

anderen Stellen führte dies dazu, dass die einzige Chance auf eine Wohnung durch deren Kauf und nicht durch deren Miete möglich war; auch wenn sich ein Nutzer nur für wenige Jahre in einer Stadt aufhalten wollte. Diese teilweise kleinen gesetzlichen Unterschiede können also erhebliche Konsequenzen für Märkte haben.

Auch die deutsche Grundbuchsituation ist keineswegs weltweit gleich. In Deutschland steht das Grundstück im Vordergrund. In Spanien werden Gebäude im Grundbuch anders bzw. spezifischer erfasst. Besteht also der Wunsch, neben Deutschland auch im Ausland tätig zu werden, so ist es wichtig, sich dort in die rechtlichen und steuerlichen Unterschiede ebenso wie in traditionelle Marktgegebenheiten gut einzuarbeiten.

## A2 Gewerbeordnung (GewO)

### 2.1 Gewerbeerlaubnis (§ 34c GewO)

#### 2.1.1 Der Gewerbebegriff

*Rechtsanwalt Stefan Schneider*

Gemäß § 34c GewO bedürfen *gewerblich* tätige Grundstücks-, Wohn- und Gewerberäummakler, Darlehensvermittler, Baubetreuer, Bauträger, WEG-Verwalter und Mietverwalter von Wohnraum einer *Erlaubnis*, wenn sie ihrer Tätigkeit gewerbsmäßig nachgehen. Finanzanlagenvermittler und -berater, Anlageberater und Immobiliendarlehensvermittler bedürfen – soweit sie nicht in den Anwendungsbereich des § 32 KWG fallen und hiernach einer besonderen Erlaubnis bedürfen – ebenfalls einer eigenen Erlaubnis nach §§ 34f, 34h bzw. 34i GewO.

#### 2.1.2 Die erlaubnispflichtige Makler- und Verwaltertätigkeit

§ 34c Abs. 1 GewO zählt die im Einzelnen erlaubnispflichtigen Tätigkeiten auf, wobei auf genaue Berufsbezeichnungen verzichtet wird. Soweit in § 34 Abs. 1 Nr. 1 GewO bei der Maklertätigkeit von „vermitteln“ oder „nachweisen“ die Rede ist, sind diese Begriffe grundsätzlich deckungsgleich mit den entsprechenden Voraussetzungen in § 652 BGB; insoweit sei auf Teil B, insbesondere 2.3 verwiesen.

Anders als für die zivilrechtliche Fragestellung, ob die Maklerprovision verdient ist, kommt es für die Maklertätigkeit im gewerberechtlichen Sinn allein nicht auf den Erfolg der Tätigkeit an. Wenn also der Makler

## Teil A Grundlagen für Immobilienberufe

verschiedene Objekte wiederholt gewerbsmäßig angeboten hat, ohne auch nur ein einziges erfolgreich zu vermitteln, bedarf er gleichwohl der Erlaubnis.

Hinsichtlich der Art der vermittelten bzw. nachgewiesenen Verträge ist in § 34c Abs. 1 Nr. 1 und 2 nur von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume, Wohnräume oder Darlehen die Rede.

- *Verträge über Grundstücke* sind Verträge über Verkauf, Belastung, Vermietung und Verpachtung von Grundstücken, Grundstücksteilen und Wohnungseigentum. Zu Verträgen dieser Art zählen auch die Verträge über die Vermittlung von Hypotheken und Grundschulden sowie das sog. *Immobilien-Leasing*.
- *Grundstücksgleiche Rechte* sind solche, die den Vorschriften über Grundstücke unterliegen, d. h. insbesondere das Erbbaurecht.
- Zu den *Verträgen über gewerbliche Räume oder Wohnräume* gehören alle Arten von Raumüberlassungen einschließlich Pacht und Untermiete (Wohnungs- und Zimmervermittlung). Nicht unter diese Vorschrift fallen die Vermittlung und der Nachweis von vorübergehend benutzten Ferienwohnungen.
- Auch die gewerbliche *Vermittlung von Darlehensverträgen* unterliegt der Erlaubnispflicht nach § 34c GewO, wobei für die Vermittlung von sog. „*Immobiliendarlehen*“, d. h. Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträge im Sinne des § 491 Abs. 3 BGB oder entsprechenden entgeltlichen Finanzierungshilfen im Sinne des § 506 BGB, eine gesonderte Erlaubnis nach § 34i GewO erforderlich ist. Betroffen sind beispielsweise Kreditvermittler, die Konsumentenkredite beschaffen, aber grundsätzlich auch sonst alle Gewerbetreibende, die Darlehen nicht selbst gewähren, sondern lediglich vermitteln. Diesbezüglich kommen Finanzierungen von Bauvorhaben und andere Investitionen ebenso infrage wie die Vermittlung von Zwischen- und Endfinanzierungen im Rahmen eines Immobilienauftrags, nicht aber die Vermittlung von Bausparkassenvertreter und Versicherungsvertreter benötigen aber dann eine Erlaubnis, wenn sie als Nebentätigkeit Finanzierungen vermitteln. Ähnlich wie bei Hausverwaltern gilt dies nicht, wenn diese Nebentätigkeit nur einen unbedeutenden Annex zur übrigen Tätigkeit darstellt (etwa 2 bis 3 Darlehen von geringer Höhe pro Jahr).
- Für sog. „*Wohnimmobilienverwalter*“, d. h. WEG-Verwalter und Mietverwalter, wurde mit Wirkung ab 1.8.2018 eine Erlaubnispflicht in § 34c Gewerbeordnung eingeführt, die von zu diesem Zeitpunkt bereits tätigen Verwaltern bis spätestens 1.3.2019 beantragt werden muss-

te. Außerdem müssen Wohnimmobilienverwalter seitdem eine Berufshaftpflichtversicherung unterhalten.

### 2.1.3 Das formelle Antragsverfahren

Der *Antrag* auf Erteilung der Erlaubnis ist unter Verwendung eines vor gedruckten Formblattes bei der Erlaubnisbehörde einzureichen. Zuständig ist in der Regel die untere Verwaltungsbehörde, in deren Bereich der Immobilienmakler oder der Wohnimmobilienverwalter seine Betriebsstätte hat. Zu beachten ist, dass es in einzelnen Bundesländern zu einem Zuständigkeitswechsel gekommen ist. In Bayern sind etwa seit 1.1.2020 für die Erlaubnis von Immobilienmaklern, Wohnimmobilienverwaltern, Bauträgern, Baubetreuern und Darlehensvermittlern nach § 34c GewO nicht mehr die Kreisverwaltungsbehörden, sondern grds. die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern bei einer Hauptniederlassung in Bayern zuständig (§ 37 Abs. 7 Satz 1 Nr. 2 ZustV). Eine Ausnahme gilt nur für den Kammerbezirk Aschaffenburg.

Antragsberechtigt sind natürliche und juristische Personen. Als *natürliche Personen* bezeichnet man den Einzelunternehmer sowie solche Gewerbetreibende, die ihrer Tätigkeit in Form einer Personengesellschaft (BGB-Gesellschaft, OHG, KG einschließlich GmbH & Co. KG) nachgehen. In diesen Fällen ist eine Erlaubnis für jeden geschäftsführungsberechtigten Gesellschafter erforderlich. Einer Erlaubnis bedürfen daher alle Einzelunternehmer, Gesellschafter einer BGB-Gesellschaft, Komplementäre einer OHG oder einer Kommanditgesellschaft. Die Kommanditisten einer KG benötigen sie dann, wenn sie gemäß Gesellschaftsvertrag ausnahmsweise mitvertretungsberechtigt sind. *Juristische Personen* (insbesondere GmbH oder AG) sind rechtsfähig, sodass sie selbst antragsberechtigt sind. Die persönlichen Voraussetzungen (vgl. hierzu gleich) muss jedoch grds. jedes Vertretungsorgan (Geschäftsführer/Vorstand) erfüllen.

Der Antrag kann schon im Gründungsstadium – also vor Erlangung der Rechtsfähigkeit durch Eintragung – gestellt werden. Das Vorliegen einer Erlaubnis nach § 34c GewO ist jedoch keine Eintragungsvoraussetzung mehr.

Werden *Zweigniederlassungen* betrieben, muss der Antrag auch die Anzeige der Zweigniederlassung enthalten. Eine gesonderte Erlaubnis für die Zweigniederlassung ist nicht erforderlich, da die Erlaubnis nicht sach-, sondern personenbezogen ist.

Der Antrag enthält insbesondere Fragen zur Person und zum Betrieb des Antragstellers. § 34c GewO unterscheidet 5 Betriebsarten (Grundstücks- und Wohnungsvermittlung, Darlehensvermittlung, Bauträgertätigkeit, Baubetreuung, Wohnimmobilienverwalter), wobei es möglich ist, eine Erlaub-

## Teil A Grundlagen für Immobilienberufe

nis auch für mehrere oder alle Betriebsarten zu erhalten. Die Höhe der Verwaltungsgebühr richtet sich allerdings nach dem Umfang des Antrags.

Vom Antragsteller sind ein Auszug aus dem Handels- oder Genossenschaftsregister, ein Führungszeugnis für Behörden gemäß § 30 Abs. 5 Bundeszentralregistergesetz, eine Auskunft aus dem Gewerbezentralregister, Auskünfte des Amtsgerichts über Einträge im Schuldner- und im Insolvenzverzeichnis sowie ggf. eine Aufenthaltserlaubnis beizubringen. Bei juristischen Personen sind diese Unterlagen für alle vertretungsbe rechtigten Personen erforderlich. Vor der Erteilung der Erlaubnis hört die Behörde in der Regel noch die Wohnsitzgemeinde sowie die Industrie- und Handelskammer an, soweit diese nicht ohnehin zuständig für die Erlaubniserteilung ist.

Die Erlaubnis kann zum Schutz der Allgemeinheit oder der Auftraggeber – auch nachträglich – mit Auflagen verbunden werden (§ 34c Abs. 1 Satz 2 GewO). Während eine inhaltliche Beschränkung nur in seltenen Fällen denkbar ist, kommen Auflagen etwa bei Beschäftigungen unzulässiger Geschäftsführer oder Zweigstellenleiter in Betracht. Andere Nebenbestimmungen, wie etwa Befristungen, dürfen nicht beigelegt werden.

### 2.1.4 Die Erlaubnisvoraussetzungen

*Voraussetzung für die Erlaubniserteilung* sind

- die für den Betrieb erforderliche *Zuverlässigkeit* des Antragstellers und der mit der Leitung des Betriebes oder einer Zweigniederlassung beauftragten Person, sowie
- die geordneten Vermögensverhältnisse des Antragstellers.

Der Wohnimmobilienverwalter (§ 34c Abs. 1 Nr. 4 GewO) muss darüber hinaus noch den Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung erbringen.

Auf andere Gründe darf die Versagung der Erlaubnis nicht gestützt werden. Daraus folgt, dass der Antragsteller einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Erlaubnis hat, wenn kein Versagungsgrund gegeben ist. Sowohl für die Verweigerung als auch bei einer eventuellen späteren Rücknahme der Erlaubnis genügt es, wenn einer der Gründe vorliegt.

Die für den Betrieb erforderliche *Zuverlässigkeit* fehlt in der Regel, wenn in den letzten 5 Jahren vor Antragstellung wegen eines Verbrechens oder eines in § 34c Abs. 2 Nr. 1 GewO – näher aufgezählten – Vermögensdeliktes eine rechtskräftige Verurteilung erfolgt ist. Diese Aufzählung ist allerdings nicht abschließend. Daneben gibt es noch eine Reihe weiterer Tatbestände, aus denen Unzuverlässigkeit gefolgt werden kann, z. B.

Nichtabführung der Lohnsteuer und der Sozialversicherungsbeiträge für die Arbeitnehmer, erhebliche Steuerschulden, dauernde Verstöße gegen die MaBV, Vorliegen mehrerer rechtskräftiger Bußgeldbescheide wegen Verstößen gegen gewerberechtliche Vorschriften etc. Unerheblich ist dabei, ob den Gewerbetreibenden oder die von ihm beauftragten leitenden Personen ein Verschulden trifft. Die Zeitbegrenzung auf 5 Jahre gilt nur für die dort genannten Straftaten. Andere, und schwerere Verbrechen, die schon länger zurückliegen, werden bei der Entscheidung über die Erlaubniserteilung berücksichtigt.

Im Gegensatz zur erforderlichen Zuverlässigkeit wird das Merkmal der *ungeordneten Vermögensverhältnisse* gem. § 34c Abs. 2 Nr. 2 GewO nur beim Antragsteller selbst, nicht jedoch bei seinem Hilfspersonal, geprüft. Hier wird insbesondere darauf abgestellt, ob

- über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet,
- die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgewiesen,
- er ins Schuldnerverzeichnis (§§ 915 ZPO, 26 Abs. 2 InsO) eingetragen worden ist.

Eintragungen erfolgen dann, wenn der Schuldner die eidesstattliche Versicherung über sein Vermögen (Aufstellung eines Vermögensverzeichnisses) abgeben musste (§ 807 ZPO) bzw. zur Erzwingung dieser eidesstattlichen Versicherung Haftbefehl erlassen wurde (§ 901 ZPO). Auch hier handelt es sich nur um Regelbeispiele, sodass auch andere Gründe herangezogen werden können, z. B. erhebliche Steuerrückstände oder sonstige Überschuldung, ohne dass es zu den genannten Maßnahmen gekommen sein muss. Im Gegensatz zur „erforderlichen Zuverlässigkeit“ wird die zweite Voraussetzung im Falle einer juristischen Person – aufgrund der eigenen Rechtspersönlichkeit – bei dieser selbst geprüft und nicht die privaten Vermögensverhältnisse der Geschäftsführer oder des Vorstandes.

Eine zeitliche Begrenzung für die Berücksichtigung von Ereignissen, die auf ungeordnete Vermögensverhältnisse schließen lassen, ist nicht festgesetzt. Je länger der Zeitabstand ist, desto weniger kann eine Versorgung aber allein auf diesen Grund gestützt werden. Eintragungen in das *Schuldnerverzeichnis* werden nach 3 Jahren gelöscht (§ 915a ZPO), solche in das Verzeichnis gemäß § 26 Abs. 2 InsO (Schuldnerverzeichnis über abgewiesene Anträge auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens) nach 5 Jahren, sodass sie nach dieser Zeit nicht mehr herangezogen werden können.

Schließlich ist die Erlaubnis zu versagen, wenn der Antragsteller ein Wohnimmobilienverwalter ist und dieser den Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung nicht beibringen kann, § 34c Abs. 2 Nr. 3 GewO.

## Teil A Grundlagen für Immobilienberufe

### 2.1.5 Weiterbildungsverpflichtung von Immobilienmaklern und Wohnimmobilienverwaltern

Wohnimmobilienverwalter und Immobilienmakler müssen regelmäßige Weiterbildungen, d. h. 20 Stunden (à 60 Minuten) innerhalb von 3 Jahren, nachweisen. Gewerbetreibende, die als Wohnimmobilienverwalter und als Immobilienmakler tätig sind, müssen jeweils 20 Weiterbildungsstunden pro Drei-Jahres-Zeitraum, also insgesamt 40 Weiterbildungsstunden absolvieren. Mit der Pflicht zur regelmäßigen Weiterbildung soll sichergestellt werden, dass Verwalter und Makler über die für die Berufsausübung erforderliche Sachkenntnis verfügen und das erforderliche Fachwissen aktuell halten. Die *Fortbildungspflicht* gilt auch für unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkende beschäftigte Personen. Für Gewerbetreibende (Makler und Verwalter), die nach gewerberechtlichen Grundsätzen eine juristische oder natürliche Person sein können, reicht es dabei aus, wenn eine angemessene Zahl von vertretungsberechtigten Aufsichtspersonen die Weiterbildung absolviert.

Außerdem sind Verwalter und Makler verpflichtet, über absolvierte Fortbildungen zu informieren, um so Verbrauchern zu ermöglichen, sich ein eigenes Bild über die fachliche Qualifikation zu machen. Die Einzelheiten zur Weiterbildungspflicht sind in § 15b der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) geregelt (siehe hierzu in Abschnitt 3.3)

Ein darüber hinausgehender *Sachkundenachweis* vor Erteilung der Gewerbeerlaubnis ist nicht erforderlich. Allerdings liegt nach § 19 WEG eine ordnungsgemäße Verwaltung des Gemeinschaftseigentums einer Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) ab neun Sondereigentumseinheiten beginnend ab 1.12.2020 grds. nur dann vor, wenn ein *zertifizierter Verwalter* im Sinne von § 26a WEG mit der Verwaltung bestellt ist. Als zertifizierter Verwalter darf sich nach § 26a Abs. 1 WEG nur bezeichnen, wer vor einer Industrie- und Handelskammer durch eine Prüfung nachgewiesen hat, dass er über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt. Dies bedeutet für die WEG-Verwalter faktisch die Einführung eines Sachkundenachweises.

### 2.1.6 Erlöschen der Erlaubnis – Rücknahme/Widerruf

Die Erlaubnis wird grundsätzlich auf Lebenszeit erteilt. Sie *erlischt* bei natürlichen Personen mit dem Tod, bei juristischen Personen mit der Liquidation. Da sie personenbezogen ist, kann das Gewerbe von den Erben nicht ohne eigene Erlaubnis fortgesetzt werden. Der gegenüber der Erlaub-

nisbehörde ausdrücklich oder schlüssig erklärte Verzicht bringt die Erlaubnis ebenfalls zum Erlöschen. Dagegen liegt in der Anzeige der Aufgabe des Gewerbetriebes gemäß § 14 GewO nicht notwendigerweise ein Verzicht auf die Erlaubnis. Ebenso wenig wird sie durch die Nichtausübung des Gewerbes berührt. Sie erlischt aber durch Rücknahme oder Widerruf durch die Behörde. Eine *Rücknahme* ist jedoch nur möglich, wenn sich herausstellt, dass die Voraussetzungen für die Erlaubniserteilung von vornherein nicht gegeben waren. Der *Widerruf* kommt infrage, wenn nachträglich Tatsachen bekannt werden, die die Behörde berechtigt hätten, die Erlaubnis nicht zu erteilen. Bei diesen Entscheidungen ist der Behörde ein Ermessensspielraum eingeräumt, sodass auch weniger einschneidende Maßnahmen (z. B. Bußgeld) denkbar sind. Die rechtskräftige Rücknahme bzw. der *Widerruf* der Erlaubnis wird im Gewerbezentrallregister eingetragen.

### 2.1.7 Änderungen der Rechtsform

Wird ein Einzelunternehmen oder eine Kommanditgesellschaft in eine juristische Person, z. B. eine GmbH, umgewandelt, tritt gewerberechtlich an die Stelle des alten Gewerbetreibenden ein neuer. Für die GmbH muss also eine neue Erlaubnis nach § 34c GewO beantragt werden. Schließen zwei BGB-Gesellschafter, denen die Erlaubnis bereits erteilt war, sich zu einer OHG zusammen, ist eine Neubeantragung nicht erforderlich. Schließt dagegen ein Einzelunternehmer mit Erlaubnis mit einem anderen ohne Erlaubnis einen OHG-Vertrag, muss auch der neu aufgenommene Gesellschafter die Gewerbeerlaubnis beantragen. Wird eine GmbH im Handelsregister gelöscht und will der Geschäftsführer als Einzelunternehmer die Geschäfte weiter betreiben, bedarf er für sich einer neuen Erlaubnis.

## 2.2 Gewerberechtliche Anzeigepflicht

### 2.2.1 Anzeige des Betriebsbeginns (§ 14 GewO)

Gewerbetreibende haben gemäß § 14 GewO den Beginn ihrer Tätigkeit, den Betrieb einer Zweigniederlassung oder einer unselbstständigen Zweigstelle, die Verlegung des Betriebes, den Wechsel oder die Ausdehnung des Gegenstandes des Gewerbes sowie die Aufgabe des Betriebes anzugeben. Die Pflicht entsteht, wenn der Gewerbetreibende erstmals nach außen hinaktiv wird. Örtlich zuständig ist diejenige Behörde, in deren Bereich der Makler seine Betriebsstätte hat, bei mehreren ist die Anzeige bei jeder Behörde erforderlich.

## Teil A Grundlagen für Immobilienberufe

Bei Verlegung des Betriebes in den Bereich einer anderen Behörde ist sowohl eine Abmeldung bei der alten als auch eine Neuanmeldung bei der neuen Behörde vorzunehmen. Eine Erweiterung oder ein Wechsel des Geschäftsgegenstands liegt z. B. vor, wenn ein Immobilienmakler, der bisher lediglich in der Objektvermittlung tätig war, sich nunmehr als Bauträger betätigt oder aber ausschließlich zur Vermittlung von Versicherungs- oder Bausparkassenverträgen überwechselt. In beiden Fällen besteht eine Anzeigepflicht nach § 14 GewO. Eine Geschäftsaufgabe ist bei völliger Einstellung des Betriebes oder einer Zweigniederlassung gegeben. Die Aufgabe lediglich eines Teils der angemeldeten Tätigkeit ist nicht anzeigepflichtig. Wird die Tätigkeit nicht mehr ausgeübt, ist eine Gewerbeabmeldung gemäß § 14 GewO vorzunehmen, die die Gültigkeit der Erlaubnis nach § 34c GewO nicht berührt. Eine Aufgabe liegt auch dann vor, wenn der Betrieb zwar weiter besteht, aber der Inhaber wechselt. In diesem Fall hat der ausscheidende Inhaber die Aufgabe und der neue den Beginn seines Gewerbes mitzuteilen. Dasselbe gilt bei der Verpachtung.

### 2.2.2 Anzeige personeller Veränderungen (§ 9 MaBV)

Der Gewerbetreibende hat der zuständigen Behörde die jeweils mit der Leitung des Betriebes oder einer Zweigniederlassung beauftragte Person unverzüglich anzugeben. Dies gilt bei juristischen Personen für die nach Gesetz, Satzung oder Gesellschaftsvertrag jeweils zur Vertretung berufenen Personen. Bei § 9 MaBV handelt es sich um eine Spezialvorschrift zu der Grundnorm des § 14 GewO. Eine Erlaubnis gemäß § 34c GewO ist bei einem solchen Wechsel nicht zu beantragen, da sich an der Person des Gewerbetreibenden selbst nichts ändert. Der Zweck der Vorschrift ist vielmehr, der zuständigen Behörde Kenntnis von Personalveränderungen im Gewerbebetrieb nach Erteilung der Erlaubnis zu verschaffen, die sich möglicherweise auf den Bestand der Erlaubnis auswirken können (Zuverlässigkeit!). Die Anzeige muss unverzüglich unter Angabe näherer Einzelheiten zur Person des Beauftragten erfolgen. Eine bestimmte Form ist nicht vorgeschrieben. Auch hier kann ein Verstoß eine Ordnungswidrigkeit mit der Folge eines Bußgeldbescheides zur Folge haben.

### 2.2.3 Auskunft und Nachschau (§ 29 GewO)

Die Behörde kann mündliche oder schriftliche Auskünfte innerhalb einer bestimmten Frist anfordern, die unentgeltlich zu erteilen sind. Bei besonderen Anlässen kann auch eine Prüfung und Besichtigung vor Ort

vorgenommen werden („*Behördliche Nachschau*“). Dies ist etwa dann ge-rechtfertigt, wenn Zweifel an der Zuverlässigkeit des Gewerbetreibenden wegen wiederholter Verstöße gegen die MaBV bestehen. In der Regel müs-sen solche Besichtigungen zu den üblichen Geschäftszeiten vorgenom-men werden. Zur Verhütung dringender Gefahren für die öffentliche Si-cherheit und Ordnung sind aber Ausnahmen zulässig. Das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung wird insoweit ausdrücklich einge-schränkt.

Dem Gewerbetreibenden steht ein Aussageverweigerungsrecht zu, wenn er sich bei Erteilung von Auskünften der Gefahr einer strafrechtlichen Ver-folgung oder eines Ordnungswidrigkeitsverfahrens aussetzen würde.

Sowohl Auskunftserteilung wie auch Nachschau beziehen sich nicht nur auf die Prüfung, ob die Vorschriften der MaBV beachtet wurden, son-dern auch auf die Einhaltung aller übrigen Ordnungsvorschriften, z. B. des Wohnungsvermittlungsgesetzes oder der Preisangabenverordnung. Auch insoweit war die einheitliche Übernahme in die Gewerbeordnung zweckmäßig.

#### 2.3 Verstöße gegen die GewO

Verstöße gegen § 34c GewO können eine Ordnungswidrigkeit darstellen. Dies gilt insbesondere für die Gewerbeeröffnung ohne Erlaubnis, die fehlende Gewerbeanmeldung gemäß § 14 GewO sowie für Verstöße gegen et-waige Auflagen. Als Zwangsmaßnahmen drohen hier Bußgeldbescheide, die Schließung der Geschäftsräume sowie die Gewerbeuntersagung ge-mäß § 35 GewO wegen Unzuverlässigkeit.

### A3 Die Makler- und Bauträgerverordnung

*Rechtsanwalt Stefan Schneider*

Die *Makler- und Bauträgerverordnung* (MaBV) findet grundsätzlich auf alle Gewerbetreibenden Anwendung, die eine Erlaubnis nach § 34c Ge-werbeordnung benötigen. Ausgenommen hiervon sind Versicherungs- und Sparkassenvertreter. Für Wohnimmobilienvermittler sind nur die Vorschriften zur Anzeige- und Informationspflicht, Versicherungspflicht, Weiterbildungsverpflichtung und die hierfür geltenden Ordnungswidrig-keitsvorschriften anwendbar.