RechtsABC für Immobilienmakler

Eine Einführung in die wichtigsten Rechtsvorschriften mit praktischen Beispielen und Formularen

von Rudolf Geser

8., überarbeitete Auflage

RechtsABC für Immobilienmakler – Geser schnell und portofrei erhältlich bei <u>beck-shop.de</u> DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:
Bürgerliches Recht

Boorberg Stuttgart/München 2009

Verlag C.H. Beck im Internet: <u>www.beck.de</u> ISBN 978 3 415 04356 5

Anhang 12

Muster – Ubersicht								
		Seite						
Muster 1:	Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis (§ 34 c GewO)	177						
Muster 2:	Gewerbe-Anmeldung (§ 14 GewO)	178						
Muster 3:	Bürgschaft (§ 2 MaBV)	179						
Muster 4:	Getrennte Vermögensverwaltung (§ 6 MaBV) $ \dots $.	181						
Muster 5:	$\label{thm:makler-Vertrag} \ \dots \ \dots \ \dots$	182						
Muster 6:	Wohnungsnachweis- und Provisionsbestätigung	183						
Muster 7:	Nachweisbestätigung für Wohnraum	185						
Muster 8:	Wohnraumnachweis- und Provisionsbestätigung	186						
Muster 9:	Auftrag zur Vermittlung einer Objektreservierung	187						
Muster 10:	Gebührenverzeichnis	190						
Muster 11:	Auftragsbestätigung (Objektangebot) mit Geschäftsbedingungen	191						
Formularhinweise								

Ē
100
35
2
ě
ò
∇
\sim
izen
kret
an
ŧ
s b
ě
ffen
it.
3

verboten	
heberrechtlich geschützt · Nachahmung chard Boorberg Verlag GmbH & Co KG	LowO (2805)
50	c
C	32
ř	4
BERG	hoer
\mathbf{m}	è
盃	1
$\overline{}$	Ant
\approx	4
BOOR	2/011
	182

	irteilung einer Erlaubnis nach § 34 o	C Gewerbeoranung 1 Auster	samt / Stadt (kreisfrei bzw. Stadtkreis) tigung (rosa) verbleibt beim Antragste									
	Hinweise: Üben mehrere Personen Tätigkeiten im Sinne des § 34 c. sem Falle für jede weitere Person auf einem gesonderten Antragsberchlit, benötigt werden in diesem Fall jedoch die Person (z. B. deschäftsführer, Vorstandsmitglieder), Auch hier sind die Angaohne eigene Rechstpersönlichekt (z. B. deselbschaft des bürgerlich ten Gesellschafter erforderlich. Dementsprechend sind die Pert	Abs. 1 GewO aus, so benötigt jede von ihnen eine entspre- voordruck zu machen. Ist ein Gewerbetreibender eine juris behalten gewerbetreibender eine juris behalte jede weitere Person auf einem gesonderten Auftreiben en Rechts, OHG, KG einschließlich GmbH & Co. KG) ist ein sonalangaben für jeden weiteren Gesellischafter auf ein weiteren Gesellischafter auf	chende Erlaubnis. Die Personalangaben sind in c titsche Person (z.B. GmbH, AG), so ist diese zi ellschaftsvertrag vertretungsberechtigten Person svordruck zu machen. Bei Personengesellschaft e Erlaubnis für jeden geschäftsführungsberech nem gesonderten Antragsvordruck zu mach									
	Erlaubnis wird beantragt für: • Juristische Personen – Frmenbezeichnung:											
-	Natürliche und juristische Personen – Personalien des/der Antragstellers(n) bzw. Geschäftsführers: Name und Vorname(n) – bei Abweichung vom Namen, auch Geburtsname:											
ŀ	Geburtstag und -ort:		Staatsangehörigkeit:									
F	Bei Ausländern: Aufenthaltstitel erteit durch:	Bescheinigung über das Auf- enthaltsrecht als Unionsbürger bzw. erlaubnis-E	gültig bis / ab;									
ľ	Wohnort und Wohnung: (bei Ausländern auch Heimatanschrift-		Telefon: Telefax:									
	Aufenthalt in den letzten fünf Jahren (von-bis), Aufenthalt Ausübung einer Tätigkeit als Geschäftsführer einer Geiner OHG oder KG oder Inhaber eines Einzelunternel Firmerbezeidnung.	mbH, Vorstand einer AG, persönlich haftende	Gesellschafter ja nei									
ŀ	Firma eingetragen im Handels-/Genossenschaftsregister de	es Amtsgerichts in am	unter Nummer (Registerauszug beifüge									
H	Auskunft aus dem Gewerbezentralregister	Führungszeugnis zur Vorlage bei Behö	irde									
r	liegt bei wird nachgereicht	liegt bei wird nachgereicht										
t	Auskunft des Amtsgerichts über Einträge im Schuldne											
Г	liegt bei wird nachgereicht											
L	Sind Strafverfahren anhängig?											
Г	nein ja, und zwar											
t	Sind Bußgeldverfahren wegen Verstöße bei einer gew	verblichen Tätigkeit anhängig?										
	nein ja, und zwar											
	Ist ein Gewerbeuntersagungsverfahren nach § 35 der Ge	ewO oder ein Verfahren auf Rücknahme bzw. Wi	derruf einer Gewerbeerlaubnis anhängi									
L	nein ja, und zwar											
	Angaben zum Betrieb: Betriebsstätte (Straße, HsNr., PL	.Z, Ort)	Telefon:									
L			Telefax:									
	Mit der Leitung des Betriebs wird beauftragt: 1) (Name,											
		Vorname)										
H	Zweigniederlassung(en) soll(en) errichtet werden in: ')	vorname)										
	Zweigniederlassung(en) soll(en) errichtet werden in: ')											
	Zweigniederlassung(en) soll(en) errichtet werden in: ') Art der Tätigkeit, für die die Erlaubnis beantragt w	ird:	-									
	Zweigniederlassung(en) soll(en) errichtet werden in: ¹) Art der Tätigkeit, für die die Erlaubnis beantragt w Vermittlung des Abschlusses und Nachweis der G	i ird: ielegenheit zum Abschluss von Verträgen übe										
	Zweigniederlassung(en) soll(en) errichtet werden in: ') Art der Tätigkeit, für die die Erlaubnis beantragt w	ird:	r Darlehen.									
	Zweigniederlassung(en) soll(en) errichtet werden in: ¹) Art der Tätigkeit, für die die Erlaubnis beantragt w Vermittlung des Abschlusses und Nachweis der G	ird: ird: ird: gewerbliche Räume / Wohnräume.	Darlehen.									
	Zweigniederlassung(en) soll(en) errichtet werden in: ¹) Art der Tätigkeit, für die die Erlaubnis beantragt w Vermittlung des Abschlusses und Nachweis der G Grundstücke / grundstücksgleiche Rechte. Vermittlung des Abschlusses und Nachweis der G	ird: ielegenheit zum Abschluss von Verträgen übe gewerbliche Räume / Wohnräume. ielegenheit zum Abschluss von Verträgen übe	Darlehen. r den Erwerb von									
	Zweigniederlassung(en) soll(en) errichtet werden in: "] Art der Tätigkeit, für die die Erlaubnis beantragt w Vermittlung des Abschlusses und Nachweis der G Grundstücke / grundstücksgleiche Rechte. Vermittlung des Abschlusses und Nachweis der G Antelischeinen einer Kapitalanlagegesellschaft trieben werden dürfen, soweit die Voraussetzu Verträge ausschließlich zwischen Kunden unr nach §53 c KWG gleichpestagelt in S. er von §1 Al dieser Vermittlungs- und Nachweistätigkeit Eigen sonstigen öffentlich angebotenen Vermigen re geschlossene Immobilienfonds, stille Gese Gfentlich angebotenen Anteilen an einer Ka	ird: ielegenheit zum Abschluss von Verträgen übe gewerbliche Räume / Wohnräume. gewerbliche Räume / Wohnräume. sleiegenheit zum Abschluss von Verträgen übe und von ausländischen Investmentanteilen, die ngen des § 2 Abs. 6 Satz 1 Nr. 18 KWG erfüllt sit einem Institut i. S. das § 1 Abs. 1 b KWG (KVWG tätigen Unternehmen, einem Unternehme tilt st., der einer ausländischen Investmentgess. s. 1 a Satz 1 Nrn. 1 bis 4 KWG erbringt und nir kontum oder Besitz an Geldem, Antielscheinen os sanlagen, die für gemeinsame Rechnung der sleischaftsanteiles	Darlehen. r den Erwerb von nach dem Auslandinvestment-Gesetz v d. also sowiet der Antragsteller derart dit- und Frinanzdienstleistungsimstlut silschaft vermittelt bzw. nachweist, ke nit befügt ist, sich im Zusammenhang ter Antelien von Kunden zu verschaffer Anleger verwaltet werden (insbesond									
	Zweigniederlassung(en) soll(en) errichtet werden in: "] Art der Tätigkeit, für die die Erlaubnis beantragt w Vermittlung des Abschlusses und Nachweis der G Grundstücke / grundstücksgleiche Rechte. Vermittlung des Abschlusses und Nachweis der G Antelischeinen einer Kapitalanlagegesellschaft. Irrieben werden dürfen, soweit die Voraussetzu. Verfräge ausschließlich zwischen Kunden une einem nach § 53 b Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 71 nach § 53 c KWG gleichgestellt doer freigeste weiteren Franzpleinstleistungen I. S. von § 1 Al disser Vermittlungs- und Nachweistlägheit Eigen sonstigen öffenstelle hangebotenen Vermögener gegeschlossene Immobilierionds, stille Gese	ird: selegenheit zum Abschluss von Verträgen übe gewerbliche Räume / Wohnräume. selegenheit zum Abschluss von Verträgen übe und von ausländischen Investmentantellen, die ngen des § 2 Abs. 6 Satz 1 Nr. 8 KWG effült sit einem Institut 1. S. des § 1 Abs. 1 b KWG (kf. WG tätigen Unternehmen, einem Unternehmen bis, 1 a Satz 1 Nm. 1 bis 4 KWG erbringt und nic enthum oder Bestzt an Geldern, Antellsscheinen os sanlagen, die für gemeinsame Rechnung der sligkschaftsantelig	Darlehen. r den Erwerb von nach dem Auslandinvestment-Gesetz v d, also sowiet der Antragsteller derart dit- und Frinanzdienstleistungsinstitut dischaft vermittel bzw. nachweist, ke nit befugt ist, sich im Zusammenhang iste Antelien von Kunden zu verschaffer Anleger verwaltet werden (insbesond ittgesellschaft (z. B. bei geschlossen									
	Zweigniederlassung(en) soll(en) errichtet werden in: "] Art der Tätigkeit, für die die Erlaubnis beantragt w Vermittlung des Abschlusses und Nachweis der G Grundstücke / grundstücksgleiche Rechte. Vermittlung des Abschlusses und Nachweis der G Antelischeinen einer Kapitalanlagegesellschaft trieben werden dürfen, soweit die Voraussetzu vertras werden dürfen, soweit die Voraussetzu vertras wird werden dürfen, soweit die Voraussetzu vertras wird wird vertrag der Schalber vertrag vertrag der Schalber vertrag ver	ird: delegenheit zum Abschluss von Verträgen übe gewerbliche Räume / Wohnräume. delegenheit zum Abschluss von Verträgen übe und von ausländischen Investmentanteilen, die Ingen des § 2 Abs. 6 Satz 1 Nr. 8 KWG erfüllt ist WiG tätigen Unternehmen, einem Unternehmen till ist, oder einer ausländischen Investmentges bs. 1 a Satz 1 Nn. 1 bis 4 KWG erbringt und nie entum oder Bestz an Geldem, Antelischeinen ot sanlagen, die für gemeinsame Rechnung der eilschaftsanteile). pitalgesellschaft (nur GmbH) oder Kommand. Finanzdienstellstungsgeschäfte), für die eine als Bauherr in eigenem Namen für eigene oder	Darlehen. r den Erwerb von nach dem Auslandinvestment-Gesetz v d, also soweit der Anfragsteller derart dit- und Finanzdienstleistungsinstitut, d, alsu auf Caru diern Rechtsversinstitut, d, alsu auf Caru diern Rechtsversinstitut, d, alsa uif Grund einer Rechtsversinstitut, das auf Grund einer Rechtsversinstitut, sille betragen der der der der hier betragen zu erwechalter Anfleger verwaltet werden (insbesond ittgesellschaft (z. B. bei geschlossen Erlaubnis nach dem Kreditwesenges remde Rechnung unter Verwendung v									
	Zweigniederlassung(en) soll(en) errichtet werden in: "] Art der Tätigkeit, für die die Erlaubnis beantragt w Vermittlung des Abschlusses und Nachweis der G Grundstücke / grundstücksgleiche Rechte. Vermittlung des Abschlusses und Nachweis der G Anteilscheinen einer Kapitalanlagegesellschaft insiben werden dürfen, soweit die Voraussetzu- einem nach § 53 o kNac 1 5 stat 1 oder Abs. 7 i nach § 53 o kNac 1 5 stat 1 oder Abs. 7 i nach § 53 o kNac gleichgestell der freigeste weiteren Finanzdienstellungen in S. von § 1 Al dieser Vermittlungs- und Nachweistätigkeit Eigen re geschlossene immobilienfonds, stille Gese öffentlich angebotenen Anteilen an einer Ka Immobilienfonds. Die Erlaubt in Angebotenen Anteilen an einer Ka Immobilienfonds von der Gerenderich ist. Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben einer Ka	ird: ielegenheit zum Abschluss von Verträgen übe gewerbliche Räume / Wohnräume. gewerbliche Räume / Wohnräume. sleegenheit zum Abschluss von Verträgen übe und von ausländischen Investmentantellen, die ngen des § 2 Abs. 6 Satz 1 Nr. 8 KWG erfüllt sit einem Institut 1. 5. das § 1 Abs. 1 b KWG (KW. KWG tätigen Unternehmen, einem Unternehmen s. 5. a Satz 1 Nr. 3 bis 4 KWG erbringt und nie entum oder Besitz an Geldern, Antellscheinen os analagen, die für gemeinsame Rechnung der ellschaftsanteile). pitalgesellschaft (nur GmbH) oder Kommanc finanzdienstleistungsgeschäfte), für die eine als Bauherr in eigenem Namen für eigene oder i s, sonstigen Nutzungsberechtigten, von Bewerb	Darlehen. r den Erwerb von auch dem Auslandinvestment-Gesetz v d, also soweit der Antragsteller derart d, also soweit der Antragsteller derart d, also and den der Rechtstenerortun die auf Grund einer Rechtstenerortun siechaft vermittel bzw. nachweist, ke int befügl ist, sich im Zusammenhang ister Anteilen von Kunden zu verschafter Anleger verwaltet werden (insbeson titgesellschaft (z. B. bei geschlossen Errlaubnis nach dem Kreditwesenges ermude Rechnung unter Vervendung v ern um Erwerbs- oder Nutzungsrechte									
	Zweigniederlassung(en) soll(en) errichtet werden in: "] Art der Tätigkeit, für die die Erlaubnis beantragt w Vermittlung des Abschlusses und Nachweis der G Grundstücke / grundstücksgleiche Rechte. Vermittlung des Abschlusses und Nachweis der G Antelischeinen einer Kapitalanlagegesellschaft trieben werden dürfen, soweit die Voraussetzu Verträge ausschließlich weischen Kunden und ernen nach § 55 b Abs. 1 Satz. 1 oder Abs. 71 weiteren Finanzdienstellungen I. S. von § 1 Au dieser Vermittlungs- und Nachweistätigkeit Eige sonstigen öffentlich angebotenen Vermogen re geschlossene Immobilienfonds, stille Gese öffentlich angebotenen Anteilen an einer Ka immobilienfonds. Die Erlaubnig ist nicht für Tätigkeiten (Bank- oder erforderlich ist. Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben er Vermögenswerten von Erwerbern, Mietern, Pächter	ird: ielegenheit zum Abschluss von Verträgen übe gewerbliche Räume / Wohnräume. ielegenheit zum Abschluss von Verträgen übe und von ausländischen Investmentanteilen, die ngen des § 2 Abs. 6 Sätz 1 Nr. 8 KWG erfülls iel einem Institut i. S. des § 1 Abs. 1 b KWG für KWG fätigen Unternehmen, einem Unternehmen itt ist, oder einer ausländischen Investmentiges entem oder Bestzt an Geldem, Antellscheinen o sanlagen, die für gemeinsame Rechnung der ellschaftsanteile), pittalgesellschaft (nur GmbH) oder Kommanc Finanzdienstleistungsgeschäfte), für die eine las Bauherr in eigenem Namen für eigene oder in, sonstigen Nutzungsberechtigten, von Bewerb on Bauvorhaben als Baubetreuer im fremden	Darlehen. r den Erwerb von auch dem Auslandinvestment-Gesetz v d. also soweit der Antragsteller dernati d. also soweit der Antragsteller dernati d. auch der Fechtbererchte d. auch Gründ der Fechtbererchte die auf Gründ der Fechtbererchte die auf Gründ der Fechtbererchte die Ausland der Fechtbererchte der Antellen von Kunden zu verschaften Anteger verwaltet werden (nabesond litgesellschaft (z. B. bei geschlossen Errlaubnis nach dem Kreditwesenges ermude Bechnung unter Verwendung v ern um Erwerbs- oder Nutzungsrechte.									

¹) Ggf. für die beauftragte(n) Person(en) bzw. für jeden Leiter einer Zweigniederlassung jeweils eigenen Antrag ausfüllen (vgl. "Hinweise" oben)

■CertiFORM

	3
	5
	6
	8
	9
r-Formular	Ar
Muste	11
nlizensiertes Muster-	12
n	13
	14
	15
	16
	18
	Die wir
oten	Gr
ng verbi	26
lachahmur H & Co K(Fall 28
schützt - N erlag Gmb 1006)	29
schtlich ge loorberg V nzelblatt (2	30
Urheberre Richard B dung – Eir	31
FRG	Hin
ORBE Gewerbe	32
BBO(3.822/003.4	33
(B) BOORBERG (Whebernedhing sestivita: Nachalmung verboten 2002.4 Gewerbe-Anmeldung – Einzelbiat (21006)	33

Name der entgegennehmenden Gemeinde Gemeink					meindek	dekennzahl Betriebsstätte (Sitz)					GewA 1				
Gewerbe-Ar	nmeldun	g nach § oder §	14 GewO 55 c Gew	0	T	Bitte mi ausfülle	it PC oder in Bi en sowie die zu	ockschrift vollständ treffenden Kästche	lig und i	jut lesbar izen.	\top				
Angaben zum Bei Personengssellschaften (z. B. CHG) ist für jeden geschläftsführenden Gesellschafter ein eigener Vordruck auszufüllen. Bei juristischen Personen ist bei Feld Nr. Betriebsinhaber und Feld Nr. 30 und 31 der gesetzliche Vertreier anzugeben (bei niländischer AG wird auf diese Angaben verzichtel). Die Angaben für weitere gesetzliche Vertreier zu desen Nummen sind															
		Beiblatt					en Formula	ren	gema	cht.					
1 Im Handels-, Ger mit Rechtsform	nossenschafts- o (ggf. bei GbR: Ar	der Vereinsre ngabe der wei	gister ei iteren Ge	ngetragener esellschafter	Name)	,	2 Ort un	d Nr. des Registerei	intrages						
Angaben zur Person 3 Name 4 Vornamen 4 Geschlecht 5 Geburtsname (nur bei Abweichung vom Familiennamen) 6 Geburtsdatum 7 Geburtsort und -land 8 Staatsangehörigheit (en) deutsch andere: 9 Anschrift der Wohnung (Straße, Haus-Nr., P.LZ, Ort. freiwillig: e-mali/web) Telefox-Nr.															
Angaben zur Person 3 Name					Τ.	4 Vor	rnamen						4a Geschler	ht	-
5 Geburtsname (no	ır hei Ahweichun	a vom Familie	ennamer	1)									männl.	weib	<u>)l. </u>
6 Geburtsdatum		Geburtsort													-
		Oceanson	una -iun	-											
8 Staatsangehörigi deutsch	ande														
9 Anschrift der Wo	hnung (Straße, H	taus-Nr., PLZ	, Ort; fre	willig: e-mai	t/web)						Telefon Telefax				-
Angaben zun	n Betrieb	10 a) Z	ahl der g	geschäftsfüh gesetzlichen	rende	n Gesell	lschafter (nur l bei juristische	pei Personengesella n Personen)	schafter				zu b):		\neg
11 Vertretungsbered Familienname	chtigte Person / B						chaften, Zweig	niederlassungen ur namen	nd unsei	bständigen Z	weigstel	len)			\neg
							Vor								
12 Anschrift der Bet	riebsstätte (Straß	se, Haus-Nr.,	PLZ, Ort)						ŀ	Telefon Telefax				\dashv
										ŀ	freiw.: e		l/web		\dashv
13 Anschrift der Hau	ptniederlassung	(falls Betrieb:	sstätte le	diglich Zwei	gstelle	ist – Str	raße, Haus-Nr	., PLZ, Ort)			Telefon	-Nr.			
											Telefax				
14 Anschrift der früh	Deteleberati	#- (Ot0 - 1)	lacca Ma	DI 7 Oat						_	freiw.: e		l/web		-
14 Anschritt der irur	ieren betriebssta	tte (Straise, F	iaus-ivr.,	PLZ, Ort)							Telefon Telefax				-
											freiw.: e		l/web		-
15 Angemeldete Täligkeit - ggl. Beiblatt verwenden - (genau angeben z. B. Herstellung von Möbeln, Elektroinstallationen und Elektroeinzeihandel, Großhandel mit Lebensmitteln usw.; bei mehreren Täligkeiten bitte Schwerpunkt unterstreichen) 16 Wird die Täligkeit (vorerst) im Nebenerwerb															
ja 18 Art des angemel	deten Retriehes	nein			_	19 Za	ahl der hei Ges	chäftsaufnahme tä	tinen Pe	rsonen (ohne	Inhahei	r)			-
Industrie	Handwerk	Handel	Sc	onstiges	ᅶ		ollzeit:	Teilz		Toolion (online		ine:			
Die Anmeldung wird erstattet für		uptniederlass			eine Z	weignied	derlassung			ändige Zweig	stelle				
wild erstattet für		omatenaufst euerrichtung		gewerbe				ein Reisegewert	_		0.7.4				
Grund	Wechsel der Rechtsform	bernahme		Neugründu	=]	aus eine	eröffnung nach Verl em anderen Meldeb	ezirk		(z. B. \	versc	nach Umwandlur chmelzung, Spalt	ung)	" 🗆
26 Name des früher		enden oder fr		chaftereintrit irmenname	X			Erbfolge / Kauf /	Pacnt						\dashv
Falls der Betriebsinha 28 Liegt eine Er	aubnis vor?						teilende Behör		n oder	Ausiander is				_	\dashv
ja ja	nein		lonn in	Augotollupa	dotue	o und Mo	ame der Hand	uorkokommor:							-
29 Nur für Handw Liegt eine Hand	dwerkskarte vor	~ "	venn ja,	Ausstellungs	yuatur	ii uiiu iva	anie dei mand	verkskalliller.							
30 Liegt ein Aufen	nein thaltstitel vor?		Venn ja,	Ausstellungs	datur	n und ert	teilende Behör	de:							\dashv
ja	nein	П													
31 Enthält Aufenth Auflage oder B	eschränkung?	w	Venn ja, :	sie enthält fo	olgend	e Auflag	jen bzw. Bescl	nränkungen:							\neg
ja Hinweis: Diese Anzei	nein ge berechtigt ni	cht zum Beg	jinn des	Gewerbebe	trieb	s, wenr	n noch eine E	rlaubnis oder eine	Eintra	gung in die H	landwei	rksro	olle notwendig i	st.	
Zuwiderhan Betriebsstä	dlungen könner tte entsprechen	n mit Geldbu	ße oder	Geldstrafe	oder	Freiheit	sstrafe geahr	det werden. Diese	Anzeig	je ist keine G	enehm	igung	g zur Errichtung	einer	
32 Datum								1) An die en	tgeger	nehmende	Gemei	nde			
22 11						4									
33 Unterschrift															