

# Makler- und Bauträgerverordnung : MaBV

Marcks

10. Auflage 2019  
ISBN 978-3-406-74188-3  
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei  
[beck-shop.de](http://beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](http://beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

[beck-shop.de](http://beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird [beck-shop.de](http://beck-shop.de) für sein

umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

**§ 15a Abs. 1** bestimmt, dass die Versicherungsbestätigung zum Zeitpunkt der Antragstellung bei der zuständigen Behörde (untere Verwaltungsbehörde) nicht älter als drei Monate sein darf. Wie in Nr. 3.14.2 Abs. 6 MaBVwV ausgeführt, soll damit dem Missbrauch entsprechender Bescheinigungen (Vorlage des Nachweises trotz Beendigung des Versicherungsvertrages) vorgebeugt werden.

**§ 15a Abs. 2 Satz 1** legt die nachstehend behandelten Anzeigepflichten des Versicherungsunternehmens fest. Rechtsgrundlage hierfür ist § 34c Abs. 3 Nr. 2 (Anzeigepflichten des Versicherungsunternehmens gegenüber den Behörden):

1. Nach **Nr. 1** die Beendigung des Versicherungsvertrages. Mit dem Eingang dieser Information bei der zuständigen Behörde beginnt die Nachhaftungsfrist des Versicherungsunternehmens nach § 117 Abs. 2 VVG gegenüber den Vertragspartnern des Wohnimmobilienverwalters (→ Rn. 4), wonach es einen Monat weiter haftet, nachdem es der zuständigen Behörde die Beendigung des Versicherungsvertrages mitgeteilt hat. Der Behörde wird hierdurch ein zeitlicher Spielraum eingeräumt, um sich mit dem Wohnimmobilienverwalter wegen der Auswirkungen des beendeten Vertrages auf die Erlaubnis in Verbindung setzen zu können. Entweder weist dieser das Bestehen einer neuen Berufshaftpflichtversicherung nach, oder die Behörde ist gezwungen, die Erlaubnis zu widerrufen, da von diesem Zeitpunkt an kein Versicherungsschutz für die Vertragspartner des Wohnimmobilienverwalters mehr besteht und somit die Erlaubnisvoraussetzung des § 34c Abs. 2 Nr. 3 nicht mehr erfüllt wird (→ GewO § 34c Rn. 77, Teil C.2.3. → VwVfG § 49 Rn. 1).
2. Nach **Nr. 2** das Ausscheiden eines Versicherungsnehmers aus einem Gruppenversicherungsvertrag. Der Abschluss von Gruppenversicherungsverträgen, die von Verbänden für ihre Mitglieder angeboten werden, ist zulässig, sofern die erforderlichen Mindestdeckungssummen für jedes einzelne Mitglied zur Verfügung stehen. Auf die Gesetzesbegründung zu § 34i Abs. 2 (BT-Drs. 18/5922 S. 126), die auch insoweit für die Erweiterung des § 34c um Abs. 2 Nr. 3 „Pate“ stand und daher zu dessen Interpretation herangezogen werden kann, wird verwiesen. Das Ausscheiden aus der Gruppenversicherung ist der Behörde nach Nr. 1 mitzuteilen, die dann wie vorstehend beschrieben reagiert.
3. Nach **Nr. 3** jede Änderung des Versicherungsvertrages, die den vorgeschriebenen Versicherungsschutz im Verhältnis zu Dritten beeinträchtigen kann. Die zuständige Behörde kann auf Grund dessen prüfen, ob die Änderung noch den Anforderungen des § 15 Abs. 3 Satz 1 entspricht, also (ausreichende) Deckung für die sich aus der gewerblichen Tätigkeit als Wohnimmobilienverwalter ergebenden Haftpflichtgefahren für Vermögensschäden gewährt und das Nötige veranlassen (vgl. Nr. 1).

Nach **§ 15a Abs. 2 Satz 2** hat die zuständige Behörde dem Versicherungsunternehmen das Datum des Eingangs der Anzeige nach Satz 1 Nr. 1 mitzuteilen, womit die in Rn. 3 erwähnte Nachhaftungsfrist zu laufen beginnt.

**§ 15a Abs. 3** bestimmt, dass die zuständige Stelle iS des § 117 Abs. 2 VVG die für die Erlaubniserteilung nach § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 ist. Es handelt

sich um die untere Verwaltungsbehörde, die durch VO nach § 155 Abs. 2 GewO von den Landesregierungen festgelegt wird (→ GewO § 34c Rn. 76), der die Anzeigen nach § 15a Abs. 2 demnach zu erstatten sind.

## § 15b Weiterbildung

(1) <sup>1</sup>Wer nach § 34c Absatz 2a der Gewerbeordnung zur Weiterbildung verpflichtet ist, muss sich fachlich entsprechend seiner ausgeübten Tätigkeit weiterbilden. <sup>2</sup>Die inhaltlichen Anforderungen an die Weiterbildung sind an den Vorgaben der Anlage 1 auszurichten. <sup>3</sup>Die Weiterbildung kann in Präsenzform, in einem begleiteten Selbststudium, durch betriebsinterne Maßnahmen des Gewerbetreibenden oder in einer anderen geeigneten Form erfolgen. <sup>4</sup>Bei Weiterbildungsmaßnahmen in einem begleiteten Selbststudium ist eine nachweisbare Lernerfolgskontrolle durch den Anbieter der Weiterbildung erforderlich. <sup>5</sup>Der Anbieter der Weiterbildung muss sicherstellen, dass die in Anlage 2 aufgeführten Anforderungen an die Qualität der Weiterbildungsmaßnahme eingehalten werden. <sup>6</sup>Der Erwerb eines Ausbildungsabschlusses als Immobilienkaufmann oder Immobilienkauffrau oder eines Weiterbildungsabschlusses als Geprüfter Immobilienfachwirt oder Geprüfte Immobilienfachwirtin gilt als Weiterbildung.

(2) <sup>1</sup>Die zur Weiterbildung verpflichteten Gewerbetreibenden sind verpflichtet, nach Maßgabe des Satzes 2 Nachweise und Unterlagen zu sammeln über Weiterbildungsmaßnahmen, an denen sie und ihre zur Weiterbildung verpflichteten Beschäftigten teilgenommen haben. <sup>2</sup>Aus den Nachweisen und Unterlagen müssen mindestens ersichtlich sein:

1. Name und Vorname des Gewerbetreibenden oder der Beschäftigten,
2. Datum, Umfang, Inhalt und Bezeichnung der Weiterbildungsmaßnahme sowie
3. Name und Vorname oder Firma sowie Adresse und Kontaktdaten des in Anspruch genommenen Weiterbildungsanbieters.

<sup>3</sup>Die in Satz 1 genannten Nachweise und Unterlagen sind fünf Jahre auf einem dauerhaften Datenträger vorzuhalten und in den Geschäftsräumen aufzubewahren. <sup>4</sup>Die Aufbewahrungsfrist beginnt mit dem Ende des Kalenderjahres, in dem die Weiterbildungsmaßnahme durchgeführt wurde.

(3) <sup>1</sup>Die für die Erlaubniserteilung zuständige Behörde kann anordnen, dass der Gewerbetreibende ihr gegenüber eine unentgeltliche Erklärung mit dem Inhalt nach dem Muster der Anlage 3 über die Erfüllung der Weiterbildungspflicht in den vorangegangenen drei Kalenderjahren durch ihn und seine zur Weiterbildung verpflichteten Beschäftigten abgibt. <sup>2</sup>Die Erklärung kann elektronisch erfolgen.

**(4) Für zur Weiterbildung verpflichtete Gewerbetreibende und ihre zur Weiterbildung verpflichteten Beschäftigten, die im Besitz eines Ausbildungsabschlusses als Immobilienkaufmann oder Immobilienkauffrau oder eines Weiterbildungsabschlusses als Geprüfter Immobilienfachwirt oder Geprüfte Immobilienfachwirtin sind, beginnt die Pflicht zur Weiterbildung drei Jahre nach Erwerb des Ausbildungs- oder Weiterbildungsabschlusses.**

Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter sowie deren Personal sind nach § 34c Abs. 2a zur Weiterbildung verpflichtet. Die hiervon Betroffenen sind in § 34c Rn. 95 aufgeführt, der Umfang der Weiterbildungsverpflichtung ergibt sich aus § 34c Abs. 2a Satz 1 direkt: 20 Stunden in 3 Jahren. Die inhaltlichen Anforderungen an die Weiterbildung, Anforderungen an die Qualität der Weiterbildungsmaßnahmen und der Nachweis deren Erfüllung sind in § 15b MaBV und dessen 3 Anlagen niedergelegt. Die Anlagen sind § 22 MaBV angefügt.

Für Altunternehmer, dh Wohnimmobilienverwalter, die bereits am 1.8.2018 (Inkrafttreten des § 15b) tätig waren, ist das Jahr 2018 nach Nr. 3.15.6 letzter Absatz MaBVwV in den ersten Drei-Jahreszeitraum einzu beziehen. § 161 gewähre lediglich eine Übergangsfrist für die Erlaubnisbeantragung, nicht jedoch für die Weiterbildungsfrist (→ GewO § 34c Rn. 96).

Nach § 15b **Abs. 1 Satz 1** ist die Weiterbildung an der ausgeübten Tätigkeit auszurichten. Hierfür wird in § 34c Abs. 2a Satz 1 ein zeitlicher Rahmen von 20 Zeitstunden (nicht Schulstunden von 45 Minuten) innerhalb dreier Jahren vorgegeben. Die inhaltlichen Anforderungen an die Weiterbildung sind nach **Abs. 1 Satz 2** an den Vorgaben der Anlage 1 zu orientieren, die für Immobilienmakler in deren Abschnitt A und für Wohnimmobilienverwalter in Abschnitt B niedergelegt sind. Werden beide Bereiche ausgeübt, sind nach Nr. 3.15.3 MaBVwV für beide Weiterbildungen von je 20 Stunden zu absolvieren. Eine Aufteilung von Weiterbildungsstunden auf mehrere Beschäftigte ist ausgeschlossen (Nr. 3.15.5 MaBVwV). Dort ist weiter ausgeführt, dass der gesetzliche Vertreter einer juristischen Person beim Wechsel seiner Tätigkeit seine schon absolvierten Weiterbildungsstunden zu seinem neuen Unternehmen „mitnehmen kann“. Das gilt nach Nr. 3.15.6 zweiter Absatz MaBVwV gleichfalls für sonstige Beschäftigte des Unternehmens.

Die inhaltlichen Anforderungen sind breit gefächert. Sie umfassen für Immobilienmakler sieben Hauptbereiche, nämlich die Kundenberatung, die Grundlagen des Maklergeschäfts, rechtliche Grundlagen, das Wettbewerbsrecht, den Verbraucherschutz, Grundlagen Immobilien und Steuern, für Wohnimmobilienverwalter sind es 8 Bereiche, nämlich Grundlagen der Immobilienwirtschaft, rechtliche Grundlagen, kaufmännische Grundlagen, Verwaltung von Wohnungseigentumsobjekten, Verwaltung von Mietobjekten, technische Grundlagen der Immobilienverwaltung, Wettbewerbsrecht und Verbraucherschutz. Beide Bereiche sind in eine Vielzahl von Unterpunkten gegliedert. Inhaltlich haben sich die Weiterbildungsmaßnahmen an den in der Anlage 1 zu § 15b Abs. 1 benannten Sachgebieten zu orientie-

ren. Wie in Nr. 3.15.9 zweiter Absatz der MaBVwV ausgeführt, ist es dabei nicht erforderlich, dass die im Weiterbildungszeitraum absolvierten Weiterbildungsmaßnahmen alle Sachgebiete umfassen. Das wäre bei der erwähnten Vielzahl von Themen auch völlig ausgeschlossen.

- 4 Nach **Abs. 1 Satz 3** können alle Formen der Weiterbildung genutzt werden, dh, wie auf S. 18 der VO-Begründung (BR-Drs. 93/18) ausgeführt, nicht nur die Teilnahme an Präsenzveranstaltungen und an Schulungen und Seminaren durch externe Anbieter, sondern auch blended-Learning, e-Learning, ferner die Teilnahme an betriebsinternen Weiterbildungsmaßnahmen. Bei Weiterbildungsmaßnahmen im begleiteten Selbststudium ist nach **Abs. 1 Satz 4** jedoch eine nachweisbare Lernerfolgskontrolle durch den Anbieter der Weiterbildung erforderlich. Dadurch werde ausgeschlossen, dass zB das bloße Lesen von Fachliteratur ohne fachliche Begleitung durch den Weiterbildungsanbieter (unbegleitetes Selbststudium) gegenüber der zuständigen Behörde als Weiterbildungsmaßnahme angegeben wird. Eine Lernkontrolle müsste es jedoch auch bei der Teilnahme an den anderen Veranstaltungen geben, wenn sie erfolgreich sein sollen, da andererseits keine umfassende, sondern lediglich eine sporadische behördlich Kontrolle vorgesehen ist (→ Rn. 8). In Nr. 2.3 Satz 1 der Anlage 2 zu § 15b heißt es allerdings nur, dass die Anwesenheit des Teilnehmers vom Durchführenden der Weiterbildungsmaßnahme verbindlich dokumentiert und nachvollziehbar archiviert wird.
- 5 Für sämtliche Betroffenen gilt nach **Abs. 1 Satz 5**, dass der Anbieter der Weiterbildung die in **Anlage 2** der VO aufgeführten Anforderungen an die Qualität der Weiterbildungsmaßnahmen einhält, dh, einer Weiterbildungsmaßnahme muss eine Planung zugrunde liegen, sie muss systematisch organisiert und die Qualität derjenigen, die die Weiterbildung durchführen, muss sichergestellt sein (Nr. 3.15.9 MaBVwV, Programmsatz der Anlage 2 zu § 15b).
- 6 Nach **Abs. 1 Satz 6** gelten die dort erwähnten Abschlüsse als Immobilienkaufmann und geprüfter Immobilienfachwirt als Weiterbildung iS des § 34c Abs. 2a. Dies ist allerdings nur ein zeitlich begrenzter Aufschub, denn nach § 15b **Abs. 4** sind diese drei Jahre nach Erwerb der Zertifikate zur Weiterbildung verpflichtet (→ GewO § 34c Rn. 96). Es handelt sich also nicht um eine statische Regelung, wie sie in anderen Rechtsbereichen sonst üblich ist (§ 160 Abs. 3 GewO für Immobiliardarlehensvermittler), sondern die Betroffenen haben ihren Kenntnisstand in ihrem Tätigkeitsbereich fortlaufend zu aktualisieren.
- 7 **Abs. 2** regelt einige Formalitäten. **Satz 1** verpflichtet den Gewerbetreibenden, die in **Satz 2** erwähnten Nachweise und Unterlagen über Weiterbildungsmaßnahmen zu sammeln, an denen sie selbst und ihre Beschäftigten teilgenommen haben. Es handelt sich um Namen und Vornamen (Nr. 1), Datum, Umfang, Inhalt und Bezeichnung der Weiterbildungsmaßnahme (Nr. 2) sowie Angaben zum Weiterbildungsanbieter (Nr. 3). Nach **Satz 3** sind die Nachweise und Unterlagen fünf Jahre auf einem dauerhaften Datenträger (Papier, Diskette) in den Geschäftsräumen des Gewerbetreibenden aufzubewahren. Die Aufbewahrungsfrist beginnt nach **Satz 4** mit dem

Ende des Geschäftsjahres, in dem die Weiterbildungsmaßnahme durchgeführt wurde.

§ 15b Abs. 3 des VO-Entwurfs idF v. 21.3.2018 (BR-Drs. 93/18) sah vor, dass die zur Weiterbildung verpflichteten Gewerbetreibenden gegenüber der zuständigen Behörde alle drei Kalenderjahre eine Erklärung über die Erfüllung der Weiterbildungspflicht durch sie und ihre Beschäftigten während dieses Zeitraums nach dem Muster der Anlage 3 abgeben mussten. Dieser Passus wurde im endgültigen Text auf Empfehlung des BR (S. 4 BR-Drs. 93/1/18) nicht verwirklicht. Statt dessen kann die Abgabe einer entsprechenden Erklärung nach **Abs. 3 Satz 1** im Einzelfall von der zuständigen Behörde angeordnet werden. Die Erklärung kann elektronisch eingereicht werden. Darüber hinaus kann die Behörde nach § 29 Abs. 1 GewO anordnen, dass der Gewerbetreibende die nach § 15b Abs. 2 zu sammelnden Nachweise und Unterlagen über die Erfüllung der Weiterbildungspflicht vorlegt. (Nr. 3.15.11 MaBVwV)

Fachliche Anforderungen an die Anbieter von Weiterbildungen sind nicht vorgeschrieben; auch eine Zertifizierung oder staatliche Anerkennung ist nicht vorgesehen. Nr. 3.15.10 MaBVwV enthält hierzu jedoch detaillierte Informationen. So müssen vom Anbieter in Umsetzung der Anlage 2 Nr. 3 zu § 15b bestimmte Anforderungsprofile der Mitarbeiter festgelegt werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass diese im Rahmen ihres Einsatzes für die Weiterbildung selbst über das notwendige Fachwissen in den Sachgebieten der Anlage 1 der VO und über die entsprechende Qualifikation (zB akademische/berufliche Abschlüsse und/oder praktische Lehrerfahrung) verfügen. Das Anforderungsprofil der Mitarbeiter muss vom Anbieter der Weiterbildungsmaßnahmen überprüft und dabei sichergestellt werden, dass es auf dem aktuellen Wissensstand gehalten wird.

## § 16 Prüfungen

(1) <sup>1</sup>Gewerbetreibende im Sinne des § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 der Gewerbeordnung haben auf ihre Kosten die Einhaltung der sich aus den §§ 2 bis 14 ergebenden Verpflichtungen für jedes Kalenderjahr durch einen geeigneten Prüfer prüfen zu lassen und der zuständigen Behörde den Prüfungsbericht bis spätestens zum 31. Dezember des darauf folgenden Jahres zu übermitteln. <sup>2</sup>Sofern der Gewerbetreibende im Berichtszeitraum keine nach § 34c Abs. 1 Satz 1 der Gewerbeordnung erlaubnispflichtige Tätigkeit ausgeübt hat, hat er spätestens bis zu dem in Satz 1 genannten Termin anstelle des Prüfungsberichts eine entsprechende Erklärung zu übermitteln. <sup>3</sup>Der Prüfungsbericht muß einen Vermerk darüber enthalten, ob Verstöße des Gewerbetreibenden festgestellt worden sind. <sup>4</sup>Verstöße sind in dem Vermerk aufzuzeigen. <sup>5</sup>Der Prüfer hat den Vermerk mit Angabe von Ort und Datum zu unterzeichnen, wobei die elektronische Namenswiedergabe genügt.

(2) <sup>1</sup>Die zuständige Behörde ist befugt, Gewerbetreibende im Sinne des § 34c Abs. 1 der Gewerbeordnung auf deren Kosten aus besonde-

rem Anlaß im Rahmen einer außerordentlichen Prüfung durch einen geeigneten Prüfer überprüfen zu lassen. <sup>2</sup>Der Prüfer wird von der zuständigen Behörde bestimmt. <sup>3</sup>Absatz 1 Satz 3 bis 5 gilt entsprechend.

(3) <sup>1</sup>Geeignete Prüfer sind

1. Wirtschaftsprüfer, vereidigte Buchprüfer, Wirtschaftsprüfungs- und Buchprüfungsgesellschaften,
2. Prüfungsverbände, zu deren gesetzlichem oder satzungsmäßigem Zweck die regelmäßige und außerordentliche Prüfung ihrer Mitglieder gehört, sofern
  - a) von ihren gesetzlichen Vertretern mindestens einer Wirtschaftsprüfer ist,
  - b) sie die Voraussetzungen des § 63b Abs. 5 des Gesetzes betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften erfüllen oder
  - c) sie sich für ihre Prüfungstätigkeit selbständiger Wirtschaftsprüfer oder vereidigter Buchprüfer oder einer Wirtschaftsprüfungs- oder Buchprüfungsgesellschaft bedienen.

<sup>2</sup>Bei Gewerbetreibenden im Sinne des § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und 2 der Gewerbeordnung können mit der Prüfung nach Absatz 2 auch andere Personen, die öffentlich bestellt oder zugelassen worden sind und die auf Grund ihrer Vorbildung und Erfahrung in der Lage sind, eine ordnungsgemäße Prüfung in dem jeweiligen Gewerbebetrieb durchzuführen, sowie deren Zusammenschlüsse betraut werden. <sup>3</sup>§ 13a Absatz 1 und 2 Satz 1 und 2, Absatz 5 bis 7 der Gewerbeordnung gilt für die in Satz 2 genannten Personen, die mit der Prüfung betraut werden können, entsprechend. <sup>4</sup>Ungeeignet für eine Prüfung sind Personen, bei denen die Besorgnis der Befangenheit besteht.

### Übersicht

	R.n.
A. Vorbemerkung .....	1
B. Im Einzelnen .....	5
I. Pflichtprüfung (Abs. 1) .....	5
1. Betroffene .....	5
2. Allgemeine Bemerkungen zur Pflichtprüfung .....	11
3. Gegenstand der Pflichtprüfung .....	14
4. Prüfungszeitraum .....	15
5. Inhalt des Prüfungsberichts .....	16
II. Außerordentliche Prüfung (Abs. 2) .....	18
III. Prüfer (Abs. 3) .....	21
1. Überblick .....	21
2. Uneingeschränkt geeignete Prüfer (Satz 1) .....	22
3. Eingeschränkt geeignete Prüfer (Satz 2, 3) .....	23
4. Ungeeignete Prüfer (Satz 4) .....	26



## A. Vorbemerkung

§ 16 ist durch die ÄndV v. 13.5.1975 (BGBl. I S. 1110) eingefügt worden, 1  
nachdem die Ermächtigungsgrundlage durch das Gesetz v. 15.8.1974  
(BGBl. I S. 1937) – → § 34c Rn. 2 unter Nr. 2 – um § 34c Abs. 3 Satz 3  
erweitert worden war. In den Begründungen der beiden – weitgehend identi-  
schen – Gesetzentwürfe der Fraktionen der SPD und FDP (BT-Drs. 7/590)  
und des Bundesrates (BT-Drs. 7/1989) ist hierzu folgendes ausgeführt:

„Die Durchführung der Bundesgesetze obliegt grundsätzlich den Ländern. Um die  
von den Landesregierungen bestimmten Stellen in die Lage zu versetzen, die hiermit  
verbundenen Überwachungsaufgaben wahrzunehmen, ermächtigt § 34c Abs. 3 Nr. 7  
GewO (geltende Fassung) den Verordnungsgeber, die behördliche Nachschau zu regeln.  
Eine derartige Nachschau erfolgt in zahlreichen anderen Gewerbezeigen durch die  
zuständigen Ordnungsämter. Bei der Vorbereitung der Durchführungsverordnung  
haben sich die Wirtschaftsministerien der Länder jedoch übereinstimmend gegen die  
Übernahme dieser Aufgabe ausgesprochen, da die hierfür zuständigen unteren Verwal-  
tungsbehörden wegen ihrer unzureichenden personellen Ausstattung und mangels  
Fachwissens nicht in der Lage seien, eine wirksame Prüfung insbesondere der Bauherren  
(Bauträger) und Baubetreuer (§ 34c Abs. 1 Nr. 2 GewO) vorzunehmen. Um den Voll-  
zug der Durchführungsverordnung zu ermöglichen, soll der Verordnungsgeber zusätz-  
lich ermächtigt werden, die Gewerbetreibenden zu verpflichten, die Einhaltung der  
nach § 34c Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 bis 6 und Satz 2 GewO (i. d. Fassung des Entwurfs)  
erlassenen Vorschriften auf ihre Kosten prüfen zu lassen, sich also einer regelmäßigen  
Pflichtprüfung zu unterziehen. Soweit von dieser Ermächtigung kein Gebrauch  
gemacht wird, werden die Gewerbetreibenden der üblichen behördlichen Nachschau  
unterworfen. Darüber hinaus können die zuständigen Behörden ermächtigt werden,  
eine außerordentliche Prüfung anzuordnen, wenn das Verhalten eines Gewerbetreibenden  
im Interesse seiner Auftraggeber und der Allgemeinheit eine derartige Maßnahme  
erfordert.“

§ 16 Abs. 1 Satz 1 wurde durch Art. 4 der ÄndV v. 24.8.1984 (BGBl. I  
S. 1154) geändert. Die alte Fassung sah vor, dass sich der Gewerbetreibende  
bis zum 30. September des auf den Prüfungszeitraum folgenden Jahres prüfen  
lassen musste und der Prüfungsbericht der zuständigen Behörde unverzüglich  
nach dessen Erstellung zu übermitteln war. Hierdurch wurde einer verspäteten  
Abgabe des Prüfungsberichts Vorschub geleistet (Begründung, S. 14 BR-  
Drs. 97/84). Nach der geltenden Fassung wird der Gewerbetreibende ver-  
pflichtet, den Prüfungsbericht bis spätestens zum 31. Dezember des auf den  
Prüfungszeitraum folgenden Jahres einzureichen.

Art. 1 Nr. 5 der ÄndV v. 14.2.1997 (BGBl. I S. 272) hat in § 16 Abs. 1  
den (jetzigen) Satz 2 eingefügt, der die von der Praxis entwickelte sog. Nega-  
tiverklärung, die von der Pflichtprüfung entbindet, gesetzlich verankert  
(→ Rn. 7). Die notwendige Folgeänderung in Abs. 2 Satz 3 wurde durch  
Art. 2 Nr. 5 der ÄndV v. 24.4.2003 (BGBl. I S. 547) getroffen.

Der Entwurf der ÄndV v. 13.5.1975 (Art. 1 Nr. 12 § 10b BR-Drs. 179/ 2  
75) nahm Gewerbetreibende iS des § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a f  
(Grundstücks-, Wohnungs- und Darlehensvermittler) noch von der Pflicht-  
prüfung aus. Auf Empfehlung des Bundesrates (BR-Drs. 179/75 [Beschluss])  
wurden sie jedoch in die endgültige Fassung miteinbezogen, da auch für sie

die vorstehend dargelegten Argumente Geltung hätten (aber → Rn. 3). Nach dem Beschl. des BVerfG v. 20.12.1976 (GewA 1977, 159) ist dies verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden. Es sprächen hinreichende Gründe – Schutz der Verbraucher vor unseriösem Geschäftsgebaren, Erleichterung der Kontrolle – dafür, die Betroffenen zur aktiven Mitwirkung bei der Überwachung ihrer Geschäfte heranzuziehen. Dies halte sich im Rahmen der dem Verordnungsgeber erteilten Ermächtigung, die Verpflichtung sei weder übermäßig belastend noch unzumutbar oder diskriminierend. Die Vorschrift statuiere Mitwirkungs- und Prüfungspflichten, wie sie hinsichtlich bestimmter überwachungsbedürftiger Gewerbezweige in ähnlicher Weise auch sonst im Gewerberecht vorgesehen sind. Derartige, dem Prinzip der Verursacherhaftung Rechnung tragende Vorschriften enthalten zB das Gesetz über das Kreditwesen, das Aktiengesetz, GmbH-Gesetz, Genossenschaftsgesetz, das Investmentgesetz und die HeimsicherungsV.

In einem weiteren Verfahren wurde geklärt, dass § 16 formell und materiell verfassungsgemäß ist (Urt. des OVG Hamburg v. 12.12.1978, GewA 1979, 85, Urt. des BVerfG v. 14.12.1982, GewA 1983, 129 = NJW 1983, 1922). § 34c Abs. 3 Satz 3 bilde für § 16 eine Ermächtigungsgrundlage, die den Anforderungen des Art. 80 Abs. 1 Sätze 1 und 2 GG genüge. Beim Erlass der ÄndV v. 13.5.1975 und bei der Neubekanntmachung der VO v. 11.6.1975 (BGBl. I S. 1351) sei auch das Zitiergebot des Art. 80 Abs. 1 Satz 3 GG beachtet worden. § 16 Abs. 1 Satz 1 stelle im Übrigen eine zulässige Regelung der Berufsausübung iS des Art. 12 Abs. 1 GG dar. Die Freiheit der Berufsausübung könne beschränkt werden, wenn vernünftige Erwägungen des Gemeinwohls es für zweckmäßig erscheinen lassen. Diese ließen die Prüfungspflicht und die damit verbundene Kostentragungspflicht als zweckmäßig und vernünftig erscheinen. Die Prüfungspflicht diene dem Schutze der Allgemeinheit (hierzu auch Urt. des Hess. VGH v. 10.9.1996, GewA 1997, 67).

- 3 Art. 10 Nr. 2 Buchst. a des ÄndG v. 21.6.2005 (wegen der Fundstelle und seines sonstigen Inhalts → Vorb. Rn. 1 unter Nr. 10) hat die Fassung des VO-Entwurfs v. 13.5.1975 wieder hergestellt, so dass Grundstücks- und Wohnungsmakler sowie Darlehensvermittler von der Pflichtprüfung des § 16 Abs. 1, nicht jedoch von der außerordentlichen Prüfung des § 16 Abs. 2 freigestellt sind (wegen der Anlageberater → Rn. 3a). Dabei hatte der Gesetzesentwurf der Bundesregierung ursprünglich nur Grundstücks- und Wohnungsmakler begünstigt, auf Grund der Stellungnahme des Bundesrates wurden dann aus Gründen der Gleichbehandlung auch die Darlehensvermittler einbezogen, was von der Bundesregierung in ihrer Gegenäußerung akzeptiert wurde (die Ausführungen zu Art. 10 auf den Seiten 7, 18, 36 und 45 der BT-Drs. 15/4231). Maßgeblich für diese Begünstigung war, dass Vermögensgefährdungen der Verbraucher in erster Linie von Anlagenvermittlern, Bauträgern und Baubetreuern zu befürchten seien, die für die Makler und Darlehensvermittler verbleibenden Verpflichtungen der MaBV (insbesondere Informationspflicht der Makler, Inseratensammlung der Darlehensvermittler, letztere inzwischen durch ÄndG v. 17.3.2009, BGBl. I S. 550, aufgehoben) jedoch die aufwändige jährliche Pflichtprüfung nicht mehr rechtfertigen würden. In dem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Makler und