

# Merkblatt für Makler, Anlageberater, Bauträger und Baubetreuer

*“Wie Sie häufige Fehler und insofern auch Bußgelder vermeiden können”*

(Stand: 01.01.10)

## 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 der Stadt- oder Gemeindeverwaltung) **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 aufgeben (**Abmeldung**), auch wenn Sie ihn in einer anderen Stadt oder Gemeinde wieder neu beginnen wollen.

## 2. “Namensschild” anbringen (§ 15 a 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 dem Firmennamen der Familienname des Geschäftsinhabers mit einem ausgeschriebenen Vornamen zu ersehen, genügt die Anbringung des Firmennamens. Bei juristischen Personen (also GmbHs und Aktiengesellschaften) ist ebenfalls der Firmenname anzubringen. Bei Personengesellschaften (oHG, KG, GbR und KG a.A.) 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 (§ 15 b 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. Das gilt z.B. auch bei Bestellscheinen.

## 4. Fiktiver “Firmenname”

**§ 37 HGB untersagt es**, dem Gewerbebetrieb einen frei erfundenen Namen (z. B. AP Immobilien Consulting) zu geben und damit im Geschäftsverkehr eine Firma vorzutäuschen, solange dieser Name nicht im Handelsregister eingetragen ist. Nähere Informationen erhalten Sie beim zuständigen Amtsgericht Viersen, Kempen oder Nettetal.

## 5. Preisverzeichnis aufstellen (§ 5 PAngV)

Als Makler, Anlageberater, 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. “Alle Jahre wieder” - Prüfungsbericht oder Negativerklärung abgeben (§ 16 MaBV)

Als Gewerbetreibender im Sinne des § 34c Abs. 1 Nr. 2 und 4 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 Nr. 2 und 4 GewO erlaubnispflichtige Tätigkeit ausgeübt haben, genügt an Stelle des Prüfungsberichts eine entsprechende Erklärung ("Negativklärung"). **Durch gesetzliche Änderung der Makler- und Bauträgerverordnung zum 01.07.05 unterliegen Immobilien- und Darlehensmakler nicht mehr § 16 Abs. 1 MaBV und sind somit von einer jährlichen Prüfungsverpflichtung generell ausgeschlossen. Anlageberater die keine Verträge vermitteln unterliegen ebenfalls nicht der Prüfberichtsspflicht.**

#### 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 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: 2 Nettomieten + MwSt. (§ 3 Abs. 2 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 einige häufig zu beanstandeten Fälle. 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.

#### **Verwendete Abkürzungen:**

GewO: Gewerbeordnung

HGB: Handelsgesetzbuch

KWG: Kreditwesengesetz

MaBV: Makler- und Bauträgerverordnung

PAngV: Preisangabenverordnung

WoVermittG: Wohnungsvermittlungsgesetz