

Maklererlaubnis

Die Ergreifung des Maklerberufes ist an gewissen Voraussetzungen geknüpft. Daneben gilt es auch besondere Bedingungen und Regeln bei der Berufsausübung zu beachten. Was für die Erteilung einer Maklererlaubnis erforderlich ist und was bei der Maklertätigkeit zu beachten ist, wird in diesem Merkblatt näher dargestellt.

Inhalt:

Alles rund um die Maklererlaubnis.....	2
Wer benötigt eine behördliche Erlaubnis?.....	2
Welchen Inhalt hat die Erlaubnis?.....	2
Grenzüberschreitend tätig werdende Makler.....	2
Welches sind die wesentlichen Voraussetzungen für die Erteilung der Erlaubnis?	3
Wer erteilt die Erlaubnis? Wie hoch sind die Kosten?	3
Wie ist ein Antrag auf Erlaubniserteilung zu stellen?.....	3
Wann kann die Erlaubnis entzogen werden?.....	4
Der Abschluss eines Maklervertrages mit Kunden.....	4
Wie kommt ein Maklervertrag zustande?	5
Nachweismakler	6
Vermittlungsmakler	6
Wann entsteht ein Provisionsanspruch?	6
Wie viel darf der Makler verlangen?.....	6
Kaufmannseigenschaft und Name des Maklers.....	7
Berücksichtigung der Makler- und Bauträgerverordnung.....	8
Auszug aus der MaBV:	9
§ 10 Buchführungspflicht	9
§ 11 Informationspflicht.....	11

Ihr Ansprechpartner:

Johannes Fritsch
E-Mail: johannes.fritsch@berlin.ihk.de www.ihk-berlin.de

Stand: 09. Januar 2019

Alles rund um die Maklererlaubnis

Wer benötigt eine behördliche Erlaubnis?

Eine Erlaubnis nach § 34 c Gewerbeordnung benötigt jeder, der

- gewerbsmäßig den Abschluss von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume oder Wohnräume vermitteln oder die Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge nachweist, also dem Auftraggeber einen bisher unbekanntem Interessenten oder ein bislang unbekanntes Objekt und den künftigen Vertragspartner benennt und zwar derart bestimmt, dass der Auftraggeber in der Lage ist, von sich aus Vertragsverhandlungen aufzunehmen (Makler)
- als selbständiger Hausverwalter, über seine Hausverwaltungstätigkeit hinausgehend auch gewerbsmäßig (grundsätzlich bereits ab drei Vermittlungen pro Jahr) Verträge über die durch ihn verwalteten (selbstverständlich erst recht über andere) Wohnräume vermittelt, grundsätzlich auch wenn ihm dafür keine Courtage zusteht

Nicht erfasst sind Herausgeber von Annoncenteilen in Zeitungen oder Zeitschriften oder Betreiber von Internetseiten, die Miet-/Kaufobjekte und Inhaber offen zugänglich präsentieren, es sei denn der Interessent muss ein Entgelt entrichten, um den Zugang zu den Miet-/Kaufobjekten und Inhabern zu erlangen.

Welchen Inhalt hat die Erlaubnis?

Die Erlaubnis nach § 34 c GewO ist

- persönlich und nicht übertragbar, d. h. sie erlischt mit dem Tod des Inhabers, der Betriebsaufgabe bzw. dem Wegfall der juristischen Person oder dem Verzicht des Inhabers,
- unbefristet, d. h. sie gilt ohne zeitliche Beschränkung,
- nicht raum- oder ortsgebunden, d. h. sie gilt für den gesamten Geltungsbereich der Gewerbeordnung, also die Bundesrepublik Deutschland.

Grenzüberschreitend tätig werdende Makler

Für Makler aus anderen EU-Mitgliedstaaten ist eine Maklererlaubnis in Deutschland nicht in jedem Fall erforderlich. Makler, die von einer Niederlassung in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union bzw. des EWR in Deutschland nur vorübergehend selbständig gewerbsmäßig tätig werden, sind nach der Gewerbeordnung von der Erlaubnispflicht befreit. Auch eine Gewerbeanzeige muss in diesem Falle nicht erfolgen. Eine Niederlassung besteht, wenn eine selbständige gewerbsmäßige Tätigkeit auf unbestimmte Zeit und mittels einer festen Einrichtung von dieser aus tatsächlich ausgeübt wird.

Diese Ausnahme greift nicht, wenn die Tätigkeit zur Umgehung der Erlaubnispflicht in Deutschland aus dem anderen Mitgliedstaat der EU oder des EWR heraus erbracht wird.

Welches sind die wesentlichen Voraussetzungen für die Erteilung der Erlaubnis?

Eine spezielle Berufsausbildung ist für die Tätigkeit als Makler derzeit nicht erforderlich, aber sinnvoll.

Der Grundsatz der Gewerbefreiheit gebietet, dass grundsätzlich jeder auf Antrag die Maklererlaubnis bekommen kann. Deshalb sieht das Gesetz nur umgekehrt vor, dass die Erlaubnis von der Behörde zu versagen ist, wenn der Antragsteller nicht die für den Gewerbebetrieb erforderliche Zuverlässigkeit besitzt oder in ungeordneten Vermögensverhältnissen lebt.

- Die erforderliche Zuverlässigkeit besitzt in der Regel nicht, wer in den letzten 5 Jahren vor Stellung des Antrags wegen eines Verbrechens (Delikte, die mit im Mindestmaß einem Jahr Freiheitsstrafe oder darüber bedroht sind) oder wegen Diebstahls, Unterschlagung, Erpressung, Betrug, Untreue, Geldwäsche, Urkundenfälschung, Hehlerei, Wucher oder aber wegen einer Insolvenzstraftat rechtskräftig verurteilt worden ist. Gewollt ist hierbei also insbesondere der Schutz von Vermögenswerten des Auftraggebers vor unseriösen Maklern.
- Da es sich bei den oben aufgelisteten Beispielen um Regelbeispiele handelt, kann auch bei deren Vorliegen die erforderliche Zuverlässigkeit ausnahmsweise zu bejahen sein, wenn weitere Umstände hinzutreten, die die Regelvermutung der Unzuverlässigkeit ausnahmsweise ausschließen.
- Die Unzuverlässigkeit kann jedoch auch auf anderen Gründen beruhen. So gilt auch als unzuverlässig, wer „nach dem Gesamtbild seines Verhaltens nicht die Gewähr dafür bietet, dass er das Gewerbe in der Zukunft ordnungsgemäß ausüben wird“. Der Verdacht auf Unzuverlässigkeit liegt demnach nahe bei mangelnder wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit, Steuerschulden, Verletzung sozialversicherungsrechtlicher Verpflichtungen oder wenn dem Antragsteller bereits zuvor die Ausübung eines Gewerbes untersagt oder die Gewerbeerlaubnis zurückgenommen oder widerrufen worden ist.
- Ungeordnete Vermögensverhältnisse liegen vor, wenn über das Vermögen des Antragstellers das Insolvenzverfahren eröffnet worden ist oder er eine eidesstattliche Versicherung abgegeben hat bzw. seiner Verpflichtung zur deren Abgabe nicht nachgekommen ist.

Wer erteilt die Erlaubnis? Wie hoch sind die Kosten?

Die Erlaubnis wird von der Behörde erteilt, in deren Gebiet der Antragsteller seinen Wohn- bzw. Geschäftssitz hat. Die dafür in Berlin zuständige Behörde ist das Gewerbe- bzw. Wirtschaftsamt des jeweiligen Bezirkes (Adressen siehe Anhang).

Die Rahmengebühr für die Maklererlaubnis liegt zwischen 92,03 und 1.738,39 Euro. Die konkrete Höhe richtet sich nach dem Einzelfall. Dabei wird insbesondere der Umfang der Amtshandlung und die Schwierigkeiten, die sich bei der Durchführung der Amtshandlung ergeben berücksichtigt.

Wie ist ein Antrag auf Erlaubniserteilung zu stellen?

Von den Bezirksämtern werden spezielle Antragsformulare bereitgehalten.

Dem Antrag sind beizufügen:

- Führungszeugnis zur Vorlage bei einer Behörde gemäß § 30 Abs. 5 des Bundeszentralregistergesetzes (in Berlin beim Bürgeramt erhältlich)
- Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes (in Berlin i.d.R. nicht erforderlich)
- ein Auszug aus dem Gewerbezentralregister (in Berlin beim Bürgeramt erhältlich)
- Auszug aus dem Schuldnerverzeichnis des örtlich zuständigen Vollstreckungsgerichts (Amtsgericht in dessen Bezirk der Antragsteller seinen Wohnsitz oder eine gewerbliche Niederlassung hatte) für Einträge bis zum 31.12.2012 und Auszug aus dem Schuldnerverzeichnis des zentralen Vollstreckungsgerichts (Amtsgericht Mitte) für Eintragungen ab dem 1.1.2013 **sowie** Auskunft des Insolvenzgerichts gem. § 26 Absatz 2 Insolvenzordnung,
- bei Gründung einer juristischen Person (GmbH, AG) den Gesellschaftsvertrag/Satzung.

Stehen keine Versagungsgründe entgegen, besteht ein Rechtsanspruch auf die Erteilung.

Wann kann die Erlaubnis entzogen werden?

Eine Rücknahme der Erlaubnis kommt zum einen in Betracht, wenn die Behörde bei ihrer Entscheidung von einem Sachverhalt ausgegangen ist, der sich als unrichtig erweist, z. B. weil tatsächlich ein Versagungsgrund (Unzuverlässigkeit, ungeordnete Vermögensverhältnisse) vorlag, oder wenn ggf. das geltende Recht unrichtig angewendet worden ist.

Zum anderen können während der Ausübung der Maklertätigkeit Zweifel an der Zuverlässigkeit des Gewerbetreibenden auftreten, die zur Gewerbeuntersagung führen können.

Weiterbildungspflicht für Makler

Wer unterfällt der Weiterbildungspflicht?

Immobilienmakler und alle unmittelbar bei der Vermittlung mitwirkenden Personen sind, auch wenn sie einen Hauptvermittler nur unterstützen, sind gem. § 34c Abs. 2a S. 1 GewO verpflichtet, sich in einem Umfang von 20 Stunden innerhalb von 3 Jahren weiterzubilden.

Das umfasst beispielsweise Beschäftigte, die Exposés erstellen, Wohnungsbesichtigungstermine durchführen oder aktiv an Gesprächen mit interessierten Käufern / Verkäufern bzw. Mietern / Vermietern teilnehmen.

Nicht erfasst sind Mitarbeiter, deren Aufgaben rein interner Natur sind, so z.B. buchhalterische, personalverwaltungstechnische oder sekretariatsbezogene Tätigkeiten.

Gewerbetreibende können die Verpflichtung zur Weiterbildung an ihre Beschäftigten delegieren, wenn diesen die Aufsicht über die direkt bei der Vermittlung mitwirkenden Personen übertragen ist und sie vertretungsbefugt sind.

Erwerb oder Besitz eines Ausbildungsabschlusses als Immobilienkaufmann / -kauffrau oder eines Weiterbildungsabschlusses als geprüfter Immobilienfachwirt / -fachwirtin

Der Erwerb oder Besitz eines Ausbildungsabschlusses als Immobilienkaufmann / -kauffrau oder eines Weiterbildungsabschlusses als geprüfter Immobilienfachwirt / -fachwirtin gilt als Weiterbildung im Sinne des § 34c Abs. 2a iVm § 15 MaBV.

Der Besitz eines entsprechenden Ausbildungs- oder Weiterbildungsabschlusses hat zur Folge, dass die Pflicht zur Weiterbildung erst drei Jahre nach Erwerb des Ausbildungs- oder Weiterbildungsabschlusses beginnt.

Umfang der Weiterbildungspflicht

Die Weiterbildung muss 20 Stunden innerhalb eines Zeitraums von 3 Jahren umfassen. Dabei ist es dem Gewerbetreibenden selbst überlassen, wie er die 20 Stunden auf den 3-Jahres-Zeitraum aufteilt.

Dokumentationspflicht

Gem. § 15 Abs. 2 S. 1 MaBV (Makler- und Bauträgerverordnung) müssen die Gewebetreibenden, die zur Weiterbildung verpflichtet sind, Nachweise und Unterlagen über die Weiterbildungsmaßnahme sammeln, an denen sie und/oder ihre zur Weiterbildung verpflichteten Mitarbeiter teilgenommen haben.

Die Nachweise und Unterlagen müssen die folgenden Mindestangaben enthalten:

1. Name und Vorname der geschulten Personen
2. Datum, Umfang, Inhalt und Bezeichnung der Weiterbildungsmaßnahme
3. Name und Vorname, sowie die Firma (inklusive Adresse und Kontaktdaten) des in Anspruch genommenen Weiterbildungsanbieters

Die Nachweise und Unterlagen müssen für fünf Jahre auf einem dauerhaften Datenträger gespeichert und in den Geschäftsräumen aufbewahrt werden. Die Aufbewahrungsfrist beginnt mit dem Ende des Kalenderjahres, in dem die Weiterbildungsmaßnahme durchgeführt wurde.

Ein Verstoß gegen diese Aufbewahrungspflicht stellt eine Ordnungswidrigkeit dar.

Der Abschluss eines Maklervertrages mit Kunden

Wie kommt ein Maklervertrag zustande?

Die zivilrechtlichen Vorschriften zum Maklervertrag sind im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) in den §§ 652 - 655 geregelt.

Voraussetzung für das rechtsgültige Zustandekommen eines Maklervertrages ist der Auftrag des Kunden an den Makler, „die Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages nachzuweisen bzw. zu vermitteln“. Dies wird in der Regel schriftlich geschehen. Wirksam sind aber – abgesehen von wenigen Ausnahmefällen – auch mündliche oder ggf. sogar sog. konkludente, also stillschweigend zu Stande gekommene, Verträge.

Sofern kein Alleinauftrag vorliegt, besteht für den Makler keine Verpflichtung zum Tätigwerden und der Auftraggeber hat das Recht, auch andere Makler zu beauftragen.

Die Maklertätigkeit für den Kunden kann als Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit oder als Mischform erfolgen:

Nachweismakler

Eine Nachweistätigkeit liegt darin, dass der Makler dem Auftraggeber eine bisher unbekannte Möglichkeit zum Vertragsabschluss nachweist, also z. B. ein unbekannter Interessent benannt oder ein konkretes Objekt bekannt gegeben wird. Hierbei steht das Zusammenführen der Vertragsparteien im Vordergrund.

Vermittlungsmakler

Unter Vermittlung ist jede Tätigkeit zu verstehen, die auf „Herbeiführung der Abschlussbereitschaft des Vertragspartners“ abzielt. Sie umfasst danach sowohl die Suche nach Interessenten, um sie im Wege von Beratungen oder Verhandlungen vertragsbereit zu machen, als auch den Abschluss von Verträgen im Rahmen einer Vollmacht, die dem Makler von einer Vertragspartei (egal ob Käufer oder Verkäufer) erteilt wurde.

Entscheidend ist allein, dass der Makler erkennbar als Vermittler für Dritte und nicht als selbständige Vertragspartei die Vertragsverhandlungen führt und den Vertrag abschließt.

Wann entsteht ein Provisionsanspruch?

Der Provisionsanspruch steht dem Makler nicht schon dann zu, wenn er beauftragt wurde, sondern nur, wenn auch zwischen Auftraggeber und Drittem tatsächlich ein Vertrag zu Stande kommt.

Die vom Makler entfaltete Vermittlungs- oder Nachweistätigkeit muss weiterhin für den Vertragsabschluss ursächlich gewesen sein, d. h. gerade auf den Abschluss dieses Vertrages gerichtet gewesen sein. Dazu gehört beim Nachweismakler der Nachweis der Gelegenheit und der in angemessener Zeit folgende Vertragsabschluss. Kann also der Interessent besondere Umstände nachweist, aus denen sich ergibt, dass der Vertragsschluss nicht auf ein Tätigwerden des Maklers zurückzuführen ist oder weiß der Makler, dass der Verkäufer seinen Auftrag widerrufen und einem anderen Makler Alleinauftrag erteilt hat, so entfällt der Provisionsanspruch.

Beim Vermittlungsmakler ist der Ursachenzusammenhang gegeben, wenn dem Auftraggeber - aufgrund des Maklervertrages - ein Angebot zugegangen ist und er einen dementsprechenden Vertrag abgeschlossen hat. Allerdings muss die Tätigkeit des Maklers nicht alleinige oder hauptsächliche Ursache des späteren Abschlusses gewesen sein. Der Abschluss des Hauptvertrages muss sich aber zumindest auch als Ergebnis einer für den Erwerber wesentlichen Maklerleistung darstellen.

Wie viel darf der Makler verlangen?

Eine Entgeltordnung für Maklerberufe gibt es derzeit nicht.

Grundsätzlich gilt die zwischen den Vertragsparteien vereinbarte Vergütung. Dabei sind gesetzliche Beschränkungen (z. B. Sittenwidrigkeit) jedoch zu beachten.

Ist die Höhe der Vergütung nicht bestimmt, so ist gem. § 632 Abs. 2 BGB beim Bestehen einer Taxe der taxmäßige Lohn und in Ermangelung einer Taxe der übliche Lohn als vereinbart anzusehen. Eine Maklertaxe existiert derzeit nicht.

Wurde keine Vergütung vereinbart ist daher gemäß § 653 Abs. 2 BGB der „übliche Lohn“ fällig. Die „übliche Provision“ muss durch Vergleich mit anderen Vergütungen in der Gegend im Zeitpunkt des Vertragsschlusses ermittelt werden. Sie variiert nach Art der Tätigkeit und Region. Teilweise gibt es auch Gebührensätze der Maklerverbände.

Von vornherein kein Anspruch auf Provision besteht bei Vermittlung oder Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume, wenn

- durch den Mietvertrag ein Mietverhältnis über dieselben Wohnräume fortgesetzt, verlängert oder erneuert wird,
- der Mietvertrag über Wohnräume abgeschlossen wird, deren Eigentümer, Verwalter, Mieter oder Vermieter der Wohnungsvermittler ist,
- der Mietvertrag über Wohnräume abgeschlossen wird, deren Eigentümer, Verwalter oder Vermieter eine juristische Person ist, an der der Wohnungsvermittler rechtlich oder wirtschaftlich beteiligt ist; dies gilt ebenfalls, 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.

Der Makler hat keinen gesetzlichen Anspruch auf Ersatz seiner Aufwendungen wie Porto-, Telefon- oder Reisekosten. Dies gilt sowohl dann, wenn ein Vertrag geschlossen und Provision gezahlt wird als auch dann, wenn es nicht zum Vertragsschluss über das Maklerobjekt kommt. Wenn es ausdrücklich vereinbart wurde, können nachweisbare Aufwendungen jedoch - auch in Form einer Pauschale - geltend gemacht werden. Dies gilt allerdings wieder nicht bei der Vermittlung von Wohnraum.

Kaufmannseigenschaft und Name des Maklers

Erfordert das Maklergewerbe nach Art und Umfang einen in kaufmännischer Weise eingerichteten Geschäftsbetrieb, so ist der Makler wie jeder andere Kaufmann bzw. jede andere Kauffrau zur Eintragung in das Handelsregister verpflichtet. Aber auch ohne derartigen kaufmännischen Geschäftsbetrieb kann seit einiger Zeit die Handelsregistereintragung beantragt werden, dann allerdings neben den Vorteilen einer Eintragung auch mit allen damit eventuell verbundenen Nachteilen.

Einzelheiten hierzu können dem IHK-Merkblatt „Eintragung in das Handelsregister in Berlin“ entnommen werden.

Bezüglich der Namensverwendung ist zu beachten, dass jeder Gewerbetreibende auch ohne Handelsregistereintragung gemäß §§ 15 a, 15 b GewO im Schriftverkehr und am Ladenlokal seinen Namen und Vornamen angeben muss. Bei einem im Handelsregister eingetragenen Betrieb muss das Geschäft des Weiteren unter der eingetragenen Firma geführt werden.

Berücksichtigung der Makler- und Bauträgerverordnung

Für die Tätigkeit des Maklers sind schließlich die speziellen Regeln der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) zu berücksichtigen. Die MaBV soll sowohl dem Schutz der Allgemeinheit als auch dem Schutz der Auftraggeber dienen. Sie enthält insbesondere Vorschriften über Buchführungs-, Auskunfts- und Informationspflichten, die nachfolgend abgedruckt sind. Im Rahmen des Maßnahmenpakets zum Bürokratieabbau wurden die Inseratensammlung nach § 13 MaBV und der Prüfbericht gemäß § 16 MaBV für Immobilienmakler abgeschafft. Eine (außerordentliche) Prüfung kann die zuständigen Behörde jedoch aus besonderem Anlass und auf Kosten des Maklers im Rahmen anordnen (§ 16 Abs. 2 MaBV).

Auszug aus der MaBV:

§ 10 Buchführungspflicht

(1) Der Gewerbetreibende hat von der Annahme des Auftrages an nach Maßgabe der folgenden Vorschriften Aufzeichnungen zu machen sowie Unterlagen und Belege übersichtlich zu sammeln. Die Aufzeichnungen sind unverzüglich und in deutscher Sprache vorzunehmen.

(2) Aus den Aufzeichnungen und Unterlagen sämtlicher Gewerbetreibender müssen ersichtlich sein

1. der Name und Vorname oder die Firma sowie die Anschrift des Auftraggebers,

2. folgende Angaben, soweit sie im Einzelfall in Betracht kommen,

a) das für die Vermittler- oder Nachweistätigkeit oder für die Tätigkeit als Baubetreuer vom Auftraggeber zu entrichtende Entgelt; Wohnungsvermittler haben das Entgelt in einem Bruchteil oder Vielfachen der Monatsmiete anzugeben;

b) ob der Gewerbetreibende zur Entgegennahme von Zahlungen oder sonstigen Leistungen ermächtigt ist;

c) Art und Höhe der Vermögenswerte des Auftraggebers, die der Gewerbetreibende zur Ausführung des Auftrages erhalten oder zu deren Verwendung er ermächtigt werden soll;

d) dass der Gewerbetreibende den Auftraggeber davon unterrichtet hat, dass er von ihm nur im Rahmen des § 3 Vermögenswerte entgegennehmen oder sich zu deren Verwendung ermächtigen lassen und diese Vermögenswerte nur im Rahmen des § 4 verwenden darf, es sei denn, dass nach § 7 verfahren wird;

e) Art, Höhe und Umfang der vom Gewerbetreibenden für die Vermögenswerte zu leistenden Sicherheit und abzuschließenden Versicherung, Name oder Firma und Anschrift des Bürgen und der Versicherung;

f) Vertragsdauer.

(3) Aus den Aufzeichnungen und Unterlagen von Gewerbetreibenden im Sinne des § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 der Gewerbeordnung müssen ferner folgende Angaben ersichtlich sein, soweit sie im Einzelfall in Betracht kommen,

1. bei der Vermittlung oder dem Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über den Erwerb von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten: Lage, Größe und Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks, Art, Alter und Zustand des Gebäudes, Ausstattung, Wohn- und Nutzfläche, Zahl der Zimmer, Höhe der Kaufpreisforderung einschließlich zu übernehmender Belastungen, Name, Vorname und Anschrift des Veräußerers;

2. bei der Vermittlung oder dem Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über die Nutzung von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten: Lage, Größe und Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks, Art, Alter und Zustand des Gebäudes, Ausstattung, Wohn- und Nutzfläche, Zahl der Zimmer, Höhe der Mietforderung sowie gegebenenfalls Höhe eines Baukostenzuschusses, einer Kautions, einer Mietvorauszahlung, eines Mieterdarlehens oder einer Abstandssumme, Name, Vorname und Anschrift des Vermieters;

3. bei der Vermittlung oder dem Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über die Nutzung von gewerblichen Räumen oder Wohnräumen: Lage des Grundstücks und der Räume, Ausstattung, Nutz- und Wohnfläche, Zahl der Räume, Höhe der Mietforderung sowie gegebenenfalls Höhe eines Baukostenzuschusses, einer Kautions, einer Mietvorauszahlung, eines Mieterdarlehens oder einer Abstandssumme, Name, Vorname und Anschrift des Vermieters.

(4) Aus den Aufzeichnungen und Unterlagen von Gewerbetreibenden im Sinne des § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 der Gewerbeordnung müssen zusätzlich zu den Angaben nach Absatz 2 folgende Angaben ersichtlich sein, soweit sie im Einzelfall in Betracht kommen,

1. bei Bauvorhaben, die ganz oder teilweise zur Veräußerung bestimmt sind: Lage und Größe des Baugrundstücks, das Bauvorhaben mit den von der Bauaufsicht genehmigten Plänen nebst Baubeschreibung, sofern das Bauvorhaben nicht genehmigungspflichtig ist, neben den vorerwähnten Plänen und der Baubeschreibung die Bestätigung der Behörde oder des Gewerbetreibenden gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 Buchstabe a oder b, der Zeitpunkt der Fertigstellung, die Kaufsache, die Kaufpreisforderung, die Belastungen, die Finanzierung, soweit sie nicht vom Erwerber erbracht werden soll;

2. bei Bauvorhaben, die ganz oder teilweise vermietet, verpachtet oder in anderer Weise zur Nutzung überlassen werden sollen: Lage und Größe des Baugrundstücks, das Bauvorhaben mit den von der Bauaufsicht genehmigten Plänen nebst Baubeschreibung, sofern das Bauvorhaben nicht genehmigungspflichtig ist, neben den vorerwähnten Plänen und der Baubeschreibung die Bestätigung der Behörde oder des Gewerbetreibenden gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 Buchstabe a oder b, der Zeitpunkt der Fertigstellung, der Vertragsgegenstand, die Miet-, Pacht- oder sonstige Forderung, die darüber hinaus zu erbringenden laufenden Leistungen und die etwaigen einmaligen Leistungen, die nicht zur Vorbereitung oder Durchführung des Bauvorhabens verwendet werden sollen;

3. bei Bauvorhaben, die der Gewerbetreibende als Baubetreuer wirtschaftlich vorbereiten oder durchführen soll: Lage und Größe des Baugrundstücks, das Bauvorhaben mit Plänen und Baubeschreibung, der Zeitpunkt der Fertigstellung, die veranschlagten Kosten, die Kostenobergrenze und die von dem Gewerbetreibenden bei Dritten zu beschaffende Finanzierung.

(5) Aus den Aufzeichnungen, Unterlagen und Belegen sämtlicher Gewerbetreibender müssen ferner ersichtlich sein, soweit dies im Einzelfall in Betracht kommt,

1. Art und Höhe der Vermögenswerte des Auftraggebers, die der Gewerbetreibende zur Ausführung des Auftrages erhalten hat oder zu deren Verwendung er ermächtigt wurde,

2. das für die Vermittler- oder Nachweistätigkeit oder für die Tätigkeit als Baubetreuer vom Auftraggeber entrichtete Entgelt,

3. eine Bestätigung des Auftraggebers über die Aushändigung der in § 2 Abs. 4 Satz 3 bezeichneten Unterlagen,

4. Kopie der Bürgschaftsurkunde und des Versicherungsscheins,

5. Verwendungen von Vermögenswerten des Auftraggebers durch den Gewerbetreibenden nach Tag und Höhe, in den Fällen des § 2 Abs. 5 Satz 2 auch eine Bestätigung des Auftraggebers darüber, dass ihm die ordnungsgemäße Verwendung der Teilbeträge nachgewiesen worden ist,

6. Tag und Grund der Auftragsbeendigung,
 7. Tag der Beendigung des Bürgschaftsvertrages und der Versicherung,
 8. die in § 7 Abs. 2 erwähnten Unterlagen,
 9. Nachweis, dass dem Auftraggeber die in § 11 bezeichneten Angaben rechtzeitig und vollständig mitgeteilt worden sind.
- (6) Sonstige Vorschriften über Aufzeichnungs- und Buchführungspflichten des Gewerbetreibenden bleiben unberührt.

§ 11 Informationspflicht und Werbung

Der Gewerbetreibende hat dem Auftraggeber schriftlich und in deutscher Sprache folgende Angaben mitzuteilen, soweit sie im Einzelfall in Betracht kommen:

1. in den Fällen des § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 der Gewerbeordnung
 - a) unmittelbar nach der Annahme des Auftrags die in § 10 Absatz 2 Nummer 2 Buchstabe a und f genannten Angaben und
 - b) spätestens bei Aufnahme der Vertragsverhandlungen über den vermittelten oder nachgewiesenen Vertragsgegenstand die in § 10 Absatz 2 Nummer 2 Buchstabe b bis e und Absatz 3 Nummer 1 bis 3 genannten Angaben,
2. in den Fällen des § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 der Gewerbeordnung spätestens bis zur Annahme des Auftrags die in § 10 Absatz 2 Nummer 2 und Absatz 4 genannten Angaben; vor diesem Zeitpunkt hat der Gewerbetreibende dem Auftraggeber die Angaben zu machen, die zur Beurteilung des Auftrags nach dem jeweiligen Verhandlungsstand erforderlich sind; im Fall des § 10 Absatz 4 Nummer 3 entfällt die Verpflichtung, soweit die Angaben vom Auftraggeber stammen.

Ist der Auftraggeber eine natürliche Person, kann er die Übermittlung der Angaben in der Amtssprache eines Mitgliedstaates der Europäischen Union oder eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum verlangen, wenn er in diesem Mitgliedstaat oder Vertragsstaat seinen Wohnsitz hat.

Die Veröffentlichung von Merkblättern ist ein Service der IHK Berlin für ihre Mitgliedsunternehmen. Dabei handelt es sich um eine zusammenfassende Darstellung der rechtlichen Grundlagen, die erste Hinweise enthält und keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Sie kann eine umfassende Prüfung und Beratung durch einen Rechtsanwalt/Steuerberater im Einzelfall nicht ersetzen.