

Merkblatt zur Pflichtprüfung gemäß § 16 der Makler- und Bauträgerver- ordnung (MaBV)

Die Gewerbetreibenden im Sinne des § 34c Abs.1 Nr. 2 und 4 der Gewerbeordnung (GewO) sind gemäß § 16 Abs.1 Satz 1 MaBV prüfungspflichtig.

Der Gewerbetreibende hat sich bis zum Abgabetermin (jeweils 31.12. des dem Prüfungsjahr folgenden Jahres) durch einen geeigneten Prüfer seiner Wahl prüfen zu lassen, ob die Verpflichtungen der §§ 2 bis 14 MaBV eingehalten worden sind.

Der Prüfer hat hierüber einen Prüfungsbericht zu erstellen, den der Gewerbetreibende der zuständigen Behörde sodann unverzüglich zu übermitteln hat.

Der Prüfungsbericht muß die erforderlichen Aussagen über Art, Umfang und Durchführung der unter § 34c GewO fallenden Geschäfte und ferner eine Erklärung darüber enthalten, ob der Gewerbetreibende oder sein Beauftragter die erforderlichen Nachweise und die geforderten Auskünfte erbracht hat.

Methoden und Umfang der Prüfung sind darzustellen. Ferner ist eine Stellungnahme darüber notwendig, ob Vollständigkeitserklärungen abgegeben worden sind.

Soweit die Prüfung sich auf Zweigniederlassungen erstreckt, muß auch darüber eine entsprechende Aussage aufgenommen werden. Eine Bezugnahme auf den ausgefüllten Prüfungsbogen ist zulässig.

Der Prüfungsbericht muss den in § 16 Abs.1 Satz 2 MaBV bezeichneten Prüfungsvermerk enthalten.

Die Intensität der Prüfung richtet sich nach den herkömmlichen Maßstäben und hat demgemäß den Anforderungen des einzelnen Falles Rechnung zu tragen.

Grundsätzlich sind Stichproben ausreichend. Sofern sich hierbei Anhaltspunkte dafür ergeben, daß der Gewerbetreibende die Verpflichtungen aus den §§ 2 bis 14 MaBV nicht eingehalten hat, ist eine eingehendere Prüfung vorzunehmen.

Der fristgerechte Eingang der Prüfungsberichte ist von der zuständigen Behörde zu überwachen.

Die nicht rechtzeitig erfolgte Vorlage des Prüfungsberichtes stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann gemäß § 144 Abs.2 Nr. 1 GewO i.V.m. § 18 Nr.12 MaBV mit einer Geldbuße in Höhe von bis zu 2.500,00 € geahndet werden.

Die Anwendung von Verwaltungszwang bleibt hiervon unberührt.

Gleiches gilt für die Abgabe einer sogenannten Negativerklärung für den Fall, daß in dem zu prüfenden Kalenderjahr keine einschlägigen Tätigkeiten im Sinne des § 34c GewO durchgeführt wurden.

Bei Haupt- und Zweigniederlassungen ist nach Lage des Einzelfalles zu entscheiden, ob in die Pflichtprüfung der Hauptniederlassung auch Zweigniederlassungen einbezogen oder ob letztere gesondert geprüft werden sollen. Der Prüfungsbericht muß jedenfalls, soweit er sich auf Zweigniederlassungen bezieht, der insoweit zuständigen Behörde zugeleitet werden (zuständige Kreisverwaltung, bei kreisfreien Städten zuständige Stadtverwaltung).

Außerordentliche Prüfung (§ 16 Abs. 2 MaBV)

Nach § 16 Abs. 2 MaBV ist die zuständige Behörde ermächtigt, eine außerordentliche Prüfung auf Kosten des Gewerbetreibenden durch einen von ihr zu bestimmenden Prüfer anzuordnen.

Eine derartige Prüfung kann u.a. in Betracht kommen, wenn der Prüfungsbericht den Anforderungen der Verordnung offensichtlich nicht genügt oder, wenn sich seit dem Zeitpunkt der Übermittlung des Prüfungsberichtes Anlaß zu der Annahme ergeben hat, daß der Gewerbetreibende nicht mehr zuverlässig ist, oder wenn der Prüfer nicht die nach § 16 Abs. 3 MaBV erforderliche Eignung besitzt.

Geeignete Prüfer (§ 16 Abs. 3 MaBV)

Geeignete Prüfer sind Wirtschaftsprüfer, vereidigte Buchprüfer, Wirtschaftsprüfungs- und Buchprüfungsgesellschaften sowie bestimmte Prüfungsverbände.

Mit der Prüfung von Gewerbetreibenden im Sinne des § 34c Abs. 1 Satz 1 **Nr.1** GewO können auch andere Personen betraut werden, die öffentlich bestellt oder zugelassen worden sind und die aufgrund ihrer Vorbildung und Erfahrung in der Lage sind, eine ordnungsgemäße Prüfung in dem jeweiligen Gewerbebetrieb durchzuführen. Zu diesem Personenkreis zählen u.a. Angehörige der steuerberatenden Berufe, Rechtsanwälte, ferner Personen, die für das Gebiet, das Gegenstand der Prüfung ist, nach § 36 GewO bestellt und vereidigt worden sind.

Sofern ein Gewerbetreibender auch nur einen einzelnen Auftrag im Sinne des § 34c Abs.1 Satz 1 **Nr.2** (Vermittlung von Kapitalanlagen) oder **Nr. 4** (Bauträgertätigkeit/Baubetreuertätigkeit) durchführt, hat er sich insoweit durch einen Prüfer des § 16 Abs.3 Satz 1 MaBV (Wirtschaftsprüfer, vereidigte Buchprüfer, Wirtschaftsprüfungs- und Buchprüfungsgesellschaften) prüfen zu lassen.

Ungeeignet sind Prüfer, bei denen die Besorgnis der Befangenheit besteht, d.h., wenn Umstände vorliegen, die geeignet sind, Mißtrauen gegen die Unparteilichkeit des Prüfers zu rechtfertigen.