



Landratsamt Landsberg am Lech

Gewerberecht; Gesundheits- und Veterinärrecht, Lebensmittelkontrolle



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 PAngV 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 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 (= Bauträger, Baubetreuer) 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. 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 WoVermittG

Abs. 1: Der Wohnungsvermittler darf Wohnräume nur anbieten, wenn er dazu einen Auftrag von dem Vermieter oder einem anderen Berechtigten hat

Abs. 2: Der Wohnungsvermittler darf öffentlich, insbesondere in Zeitungsanzeigen, auf Aushängetafeln und dergleichen, nur **unter Angabe seines Namens** und der **Bezeichnung als Wohnungsvermittler** Wohnräume anbieten oder suchen; bietet er Wohnräume an, so hat er auch den Mietpreis der Wohnräume anzugeben und darauf hinzuweisen, ob Nebenleistungen 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 eigens 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

Abs. 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. **Der Vermittlungsvertrag bedarf der Textform.**

Abs. 1 a: 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, es sei denn, der Wohnungsvermittler holt ausschließlich wegen des Vermittlungsvertrags mit dem Wohnungssuchenden vom Vermieter oder von einem anderen Berechtigten den Auftrag ein, die Wohnung anzubieten (§ 6 Absatz 1).

Abs. 2: Ein Anspruch nach Absatz 1 Satz 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.

Abs. 3: Ein Anspruch nach Absatz 1 Satz 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 Wohnungen, die nach den §§ 88d und 88e des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, nach dem Wohnraumförderungsgesetz oder nach entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften gefördert werden, solange das Belegungsrecht besteht. Das gleiche gilt für die Vermittlung einzelner Wohnräume der in den Sätzen 1 und 2 genannten Wohnungen.

Abs. 4: **Vorschüsse** dürfen nicht gefordert, vereinbart oder angenommen werden.

Abs. 5: Eine Vereinbarung ist unwirksam, wenn

1. sie von den Absätzen 1 bis 4 abweicht oder
2. durch sie der Wohnungssuchende verpflichtet wird, ein vom Vermieter oder einem Dritten geschuldetes Vermittlungsentgelt zu zahlen.

7. Provisionshöhe bei der Vermittlung von Mietwohnungen:

2 Nettomieten + Mehrwertsteuer

§ 3 Abs. 2 WoVermittG Entgelt

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) ...

9. Identifizierungspflichten nach dem Geldwäschegesetz

Der Gesetzgeber schreibt vor, dass Vertragspartner vor der Begründung einer Geschäftsbeziehung zu identifizieren sind (§ 3 GwG in Verbindung mit § 4 GwG).

Immobilienmakler nach § 2 Abs. 1 Nr. 10 GwG haben diese Sorgfaltspflicht einzuhalten.

Die Identifizierung nach § 4 GwG gilt als vom Verpflichteten nach § 2 Abs. 1 Nr. 10 GwG

rechtzeitig vorgenommen, wenn sie zu dem Zeitpunkt erfolgt, an dem die Parteien

vor der Aufnahme der Vertragsverhandlungen zum An- bzw. Verkauf einer Immobilie stehen.

Die Identifizierung des als zukünftigem Vertragspartner agierenden Kaufinteressenten

durch den Verpflichteten muss erfolgt sein, bevor die Aufnahme der Vertragsverhandlungen

der Parteien unmittelbar ermöglicht wird, insbesondere bevor die Verkäuferdaten weitergegeben werden.

In Fällen, in denen keine Geschäftsbeziehung dieses Stadiums erreicht wird, muss keine Identifizierung erfolgen.

Die Vorschriften zur Identifizierung zu einem früheren Zeitpunkt im Sinn des § 3 Abs. 2 Nrn. 3 und 4 GwG bleiben hiervon unberührt.

Gleiches gilt für die Erstattung einer Verdachtsmeldung nach § 11 GwG.

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 08/2015

GewO = Gewerbeordnung

PAngV = Preisangabenverordnung

MaBV = Verordnung über die Pflichten der Makler, Darlehensvermittler, Bauträger und Baubetreuer (Makler- und Bauträgerverordnung)

WoVermittG = Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung

GwG = Gesetz über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten Geldwäschegesetz