

Merkblatt für Immobilienmakler

1. Zum Berufsbild des Immobilienmaklers

Sie möchten sich als gewerbsmäßig tätiger Immobilienmakler selbstständig machen? In diesem Fall benötigen Sie zur Ausübung Ihrer Tätigkeit, neben der Gewerbeanmeldung, zunächst eine gewerberechtliche Erlaubnis nach § 34c der Gewerbeordnung (GewO). Ob die von Ihnen geplante Tätigkeit eine solche Erlaubnis erfordert, bestimmt sich nach § 34c Abs. 1 S. 1 Nr. 1 GewO.

Immobilienmakler in diesem Sinne ist, wer gewerbsmäßig den Abschluss von:

- Verträgen über Grundstücke (zum Beispiel Verkauf, Belastung, Vermietung, Verpachtung von Grundstücken und Wohnungseigentum, Verträge über die Vermittlung von Hypotheken und Grundschulden),
- grundstücksgleiche Rechte (z. B. Erbbauchrecht),
- gewerbliche Räume oder Wohnräume *vermittelt* oder
- als sogenannter Nachweismakler, die Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge *nachweisen* will.

Der Begriff der Vermittlung umfasst dabei die Tätigkeit, die einen Vertragsabschluss herbeiführt. Aber auch Tätigkeiten, die einen Vertragsabschluss lediglich vorbereiten, werden vom Vermittlungsbegriff umfasst. Grundsätzlich wird bei der Vermittlung ein „Drei-Personen-Verhältnis“ vorausgesetzt – unabhängig vom Erfolg der Vermittlung.

Exkurs: Nachweismakler

Ein Nachweismakler ist, wer seinem Auftraggeber einen bisher unbekanntem Interessenten oder ein Objekt sowie den künftigen Vertragspartner benennt, so dass der Auftraggeber die Möglichkeit hat, von sich aus in Vertragsverhandlungen einzutreten. Auch der Nachweismakler benötigt eine Erlaubnis im Sinne des § 34c Abs. 1 S. 1. Nr. 1 GewO.

Ausnahme: Tippgeber

Von der Tätigkeit als Vermittler oder Nachweismakler zu unterscheiden ist der bloße Tippgeber, welcher selbst bei gewerbsmäßigem Handeln nicht unter § 34c GewO fällt. Sofern Sie als Tippgeber lediglich den Kontakt zu einem Makler herstellen, benötigen Sie keine Erlaubnis.

2. Zuständige Erlaubnisbehörden

Ab dem 1. März 2019 wurde die Zuständigkeit auf die IHKs in Baden-Württemberg übertragen. Zuvor waren hier die unteren Verwaltungsbehörden zuständig. Auf Landkreisebene waren dies die Landratsämter und für die kreisfreien Städte die Ordnungsämter.

3. Erlaubnisvoraussetzungen

Neben Ihrem Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis als Immobilienmakler prüfen die zuständigen Erlaubnisbehörden, ob Sie die erforderliche Zuverlässigkeit (im Sinne der Gewerbeordnung) besitzen, um die gewerbliche Tätigkeit auszuüben. Darüber hinaus wird geprüft, ob geordnete Vermögensverhältnisse vorliegen.

Bestehen Zweifel an der Zuverlässigkeit oder den geordneten Vermögensverhältnissen des Antragsstellers oder einer mit der Leitung des Betriebes beauftragten Person, ist die Erlaubnis zu versagen. Gleiches gilt auch für eine Person, die mit der Leitung einer Zweigniederlassung beauftragt ist.

Um den Behörden die Prüfung Ihres Antrages zu ermöglichen, sind diesem in der Regel folgende Unterlagen beizufügen:

- Führungszeugnis zur Vorlage bei einer Behörde (Belegart OB)
- Auszug aus dem Gewerbezentralregister zur Vorlage bei einer Behörde (Belegart 9)
- Bescheinigung in Steuersachen (zu beantragen beim Finanzamt)
- Auskunft aus dem Schuldnerverzeichnis (www.vollstreckungsportal.de)
- Auskunft, dass kein Insolvenzverfahren anhängig ist und keines mangels Masse abgewiesen wurde (zu beantragen beim Amtsgericht (Insolvenzgericht))

4. Berufspflichten für Immobilienmakler

Für Immobilienmakler, die ihre Tätigkeit nach § 34c GewO ausüben, gilt die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). Sie unterliegen damit besonderen Buchführungs-, Informations-, Anzeige- und Absicherungspflichten. Die Abgabe eines Prüfberichts oder einer Negativerklärung im Sinne des § 16 MaBV entfällt. Aus besonderem Anlass kann die zuständige Behörde jedoch eine außerordentliche Prüfung anordnen.

Zudem bestehen seit August 2018 Weiterbildungspflichten:

Gewerbetreibende mit einer Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 Nr. 4 (Wohnimmobilienverwalter) und § 34c Abs. 1 Nr. 1 (Immobilienmakler) müssen sich jeweils im Umfang von 20 Stunden innerhalb von drei Jahren weiterbilden. Grundsätzlich trifft die Pflicht auch alle gesetzlichen Vertreter einer juristischen Person und mitwirkende Beschäftigte, die unmittelbar

erlaubnispflichtige Tätigkeiten ausüben. Juristische Personen können die Weiterbildungspflicht an beschäftigte „Aufsichtspersonen“ delegieren.

Die Weiterbildung kann in Präsenzform, in einem begleiteten Selbststudium oder durch betriebsinterne Maßnahmen des Gewerbetreibenden durchgeführt werden. Der jeweilige Anbieter muss sicherstellen, dass die in Anlage 2 der Makler- und Bauträgerverordnung festgelegten Anforderungen an die Weiterbildung erfüllt werden.

Eine Pflicht zur Vorlage der Weiterbildungsnachweise gegenüber der zuständigen Behörde besteht nicht. Die Behörde kann jedoch gegenüber dem Gewerbetreibenden anordnen, eine Erklärung zur Pflichterfüllung nach dem Muster laut Anlage 3 der Verordnung abzugeben.

5. Aktuelles zur Gesetzesänderung

Seit August 2018 sind Neuerungen für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter in Kraft getreten. Das Gesetz kann unter www.bgbl.de – Kostenloser Bürgerzugang – Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 69 vom 23. Oktober 2017 eingesehen werden.

Im Bundesgesetzblatt vom 15. Mai 2018 wurde die Vierte Verordnung zur Änderung der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) veröffentlicht. Die neuen Regelungen traten am 1. August 2018 in Kraft.