

Makler- und Bauträgerverordnung : **MaBV**

Marcks

10. Auflage 2019
ISBN 978-3-406-74188-3
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein

umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Marcks
Makler- und Bauträgerverordnung

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Makler- und Bauträgerverordnung

**mit § 34c GewO,
sonstigen einschlägigen Vorschriften
und MaBVwV**

Kommentar

Erläutert von

Dr. Peter Marcks

Ministerialrat a. D.

im Bundesministerium für Wirtschaft
beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG
10. Auflage 2019





www.beck.de

ISBN 978 3 406 74188 3

© 2019 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Druck und Bindung: Friedrich Pustet GmbH & Co. KG
Gutenbergstraße 8, 93051 Regensburg

Satz: Meta Systems Publishing & Printservices GmbH, Wustermark
Umschlaggestaltung: Druckerei C.H. Beck Nördlingen

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Vorwort zur 10. Auflage

Die in diesem Kommentar behandelten gewerberechtlichen Vorschriften sind seit Erscheinen der 9. Auflage im Jahr 2014 zum Teil erheblich geändert worden. Eine Überarbeitung der Kommentierung ist daher geboten.

Im Vordergrund steht dabei das Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter v. 17.10.2017 (BGBl. I S. 3562), das die gewerblichen Verwalter von Eigentums- und Mietwohnungen in die Maklervorschriften der Gewerbeordnung einbezogen hat. Seit dem 1.8.2018 sind sie erlaubnispflichtig nach § 34c, nach der Übergangsvorschrift des § 161 GewO musste die Erlaubnis bis spätestens 1.3.2019 beantragt worden sein. Erlaubnisvoraussetzungen sind der Nachweis der Zuverlässigkeit und geordneter Vermögensverhältnisse, ferner der Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung.

Das Gesetz hat § 34c ferner um Absatz 2a erweitert, der Wohnimmobilienverwalter und zusätzlich die schon bislang geregelten Immobilienmakler zur Weiterbildung im Umfang von 20 Stunden innerhalb von jeweils drei Jahren verpflichtet. Es handelt sich hierbei – entgegen dem Entwurf des oa ÄndG – nicht um einen Sachkundenachweis als Berufszulassungsregelung wie in „benachbarten“ Gewerbezweigen, wie zB den Bewachungsunternehmen, sondern um eine Berufsausübungsregelung.

Umgesetzt werden die Vorgaben des Gesetzes durch die Vierte Verordnung zur Änderung der Makler- und Bauträgerverordnung v. 9.5.2018 (BGBl. I S. 550), die allerdings nach § 1 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 für Wohnimmobilienverwalter nur in dem dort festgelegten Umfang gilt. Einzelheiten zur Berufshaftpflichtversicherung sind in den §§ 15, 15a niedergelegt, zB über geeignete Versicherungsunternehmen, den Umfang der Versicherung und dergl. Die Weiterbildung ist Gegenstand des § 15b sowie dessen drei Anlagen. Deren inhaltliche Anforderungen sind in Anlage 1 niedergelegt und zwar in Teil A für die Immobilienmakler und in Teil B für die Wohnimmobilienverwalter. Die Weiterbildung selbst kann gem. § 15b Abs. 1 Satz 3 in Präsensform, in einem begleitenden Selbststudium, durch betriebsinterne Maßnahmen des Gewerbetreibenden oder in einer anderen geeigneten Form erfolgen. Die Anforderungen hierfür sind in der Anlage 2 niedergelegt, eine Erklärung über die Erfüllung der Weiterbildungsverpflichtung ist gem. Anlage 3 abzugeben.

Der Erwerb eines Ausbildungsabschlusses als Immobilienkaufmann oder Weiterbildungsabschlusses als geprüfter Immobilienfachwirt gilt zwar nach § 15b Abs. 1 Satz 6 als Weiterbildung, aber wohl nur für den ersten 3-Jahreszeitraum, wie § 15b Abs. 4 zu entnehmen ist.

Zur Weiterbildung sind der Gewerbetreibende und das Personal verpflichtet, das unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkt. Der Gewerbetreibende kann allerdings von dieser Verpflichtung nach § 34c Abs. 2a Satz 2 entbunden werden, wenn eine angemessene Zahl von vertretungsberechtigten Personen den Weiterbildungsnachweis erbracht hat, denen

Vorwort

die Aufsicht über die direkt mit Vermittlungs- bzw. Verwaltungstätigkeit befassten Mitarbeiter obliegt.

Die vorstehend erwähnten Änderungen der Rechtsvorschriften hatten gleichfalls umfassende Anpassungen der Verwaltungsvorschriften zur Folge, die für die Berufshaftpflichtversicherung in Nr. 3.14 und für die Weiterbildungspflichtung in Nr. 3.15 MaBVwV umgesetzt wurden.

Erhebliche Änderungen haben sich auch beim Gewerbeanzeigenverfahren ergeben. Es ist nicht mehr direkt in § 14 GewO, sondern – wie früher – in der aufgrund dieser Vorschrift erlassenen Gewerbeanzeigeverordnung (GewAnzV) v. 22.7.2014 (BGBl. I S. 1208) geregelt. Sie wurde zuletzt durch die Erste Verordnung zur Änderung der Gewerbeanzeigeverordnung v. 3.7.2019 (BGBl. I S. 916) in einigen Punkten modifiziert. Anzeigeverpflichtet ist nach § 14 GewO jeder Gewerbetreibende, auch derjenige, der ein erlaubnispflichtiges Gewerbe ausübt, wofür er zusätzlich die entsprechende Erlaubnis benötigt. Die Verordnung sieht Formulare für die Gewerbeanmeldung, Gewerbeummeldung und Gewerbeabmeldung vor. Die Anzeige kann schriftlich unter der Verwendung der Formulare oder elektronisch erfolgen. Die Daten der Anzeige werden bislang nach Auswertung durch die zuständige Behörde weiteren in § 14 und der VO aufgeführten Stellen in dem dort genannten Umfang zur Erfüllung derer im Einzelnen festgelegten Aufgaben zur Verfügung gestellt.

§ 34c wurde in letzter Zeit aber auch um einige Gewerbezweige entlastet. Das Gesetz v. 6.12.2011 (BGBl. I S. 2481, 2494) hat die Anlagenvermittlung und -beratung auf § 34f übertragen und das Gesetz v. 11.3.2016 (BGBl. I S. 396, 411) die Vermittlung und den Nachweis von Immobilien-Darlehensverträgen § 34i unterstellt.

Die Texte sind, wie in den Vorauflagen, teilweise Abdrucke der vom Verfasser in Landmann/Rohmer, Kommentar zur Gewerbeordnung, bearbeiteten Vorschriften. Hierdurch soll die Kommentierung einem breiteren Kreis, der nur an den öffentlich-rechtlichen Maklervorschriften, und nicht am Bezug des Gesamtwerks interessiert ist, zugänglich gemacht werden.

Königswinter, im Juli 2019

Peter Marcks

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	IX
Literaturverzeichnis	XIII

Teil A. Verordnung über die Pflichten der Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger, Baubetreuer und Wohnimmobilienverwalter (Makler- und Bauträgerverordnung – MaBV)

I. Text	1
II. Kommentar zur Makler- und Bauträgerverordnung	22
Vorbemerkung	22
§ 1 Anwendungsbereich	27
§ 2 Sicherheitsleistung, Versicherung	29
§ 3 Besondere Sicherheitspflichten für Bauträger	41
§ 4 Verwendung von Vermögenswerten des Auftraggebers	87
§ 5 Hilfspersonal	93
§ 6 Getrennte Vermögensverwaltung	94
§ 7 Ausnahmeverordnung	98
§ 8 Rechnungslegung	108
§ 9 Anzeigepflicht	109
§ 10 Buchführungspflicht	111
§ 11 Informationspflicht und Werbung	123
§ 12 Unzulässigkeit abweichender Vereinbarungen	129
§ 13 Inseratensammlung (aufgehoben)	134
§ 14 Aufbewahrung	134
§ 15 Umfang der Versicherung	136
§ 15a Versicherungsbestätigung; Anzeigepflicht des Versicherungsunternehmens	138
§ 15b Weiterbildung	140
§ 16 Prüfungen	143
§ 17 Rechte und Pflichten der an der Prüfung Beteiligten	163
§ 18 Ordnungswidrigkeiten	166
§ 19 Anwendung bei grenzüberschreitender Dienstleistungserbringung	169
§ 20 Übergangsvorschriften (idF der Bek. v. 7.11.1990)	171
§ 21 Berlin-Klausel (gegenstandslos)	172
§ 22 (Inkrafttreten)	173
Anlagen 1 bis 3 zu § 15b Abs. 1 bis 3	174

Teil B. § 34c Gewerbeordnung

§ 34c Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger, Baubetreuer, Wohnimmobilienverwalter, Verordnungsermächtigung	181
---	-----

Teil C. Sonstige einschlägige Vorschriften

1. § 14 GewO, GewAnzV, §§ 15, 29 GewO	249
1.1. § 14 GewO	249
1.2. Verordnung zur Ausgestaltung des Gewerbeanzeigeverfahrens (Gewerbeanzeigeverordnung – GewAnzV)	256
1.3. § 15 GewO	268
1.4. § 29 GewO	270

Inhaltsverzeichnis

2. § 12 GewO, §§ 48, 49 VwVfG, § 35 GewO	274
2.1. § 12 GewO	274
2.2. § 48 VwVfG	277
2.3. § 49 VwVfG	279
2.4. § 35 GewO	282
3. §§ 45 bis 47 GewO	287
3.1. § 45 GewO	287
3.2. § 46 GewO	287
3.3. § 47 GewO	288
4. § 61a GewO	290
5. § 71b GewO	291
6. Bußgeld- und Strafvorschriften	292
6.1. § 144 GewO	292
6.2. § 145 GewO	295
6.3. § 146 GewO	298
6.4. § 148 GewO	300
6.5. § 148a GewO	302
Teil D. Musterverwaltungsvorschrift zum Vollzug des § 34c der Gewerbeordnung und der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBVwV)	
Vorbemerkung	305
Musterverwaltungsvorschrift zum Vollzug des § 34c der Gewerbeordnung und der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBVwV)	306
Sachverzeichnis	369

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG