OHG oder KG, teilen Sie dies bitte mit.

7. Erlöschen der Erlaubnis

Die Erlaubnis nach § 34c GewO erlischt übrigens durch eine Gewerbeabmeldung nicht automatisch. Sie erlischt nur durch den Tod des Inhabers, durch die Löschung der juristischen Person im Handelsregister, durch Verzicht oder durch den möglichen Widerruf oder die Rücknahme durch die zuständige Behörde.

8. Ordnungswidrigkeiten

Wer den Prüfbericht oder die Negativerklärung nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig vorlegt, handelt ordnungswidrig. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu einer Höhe von 5.000,00 EUR geahndet werden. Wiederholte Verstöße können den Widerruf der Erlaubnis zur Folge haben.

Aufgabe unserer Behörde ist es, die Einhaltung der vorgenannten Vorschriften sicherzustellen. Die Erfahrungen zeigen, dass der § 16 MaBV nur dann eingehalten wird, wenn die Behörde Verstöße auch ahndet. Deshalb bin ich bei Verstößen gehalten, regelmäßig Bußgeldverfahren einzuleiten. Sollte davon abgesehen werden, wären außerdem diejenigen benachteiligt, die ihre Pflichten gewissenhaft erfüllen. Ordnungswidrig handelt auch, wer, obwohl ein formeller Prüfbericht erforderlich wäre, nur eine Negativerklärung abgibt. Dies wird von unserer Behörde regelmäßig als Täuschungsversuch gewertet und entsprechend bestraft.

Kontaktdaten

Stadtverwaltung Apolda
Fachbereich I
Abteilung Ordnungswesen/Gewerbebehörde
T 03651 99510 Apolda