

Prüfungspflicht

für Makler, Bauträger, Baubetreuer nach § 34 c Gewerbeordnung

Als Inhaber einer Erlaubnis nach § 34 c Gewerbeordnung (GewO) sind Sie verpflichtet, auf Ihre Kosten durch einen geeigneten Prüfer prüfen zu lassen, ob die §§ 2 – 14 der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) eingehalten wurden.

Immobilienmakler und Darlehensvermittler nach § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a GewO müssen sich ab sofort keiner jährlichen Pflichtprüfung nach § 16 Abs. 1 MaBV mehr unterziehen. Die Möglichkeit der Behörde, eine außerordentliche Prüfung nach § 16 Abs. 2 MaBV anzuordnen, bleibt unberührt.

Der Prüfungsbericht ist für ein Kalenderjahr zu erstellen. Sofern Sie im Kalenderjahr keine nach § 34 c Abs. 1 GewO erlaubnispflichtige Tätigkeit ausgeübt haben, müssen Sie eine entsprechende Erklärung abgeben (**sogenannte Negativ-Erklärung**).

Der Prüfungsbericht oder eine entsprechende Erklärung sind uns bis spätestens **31. Dezember des darauffolgenden Jahres** zu übermitteln (Beispiel: Kalenderjahr 2002 – Prüfungsbericht ist bis 31.12.2003 vorzulegen).

Sie sind ferner verpflichtet, dem Prüfer die Einsicht in die Bücher, Aufzeichnungen und Unterlagen zu gestatten. Sie haben ihm alle Aufklärungen und Nachweise zu geben, die der Prüfer für eine sorgfältige Prüfung benötigt.

Geeignete Prüfer sind:

1. Wirtschaftsprüfer, vereidigte Buchprüfer, Wirtschaftsprüfungs- und Buchführungsgesellschaften,
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 § 63 b Abs. 5 des Gesetzes über Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften erfüllen oder
 - c) sie sich für ihre Prüfungstätigkeit selbständiger Wirtschaftsprüfer oder vereidigter Buchprüfer oder einer Wirtschaftsprüfungs- oder Buchprüfungsgesellschaft bedienen.

Falls Sie eine Erlaubnis besitzen für den Abschluß von Verträgen über

- Grundstücke
- grundstücksgleiche Rechte
- gewerbliche Räume
- Wohnräume oder
- Darlehen

bzw. nur diese Tätigkeiten ausgeübt haben, können mit der außerordentlichen Prüfung auch andere Personen, die öffentlich bestellt oder zugelassen worden sind und die aufgrund ihrer Vorbildung und Erfahrung in der Lage sind, eine ordnungsgemäße Prüfung in dem jeweiligen Gewerbebetrieb durchzuführen, beauftragt werden.

Zu diesem Personenkreis zählen u.a. Angehörige der steuerberatenden Berufe, Rechtsanwälte, ferner Personen, die für das Gebiet, das Gegenstand der Prüfung ist, nach § 36 der Gewerbeordnung bestellt und vereidigt worden sind.

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

Für die Vorlage des Prüfungsberichts oder der Negativ-Erklärung nach § 16 Makler- und Bauträgerverordnung sind Sie als Gewerbetreibender gegenüber dem Landratsamt Weilheim-Schongau verantwortlich. Nach § 18 der Makler- und Bauträgerverordnung handelt ordnungswidrig, wer einen Prüfungsbericht nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig oder eine dort genannte Erklärung nicht, nicht richtig oder nicht rechtzeitig vorlegt.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000,00 € geahndet werden (§ 144 Abs. 2 Nr. 1 GewO).

Die rechtzeitige Vorlage des Prüfungsberichts oder einer entsprechenden Negativ-Erklärung gehört zu Ihren Berufspflichten. Ein Verstoß hiergegen kann, so die Rechtsprechung, auch zum Widerruf der Erlaubnis führen.

Gewerbeabmeldung

Üben Sie das Gewerbe nicht mehr aus, so ist eine Gewerbeabmeldung bei der Gemeinde vorzunehmen (§ 14 GewO). In diesem Falle entfällt für die Folgejahre der Prüfungsbericht oder die Negativ-Erklärung. Ihre Erlaubnis nach § 34 c der GewO erlischt durch die Gewerbeabmeldung nicht. Bei Neuaufnahme der Tätigkeit ist lediglich eine Gewerbeanzeige bei der Gemeinde/ Verwaltungsgemeinschaft notwendig.

Der Makler- und Bauträgerverordnung (und damit der Prüfungspflicht) unterliegen nicht:

1. Versicherungs- oder Bausparkassenvertreter im Rahmen ihrer Tätigkeit für ein der Aufsicht des Bundesaufsichtsamtes für das Versicherungswesen unterliegendes Versicherungsunternehmen oder für eine der Aufsicht des Bundesaufsichtsamtes für das Kreditwesen unterliegende Bausparkasse für die Vermittlung des Abschlusses von Verträgen über Darlehen oder für die Gelegenheit zum Abschluß solcher Verträge

oder

2. Gewerbetreibende, die den Abschluß von Verträgen über die Nutzung der von ihnen für Rechnung Dritter verwalteten Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume oder Wohnräume vermitteln oder die Gelegenheit zum Abschluß solcher Verträge nachweisen (d.h. Hausverwalter).

Immobilienmakler nach § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a GewO sind künftig von der Inseratensammlung nach § 13 MaBV befreit (§ 13 Abs. 3 MaBV).

Bitte beachten Sie:

Sind Sie in mehreren Landkreisen tätig, müssen Sie allen zuständigen Landratsämtern den Prüfungsbericht (oder Negativ-Erklärung) zusenden.

Aus dem Prüfungsbericht muß hervorgehen, welche Ihrer gewerblichen Niederlassung geprüft wurde.

Weitere Auskünfte erteilt:

Frau Maria Waldas, Tel.: 0881 / 681-333
Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung, Zimmer 201
Stainhartstraße 7, 82362 Weilheim