

Grundsätzliches

„Gewerbetreibende im Sinne des § 34c Abs. 1 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 der spätestens bis zu dem in Satz 1 genannten Termin anstelle des Prüfungsberichts eine entsprechende Erklärung¹ zu übermitteln“, heißt es im § 16 der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV).

Meine Behörde stellt ein weiteres Merkblatt zu Fragen rund um den Prüfungsbericht zur Verfügung.

In diesem Merkblatt wird ausschließlich die Frage behandelt, ob und unter welchen Voraussetzungen ein Prüfungsbericht akzeptiert werden kann, der im Rahmen eines „Sammelprüfverfahrens“ entstanden ist oder noch erstellt werden soll.

Anforderungen an einen „Sammelprüfbericht“

Die MaBV ist eine Vorschrift, die im Kern dem Verbraucherschutz dient. § 16 soll sicherstellen, dass der Gewerbetreibende (Untervertreter) die Pflichten, die in der MaBV geregelt sind, auch eingehalten hat. Daher sind Prüfungsberichte, die nicht seine eigene Tätigkeit zum Gegenstand haben, sondern die einer Gesellschaft (Vertreter), mit der er vertraglich verbunden ist, nicht unproblematisch. Ein derartiger Prüfungsbericht beantwortet nicht ohne weiteres die Fragen, die er lt. MaBV beantworten soll.

Ein derartiger Prüfungsbericht kann daher nur akzeptiert werden, wenn sich aus ihm zweifelsfrei ergibt,

- welche namentlich zu nennenden Handelsvertreter oder Untervertreter in welcher Art und Weise und mit welchem Ergebnis geprüft worden sind,
- dass sämtliche Unterlagen des Untervertreters dem Prüfer / der Prüfungsgesellschaft vorgelegen haben,
- diese mindestens stichprobenartig in die Prüfung der Gesellschaft einbezogen worden sind und
- der Untervertreter eine Vollständigkeitserklärung gegenüber dem Prüfer / der Prüfungsgesellschaft abgegeben hat.

Vorbedingung eines „Sammelprüfverfahrens“ ist weiterhin,

- ⇒ dass die Untervertreter lediglich schablonenmäßig vorbereitete Vertragsabschlüsse mit den Auftraggebern abschließen, die dem Untervertreter keinerlei Spielraum hinsichtlich der Vertragskonditionen u. Ä. einräumen,
- ⇒ die Vorschriften der §§ 2 bis 14 MaBV eingehalten oder nicht einschlägig sind und
- ⇒ sich dies aus Unterlagen, die beim Vertreter über jeden seiner Untervertreter zu führen sind, nachvollziehen lässt.

¹ Dafür hat sich der Begriff „Negativerklärung“ durchgesetzt

So kann eine Lösung aussehen

Bei meiner Behörde geben Vertreter mehrerer Finanzdienstleistungsgesellschaften Prüfungsberichte ab, die den Anforderungen entsprechen, indem

- durch die Prüfungsgesellschaft eine Liste der Handelsvertreter als Anlage zum Prüfungsbericht hinzugefügt wird und im Zuge der eigentlichen Prüfung die oben genannten Anforderungen mit geprüft werden oder
- für jede/n Handelsvertreter/in durch die Prüfungsgesellschaft eine Zusatzerklärung gefertigt wird, aus der sich ergibt, dass obige Voraussetzungen (siehe Pfeile) gegeben waren.

Was nicht geht !

Wer als Handelsvertreter einen ordnungsgemäßen Sammel-Prüfungsbericht abgibt, aber über das Vertragsverhältnisses mit der Gesellschaft hinaus noch weitere erlaubnisbedürftige Tätigkeiten erbringt, muss diese grundsätzlich zum Gegenstand eines weiteren Prüfungsberichtes machen.