

II. Anzeige der gewerblichen Tätigkeit (§ 14 GewO)

Immobilienmakler haben den Beginn ihrer Tätigkeit der für den betreffenden Ort zuständigen Behörde anzuzeigen. Ebenfalls anzeigepflichtig sind die Verlegung des Betriebes, der Wechsel des Gegenstandes des Gewerbes oder die Ausdehnung auf Waren oder Leistungen, die bei Gewerbebetrieben der angemeldeten Art als nicht geschäftsüblich anzusehen sind, sowie die Aufgabe des Betriebes.

Das Gleiche gilt für den Betrieb einer Zweigniederlassung oder einer unselbstständigen Zweigstelle.

Steht die Aufgabe des Betriebes eindeutig fest und erfolgt innerhalb eines angemessenen Zeitraums keine Abmeldung, kann die Behörde die Abmeldung von Amts wegen durchführen.

Die Anzeigepflicht entsteht mit dem Beginn der Tätigkeit, d. h., wenn der Immobilienmakler erstmals z. B. durch Inserate, Verkaufs- oder Werbegespräche nach außen hin tätig wird.

Die Gewerbeanzeige soll unter Verwendung eines entsprechenden Vordrucks (s. Muster 2, Anhang 14) erstattet werden.

Die Anzeige genügt gleichzeitig der steuerlichen Anzeigepflicht gemäß § 138 Abs. 1 der Abgabenordnung.

In den jeweiligen Bundesländern wurde die Zuständigkeit für die Gewerbeanzeige auf folgende Behörden übertragen.

Rechtsgrundlage

Zeitpunkt der Anzeige

Zuständige Behörde

Baden-Württemberg:	Gemeinden
Bayern:	Gemeinden und kreisfreie Städte
Berlin:	Bezirksämter
Brandenburg:	Örtliche Ordnungsbehörden der Ämter, amtsfreien Gemeinden und kreisfreien Städte (bis zur Bildung der Ämter die kreisangehörigen Gemeinden über 5000 Einwohnern, für die übrigen kreisangehörigen Gemeinden die Landkreise).
Bremen:	Ortspolizeibehörden in Bremen und Bremerhaven
Hamburg:	Bezirksämter (Wirtschafts- und Ordnungsämter)
Hessen:	Magistrat/Gemeindevorstand
Mecklenburg-Vorpommern:	Kreisfreie Städte ([Ober-]Bürgermeister) und Landkreise (Landrat)
Niedersachsen:	Gemeinden
Nordrhein-Westfalen:	Gemeinden

II. Anzeige der gewerblichen Tätigkeit (§ 14 GewO)

Rheinland-Pfalz:	Ortspolizeibehörden (Verbandsgemeinden und die Verwaltungen der verbandsfreien Gemeinden – Städte)
Saarland:	Gemeinden
Sachsen:	Kreisfreie Städte und Landkreise
Sachsen-Anhalt:	Kreisfreie Städte und Landkreise
Schleswig-Holstein:	Bürgermeister der Städte und amtsfreien Gemeinden sowie Amtsvorsteher als örtliche Ordnungsbehörden
Thüringen:	Kreisfreie Städte und Landkreise

Örtlich zuständig ist diejenige Behörde, in deren Bereich der Immobilienmakler seine Betriebsstätte hat. Sind mehrere Betriebsstätten (z. B. Zweigniederlassungen oder unselbstständige Zweigstellen) in Bereichen verschiedener Behörden vorhanden, ist eine Anzeige in jeder Behörde erforderlich.

Betriebsstätte Betriebsstätte kann auch die Wohnung sein, soweit diese zur Geschäftstätigkeit genutzt wird.

Verlegung des Betriebes Eine Verlegung ist nur innerhalb des Zuständigkeitsbereichs einer Behörde möglich. Wird der Betrieb in den Zuständigkeitsbereich einer anderen Behörde „verlegt“, ist eine Gewerbeabmeldung in der bisher zuständigen Behörde sowie eine Gewerbeanmeldung in der für diesen Bereich zuständigen Behörde durchzuführen.

Wechsel oder Ausdehnung des Gegenstandes des Gewerbes Ein Wechsel im Gegenstand des Gewerbes liegt z. B. vor, wenn der Immobilienmakler diese Tätigkeit aufgibt und Versicherungs- oder Bausparkassenverträge vermittelt. Eine Ausdehnung auf Leistungen, die bei der angemeldeten Tätigkeit nicht geschäftsüblich sind, liegt z. B. vor, wenn ein Immobilienmakler zusätzlich Darlehen vermittelt oder als Bauträger tätig wird.

Aufgabe des Betriebes Eine Aufgabe liegt bei einer vollständigen Beendigung eines Betriebes, einer Zweigniederlassung oder einer unselbstständigen Zweigstelle vor.

Die Aufgabe lediglich eines Teils der bisher angemeldeten Tätigkeiten ist jedoch nicht anzeigepflichtig.

Ein „Ruhenlassen“ oder eine „vorübergehende Einstellung“ der gewerblichen Tätigkeit ist gewerberechtlich nicht vorgesehen:

Wird die Tätigkeit als Immobilienmakler nicht mehr ausgeübt, ist eine Gewerbeabmeldung vorzunehmen.

Die Gültigkeit der Erlaubnis nach § 34c GewO wird von der Gewerbeabmeldung nicht berührt. Es genügt somit zur Wiederaufnahme der Maklertätigkeit die erneute Gewerbeanmeldung unter Vorlage der erteilten Erlaubnis.

Zweigniederlassung Eine Zweigniederlassung liegt vor, wenn ein Betrieb mit selbstständiger Organisation, selbstständigen Betriebsmitteln und gesonderter

Buchführung besteht, dessen Leiter Geschäfte selbstständig abzuschließen und durchzuführen befugt ist.

Der Begriff unselbstständige Zweigstelle umfasst jede feste örtliche Anlage oder Einrichtung, die der Ausübung des Immobilienmaklerbetriebes dient.

Unselbstständige
Zweigstelle

Bei nicht im Handelsregister eingetragenen Unternehmen ist anzeigepflichtig der jeweilige Gewerbetreibende. Bei Personengesellschaften ohne eigene Rechtspersönlichkeit sind die geschäftsführungsberechtigten Gesellschaften anzeigepflichtig, bei juristischen Personen die nach Gesetz, Satzung oder Gesellschaftsvertrag vertretungsberechtigten Personen (z. B. Geschäftsführer, Vorstandsmitglieder).

Anzeigepflichtige
Personen

Grundsätzlich ist der Gewerbetreibende zur Abmeldung seines Gewerbes verpflichtet. Kommt dieser seiner Verpflichtung jedoch nicht ordnungsgemäß nach und stellt die Behörde, z. B. durch Nachschau und unzustellbare Postsendungen, eindeutig fest, dass das Gewerbe nicht mehr ausgeübt wird, und ist keine neue Anschrift zu ermitteln, kann sie das Gewerbe auch ohne entsprechende Anzeige des Gewerbetreibenden von Amts wegen abmelden.

Abmeldung von
Amts wegen

Nach dem Kostengesetz sind für die Gewerbeanmeldung, -ummeldung und -abmeldung nur Rahmgebühren vorgesehen. Im Bereich Münchens z. B. beträgt die Gebühr für eine Gewerbeanmeldung für natürliche Personen 45,- Euro, für eine juristische Person 45,- Euro. Eine Erweiterung der Tätigkeit bzw. Verlegung kostet für natürliche Personen 25,- Euro; für eine juristische Person 25,- Euro und eine Gewerbeabmeldung einheitlich 22,- Euro.

Kosten

Seit Inkrafttreten der Verordnung zur Anpassung gewerberechtl. Verordnungen an die Dienstleistungsrichtlinie (DLRLUMsV) am 18.03.2010 sind Immobilienmakler, die von einer Niederlassung in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder von einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum aus vorübergehend selbstständig gewerbsmäßig in Deutschland tätig werden, von der Verpflichtung zur Anzeige der gewerblichen Tätigkeit gem. § 14 GewO befreit.

Ausnahmen von
der Anzeigepflicht für Immobilienmakler aus Staaten der Europäischen Union oder anderen Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum

Diese Befreiung gilt nicht, wenn die Tätigkeit aus einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder von einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum heraus zur Umgehung der Verpflichtung zur Anzeige der gewerblichen Tätigkeit gem. § 14 GewO erbracht wird.

Eine Niederlassung im Sinne dieser Bestimmung liegt vor, wenn eine selbstständige gewerbsmäßige Tätigkeit in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder von einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum aus, auf unbestimmte Zeit und mittels einer festen Einrichtung in stabiler

Niederlassungsbegriff

und kontinuierlicher Weise von dieser aus, tatsächlich ausgeübt wird.

Vorübergehend
tätig werden

Als Anhaltspunkt für die Begriffsbestimmung „vorübergehend“ ist ein Urteil des Europäischen Gerichtshofes vom 30. November 1995 (C-55/94) heranzuziehen, wonach der vorübergehende Charakter der fraglichen Tätigkeit nicht nur unter Berücksichtigung der Dauer der Leistung, sondern auch ihrer Häufigkeit, regelmäßigen Wiederkehr oder Kontinuität zu beurteilen ist. Der vorübergehende Charakter der Leistung schließt dabei nicht die Möglichkeit für den Dienstleistungserbringer aus, sich im Aufnahmemitgliedstaat mit einer bestimmten Infrastruktur (einschließlich eines Büros) auszustatten, soweit diese Infrastruktur für die Erbringung der Leistung erforderlich ist.

Umgehung der
Verpflichtung

Eine Umgehung liegt insbesondere dann vor, wenn ein Gewerbetreibender von einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder von einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum aus, ganz oder vorwiegend in Deutschland tätig wird.

III.

Weitere Verpflichtungen des Maklers

1. Pflichtmitteilungen des Immobilienmaklers an seine Kunden

Nach der am 17.5.2010 in Kraft getretenen Verordnung über Informationspflichten für Dienstleistungserbringer (Dienstleistungs- Informationspflichten-Verordnung – DL-InfoV)* sind Immobilienmakler vor Abschluss eines schriftlichen Vertrages oder, sofern kein schriftlicher Vertrag geschlossen wird, vor Erbringung ihrer Vermittlungstätigkeit, verpflichtet, ihren Kunden nachfolgend aufgeführte Informationen in klarer und verständlicher Form zur Verfügung zu stellen:

1. ihren Familien- und Vornamen, bei rechtsfähigen Personengesellschaften und juristischen Personen die Firma unter Angabe der Rechtsform,
2. die Anschrift ihrer Niederlassung oder, sofern keine Niederlassung besteht, eine ladungsfähige Anschrift sowie weitere Angaben, die es dem Kunden ermöglichen, schnell und unmittelbar mit ihm in Kontakt zu treten, insbesondere eine Telefonnummer und eine E-Mail-Adresse oder Faxnummern,
3. falls der Immobilienmakler in ein solches eingetragen ist, das Handelsregister, Vereinsregister, Partnerschaftsregister oder Genossenschaftsregister unter Angabe des Registergerichts und der Registernummer,
4. Name und Anschrift der zuständigen Behörde, welche die Erlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung ausgestellt hat,
5. die Umsatzsteuer-Identifikationsnummer nach § 27a des Umsatzsteuergesetzes, falls Umsatzsteuerpflicht gegeben ist,
6. die gegebenenfalls verwendeten allgemeinen Geschäftsbedingungen,
7. die gegebenenfalls verwendeten Vertragsklauseln über das auf den Vertrag anwendbare Recht oder über den Gerichtsstand,
8. gegebenenfalls bestehende Garantien, die über gesetzliche Gewährleistungsrechte hinausgehen,
9. die wesentlichen Merkmale der Dienstleistung, soweit sich diese nicht bereits aus dem Zusammenhang ergeben,

Inhalt der
Bestimmung

Pflichtmitteilungen
Ziffern 1 bis
10

* Text im Anhang 10 abgedruckt.

10. falls eine Berufshaftpflicht besteht, Angaben zu dieser, insbesondere den Namen und die Anschrift des Versicherers und den räumlichen Geltungsbereich.

Form der Informationspflicht

Der Immobilienmakler kann die oben genannten Pflichtinformationen wahlweise dem Kunden von sich aus mitteilen, am Ort der Leistungserbringung oder des Vertragsabschlusses so anbringen, dass sie dem Kunden leicht zugänglich sind, sie dem Kunden über eine von ihm angegebene Adresse elektronisch leicht zugänglich machen oder in alle von ihm dem Kunden zur Verfügung gestellten ausführlichen Informationsunterlagen über die angebotene Vermittlungstätigkeit aufnehmen.

Verstoß gegen die Informationspflicht

Verstöße gegen die Informationspflicht sind Ordnungswidrigkeiten, die gemäß § 146 Absatz 2 Nummer 1 der Gewerbeordnung mit Bußgeld bis zu 5.000 Euro geahndet werden können.

2. Pflichtangaben auf der Homepage im Internet von Immobilienmaklern

Immobilienmakler, die im Internet eine eigene Homepage besitzen, müssen auf dieser Homepage bestimmte Pflichtangaben machen. Geregelt werden diese allgemeinen Informationspflichten in § 5 Telemediengesetz (TMG) vom 26. Februar 2007 (BGBl. I 179).

Inhalt der Bestimmung

(1) Diensteanbieter haben für geschäftsmäßige, in der Regel gegen Entgelt angebotene Telemedien folgende Informationen leicht erkennbar, unmittelbar erreichbar und ständig verfügbar zu halten:

- 1. den Namen und die Anschrift, unter der sie niedergelassen sind, bei juristischen Personen zusätzlich die Rechtsform, den Vertretungsberechtigten und, sofern Angaben über das Kapital der Gesellschaft gemacht werden, das Stamm- oder Grundkapital sowie, wenn nicht alle in Geld zu leistenden Einlagen eingezahlt sind, der Gesamtbetrag der ausstehenden Einlagen,**
- 2. Angaben, die eine schnelle elektronische Kontaktaufnahme und unmittelbare Kommunikation mit ihnen ermöglichen, einschließlich der Adresse der elektronischen Post,**
- 3. soweit der Dienst im Rahmen einer Tätigkeit angeboten oder erbracht wird, die der behördlichen Zulassung bedarf, Angaben zur zuständigen Aufsichtsbehörde,**
- 4. das Handelsregister, Vereinsregister, Partnerschaftsregister oder Genossenschaftsregister, in das sie eingetragen sind, und die entsprechende Registernummer,**

5. soweit der Dienst in Ausübung eines Berufs im Sinne von Artikel 1 Buchstabe d der Richtlinie 89/48/EWG des Rates vom 21. Dezember 1988 über eine allgemeine Regelung zur Anerkennung der Hochschuldiplome, die eine mindestens 3-jährige Berufsausbildung abschließen (ABl. EG Nr. L 19 S. 16), oder im Sinne von Artikel 1 Buchstabe f der Richtlinie 92/51/EWG des Rates vom 18. Juni 1992 über eine zweite allgemeine Regelung zur Anerkennung beruflicher Befähigungsnachweise in Ergänzung zur Richtlinie 89/48/EWG (ABl. EG Nr. L 209 S. 25, 1995 Nr. L 17 S. 20), zuletzt durch die Richtlinie 97/38/EG der Kommission vom 20. Juni 1997 (ABl. EG Nr. L 184 S. 31), angeboten oder erbracht wird, Angaben über
- a) die Kammer, welcher die Diensteanbieter angehören,
 - b) die gesetzliche Berufsbezeichnung und den Staat, in dem die Berufsbezeichnung verliehen worden ist,
 - c) die Bezeichnung der berufsrechtlichen Regelungen und dazu, wie diese zugänglich sind,
6. in Fällen, in denen sie eine Umsatzsteueridentifikationsnummer nach § 27a des Umsatzsteuergesetzes besitzen, die Angabe dieser Nummer,
7. bei Aktiengesellschaften, Kommanditgesellschaften auf Aktien und Gesellschaften mit beschränkter Haftung, die sich in Abwicklung oder Liquidation befinden, die Angabe hierüber.

(2) Weitergehende Informationspflichten nach anderen Rechtsvorschriften bleiben unberührt.

Hier sind bei natürlichen Personen (unter I.) Namen und Anschrift, bei juristischen Personen (z. B. GmbH, UG (haftungsbeschränkt), AG, KGaA, e. V.) zusätzlich der Vertretungsberechtigte, anzugeben.

Pflichtangaben
nach Nr. 1

Beispiel für Pflichtangaben bei natürlichen Personen:

Hans Berger, Immobilien; Fortuna Immobilien e. K.; Andreas Huber und Gerhard Meier OHG; Bernhard Wagner K. G.;

Beispiel für Pflichtangaben bei juristischen Personen:

Arte Immobilien GmbH, Geschäftsführer Peter Kunstmann, Firmensitz München, eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht München HRB 12345

Hier sind die Telefon- und Faxnummer und die E-Mail-Adresse anzugeben.

Pflichtangaben
nach Nr. 2

Pflichtangaben
nach Nr. 3

Hier sind Angaben zur Erlaubnis nach § 34c GewO anzugeben.

Beispiel: Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a GewO erteilt durch Landeshauptstadt München, Kreisverwaltungsreferat am 03. 11. 06.

Pflichtangaben
nach Nr. 4

Ist das Unternehmen des Immobilienmaklers im Handelsregister, Vereinsregister, Partnerschaftsregister oder Genossenschaftsregister eingetragen, ist dieses Register zusammen mit der entsprechenden Registriernummer anzugeben.

Beispiel: AG Nürnberg, HRA 13579

Pflichtangaben
nach Nr. 5

Die Richtlinie 89/48 des Rates vom 21.12.1988 über eine allgemeine Regelung zur Anerkennung der Hochschuldiplome, die eine mindestens dreijährige Berufsausbildung abschließen, sowie die Richtlinie 92/51 des Rates vom 18.6.1992 über eine zweite allgemeine Regelung zur Anerkennung beruflicher Befähigungsnachweise in Ergänzung zur Richtlinie 89/48 EWG bezieht sich auf reglementierte Tätigkeiten, deren Aufnahmen oder Ausübung in einem Mitgliedstaat der Europäischen Wirtschaftsgemeinschaft direkt oder indirekt durch Rechts- oder Verwaltungsvorschriften an den Besitz eines Diploms gebunden ist.

Da für die Ausübung einer Maklertätigkeit innerhalb der Bundesrepublik Deutschland kein Hochschuldiplom, bislang auch nicht der Nachweis einer Sach- oder Fachkunde, erforderlich ist, kommt dieser Bestimmung hier keinerlei Bedeutung zu.

Pflichtangaben
nach Nr. 6

Immobilienmaklern, denen für grenzüberschreitende Geschäfte auf ihren Antrag eine Umsatzsteuer-Identifikationsnummer erteilt wurde, haben diese Nummer auf ihrer Homepage anzugeben. Diese Nummer ist nicht mit der normalen Steuernummer des Gewerbebetriebes, welche nicht angegeben werden muss, identisch.

(Beispiel: UST-IDNR DE 135791113)

Pflichtangaben
nach Nr. 7

Immobilienmakler, die in der Gesellschaftsform einer AG, KGaA, GmbH oder (haftungsbeschränkt) firmieren, müssen – wenn sich die Gesellschaft in Abwicklung bzw. Liquidation befindet – diesbezüglich auf der Homepage einen entsprechenden Hinweis geben.

3. Auskunft und Nachschau (§ 29 GewO)

Immobilienmakler haben den Beauftragten der zuständigen Behörde die für die Überwachung des Geschäftsbetriebs erforderlichen mündlichen und schriftlichen Auskünfte innerhalb der gesetzten Frist und unentgeltlich zu erteilen.

Inhalt der Bestimmungen

Diese Personen sind befugt, dem Zwecke der Überwachung Grundstücke und Geschäftsräume des Gewerbetreibenden während der üblichen Geschäftszeit zu betreten, dort Prüfungen und Besichtigungen vorzunehmen, sich die geschäftlichen Unterlagen vorlegen zu lassen und in diese Einsicht zu nehmen. Zur Verhütung dringender Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung können die Grundstücke und Geschäftsräume tagsüber auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten sowie tagsüber auch dann betreten werden, wenn sie zugleich Wohnzwecken dienen; das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Art. 13 des Grundgesetzes) wird insoweit eingeschränkt.

Der Immobilienmakler kann Auskunft auf Fragen verweigern, deren Beantwortung ihn selbst oder einen der in § 383 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 ZPO bezeichneten Angehörigen der Gefahr strafgerichtlicher Verfolgung oder eines Verfahrens nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten aussetzen würde.

Das Auskunftsverlangen bezieht sich hier nicht nur auf die notwendigen Aufzeichnungspflichten nach § 10, sondern auf alle in Beziehung mit der geschäftlichen Tätigkeit stehenden Unterlagen.

Erforderliche Auskünfte

Durch das Recht zur Nachschau soll der zuständigen Behörde ein Einblick in das Geschäftsgebaren des Immobilienmaklers und die Feststellung ermöglicht werden, ob er seinen gesetzlichen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachkommt.

Nachschaurecht der Behörde

Darunter ist sowohl die ortsübliche als auch die besondere Geschäftszeit des jeweiligen Immobilienmaklers zu verstehen. Da diese Zeiten abhängig davon sind, wann der oder die Immobilienmakler des betreffenden Ortes ihren Betrieb üblicherweise dem allgemeinen Publikumsverkehr geöffnet haben, kann dieser Zeitraum theoretisch auch den Abend oder die Wochenenden umfassen.

Übliche Geschäftszeiten

Diese ist dringend gefährdet, wenn ohne das Einschreiten der Behörde mit hinreichender Wahrscheinlichkeit der baldige Eintritt eines Schadens an einem wichtigen Rechtsgut von bedeutendem Wert, z. B. einem Vermögenswert, zu befürchten ist. In diesem Fall dürfen sowohl die Grundstücke und Geschäftsräume als auch die gleichzeitig Wohnzwecken dienenden Geschäftsräume tagsüber auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten betreten werden. Die Nachschau ist hier an sämtlichen Wochentagen zulässig und nicht

Öffentliche Sicherheit und Ordnung

etwa auf Werktage beschränkt. Sie darf aber nur tagsüber, d. h. bis etwa 20.00 Uhr, vonstatten gehen, um die Privatsphäre des Immobilienmaklers so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Auskunftsverweigerungsrecht

Fragen, deren Beantwortung den Immobilienmakler selbst oder einen seiner nachstehend bezeichneten Angehörigen der Gefahr der Verfolgung wegen einer Straftat oder Ordnungswidrigkeit aussetzen würden, muss er nicht beantworten.

Bei Vorliegen obiger Gründe sind folgende Personen zur Aussageverweigerung berechtigt:

- Verlobte des Immobilienmaklers;
- Ehegatten, auch wenn die Ehe nicht mehr besteht;
- Personen, die mit dem Immobilienmakler in gerader Linie verwandt, verschwägert oder durch Adoption verbunden oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grad verwandt oder bis zum zweiten Grad verschwägert sind, auch wenn die Ehe, durch welche die Schwägerschaft begründet ist, nicht mehr besteht (z. B. Eltern, Großeltern, Kinder, Enkel, Urenkel, Geschwister, Schwager).

Verstoß gegen die Auskunftspflicht

Immobilienmakler, welche die geforderte Auskunft nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erteilen, müssen gem. § 146 Abs. 3 GewO mit einer Geldbuße bis zu 2.500 Euro rechnen.