

## **IMMOBILIENMAKLER, DARLEHENSVERMITTLER, BAUTRÄGER, BAUBETREUER UND WOHNIMMOBILIENVERWALTER**

Nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 Gewerbeordnung (GewO) benötigen gewerbsmäßig tätige Immobilienmakler, Darlehensvermittler (mit Ausnahme der Gewerbetreibenden, die der Erlaubnispflicht nach § 34i GewO als Immobiliardarlehensvermittler unterliegen) sowie Bauträger und Baubetreuer neben einer Gewerbebeantragung nach § 14 GewO zur Ausübung ihrer Tätigkeit eine gewerberechtliche Erlaubnis.

Mit der Einführung des § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 GewO in die Gewerbeordnung zum 1. August 2018 besteht nun auch für die gewerbliche Tätigkeit als Wohnimmobilienverwalter eine Erlaubnispflicht. Für Wohnimmobilienverwalter, die diese Tätigkeit bereits vor dem 1. August 2018 ausgeübt haben, gilt eine Übergangsregelung. Sie müssen die erforderliche Erlaubnis erst bis zum 1. März 2019 beantragen.

Neu ab 1. August 2018 ist auch die Pflicht für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter zur regelmäßigen Weiterbildung.

Dieses Merkblatt gibt einen Überblick über die erlaubnispflichtigen Tätigkeiten nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 GewO für Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger und Baubetreuer und deren Berufspflichten.

Informationen zur Erlaubnispflicht für Wohnimmobilienverwalter nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 GewO sowie einen Überblick über die Berufspflichten dieser Gewerbetreibenden nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) haben wir in gesonderten Merkblättern für Sie zusammengestellt, abrufbar unter [www.ihk-muenchen.de/wohnimmobilienverwalter](http://www.ihk-muenchen.de/wohnimmobilienverwalter).

---

Ansprechpartner:  
Christine Schmaus, Tel.: 089 5116-1153  
Sonja Rosenhammer, Tel.: 089 5116-1154  
Steffen Pollmer, Tel.: 089 5116-1204  
E-Mail: [schmaus@muenchen.ihk.de](mailto:schmaus@muenchen.ihk.de)  
[rosenhammer@muenchen.ihk.de](mailto:rosenhammer@muenchen.ihk.de)  
[pollmer@muenchen.ihk.de](mailto:pollmer@muenchen.ihk.de)

Stand: Januar 2019

IHK-Service: Tel. 089 / 5116-0

Homepage: [www.ihk-muenchen.de](http://www.ihk-muenchen.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Erlaubnispflicht nach § 34c GewO	4
3. Ablauf des Erlaubnisverfahrens für Immobilienmakler, Darlehensvermittler Bauträger und Baubetreuer	6
a) Antragsteller	6
b) Zuständige Erlaubnisbehörde und Gebühren	7
c) Erlaubnisvoraussetzungen	7
Zuverlässigkeit	7
Geordnete Vermögensverhältnisse	8
4. Vorschriften zur Ausübung der Tätigkeit als Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger und Baubetreuer	8
a) Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)	8
Weiterbildungsverpflichtung für Immobilienmakler	8
Prüfungspflicht für Bauträger und Baubetreuer	11
b) Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermRG)	12
c) Bestellerprinzip	12
d) Provisionsanspruch des Immobilienmaklers	13
e) Werbung	14
f) Pflichtangaben in Immobilienanzeigen nach § 16a EnEV	14
g) Widerrufsrecht bei Maklerverträgen	14
h) Internetimpressum	14
i) Preisangabenverordnung (PAngV)	15
j) Pflichten für Darlehensvermittler, die Tätigkeiten nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 GewO ausüben, nach dem BGB und EGBGB	15
k) Pflichten nach der Verordnung über Informationspflichten für Dienstleistungserbringer	16
l) Pflichten nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz	16
m) Pflicht zur Information von Verbrauchern über Plattform der EU zur Online- Streitbeilegung gemäß Artikel 14 ODR-VO (Verordnung (EU) Nr. 524/2013)	17
n) Geldwäsche	17
5. Grenzüberschreitende Tätigkeit	17
a) Dienstleister mit Niederlassung in Deutschland	17
b) Dienstleister aus anderen EU-/EWR-Staaten	18

## 1. Rechtsgrundlagen

Die in diesem Merkblatt genannten Vorschriften können Sie hier einsehen:

- § 34c Gewerbeordnung (GewO):  
[https://www.gesetze-im-internet.de/gewo/\\_34c.html](https://www.gesetze-im-internet.de/gewo/_34c.html)
- § 34f Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 GewO:  
[https://www.gesetze-im-internet.de/gewo/\\_34f.html](https://www.gesetze-im-internet.de/gewo/_34f.html)
- § 34i GewO: [https://www.gesetze-im-internet.de/gewo/\\_34i.html](https://www.gesetze-im-internet.de/gewo/_34i.html)
- § 160 GewO: [https://www.gesetze-im-internet.de/gewo/\\_160.html](https://www.gesetze-im-internet.de/gewo/_160.html)
- Verordnung über die Pflichten der Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger, Baubetreuer und Wohnimmobilienverwalter (Makler- und Bau-trägerverordnung – MaBV):  
[https://www.gesetze-im-internet.de/gewo\\_34cdv/index.html](https://www.gesetze-im-internet.de/gewo_34cdv/index.html)
- Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermRG):  
<https://www.gesetze-im-internet.de/wovermrg/index.html>
- Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz - WEG): <https://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/index.html>
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB):  
<https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/index.html>
- Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB):  
<https://www.gesetze-im-internet.de/bgbeg/index.html>
- Preisangabenverordnung (PAngV):  
<https://www.gesetze-im-internet.de/pangv/index.html>
- Verordnung über Informationspflichten für Dienstleistungserbringer (DL-InfoV):  
<https://www.gesetze-im-internet.de/dlinfov/index.html>
- Gesetz über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz - GwG): [https://www.gesetze-im-internet.de/gwg\\_2008/index.html](https://www.gesetze-im-internet.de/gwg_2008/index.html)
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (EnEV):  
[https://www.gesetze-im-internet.de/enev\\_2007/index.html](https://www.gesetze-im-internet.de/enev_2007/index.html)
- Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG):  
[http://www.gesetze-im-internet.de/uwg\\_2004/index.html](http://www.gesetze-im-internet.de/uwg_2004/index.html)

- Gesetz über die alternative Streitbeilegung in Verbrauchersachen (Verbraucherstreitbeilegungsgesetz – VSBG):  
<http://www.gesetze-im-internet.de/vsbg/index.html>
- Verordnung (EU) Nr. 524/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21. Mai 2013 über die Online-Beilegung verbraucherrechtlicher Streitigkeiten und zur Änderung der Verordnung (EG) Nr. 2006/2004 und der Richtlinie 2009/22/EG (Verordnung über Online-Streitbeilegung in Verbraucherangelegenheiten – ODR-VO): <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/?qid=1529756355340&uri=CELEX:32013R0524>

## 2. Erlaubnispflicht nach § 34c GewO

Der Erlaubnispflicht nach § 34c GewO unterliegen Immobilienmakler, Darlehensvermittler (mit Ausnahme der Gewerbetreibenden, für die eine Erlaubnispflicht nach § 34i GewO als Immobiliendarlehensvermittler besteht), Bauträger, Baubetreuer und seit 1. August 2018 auch Wohnimmobilienverwalter (vgl. zur Erlaubnispflicht für Wohnimmobilienverwalter und deren Berufspflichten die unter [www.ihk-muenchen.de/wohnmobilienverwalter](http://www.ihk-muenchen.de/wohnmobilienverwalter) abrufbaren Merkblätter).

- **Immobilienmakler** ist, wer gewerbsmäßig den Abschluss von Verträgen über Grundstücke (z. B. Verkauf, Belastung, Vermietung, Verpachtung von Grundstücken und Wohnungseigentum; Verträge über die Vermittlung von Hypotheken und Grundschulden), grundstücksgleiche Rechte (z. B. Erbbaurecht), gewerbliche Räume oder Wohnräume vermitteln oder (als sog. Nachweismakler) die Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge nachweisen will (§ 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 GewO).

Unter Vermittlung in diesem Sinne versteht man sowohl die einen Vertragsabschluss lediglich vorbereitende Tätigkeit, als auch eine Tätigkeit, die den Vertragsabschluss herbeiführt. Auf den Erfolg der Tätigkeit kommt es hierbei nicht an. Vermittlung setzt zudem ein Drei-Personen-Verhältnis voraus.

Der Nachweismakler benennt seinem Auftraggeber einen bisher unbekanntem Interessenten oder ein Objekt sowie den künftigen Vertragspartner, so

dass der Auftraggeber die Möglichkeit hat, von sich aus in Vertragsverhandlungen einzutreten.

- **Darlehensvermittler** ist, wer gewerbsmäßig den Abschluss von Darlehensverträgen, mit Ausnahme von Verträgen im Sinne von § 34i Absatz 1 Satz 1 GewO, vermitteln oder die Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge nachweisen will (§ 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 GewO).

#### **Mögliche Erlaubnispflichten im Bereich der Darlehensvermittlung**

- Gewerbetreibende, die den Abschluss von Immobiliendarlehen-Verbraucherdarlehensverträgen im Sinne von § 491 Absatz 3 BGB oder entsprechenden entgeltlichen Finanzierungshilfen im Sinne von § 506 BGB vermitteln oder hierzu beraten wollen (Immobiliendarlehensvermittler), benötigen hierfür eine Erlaubnis nach § 34i Absatz 1 GewO. Weitere Einzelheiten zur Tätigkeit als Immobiliendarlehensvermittler und zum Erlaubnisverfahren finden Sie unter [www.ihk-muenchen.de/Immobieliardarlehensvermittler](http://www.ihk-muenchen.de/Immobieliardarlehensvermittler) und dem dort abrufbaren Merkblatt für Immobiliardarlehensvermittler/-innen.
- Für die Vermittlung von bzw. die Beratung zu partiarischen Darlehen und/oder Nachrangdarlehen im Sinne von § 1 Absatz 2 Nummer 3 bzw. 4 VermAnlG ist eine Erlaubnis nach § 34f Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 GewO als Finanzanlagenvermittler notwendig. Weitergehende Informationen hierzu finden Sie unter [www.ihk-muenchen.de/finanzanlagenvermittler](http://www.ihk-muenchen.de/finanzanlagenvermittler) und in unserem ebenfalls dort abrufbaren Merkblatt für Finanzanlagenvermittler/-innen.
- Für die Vermittlung von Darlehensverträgen, die weder als Finanzanlagen noch als Immobiliardarlehen einzuordnen sind, besteht eine Erlaubnispflicht nach (§ 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 GewO).

- **Bauträger** ist, wer gewerbsmäßig Bauvorhaben als Bauherr im eigenen Namen für eigene oder fremde Rechnung vorbereiten oder durchführen und dazu (bereits im Stadium der Vorbereitung und/oder Durchführung) Vermögenswerte von Erwerbern, Mietern, Pächtern oder sonstigen Nut-

zungsberechtigten oder von Bewerbern um Erwerbs- oder Nutzungsrechte verwenden will (§ 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 lit. a GewO).

- **Baubetreuer** ist, wer gewerbsmäßig Bauvorhaben im fremden Namen für fremde Rechnung wirtschaftlich vorbereiten oder durchführen will (§ 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 lit. b GewO).

### **3. Ablauf des Erlaubnisverfahrens für Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger und Baubetreuer**

Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger und Baubetreuer benötigen vor Aufnahme ihrer gewerblichen Tätigkeit eine behördliche Erlaubnis nach § 34c GewO. Diese Erlaubnis nach § 34c GewO berechtigt im erteilten Umfang bundesweit zur Ausübung des Gewerbes. Zur grenzüberschreitenden Tätigkeit, vgl. Ziffer 5 dieses Merkblatts.

#### **a) Antragsteller**

Antragsteller können natürliche oder juristische Personen mit eigener Rechtspersönlichkeit (z. B. GmbHs, Aktiengesellschaften) sein. Bei Personengesellschaften ohne eigene Rechtspersönlichkeit (z. B. BGB-Gesellschaften, offene Handelsgesellschaften oder Kommanditgesellschaften) ist die Erlaubnis für jeden geschäftsführenden Gesellschafter erforderlich. Das gilt auch für Kommanditisten, jedoch nur, sofern diese Geschäftsführungsbefugnis besitzen und somit rechtlich als Gewerbetreibende anzusehen sind. Die Erlaubnis ist personengebunden, d. h. auch wenn der Antragsteller als geschäftsführender Gesellschafter an mehreren Personengesellschaften beteiligt ist und jeweils als Vermittler im Sinne von § 34c GewO tätig wird, hat er nur einmal die Erlaubnis – bezogen auf seine Person – zu beantragen. Nicht rechtsfähige Personengesellschaften können keine Erlaubnis erhalten. Bei der juristischen Person stellt diese selbst, vertreten durch ihre Organe (Geschäftsführer/Vorstand), den Antrag auf Erlaubnis. Ein Wechsel der mit der Leitung des Betriebs oder einer Zweigniederlassung beauftragten Personen sowie bei juristischen Personen der gesetzlichen Vertreter ist der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen (vgl. § 9 MaBV).

## b) Zuständige Erlaubnisbehörde und Gebühren

Die Erlaubnis ist derzeit bei der örtlich zuständigen Kreisverwaltungsbehörde (Landratsamt oder kreisfreie Stadt) zu beantragen. Die Gebühr ist gestaffelt nach der Zahl der beantragten Tätigkeiten. Die einzelnen Kreisverwaltungsbehörden legen die Gebühren innerhalb des gesetzlich zulässigen Rahmens von € 100,-- bis € 1.750,-- selbst fest. So beträgt die Gebühr z. B. bei der Landeshauptstadt München, abhängig vom Umfang der beantragten Tätigkeiten und von der Rechtsform des Gewerbetreibenden, zwischen € 320,-- und € 750,--. Für die Beantragung von Führungszeugnis und Gewerbezentralregisterauszug fallen zusätzlich jeweils € 13,-- an. Hinzu kommen die Gebühren für die Gewerbeanmeldung (Gebührenrahmen: € 12,50 bis € 50,--).

**Ab 01.01.2020** werden die bayerischen IHKs zuständige Erlaubnisbehörde für Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger und Baubetreuer in Bayern sein. Die IHK für München und Oberbayern wird diese Aufgaben als zentrale Stelle für alle bayerischen IHKs mit Ausnahme der IHK Aschaffenburg übernehmen. Sofern sich Ihre Hauptniederlassung im Zuständigkeitsbereich der IHK zu Coburg, der IHK für München und Oberbayern, der IHK für Niederbayern in Passau, der IHK Nürnberg für Mittelfranken, der IHK für Oberfranken Bayreuth, der IHK Regensburg für Oberpfalz/Kelheim, der IHK Schwaben oder der IHK Würzburg-Schweinfurt befindet, sind die Anträge ab 01.01.2020 an die IHK für München und Oberbayern zu richten.

## c) Erlaubnisvoraussetzungen

Auf die Erteilung der Erlaubnis besteht ein Rechtsanspruch, wenn nicht ein Versagungsgrund nach § 34c Absatz 2 GewO vorliegt. Die Erlaubnis kann – auch nachträglich – inhaltlich beschränkt und mit Auflagen versehen werden. Erst nach Erteilung der Erlaubnis darf mit der gewerbsmäßigen Tätigkeit begonnen werden. Zudem muss der Gewerbetreibende den Beginn der gewerblichen Tätigkeit nach § 14 GewO gleichzeitig mit Aufnahme der Tätigkeit bei der Gemeinde am Betriebssitz anzeigen.

## Zuverlässigkeit

Der Antragsteller (bei juristischen Personen auch alle gesetzlich vertretungsberechtigten Personen) und, sofern vorliegend, die mit der Leitung

des Betriebs oder einer Zweigniederlassung betraute/-n Person/-en muss bzw. müssen die für den Gewerbebetrieb erforderliche Zuverlässigkeit nachweisen. Die erforderliche Zuverlässigkeit besitzt in der Regel nicht, wer in den letzten fünf Jahren vor Stellung des Antrags wegen eines Verbrechens oder wegen Diebstahls, Unterschlagung, Erpressung, Betruges, Untreue, Geldwäsche, Urkundenfälschung, Hehlerei, Wuchers oder einer Insolvenzstraftat rechtskräftig verurteilt worden ist.

### **Geordnete Vermögensverhältnisse**

Weitere Voraussetzung für die Erlaubniserteilung sind geordnete Vermögensverhältnisse. Ungeordnete Vermögensverhältnisse liegen in der Regel vor, wenn über das Vermögen des Antragstellers das Insolvenzverfahren eröffnet worden oder er in das Schuldnerverzeichnis nach § 882b Zivilprozessordnung (ZPO) eingetragen ist.

## **4. Vorschriften zur Ausübung der Tätigkeit als Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger und Baubetreuer**

### **a) Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)**

Die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) unterwirft Gewerbetreibende, die Tätigkeiten nach § 34c GewO ausüben – unabhängig vom Bestehen einer Erlaubnispflicht – besonderen Pflichten, z. B. Buchführungs-, Informations-, Anzeige- und Absicherungspflichten. Ausnahmen vom Anwendungsbereich der MaBV sind in § 1 MaBV geregelt. Bitte beachten Sie, dass die Pflichten nach der MaBV je nach Tätigkeit variieren.

Auf folgende Pflichten möchten wir insbesondere hinweisen:

### **Weiterbildungsverpflichtung für Immobilienmakler:**

Für Immobilienmakler und ihre unmittelbar bei erlaubnispflichtigen Tätigkeiten mitwirkenden Angestellten wurde mit Wirkung zum 1. August 2018 eine Weiterbildungsverpflichtung von 20 Stunden innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren eingeführt. Bei juristischen Personen besteht die Pflicht grundsätzlich für alle gesetzlichen Vertreter.



Die Weiterbildungspflicht ist auch dann zu beachten, wenn aktuell von einer bestehenden Erlaubnis als **Immobilienmakler** kein Gebrauch gemacht wird.

### **Möglichkeit der Weiterbildungsdelegation**

Für die Gewerbetreibenden selbst, nicht jedoch für ihre bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit unmittelbar mitwirkenden Angestellten, ist es ausreichend, wenn der Weiterbildungsnachweis durch eine im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Wahrnehmung der erlaubnispflichtigen Tätigkeit angemessene Zahl von Angestellten des Gewerbetreibenden erbracht wird, denen die Aufsicht über die direkt bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkenden Personen übertragen ist (Weisungsbefugnis) und die den Gewerbetreibenden vertreten dürfen

### **Zeitlicher Umfang**

Immobilienmakler müssen in einem Zeitraum von drei Jahren 20 Weiterbildungsstunden absolvieren. Hierbei handelt es sich um Zeitstunden (à 60 Minuten). Die Verteilung der Stunden im maßgeblichen Zeitraum kann der Verpflichtete frei wählen.

Für Immobilienmakler, die diese Tätigkeit bereits im Jahr 2018 ausüben, umfasst der erste Weiterbildungszeitraum die Kalenderjahre 2018 bis 2020. Damit können auch den weiteren Anforderungen entsprechende Weiterbildungsmaßnahmen des Jahres 2018, die vor dem 01.08.2018 wahrgenommen wurden, herangezogen werden. Auch im Übrigen ist für den Beginn der Weiterbildungsfrist das Kalenderjahr maßgeblich.

Bei Beschäftigten, die der Weiterbildungspflicht unterliegen, beginnt der Weiterbildungszeitraum mit dem Beginn des Kalenderjahres, in dem der Beschäftigte die Tätigkeit aufgenommen hat. Im Fall des Arbeitgeberwechsels läuft der Zeitraum weiter, so dass bereits absolvierte Stunden auch beim neuen Arbeitgeber berücksichtigt werden können.

Gewerbetreibende, die als Wohnimmobilienverwalter **und** als Immobilienmakler tätig sind, müssen jeweils 20 Weiterbildungsstunden pro Drei-Jahres-Zeitraum, also insgesamt jeweils 40 Weiterbildungsstunden absolvieren.

### **Anforderungen an die Weiterbildung**

Eine staatliche Anerkennung oder Zertifizierung von Weiterbildungsanbietern ist nicht vorgesehen, jedoch müssen die Anbieter die Qualitätsanforderungen nach Anlage 2 der MaBV beachten.

Anlage 1 A der MaBV enthält Vorgaben zu den inhaltlichen Anforderungen an die Weiterbildung für Immobilienmakler, insbesondere einen Katalog von Sachgebieten, deren Kenntnis für die ordnungsgemäße Durchführung der gewerblichen Tätigkeit von Immobilienmaklern und ihren weiterbildungspflichtigen Angestellten von Bedeutung ist. Der Katalog soll Weiterbildungsverpflichteten sowie Anbietern von Weiterbildungsmaßnahmen eine Orientierung für die Konzeption und Nutzung der Weiterbildungsangebote geben. Jedoch ist es nach der Verordnungsbegründung nicht erforderlich, in jedem Weiterbildungszeitraum alle genannten Sachgebiete vollständig abzudecken.

### **Form der Weiterbildung**

Möglich ist eine Weiterbildung in Präsenzform, in einem begleiteten Selbststudium mit nachweisbarer Lernerfolgskontrolle durch den Weiterbildungsanbieter, durch betriebsinterne Maßnahmen des Gewerbetreibenden oder in einer anderen geeigneten Form.

### **Dokumentation der Weiterbildungsmaßnahmen und Aufbewahrung**

Immobilienmakler sind verpflichtet, Nachweise und Unterlagen zu sammeln über Weiterbildungsmaßnahmen, an denen sie und ihre zur Weiterbildung verpflichteten Angestellten teilgenommen haben. Diese Unterlagen und Nachweise sind fünf Jahre auf einem dauerhaften Datenträger vorzuhalten und in den Geschäftsräumen aufzubewahren.

### **Erklärung über die Erfüllung der Weiterbildungspflicht nur auf Anordnung**

Ursprünglich war vorgesehen, dass die zur Weiterbildung verpflichteten Gewerbetreibenden regelmäßig und unaufgefordert eine Erklärung gegenüber der Erlaubnisbehörde zu absolvierten Weiterbildungsmaßnahmen abgeben müssen. Diese Regelung wurde jedoch dahingehend geändert, dass Immobilienmakler nur noch **auf Anordnung** der Erlaubnisbehörde eine unentgeltliche Erklärung zu ihren Fortbildungsmaßnahmen der vergangenen drei Kalenderjahre und denen ihrer unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwir-

kenden Beschäftigten mit dem Inhalt **nach dem Muster der Anlage 3 der MaBV** abzugeben haben. Hierbei sind auch zwischenzeitlich ausgeschiedene Beschäftigte zu berücksichtigen.

### **Ausbildungs-/Weiterbildungsabschlüsse als Immobilienkaufmann/-frau oder Geprüfte/-r Immobilienfachwirt/-in**

Der Erwerb eines Ausbildungsabschlusses als Immobilienkaufmann/-frau oder eines Weiterbildungsabschlusses als Geprüfte/-r Immobilienfachwirt/-in gilt als Weiterbildung. Für die zur Weiterbildung verpflichteten Gewerbetreibenden und ihre weiterbildungspflichtigen Angestellten, die im Besitz eines solchen Ausbildungs- oder Weiterbildungsabschlusses sind, beginnt die Pflicht zur Weiterbildung drei Jahre nach Erwerb des Ausbildungs- oder Weiterbildungsabschlusses.

### **Prüfungspflicht für Bauträger und Baubetreuer**

Nach § 16 MaBV sind Bauträger und Baubetreuer verpflichtet, sich auf eigene Kosten jedes Jahr durch einen geeigneten Prüfer prüfen zu lassen und den Prüfungsbericht der zuständigen Behörde bis spätestens 31. Dezember des darauffolgenden Jahres vorzulegen. Dieser muss einem Vermerk darüber enthalten, ob und gegebenenfalls welche Verstöße festgestellt wurden.

Für Gewerbebetreibende, die zwar eine Erlaubnis als Bauträger und/oder Baubetreuer besitzen, die aber in dem Berichtszeitraum keine erlaubnispflichtigen Tätigkeiten nach § 34c Absatz 1 GewO ausgeübt haben, genügt die Abgabe einer sogenannten Negativerklärung gegenüber der zuständigen Behörde. Die Negativerklärung kann der Gewerbebetreibende selbst erstellen.

**Immobilienmakler und Darlehensvermittler** trifft keine Prüfungspflicht. Jedoch kann die Behörde auch bei ihnen aus besonderem Anlass eine außerordentliche Prüfung anordnen (vgl. § 16 Absatz 2 MaBV).

## **b) Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermRG)**

Bei der Vermittlung von Mietverträgen über Wohnräume sind müssen Immobilienmakler das Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermRG) beachten. Nach diesem Gesetz darf der Wohnungsvermittler u. a. Wohnräume nur anbieten, wenn er dazu einen Auftrag vom Vermieter oder einem anderen Berechtigten hat. Weiterhin darf der Wohnungsvermittler Wohnräume öffentlich nur unter Angabe seines Namens und der Bezeichnung als Wohnungsvermittler anbieten oder suchen. Beim Anbieten von Wohnraum hat er den Mietpreis anzugeben und darauf hinzuweisen, ob Nebenleistungen besonders zu vergüten sind. Wohnungsvermittlungsverträge müssen in Textform (z. B. E-Mail) geschlossen werden, um wirksam zu sein.

## **c) Bestellerprinzip**

Bei der Vermittlung von Wohnungsmietverträgen gilt für Immobilienmakler in Deutschland ferner das Bestellerprinzip („wer bestellt, bezahlt“):

- Das Bestellerprinzip gilt nur bei der Vermittlung von Mietverträgen über Wohnräume, nicht für den Verkauf.
- § 2 Absatz 1a WoVermRG bestimmt, dass der Wohnungsvermittler vom Wohnungssuchenden – sofern ein Mietvertrag zustande kommt – nur dann die Zahlung eines Entgelts verlangen darf, wenn ein Wohnungsvermittlungsvertrag zwischen ihm und dem Wohnungssuchenden besteht und der Vermittler ausschließlich wegen dieses Vermittlungsvertrags den Auftrag zum Angebot einer Wohnung i. S. v. § 6 Absatz 1 WoVermRG vom Vermieter einholt. Nur in diesem Fall wird der Vermittler „auf Bestellung“ des Wohnungssuchenden tätig. Eine Provisionspflicht des Wohnungssuchenden besteht nach der Gesetzesbegründung jedoch schon dann nicht mehr, wenn der Wohnungssuchende mit dem Vermittler einen Vermittlungsvertrag geschlossen hat und sich danach ein Vermieter zwecks Mietersuche mit einer passenden Wohnung an den Wohnungsvermittler wendet. In diesem Fall wird der Wohnungsvermittler nicht ausschließlich wegen des Vermittlungsver-

trages mit dem künftigen Mieter tätig, sondern auch im Interesse des Vermieters.

- Vereinbarungen, um die Zahlungspflicht für die Maklervergütung auf den Mieter abzuwälzen, sind unwirksam.
- Verstöße von Wohnungsvermittlern gegen das Verbot, vom Wohnungssuchenden ein Entgelt zu fordern, können mit Bußgeldern bis zu € 25.000,--geahndet werden.

#### **d) Provisionsanspruch des Immobilienmaklers**

Nach § 652 BGB besteht ein Anspruch des Immobilienmaklers auf Maklerprovision i. d. R. dann, wenn ein wirksamer Maklervertrag geschlossen wurde und der Makler eine Nachweis- und/oder Vermittlungsleistung erbracht hat, die ursächlich für den Abschluss eines rechtsverbindlichen Hauptvertrages (Miet- oder Kaufvertrag) war.

Hinsichtlich der Höhe der Provision muss unterschieden werden, ob es sich um die Provision für eine gemietete Immobilie oder eine Kaufimmobilie handelt. Die Höhe der Maklerprovision beim Immobilienkauf ist gesetzlich nicht geregelt und kann daher im Rahmen der gesetzlichen Grenzen (insbesondere Wucher, vgl. § 138 BGB) grundsätzlich frei vereinbart werden. Üblicherweise ermittelt sich die Provision als bestimmter Prozentsatz in Abhängigkeit vom Verkaufspreis. In den überwiegenden Fällen wird vereinbart, dass die Provision ausschließlich vom Käufer zu tragen ist (sog. Außenprovision). In Bayern ist hierbei eine Außenprovision in Höhe von 3 % zzgl. MwSt. marktüblich. In manchen Fällen wird eine Außenprovision und eine Innenprovision (Provision, die der Verkäufer zu tragen hat) durch den Makler gefordert. Hier ist eine Provision (Innen- und Außenprovision) in Höhe von insgesamt von 5 - 6 % zzgl. MwSt. üblich, die in der Regel anteilig von Käufer und Verkäufer bezahlt wird.

Wohnungsvermittler hingegen sind an die Bestimmungen des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung gebunden (s. o.). Nach § 3 Absatz 2 WoVermRG beträgt die Provision für die Vermittlung einer Mietwohnung derzeit maximal zwei Monatsmieten zuzüglich Umsatzsteuer (ohne gesondert abzurechnende Nebenkosten).

### **e) Werbung**

Besondere Anforderungen gelten für Immobilienmakler und Bauträger auch hinsichtlich der Werbung für den Kauf/Verkauf oder die Anmietung/Vermietung von Immobilien. Weitergehende Informationen finden Sie auf unserer Internetseite [www.ihk-muenchen.de](http://www.ihk-muenchen.de), unter den Stichwort „Richtig werben von A - Z“.

### **f) Pflichtangaben in Immobilienanzeigen nach § 16a EnEV**

Unter dem Gesichtspunkt der irreführenden Werbung (§ 5a Absatz 2 und 4 UWG) haben Immobilienmakler ferner die Vorschriften über Pflichtangaben in Immobilienanzeigen, die sich durch § 16a EnEV ergeben, zu beachten. Immobilienmakler sind demnach verpflichtet, in ihren Immobilieninseraten die Pflichtinformationen aus dem Energieausweis anzugeben. Hierzu zählen die Angaben zur Art des Energieausweises, zum wesentlichen Energieträger für die Heizung, zum Baujahr des Gebäudes, zur Energieeffizienzklasse und zum Wert des Energiebedarfs oder Endenergieverbrauchs.

### **g) Widerrufsrecht bei Maklerverträgen**

Seit dem 13.06.2014 gilt für Maklerverträge mit Verbrauchern ein Widerrufsrecht, wenn diese im Wege des Fernabsatzes (z. B. über E-Mail, Telefon oder Internet) oder außerhalb der Geschäftsräume des Maklers geschlossen werden. Weitergehende Hinweise hierzu finden Sie auf unserer Internetseite [www.ihk-muenchen.de](http://www.ihk-muenchen.de) unter dem Stichwort „Widerrufsrecht auch bei Maklerverträgen“.

### **h) Internetimpresum**

Auch Fehler bei der Erstellung des Internetimpresums sind häufig der Grund für Abmahnungen. Die Vorgaben, die das Telemediengesetz an die Abfassung des Internetimpresums stellt, finden Sie auf unserer Homepage [www.ihk-muenchen.de](http://www.ihk-muenchen.de) unter dem Stichwort „Impressumspflicht“.

### **i) Preisangabenverordnung (PAngV)**

Zudem haben Immobilienmakler, Darlehensvermittler sowie Bauträger und Baubetreuer die Vorgaben der PAngV zu beachten. Wer Verbrauchern gemäß § 13 BGB gewerbs- oder geschäftsmäßig oder regelmäßig in sonstiger Weise Waren oder Leistungen anbietet oder als Anbieter von Waren oder Leistungen gegenüber Verbrauchern unter Angabe von Preisen wirbt, hat nach § 1 Absatz 1 PAngV die Preise anzugeben, die einschließlich der Umsatzsteuer und sonstiger Preisbestandteile zu zahlen sind (Gesamtpreise). In ihrem Geschäftslokal oder am sonstigen Ort des Leistungsangebots haben sie ferner ein Preisverzeichnis mit den Preisen (incl. MwSt.) ihrer wesentlichen Leistungen aufzustellen. Darlehensvermittler haben ferner die Vorgaben der §§ 6, 6a PAngV zu beachten. Insbesondere bei der Werbung sind sie zur Einhaltung bestimmter Mindestangaben verpflichtet.

### **j) Pflichten für Darlehensvermittler, die Tätigkeiten nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 GewO ausüben, nach dem BGB und EGBGB**

Darlehensvermittler, die Tätigkeiten im Sinne von § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 GewO ausüben, sind nach dem BGB und EGBGB zur Einhaltung unterschiedlicher beruflicher Pflichten angehalten. Bitte beachten Sie insbesondere die Vorschriften der §§ 491 ff., 655a und 655b BGB sowie die Vorschriften des Artikel 247 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB).

#### **Berufspflichten der Immobiliardarlehensvermittler und der Vermittler von partiarischen Darlehen und Nachrangdarlehen:**

- Wird (auch) eine Tätigkeit als Immobiliardarlehensvermittler im Sinne des § 34i Absatz 1 GewO ausgeübt, beachten Sie bitte die Hinweise zu den Berufspflichten in unserem Merkblatt für Immobiliardarlehensvermittler/-innen, abrufbar unter [www.ihk-muenchen.de/Immobiliardarlehensvermittler](http://www.ihk-muenchen.de/Immobiliardarlehensvermittler).
- Im Fall der Vermittlung von bzw. Beratung zu partiarischen Darlehen und/oder Nachrangdarlehen im Sinne von § 1 Absatz 2 Nummer 3 bzw. 4 VermAnIG i. V. m. § 34f Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 GewO finden Sie Hinweise zu den jeweils geltenden Berufspflichten in unserem Merkblatt „Berufspflichten FAV/HOF“, abrufbar unter [www.ihk-muenchen.de/Finanzanlagenvermittler](http://www.ihk-muenchen.de/Finanzanlagenvermittler).

## **k) Pflichten nach der Verordnung über Informationspflichten für Dienstleistungserbringer**

Nach der Verordnung über Informationspflichten für Dienstleistungserbringer (Dienstleistungs-Informationspflichten-Verordnung – DL-InfoV) sind Dienstleister dazu verpflichtet, dem Dienstleistungsempfänger vor Vertragsschluss eine Reihe von Informationen (z. B. Name, Anschrift etc.) von sich aus bzw. auf Anfrage zur Verfügung zu stellen.

**Hinweis:** Darlehensvermittler sind von diesen Pflichten nicht betroffen.

## **l) Pflichten nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VBSG)**

Aus § 36 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes (VBSG) ergeben sich weitere Informationspflichten für Gewerbetreibende, die am 31.12. des vorangegangenen Jahres mehr als 10 Personen beschäftigt haben. Sofern sie eine Website unterhalten oder Allgemeine Geschäftsbedingungen verwenden, sind sie verpflichtet, den Verbraucher auf der Website leicht zugänglich, klar und verständlich davon in Kenntnis zu setzen, inwieweit sie bereit oder verpflichtet sind, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen. Des Weiteren müssen alle Unternehmer, die eine Website unterhalten und sich zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle verpflichtet haben oder auf Grund von Rechtsvorschriften zur Teilnahme verpflichtet sind, auf der Website leicht zugänglich, klar und verständlich auf die zuständige Verbraucherschlichtungsstelle hinweisen. Der Hinweis muss Angaben zu Anschrift und Website der Verbraucherschlichtungsstelle sowie eine Erklärung des Unternehmers, an einem Streitbeilegungsverfahren vor dieser Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen, enthalten.

Das Bundesjustizministerium stellt unter folgendem Link eine Liste der Verbraucherschlichtungsstellen zur Verfügung:

[https://www.bundesjustizamt.de/DE/SharedDocs/Publikationen/Verbraucherschutz/Liste\\_Verbraucherschlichtungsstellen.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=24](https://www.bundesjustizamt.de/DE/SharedDocs/Publikationen/Verbraucherschutz/Liste_Verbraucherschlichtungsstellen.pdf?__blob=publicationFile&v=24).



Bitte beachten Sie auch die für alle Verbraucherverträge geltenden Pflichten nach § 37 VSBG im Falle des Auftretens einer Streitigkeit über einen solchen Vertrag, die nicht beigelegt werden konnte.

**m) Pflicht zur Information von Verbrauchern über Plattform der EU zur Online-Streitbeilegung gemäß Artikel 14 ODR-VO (Verordnung (EU) Nr. 524/2013)**

Nach Artikel 14 der ODR-VO besteht zudem eine Verpflichtung für Gewerbetreibende im Sinne von § 34c GewO, auf ihrer Internetseite auf die Plattform der EU zur Online-Streitbeilegung hinzuweisen, wenn sie über ihre Internetseite oder auf anderem elektronischen Weg Verträge über Dienstleistungen mit Verbrauchern, die in der EU wohnhaft sind, abschließen. Weitergehende Hinweise zu diesem Thema finden Sie auf der Internetseite des Immobilienverbands IVD über nachfolgenden Link:

<https://ivd.net/2016/01/informationspflichten-unternehmer/?cn-reloaded=1>

**n) Geldwäscheprävention**

Immobilienmakler sind zudem Verpflichtete im Sinne von § 2 Absatz 1 Ziffer 10 des Gesetzes über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (GwG). Mehr Informationen zum Thema Geldwäscherecht finden Sie auf unserer Internetseite

[www.ihk-muenchen.de/Geldwaeschepraevention](http://www.ihk-muenchen.de/Geldwaeschepraevention).

**5. Grenzüberschreitende Tätigkeit**

**a) Dienstleister mit Niederlassung in Deutschland**

Nach § 19 Absatz 2 MaBV finden die Vorschriften der §§ 2, 4 bis 8, 10 bis 18 Absatz 1 Nummer 1, 2, 4, 5 und 7 bis 13 MaBV, jeweils auch in Verbindung mit § 18 Absatz 2 und 3 MaBV, auf Immobilienmakler, Bauträger und Baubetreuer mit Niederlassung in Deutschland auch Anwendung, wenn sie unter Inanspruchnahme der Dienstleistungsfreiheit in einem anderen Mitgliedsstaat vorübergehend selbständig tätig werden.

## **b) Dienstleister aus anderen EU-/EWR-Staaten**

Für Dienstleister aus anderen EU-EWR-Staaten gilt nach § 4 Absatz 1 Gewerbeordnung (GewO) folgendes:

Sofern Immobilienmakler, Bauträger oder Baubetreuer eine Niederlassung in einem anderen EU-/EWR-Staat haben und von dieser Niederlassung aus nur vorübergehend unter Inanspruchnahme der Dienstleistungsfreiheit in Deutschland tätig werden, sind sie von den Vorschriften des § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und 3 GewO befreit, d. h. sie benötigen keine Erlaubnis nach § 34c GewO. Diese Ausnahme gilt nicht für die Darlehensvermittler, da diese vom sachlichen Anwendungsbereich der Dienstleistungsrichtlinie ausgenommen sind.

Die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) ist jedoch – unabhängig vom Bestehen einer Erlaubnispflicht nach § 34c GewO – grundsätzlich auch auf grenzüberschreitende Dienstleister aus EU-/EWR-Staaten anwendbar, jedoch mit bestimmten Einschränkungen.

Sofern Immobilienmakler, Bauträger oder Baubetreuer eine Niederlassung in einem anderen EU-/EWR-Staat haben und von dieser Niederlassung aus nur vorübergehend unter Inanspruchnahme der Dienstleistungsfreiheit in Deutschland tätig werden, sind folgende Vorschriften der MaBV nicht anwendbar: §§ 8 bis 11, 14 bis 17, 18 Absatz 1 Nummer 6 bis 13 MaBV, jeweils auch in Verbindung mit § 18 Absatz 2 und 3 MaBV, vgl. § 19 Absatz 1 MaBV.

Zudem ist in den Fällen des § 2 Absatz 2 und 3 MaBV, in denen eine Bürgschaft oder Versicherung verlangt wird, von Staatsangehörigen aus einem anderen EU-/EWR-Staat als Nachweis eine Bescheinigung über den Abschluss einer Bürgschaft oder Versicherung als hinreichend anzuerkennen, die von einem Kreditinstitut oder einem Versicherungsunternehmen in einem anderen Mitgliedsstaat oder Vertragsstaat ausgestellt wurde, sofern im wesentlichen Gleichwertigkeit mit einer von einem Inländer verlangten Versicherung besteht (vgl. § 2 Absatz 6 MaBV).

### **Anmerkung:**

Dieses Merkblatt dient als erste Orientierungshilfe und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Trotz sorgfältiger Recherchen bei der Erstellung dieses Merkblatts kann eine Haftung für den Inhalt nicht übernommen werden. Die in diesem Merkblatt dargestellten Erläuterungen erfolgen vorbehaltlich etwaiger Änderungen durch anstehende verordnungsrechtliche oder gesetzliche Änderungen.