

Merkblatt für Makler, Bauträger und Baubetreuer

1. Betriebsbeginn, -verlegung, -erweiterung bzw. -aufgabe rechtzeitig anzeigen (§ 14 GewO)

Den Beginn eines selbständigen stehenden Gewerbebetriebes (z.B. Ihres Immobilienbüros) müssen Sie gleichzeitig

mit der Aufnahme der Tätigkeit der für den betreffenden Ort zuständigen Behörde (Gewerbeamt) anzeigen. Das Gleiche gilt natürlich auch, wenn Sie Ihren Betriebsitz innerhalb des Stadtgebietes wechseln oder Ihre gewerbliche Tätigkeit ändern oder erweitern (Ummeldung) bzw. wenn Sie Ihren Betrieb in Ingolstadt aufgeben (Abmeldung), auch wenn Sie ihn in einer anderen Gemeinde wieder neu beginnen wollen.

2. „Namensschild“ anbringen (§ 15a GewO)

Als Gewerbetreibender müssen Sie an der Außenseite oder am Eingang Ihrer offenen Betriebsstätte (=Ihr Geschäftslokal) Ihren Familiennamen mit mindestens einem ausgeschriebenen Vornamen in deutlich lesbarer

Schrift anbringen. Ist Ihre (Einzel-) Firma im Handelsregister eingetragen, müssen Sie zusätzlich den eingetragenen Firmennamen anbringen. Ist aus der Firma der Familienname des Geschäftsinhabers mit einem ausgeschriebenen Vornamen zu ersehen, genügt die Anbringung der Firma. Bei juristischen Personen (also GmbHs und Aktiengesellschaften) ist ebenfalls der Firmename anzubringen. Bei Personengesellschaften (oHG, KG und GbR) sind die Vor- und Zunamen der persönlich haftenden Gesellschafter anzubringen. Sind mehr als zwei Beteiligte vorhanden, deren Namen hiernach in der Aufschrift anzugeben wären, so genügt es, wenn die Namen von zweien mit einem das Vorhandensein weiterer Beteiligter andeutenden Zusatz aufgenommen werden (z.B. „Fa. Hans Müller, Peter Meier & Partner“). Die zuständige Behörde kann im Einzelfall die Angabe der Namen aller Beteiligten anordnen.

3. Geschäftsbriefbögen gestalten (§ 15b GewO)

Damit Ihre Identität auch auf Geschäftsbriefen erkennbar ist, müssen Sie, sofern Ihre Firma nicht im Handelsregister eingetragen ist, Ihren Familiennamen und mindestens einen ausgeschriebenen Vornamen darauf angeben. Bei Personengesellschaften (oHG, KG und GbR) sind die Vor- und Zunamen aller persönlich haftenden Gesellschafter anzubringen. Das gilt z.B. auch bei Bestellscheinen.

4. Fiktiver „Firmenname“

§ 37 Handelsgesetzbuch (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 Name nicht im Handelsregister eingetragen ist. Nähere Informationen erhalten Sie beim Amtsgericht Ingolstadt, Abt. Registergericht.

5. Preisverzeichnis aufstellen (§ 5 Preisangabenverordnung (PAngV))

Als Makler, Bauträger oder Baubetreuer sind Sie Dienstleister. Als solcher müssen Sie ein Preisverzeichnis mit den Preisen (da es sich um Endpreise handelt inkl. MwSt) Ihrer wesentlichen Leistungen aufstellen (also z.B. die Höhe der Provision bei Vermittlung eines Kauf- oder Mietobjektes). Dieses Preisverzeichnis muss im Geschäftslokal oder am sonstigen Ort des Leistungsangebots und, sofern vorhanden, zusätzlich in Ihrem Schaufenster oder Schaukasten angebracht werden.

6. Prüfungsbericht oder Negativerklärung abgeben (§ 16 MaBV)

Als Gewerbetreibender im Sinne des § 34c Abs. 1 GewO müssen Sie auf Ihre Kosten die Einhaltung der sich aus den §§ 2 bis 14 MaBV ergebenden Verpflichtungen für jedes Kalenderjahr durch einen geeigneten Prüfer prüfen lassen und den Prüfungsbericht der zuständigen Behörde bis spätestens zum 31. Dezember des darauf folgenden Jahres übermitteln. Sofern Sie im Berichtszeitraum keine nach § 34c Abs. 1 Satz 1 GewO Tätigkeit ausgeübt haben, genügt, ebenfalls spätestens bis zu diesem Zeitpunkt an Stelle des Prüfungsberichts eine entsprechende Erklärung (sog. „Negativerklärung“).

Hinweise

- Die vorgenannte Frist zur Übermittlung des Prüfungsberichtes kann nicht verlängert werden.
- Sollten Sie ein Gewerbe nach § 34c GewO nicht mehr ausüben, so zeigen Sie uns 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 Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) befreit.
- 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.

7. Mietwohnräume richtig inserieren (§ 6 Abs.2 WoVermittG)!

Wenn Sie als Wohnungsvermittler Mietwohnraum öffentlich, insbesondere in Zeitungsanzeigen, auf Aushangtafeln und dergleichen anbieten oder suchen, dürfen Sie dies nur unter Angabe Ihres Namens und der Bezeichnung als Wohnungsvermittler tun; beim Anbieten von Wohnräumen müssen Sie zusätzlich den Mietpreis der Wohnräume angeben und darauf hinweisen, ob Nebenleistungen (wie z.B. Heizung, Warmwasser etc.) besonders zu vergüten sind.

Hinweise

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 angeführt werden.
- Im gesamten sonstigen Schriftverkehr (Geschäftsbriefe) ist jedoch die Angabe des vollständig ausgeschriebenen Vornamens erforderlich.
- Die Gesellschaftsform der Firma (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.

8. Provisionen - in diesen Fällen nicht (§ 2 WoVermittG)

Um überhaupt für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume Provision in Anspruch nehmen zu können, muss infolge der Vermittlung oder des Nachweises ein Mietvertrag zu Stande gekommen sein. Trotz eines gültigen Mietvertrages darf keine Provision verlangt werden, wenn

1. durch den Mietvertrag ein Mietverhältnis über dieselben Wohnräume fortgesetzt, verlängert oder erneuert wird,
2. der Mietvertrag über Wohnräume abgeschlossen wird, von denen Sie als Wohnungsvermittler gleichzeitig Eigentümer, Verwalter, Mieter oder Vermieter sind, oder
3. der Mietvertrag über Wohnräume abgeschlossen wird, deren Eigentümer, Verwalter oder Vermieter eine juristische Person ist, an der Sie als Wohnungsvermittler rechtlich oder wirtschaftlich beteiligt sind. 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.

Eine Provision steht dem Wohnungsvermittler gegenüber dem Wohnungssuchenden auch dann nicht zu, wenn der Mietvertrag über öffentlich geförderte oder sonstige preisgebundene Wohnungen abgeschlossen wird, die nach dem 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden sind oder bezugsfertig werden. Das Gleiche gilt für die Vermittlung einzelner Wohnräume der in Satz 1 genannten Wohnungen. Auf die Provision dürfen Sie vor Zustandekommen des Mietvertrages auch keine Vorschüsse, ganz gleich wie sie benannt werden, fordern, vereinbaren oder annehmen. Sie können mit Ihren Kunden auch keine anderen wirksamen Vereinbarungen treffen, sofern diese von den vorgenannten Vorschriften abweichen.

9. Provisionshöhe bei der Vermittlung von Mietwohnungen (§ 3 Abs.2 Wohnungvermittlungsgesetz (WoVermittG))

Als Provision für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume dürfen Sie nicht mehr als zwei Monatsmieten zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer verlangen. Dabei dürfen Nebenkosten, über die gesondert abzurechnen ist (z.B. Heizung, Warmwasser etc.), bei der Berechnung der Monatsmiete nicht zu Grunde gelegt werden. Sollte der Wohnungssuchende ein an sich vom Vermieter Ihnen geschuldetes Vermittlungsentgelt zahlen müssen, darf die von ihm zu zahlende Gesamtsumme trotzdem nicht mehr als die genannten zwei Monatsmieten betragen.

10. Nicht erschrecken - die Behörde kommt (§ 29 GewO)

Die Behörde kann Ihnen nach § 34c GewO erlaubnispflichtigen Betrieb einer Nachschau unterziehen. Dabei sind Sie verpflichtet, entsprechende mündliche oder schriftliche Auskünfte unentgeltlich zu erteilen. Die Behördenvertreter dürfen Einsicht in Ihre sämtlichen Geschäftsunterlagen (auch z.B. Geschäftskontenauszüge) nehmen.

Abschließender Hinweis:

Dieses Merkblatt erfasst nur einen Auszug aus den betroffenen Vorschriften. Es empfiehlt sich daher, sich über weiter gehende Vorschriften zu informieren (insbesondere die §§ 2 - 14 MaBV). Texte und Kommentare dazu sind in den Fachbuchhandlungen erhältlich.

Abgrenzung Kreditwesengesetz (KWG) zu § 34c GewO

Folgende Ausführungen müssen Sie beachten, wenn Sie Kapitalanlagen i.S.d. § 34c Abs.1 Satz 1 Nr.1b GewO vermitteln wollen.

Hinweis: Für die Immobilien- oder Darlehensvermittlung sowie für die Tätigkeit als Bauträger oder Baubetreiber benötigen Sie neben den unten stehenden Genehmigungen auch weiterhin die entsprechende Erlaubnis.

Es gibt vier verschiedene Situationen, in denen Sie unterschiedlichen Regelungen unterliegen. Zur Prüfung, welcher Sachverhalt auf Sie zutrifft, lesen Sie bitte die unten stehenden Erläuterungen genau durch und versuchen Sie (z.B. anhand Ihnen zur Verfügung stehender Werbe- oder Verkaufsprospekte der künftig von Ihnen vertriebenen Produkte oder anhand von Verträgen mit Ihrem Auftraggeber), Ihre Tätigkeit entsprechend einzuordnen. Der/die für Sie zuständige Sachbearbeiter/in wird Ihnen dabei gerne behilflich sein.

1) Erlaubnispflicht nach § 34c Gewerbeordnung

- a) Sie betreiben ausschließlich die Anlage- und/oder Abschlussvermittlung von Anteilscheinen von Kapitalanlagegesellschaften (inländische Investmentfonds¹) und/oder ausländischen Investmentanteilen, die nach dem Auslandsinvestment-Gesetz vertrieben werden dürfen und diese Vermittlung findet nur zwischen dem Kunden und einem Institut, das den Vorschriften des KWG unterliegt bzw. einem ausländischen Institut² i.S.d. §§ 53b oder 53c KWG statt und Sie sind nicht befugt, sich bei der Erbringung dieser Finanzdienstleistungen Eigentum oder Besitz an Geldern, Anteilscheinen oder Anteilen von Kunden zu verschaffen (§ 2 Abs.6 Satz 1 Nr.8 KWG)
- b) Sie betreiben die Anlage- und/oder Abschlussvermittlung von sonstigen öffentlich angebotenen Vermögensanlagen, die für gemeinsame Rechnung der Anleger verwaltet werden (das sind in der Regel Anteile an geschlossenen Fonds oder stille Gesellschaftsanteile)
- c) Sie betreiben die Anlage- und/oder Abschlussvermittlung von öffentlich angebotenen Anteilen an einer Kapitalgesellschaft (nur GmbH) oder Kommanditgesellschaft
 - Eine Liste der Fonds, die von deutschen Kapitalanlagegesellschaften aufgelegt werden, ist bei dem Bundesverband Deutscher Investment-Gesellschaften e.V. (BVI; Eschenheimer Anlage 28, 60318 Frankfurt/Main - Postfach 10 04 37, 60004 Frankfurt/M.; www.bvi.de) zu erhalten. Zum Nachschlagen der ausländischen Investmentfonds, die in der Bundesrepublik Deutschland nach dem Auslandsinvestment-Gesetz öffentlich vertrieben werden dürfen, steht ein ständig aktualisiertes Verzeichnis der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht unter der Internet-Adresse www.bafin.de Verfügung.
 - Ob das Unternehmen, an das vermittelt wird, in diese Kategorien einzustufen ist, erfahren Sie entweder von dem Unternehmen selbst oder Sie können sich auch an die zuständige Hauptverwaltung der Deutschen Bundesbank bzw. die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht wenden.

2) Erlaubnispflicht nach dem Kreditwesengesetz

- a) Sie betreiben zwar ausschließlich die Anlage- und/oder Abschlussvermittlung von in- und/oder ausländischen Investmentanteilen (siehe Nr. 1a), Sie erfüllen aber nicht die sonstigen dort genannten Voraussetzungen (d.h. Sie vermitteln Investmentanteile, die nicht zugelassen sind, das „Partnerinstitut“ unterliegt nicht dem KWG und/oder Sie sind befugt, sich Eigentum oder Besitz an Geldern, Anteilscheinen oder Anteilen von Kunden zu verschaffen)
- b) Sie betreiben die Anlage- und/oder Abschlussvermittlung von zugelassenen in- und/oder ausländischen Investmentanteilen und/oder erbringen weitere dem KWG unterliegende Finanzdienstleistungen.
- c) Sie betreiben die Anlage- und/oder Abschlussvermittlung von in- und/oder ausländische Investmentanteilen und vermitteln weitere dem KWG unterliegende Finanzinstrumente
- d) Sie betreiben die Anlage- und/oder Abschlussvermittlung von öffentlich angebotenen Anteilen an einer Kapitalgesellschaft (wenn die Kapitalgesellschaft eine AG ist) und/oder von verbrieften Forderungen
- e) gegen eine Kapitalgesellschaft oder Kommanditgesellschaft
- f) Sie betreiben die Anlage- und/oder Abschlussvermittlung von Anteilen an GbR-Gesellschaften, deren Geschäftszweck die gemeinsame Anlage des Gesellschaftsvermögens in Finanzinstrumenten ist

3) Erlaubnispflicht nach § 34c GewO und nach dem Kreditwesengesetz

Sie betreiben die oben unter Nr. 1b) und/oder c) genannten Tätigkeiten (damit brauchen Sie die Erlaubnis nach § 34c GewO) und erbringen zusätzlich Finanzdienstleistungen, wie sie oben unter Nr. 2a) – e) beschrieben sind (dies bedingt die Erlaubnis nach dem KWG)

4) Befreiung von § 34c GewO und KWG als gebundener Agent (§ 2 Abs.10 KWG i.V.m. § 34c Abs.5 Nr.3a GewO)

Sie betreiben die Anlage- und/oder Abschlussvermittlung (eines beliebigen Finanzinstruments) ausschließlich für Rechnung und unter der Haftung eines Einlagenkreditinstitutes oder Wertpapierhandelsunternehmens mit Sitz im Inland bzw. im EU-Ausland (s. § 53b KWG) oder unter der gesamtschuldnerischen Haftung mehrerer solcher Unternehmen und es ist eine entsprechende Anzeige dieses Sachverhalts der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht durch eines dieser haftungsübernehmenden Institute/Unternehmen erstattet worden

Finanzdienstleistungen sind nach § 1 Abs.1a Satz 2 KWG Anlage- und Abschlussvermittlung von Finanzinstrumenten,

Finanzportfolioverwaltung (= Verwaltung einzelner in Finanzinstrumenten angelegter Vermögen für andere mit Entscheidungsspielraum),

Eigenhandel (= Ankauf von Finanzinstrumenten im Auftrag des Kunden, aber auf eigenen Namen und eigene Rechnung und Verkauf dieser als Dienstleistung an den Kunden),

Drittstaateneinlagevermittlung (Vermittlung von Verträgen über Einlagen sowie Entgegennahme und Weiterleitung von Einlagen an Adressen außerhalb des europ. Wirtschaftsraums),

Finanztransfergeschäfte (nicht kontengebundener Geldtransfer als Dienstleistung für andere, also Besorgung von Zahlungsaufträgen) und **Sortengeschäfte** (z.B. Wechselstuben)

Finanzinstrumente sind in § 1 Abs.11 KWG aufgeführt.

Hierzu zählen **Wertpapiere** (u.a. Aktien, Zertifikate, die Aktien vertreten, Schuldverschreibungen, Genussscheine, Optionsscheine und andere vergleichbare handelbare Wertpapiere), **Geldmarktinstrumente** (z.B. kurzfristige Schuldscheindarlehen, Deposit Notes, Finanz-Swaps, Schatzanweisungen, Einlagenzertifikate),

Derivate (termingebundene Fest- oder Optionsgeschäfte, deren Preis von bestimmten Basiswerten abhängt, z.B. Warentermingeschäfte, Devisentermingeschäfte, Zinsoptionen, Zinstermingeschäfte, Edelmetall-Futures und -optionen, Aktienoptionen, Floors, Caps, Collars), **Devisen** und **Rechnungseinheiten**.

Die Erbringung von Finanzdienstleistungen ohne die hierfür erforderliche Erlaubnis stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 144 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe h GewO bzw. eine Straftat nach § 54 KWG dar.