

# Merkblatt

über die Pflicht zur Vorlage von Unterlagen für  
Inhaber von Erlaubnissen nach § 34c der  
Gewerbeordnung (Stand 01.11.2023)



## 1. Allgemeines

Jeder Inhaber einer Erlaubnis nach § 34c der Gewerbeordnung (GewO) muss die Vorschriften der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) beachten. Diese Rechtsverordnung enthält zahlreiche Vorschriften, die bei der Berufsausübung einzuhalten sind. Der zuständigen Behörde sind entsprechende Unterlagen zu übermitteln.

## 2. Was ist vorzulegen?

Erlaubte Tätigkeit	Pflichten aus §§ 15, 15a und 16 MaBV
Vermittlung des Abschlusses und Nachweises der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über Grundstücke / grundstücksgleiche Rechte, Wohnräume/gewerbliche Räume. <b>„Immobilienvermittlung“</b>	Es muss weder ein Prüfungsbericht noch eine Negativerklärung vorgelegt werden, es sei denn, die Behörde ordnet es besonders an. Dafür ist neuerdings der Nachweis der <b>Weiterbildung</b> zu erbringen ( <b>siehe Punkt 7</b> ).
Vermittlung des Abschlusses und Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über Darlehen,“ außer Immobiliendarlehen nach § 34i GewO. <b>„Darlehensvermittlung“</b>	Es muss weder ein Prüfungsbericht 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 oder fremde Rechnung unter Verwendung von Vermögenswerten von Erwerbern, Mietern, Pächtern, sonstigen Nutzungsberechtigten, oder von Bewerbern um Erwerbs- oder Nutzungsrechte. <b>„Bauträgerschaft“</b>	Sind derartige Tätigkeiten erbracht worden, ist ein <b>Prüfungsbericht</b> vorzulegen (siehe Punkt 3). Wurden im Berichtszeitraum keine selbstständigen Tätigkeiten ausgeübt, ist eine <b>Negativerklärung</b> abzugeben ( <b>siehe Punkt 4</b> ).
Wirtschaftliche Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Baubetreuer im fremden Namen für fremde Rechnung. <b>„Baubetreuung“</b>	Sind derartige Tätigkeiten erbracht worden, ist ein <b>Prüfungsbericht</b> vorzulegen (siehe Punkt 3). Wurden im Berichtszeitraum keine selbstständigen Tätigkeiten ausgeübt, ist eine <b>Negativerklärung</b> abzugeben ( <b>siehe Punkt 4</b> ).
Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums von Wohnungseigentümern oder Verwaltung von Mietverhältnissen über Wohnräume. <b>„Wohnimmobilienverwalter“</b>	Es muss weder ein Prüfungsbericht noch eine Negativerklärung vorgelegt werden. Dafür ist der Nachweis der <b>Weiterbildung und Berufshaftpflichtversicherung</b> zu erbringen ( <b>siehe Punkt 7 und 8</b> ).

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. Der 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 gesetzlichen 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 § 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.

### 4. Die Negativerklärung

Es kommt vor, dass Gewerbetreibende,

- die sich im Besitz einer Erlaubnis befinden **und**
- die ihr Gewerbe bei der Stadt bzw. Gemeindeverwaltung angemeldet haben,

in einem kompletten Kalenderjahr keine erlaubnispflichtigen Tätigkeiten ausgeübt haben. In diesem Falle ist die Negativerklärung erforderlich. Auf Anfrage stellen wir entsprechende Formulare zur Verfügung.

#### Wann wird keine Negativerklärung gefordert?

**Keine** Negativerklärung wird gefordert, wenn sie zwar noch die Erlaubnis besitzen, das Gewerbe jedoch weder ausüben, noch bei der Stadt-/Gemeindeverwaltung nach § 14 GewO angezeigt haben. Ferner ist keine Negativerklärung erforderlich, wenn man explizit aus den Prüfungspflichten entlassen wurde. Nähere Informationen hierzu erhalten Sie von uns.

### 5. Tätigkeiten nach § 1 der Makler und Bauträgerverordnung

Von der Prüfpflicht nach § 16 der MaBV gibt es Ausnahmen. Wenn Sie ausschließlich für ein der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht unterliegendes Versicherungs- oder Bausparunternehmen den Abschluss von Verträgen über Darlehen vermitteln oder die Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge nachweisen, unterliegen Sie nicht der MaBV. Ferner, wenn Sie den Abschluss von Verträgen über die Nutzung der von Ihnen für Rechnung Dritter verwalteten Grundstücke vermitteln oder die Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge nachweisen (Hausverwaltung).

#### Was bedeutet das?

Wer nur ausschließlich Tätigkeiten nach § 1 der MaBV ausgeübt hat, muss dies auf dem Formular „Negativerklärung“ entsprechend ankreuzen.

## 6. Wichtige Anmerkungen

### 6.1. Die Gewerbeanzeige

Bitte achten Sie darauf, dass die Gewerbeanzeige nach § 14 GewO, die bei der Stadt- oder Gemeindeverwaltung erfolgt sein muss, präzise die Tätigkeit enthält, auf die Ihre Erlaubnis lautet. Die fünf nach § 34c GewO grundsätzlich möglichen Tätigkeiten sind: Immobilienvermittlung, Darlehensvermittlung (ohne § 34i GewO), Bauträgerschaft Baubetreuung und Immobilienverwaltung. Auf diese Tätigkeiten muss auch die Gewerbeanzeige lauten. Allgemeine Begriffe wie „Handelsvertreter nach § 84 HGB“ oder „Vermittlung von Versicherungen und Bauverträgen“ reichen **nicht** aus.

### 6.2. Wann erlischt die Erlaubnis?

Die Erlaubnis **erlischt nicht automatisch**, wenn das Gewerbe abgemeldet wurde. Sie erlischt nur durch den Tod des Inhabers, durch die Löschung der juristischen Person im Handelsregister, wenn auf sie verzichtet wird oder sie von unserer Behörde zurückgenommen oder widerrufen wird.

### 6.3. Zuständigkeit

Zuständig für alles, was mit dem § 34c GewO zu tun hat, ist in Hessen der Kreisausschuss des Landkreises, in dessen Bereich sich der Hauptbetriebssitz des Gewerbetreibenden befindet.

### 6.4. Zur Abgabe der Prüfberichte oder Negativerklärungen ist **keine** Aufforderung nötig!

Die Pflicht, den Prüfbericht bzw. die Negativerklärung vorlegen zu müssen, ergibt sich unmittelbar aus der MaBV. Es bedarf, um die Pflicht zu begründen, **keiner weiteren Aufforderung oder Erinnerung** durch die Behörde.

### 6.5. Die Überprüfung des Prüfberichtes ist **kostenpflichtig!**

Der Verordnungsgeber sieht seit Beginn 2011 vor, dass die überwachende Behörde für die Prüfung der Erklärungen nach § 16 MaBV (Prüfbericht) eine Gebühr in Höhe von 55,50 € erheben muss.

### 6.6. Bitte mitteilen!

Sollten Sie den Betriebssitz verlegen, selbst umziehen, die Tätigkeit in einer anderen Form ausüben als bei Antragstellung angegeben, z.B. mit anderen Gewerbetreibenden in einer GbR, OHG oder KG, so teilen Sie dies der Behörde bitte mit.

### 6.7. Vertretungsberechtigte Personen und Geschäftsführerwechsel anzeigen!

Hierbei handelt es sich um eine Pflicht, die in § 9 der MaBV normiert ist. Hiernach sind die mit der Leitung des Betriebes oder einer Zweigniederlassung beauftragten Personen unverzüglich anzuzeigen. Bei juristischen Personen also GmbH, AG, KGaA gilt dies für die nach Gesetz, Satzung oder Gesellschaftsvertrag vertretungsberechtigten Personen (Geschäftsführer bzw. Vorstandsmitglieder). In der Anzeige sind die komplette Adresse sowie Geburtsdatum und Ort anzugeben.

## 7. Weiterbildungspflicht für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter (neu)

Nach § 34c Abs. 2a GewO in Verbindung mit § 15b MaBV sind Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter verpflichtet, sich in einem Umfang von 20 Stunden innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren weiterzubilden. Der Weiterbildungszeitraum beginnt jeweils am 1. Januar des Kalenderjahres. Wir ordnen an, dass Erlaubnisinhaber die jeweiligen Nachweise über die vollständigen Weiterbildungen wiederkehrend alle drei Jahre zu diesem Termin bei uns vorzulegen haben. Ist dieser Tag ein Sonn- oder Feiertag, wird die Frist auf den ersten darauffolgenden Werktag verlängert.

## 8. Berufshaftpflichtversicherung für Wohnimmobilienverwalter (neu)

Nach § 34c Abs. 2 Nr. 3 GewO benötigt ein Wohnimmobilienverwalter eine Berufshaftpflichtversicherung als Erlaubnisvoraussetzung. Diese ist in §§ 15, 15a der MaBV näher geregelt.

In der Praxis gibt es erfahrungsgemäß häufig Probleme bei den Nachweisen der Versicherung. Hierzu ist es erwähnenswert, dass die Versicherungsgesellschaften verpflichtet sind auslaufende Verträge der Berufshaftpflichtversicherung an die zuständigen Behörden zu melden. Neuverträge werden den Behörden oftmals nicht gemeldet, sodass die Behördenvertreter gezwungen werden die Wohnimmobilienverwalter anzuschreiben, was einen hohen Verwaltungsaufwand bedeutet. Wir begrüßen es daher außerordentlich, wenn Sie einen Versicherungswechsel mit der neuen Versicherungsbestätigung im Vorfeld an die zuständige Behörde melden. Das erspart Ihnen und uns viel Zeit, Ärger und auch Geld. Die Meldung kann per Post, Fax oder elektronisch per E-Mail erfolgen. Hilfreich ist dabei die Angabe des Aktenzeichens.

## 9. Ordnungswidrigkeiten

Abschließend wird noch darauf hingewiesen, dass die Gewerbetreibenden, die die notwendigen Unterlagen **nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig** vorgelegt haben, ordnungswidrig im Sinne des § 18 MaBV i. V. m. § 144 Abs. 1 Nr.1 GewO gehandelt haben. 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. Erfahrungsgemäß wird die MaBV nur beachtet, wenn die Behörde die Verstöße auch ahndet. Deshalb sind wir bei Verstößen gehalten, regelmäßig Bußgeldverfahren einzuleiten. Sollten wir davon absehen, wären außerdem diejenigen benachteiligt, die ihre Pflichten gewissenhaft erfüllen.

**Landkreises Gießen**  
**Der Kreisausschuss**  
**FD 14 - Aufsichts- und Ordnungswesen**  
**Sachgebiet Gewerbewesen**  
**Bachweg 9, Raum UG 05**  
**35398 Gießen**

Telefon: 0641 9390-2243  
 Telefon: 0641 9390-2226  
 Telefax: 0641 9390-2239  
 E-Mail: [gewerbe@lkgi.de](mailto:gewerbe@lkgi.de)