

Negativerklärung nach der MaBV (§16)

Als das Gewerbe ausübender Bauträger oder Baubetreuer unterliegen Sie einer jährlichen Prüfungspflicht.

Die Prüfungspflicht entfällt, wenn sie im Prüfungszeitraum kein Gewerbe angemeldet hatten oder das Gewerbe beim zuständigen Gewerbeamt der Stadt-/Gemeindeverwaltung bis zum 31.12. des Folgejahres (Frist zur Abgabe des Prüfberichts) wegen vollständiger Aufgabe der Tätigkeit abgemeldet haben.

Prüfungen und Negativerklärungen nach § 16 Abs. 1 der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)

Prüfungspflichtig sind Gewerbetreibende gem. § 34c Abs.1 Satz 1 Nr. 3 GewO, nämlich diejenigen, die gewerbsmäßig

- Bauvorhaben als Bauherr im eigenen Namen für eigene oder fremde Rechnung vorbereiten oder durchführen wollen und dazu Vermögenswerte von Erwerbern, Mietern, Pächtern oder sonstigen Nutzungsberechtigten oder von Bewerbern um Erwerbs- oder Nutzungsrechte verwenden (Bauträger)
- Bauvorhaben als Baubetreuer im fremden Namen für fremde Rechnung wirtschaftlich vorbereiten oder durchführen (Baubetreuer).

Ausnahmen von der Prüfungspflicht

Ausgenommen sind seit 01.07.05 Immobilien- und Darlehensmakler gem. § 34 c Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 GewO und die in § 34c Abs. 5 GewO und § 1 MaBV genannten Gewerbetreibenden wie folgt:

- Versicherungs- und Bausparkassen-Vertreter, die im Rahmen ihrer Tätigkeit für die Versicherung oder Bausparkasse Darlehen dieser Unternehmen vermitteln (z. B. Hypothekendarlehen)
- Verwalter von Immobilien, wenn sie Immobilien aus dem eigenen Bestand zur Vermietung oder Verpachtung "vermitteln" / vergeben
- Vermittler solcher Darlehen, die zur Finanzierung einer Ware oder Dienstleistung dienen, die direkt beim Vermittler bezogen wird (z. B. Vermittlung eines Kredites zum Kauf eines Autos durch das Autohaus selbst, Vermittlung eines Darlehens durch ein Ehe- bzw. Partnerschaftsvermittlungsinstitut, um damit das vertraglich vereinbarte Honorar begleichen zu können.

Werden innerhalb eines Prüfzeitraumes keine Tätigkeiten im Sinne des § 34c Abs. 1 GewO ausgeübt, kann der Gewerbetreibende selbst anstelle des Prüfberichtes eine "**Negativerklärung**" abgeben. Sofern Sie im Kalenderjahr ausschließlich für ein Unternehmen tätig waren, ist der jährlichen Negativerklärung eine aktuelle Bescheinigung des Unternehmens über die ausschließliche Tätigkeit beizufügen.

Eine Negativerklärung kann daher nur abgegeben werden, wenn Sie in dem entsprechenden Kalenderjahr

- keine Tätigkeiten nach § 34c Gewerbeordnung (GewO) ausgeübt haben
- sich ausschließlich als Immobilienmakler und/oder Darlehensvermittler oder Baufinanzierer betätigt haben
- sich ferner auch nicht um die Vermittlung von Verträgen bemüht haben (unabhängig, ob es zum Abschluss gekommen ist)
- und auch nicht die Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen, z.B. durch Inserate angeboten haben.

Wichtig:

Eine Negativerklärung kann nicht übermittelt werden, wenn in einem Kalenderjahr zwar kein Umsatz erzielt, jedoch gewerbliche Tätigkeiten i. S. d. Makler- und Bauträgerverordnung an sich ausgeübt (z. B. Inserate geschaltet oder Produktbeschreibungen verteilt / versandt) wurden.

Der zu prüfende Zeitraum bzw. der Zeitraum einer Negativerklärung umfasst generell ein Kalenderjahr. Eine Negativerklärung für ein noch laufendes Kalenderjahr kann nicht abgegeben werden.

Der Prüfbericht oder die Negativerklärung muss bis **spätestens zum 31.12.** des auf das Prüfjahr folgenden Kalenderjahres bei der zuständigen Ordnungsbehörde **vorgelegt** werden. Eine Verlängerung dieser gesetzlich normierten Frist durch die Verwaltung ist auch in begründeten Ausnahmefällen nicht möglich.

Zuständigkeit

Zuständig ist die Kreisordnungsbehörde, in deren Bereich der Gewerbetreibende seinen Betriebssitz hat. Werden in verschiedenen Städten Betriebssitze unterhalten, muss der Prüfbericht oder die Negativerklärung jeder betroffenen Kreisordnungsbehörde vorgelegt werden (zweckmäßigerweise Original am Hauptsitz, Kopien für Niederlassungen).

Bußgeldverfahren

Wer entgegen § 16 Abs. 1 der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) einen Prüfungsbericht nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig oder eine Negativerklärung nicht, nicht richtig oder nicht rechtzeitig vorlegt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 144 Abs. 2 Nr. 6 der Gewerbeordnung (GewO). Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 144 Abs. 4 GewO mit einer Geldbuße bis zu **5.000,- Euro** geahndet werden.