

Merkblatt

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

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 sich 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 Prüfungsbericht bis zum 31. Dezember des Folgejahres zu übermitteln. In bestimmten Fällen genügt die sogenannte Negativerklärung.

Für die Prüfung eines Prüfungsberichtes/einer Negativerklärung durch unsere Behörde ist gemäß Ziffer 22165 der Verwaltungskostenordnung für den Geschäftsbereich des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung eine Festgebühr in Höhe von 30,00 € von uns zu erheben.

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

Das entnehmen Sie der nachfolgenden Tabelle.

Erlaubte Tätigkeit	Pflichten aus § 16 der MaBV
<p>- <u>§ 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GewO</u> -</p> <p>Vermittlung des Abschlusses und Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, Wohnräume, gewerbliche Räume</p> <p>„Immobilienvermittlung“</p>	<p>Es muss kein Prüfungsbericht und auch keine Negativerklärung vorgelegt werden, es sei denn, die Behörde ordnet es besonders an.</p>
<p>- <u>§ 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1a GewO</u> -</p> <p>Vermittlung des Abschlusses und Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über Darlehen</p> <p>„Darlehensvermittlung“</p>	<p>Es muss kein Prüfungsbericht und auch keine Negativerklärung vorgelegt werden, es sei denn, die Behörde ordnet es besonders an.</p>

<p><u>- § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 GewO -</u></p> <p>Vermittlung des Abschlusses von Verträgen über den Erwerb von Anteilscheinen einer Kapitalanlagegesellschaft oder Investmentaktiengesellschaft, von ausländischen Investmentanteilen, die im Geltungsbereich des Investmentgesetzes öffentlich vertrieben werden dürfen, von sonstigen öffentlich angebotenen Vermögensanlagen, die für gemeinsame Rechnung der Anleger verwaltet werden, oder von öffentlich angebotenen Anteilen an einer und von verbrieften Forderungen gegen eine Kapitalgesellschaft oder Kommanditgesellschaft vermitteln</p> <p>„Kapitalanlagevermittlung“</p>	<p>Sind derartige Tätigkeiten erbracht worden, ist ein Prüfungsbericht vorzulegen.</p> <p>⇒ Wurden im Berichtszeitraum keine selbständigen Tätigkeiten nach § 34c Abs. 1 Nr. 1 b GewO ausgeübt und</p> <p>⇒ hat es auch keine Bemühungen um die Vermittlung von Verträgen gegeben, die nicht zum Abschluss gekommen sind und</p> <p>⇒ wurde auch nicht die Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen, z.B. durch Inserate geboten,</p> <p>ist eine entsprechende <u>Negativerklärung</u> erforderlich.</p> <p>Wer von der Erlaubnis Gebrauch gemacht hat, dies aber in seiner Eigenschaft als <u>vertraglich gebundener Vermittler im Sinne des Kreditwesengesetzes</u>, braucht keinen Prüfungsbericht vorzulegen. Es genügt die Negativerklärung. Was es mit dem vertraglich gebundenen Vermittler auf sich hat, lesen Sie weiter unten.</p>
<p><u>- § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 GewO -</u></p> <p>Betreiben der Anlageberatung im Sinne der Bereichsausnahme des § 2 Abs. 6 Satz 1 Nr. 8 des Kreditwesengesetzes betreiben</p> <p>„Anlageberatung“</p>	<p>siehe Kapitalanlagevermittlung</p>
<p><u>- § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4a GewO -</u></p> <p>Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr in eigenem Namen, für eigene und fremde Rechnung unter Verwendung von Vermögenswerten von Erwerbern, Mietern, Pächtern, sonstigen Nutzungsberechtigten, von Bewerbern um Erwerbs- oder Nutzungsrechte</p> <p>„Bauträgerschaft“</p>	<p>Sind derartige Tätigkeiten erbracht worden, ist ein Prüfungsbericht vorzulegen.</p> <p>Wurden im Berichtszeitraum keine selbständigen Tätigkeiten nach § 34c Abs. 1 Nr. 2 a GewO ausgeübt, ist eine Negativerklärung abzugeben.</p>
<p><u>- § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4b GewO -</u></p> <p>Wirtschaftliche Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Baubetreuer in fremdem Namen für fremde Rechnung</p> <p>„Baubetreuung“</p>	<p>Sind derartige Tätigkeiten durchgeführt worden, ist ein Prüfungsbericht vorzulegen.</p> <p>Wurden im Berichtszeitraum keine selbständigen Tätigkeiten nach § 34c Abs. 1 Nr. 2 b GewO ausgeübt, ist eine Negativerklärung abzugeben.</p>

Ist eine Erlaubnis für mehrere der oben genannten Tätigkeiten erteilt, bestimmt sich die Verpflichtung hinsichtlich des Prüfungsberichtes / 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 Prüfungsbericht, 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 Prüfungsbericht ebenso entbehrlich wie die Negativerklärung. Voraussetzung ist aber, dass meine Behörde von der Abmeldung des Gewerbes, die immer bei der zuständigen Stadt- / Gemeindeverwaltung zu erfolgen hat, auch weiß.

4. Die Anforderungen an den Prüfungsbericht

- Den Prüfungsbericht darf nur erstellen, wer in § 16 Abs. 3 MaBV genannt ist:
 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.*
- Sammelprüfungsberichte
Wer als Handelsvertreter im Finanzdienstleistungsbereich tätig ist, dem bietet die Gesellschaft, mit der er als Vermittler verbunden ist, gelegentlich einen Prüfungsbericht über die Tätigkeit der Vertragsgesellschaft an. Derartige Prüfungsberichte genügen den gesetzlichen Erfordernissen nur unter bestimmten Voraussetzungen, über die ein weiteres [Merkblatt](#) unserer Behörde informiert.

5. Die Negativerklärung

- ... ersetzt den Prüfungsbericht, wenn prüfungspflichtige Tätigkeiten zwar nach § 14 GewO bei der Stadt- / Gemeindeverwaltung angezeigt sind, im Berichtszeitraum allerdings nicht durchgeführt worden sind.
- Auf Anfrage stellen wir entsprechende Formulare zur Verfügung. Diese können Sie natürlich auch [hier](#) im Internet finden.
- 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 bereits ein formeller Prüfungsbericht erforderlich. Grund: Bereits jetzt setzen Buchführungsvorschriften ein, deren Einhaltung vom Prüfer kontrolliert werden muss.

6. Was hat es mit dem „vertraglich gebundenen Vermittler“ auf sich?

Wer Handelsvertreter oder Ausschließlichkeitsvertreter ist, der ist noch lange nicht gebundener Agent, denn diese Figur ist gesetzlich definiert (§ 2 Abs. 10 des Kreditwesengesetzes). Hiernach ist gebundener Agent, *ein Unternehmen, das keine Bankgeschäfte im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 betreibt und als Finanzdienstleistungen nur die Anlage- oder Abschlussvermittlung, das Platzierungsgeschäft oder die Anlageberatung ausschließlich für Rechnung und unter der Haftung eines Einlagenkreditinstituts oder eines Wertpapierhandelsunternehmens, das seinen Sitz im Inland hat oder nach § 53b Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 7 im Inland tätig ist, erbringt (vertraglich gebundener Vermittler), gilt nicht als Finanzdienstleistungsinstitut, sondern als Finanzunternehmen, wenn das Einlagenkreditinstitut oder Wertpapierhandelsunternehmen als das haftende Unternehmen dies der Bundesanstalt anzeigt.* **Aber Achtung:** Der vertraglich gebundene Vermittler im Sinne des Kreditwesengesetzes darf nicht mit dem Ausschließlichkeitsvertreter des Versicherungsvermittlergewerbes verwechselt werden! Beide Rechtsfiguren haben zunächst einmal nichts miteinander zu tun.

7. Wichtige Anmerkungen

- ➔ Die Gewerbeanzeige
Bitte achten Sie darauf, dass Sie in der Gewerbeanzeige nach § 14 GewO, die bei der Stadt-/Gemeindeverwaltung erfolgt sein muss, präzise die Tätigkeiten angeben, die Sie auch ausüben. Die sechs nach § 34c GewO grundsätzlich möglichen Tätigkeiten sind: Immobilienvermittlung, Darlehensvermittlung, Kapitalanlagenvermittlung, Anlageberatung, Bauträgerschaft und Baubetreuung. Auf diese Tätigkeiten muss auch die Gewerbeanzeige lauten. Allgemeine Begriffe wie „Handelsvertreter nach § 84 HGB“ oder „Vermittlung von Versicherungen und Bausparverträgen“ reichen nicht aus. Haben Sie bisher schon ein angezeigtes Gewerbe ausgeübt, müssen Sie eine Ergänzung der Anzeige („Gewerbeummeldung“) vornehmen, sobald Sie die „neue“ erlaubnisbedürftige Tätigkeit aufnehmen.
- ➔ Zur Abgabe der Prüfungsberichte oder Negativerklärungen ist keine Aufforderung nötig!
Die Pflicht, den Prüfungsbericht bzw. die Negativerklärung vorlegen zu müssen ergibt sich nämlich unmittelbar 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 Antragstellung angegeben, z.B. mit anderen Gewerbetreibenden in einer GbR, OHG oder KG, teilen Sie dies bitte mit.

8. 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.

9. Ordnungswidrigkeiten

Wer den Prüfungsbericht oder die Negativerklärung nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig vorlegt, handelt ordnungswidrig. Maßgeblich ist die durch die MaBV vorgegebene Frist, wonach der Prüfungsbericht bzw. alternativ, wenn in Betracht kommend, die Negativerklärung für ein Kalenderjahr bis zum 31. Dezember des Folgejahres abgegeben werden muss. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 € 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 § 16 der MaBV nur dann eingehalten wird, wenn die Behörde Verstöße auch ahndet. Deshalb sind wir 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 Prüfungsbericht erforderlich wäre, nur eine Negativerklärung abgibt. Dies wird von unserer Behörde regelmäßig als Täuschungsversuch gewertet und entsprechend bestraft.

Ihre Ansprechpartner:

Herr Simon, Telefon: 06641/977-102, Fax: 06641/977-149
E-Mail: ordnungsbehoerde@vogelsbergkreis.de

oder

Herr Stapler, Telefon: 06641/977-133, Fax: 06641/977-5133
E-Mail: christian.stapler@vogelsbergkreis.de