IHK Saarland

GEWERBERECHT – G01a

Stand: Juli 2025

Ihr Ansprechpartner:
Ass. iur. Thomas Teschner
E-Mail:
thomas.teschner@saarland.ihk.de
Tel.:
(0681) 9520-200
Fax:
(0681) 9520-690

Pflicht zur Vorlage von Prüfungsberichten bzw. Negativerklärungen für Inhaber von Erlaubnissen nach § 34c GewO

Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger, Baubetreuer und Wohnimmobilienverwalter haben die Vorschriften der Makler- und Bauträgerverordnung – MaBV zu beachten. Über Pflichten nach § 16 dieser Vorschrift informiert dieses Infoblatt.

1. Allgemeines

Jeder Inhaber einer Erlaubnis nach § 34c der **Gewerbeordnung (GewO)** muss die Vorschriften der **Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)** beachten. Gegenüber dem Kunden treffen ihn **Informationspflichten**. Dies ist auch entsprechend zu dokumentieren. Die Pflichten für **Bauträger** gehen noch deutlich darüber hinaus. Für jedes Kalenderjahr muss er sich prüfen lassen, ob er auch die Pflichten aus den §§ 2 bis 14 MaBV eingehalten hat. Der zuständigen Behörde ist der entsprechende **Prüfungsbericht** bis zum 31. Dezember des Folgejahres zu übermitteln. In bestimmten Fällen genügt die sogenannte Negativerklärung.

2. Wann sind ein Prüfungsbericht bzw. eine Negativerklärung erforderlich?

Erlaubte Tätigkeit	***Pflichten aus § 16 der MaBV***
Vermittlung des Abschlusses und Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, Wohnräume, gewerbliche Räume **„Immobilienvermittlung“**	Es muss weder ein Prüfungsbericht noch eine Negativerklärung vorgelegt werden, es sei denn, die Behörde ordnet es besonders an.
Vermittlung des Abschlusses und Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über Darlehen **„Darlehensvermittlung“**	Es muss weder ein Prüfungsbericht noch eine Negativerklärung vorgelegt werden, es sei denn, die Behörde ordnet es besonders an.

Industrie- und Handelskammer des Saarlandes
Postanschrift: IHK Saarland · 66104 Saarbrücken · Büroanschrift: Franz-Josef-Röder-Straße 9 · 66119 Saarbrücken
Tel. 06 81/95 20-0 · Fax 06 81/95 20-888 · E-Mail: info@saarland.ihk.de · Internet: www.saarland.ihk.de

Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr in eigenem Namen, für eigene und fremde Rechnung unter Verwendung von Vermögenswerten von Erwerbern, Mietern, Pächtern, sonstigen Nutzungsberechtigten, von Bewerbern um Erwerbs- oder Nutzungsrechte **„Bauträgerschaft“**	Sind derartige Tätigkeiten erbracht worden, ist ein Prüfungsbericht vorzulegen. Wurden im Berichtszeitraum keine selbständigen Tätigkeiten nach § 34c Abs. 1 Nr. 3 a GewO ausgeübt, ist eine Negativerklärung abzugeben.
Wirtschaftliche Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Baubetreuer in fremdem Namen für fremde Rechnung **„Baubetreuung“**	Sind derartige Tätigkeiten durchgeführt worden, ist ein Prüfungsbericht vorzulegen. Wurden im Berichtszeitraum keine selbständigen Tätigkeiten nach § 34c Abs. 1 Nr. 3 b GewO ausgeübt, ist eine Negativerklärung abzugeben.
Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums von Wohnungseigentümern im Sinne des § 1 Absatz 2, 3, 5 und 6 des Wohnungseigentumsgesetzes oder Verwaltung von Mietverhältnissen über Wohnräume im Sinne des § 549 des Bürgerlichen Gesetzbuchs für Dritte (Wohnimmobilienverwalter) **„Wohnimmobilienverwaltung“**	Es muss weder ein Prüfungsbericht noch eine Negativerklärung vorgelegt werden, es sei denn, die Behörde ordnet es besonders an.

Ist eine Erlaubnis für mehrere der oben genannten Tätigkeiten erteilt, bestimmt sich die Verpflichtung hinsichtlich des Prüfungsberichtes / der Negativerklärung nach der Tätigkeit, an die die schärfsten Anforderungen gerichtet sind.

> *Beispiel: Ist eine Erlaubnis für die Immobilien-, die Darlehensvermittlung und die Baubetreuung erteilt, muss für die Baubetreuung natürlich ein Prüfungsbericht, bzw. wenn in Frage kommend eine Negativerklärung abgegeben werden.*

3. Was ist, wenn das Gewerbe abgemeldet ist und keine Tätigkeiten erbracht werden?

Dann ist ein Prüfungsbericht ebenso entbehrlich wie die Negativerklärung. Voraussetzung ist aber, dass die Erlaubnisbehörde von der Abmeldung des Gewerbes, die immer bei der zuständigen Stadt- / Gemeindeverwaltung zu erfolgen hat, auch weiß.

4. Wer erstellt den Prüfungsbericht?

➲ Den Prüfungsbericht darf nur erstellen, wer in § 16 Abs. 3 MaBV genannt ist:

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*

Industrie- und Handelskammer des Saarlandes
Postanschrift: IHK Saarland · 66104 Saarbrücken · Büroanschrift: Franz-Josef-Röder-Straße 9 · 66119 Saarbrücken
Tel. 06 81/95 20-0 · Fax 06 81/95 20-888 · E-Mail: info@saarland.ihk.de · Internet: www.saarland.ihk.de

c) *sie sich für ihre Prüfungstätigkeit selbständiger Wirtschaftsprüfer oder vereidigter Buchprüfer oder einer Wirtschaftsprüfungs- oder Buchprüfungsgesellschaft bedienen.*

➲ **Wie finde ich einen geeigneten Prüfer in meiner Nähe?**

Die Wirtschaftsprüferkammer führt ein öffentliches **Verzeichnis im Internet**. Dort auswählen: ➔ Suche nach: Buchprüfungsgesellschaften, vereidigte Buchprüfer, Wirtschaftsprüfer, Wirtschaftsprüfungsgesellschaften ➔ Ort: z.B. Saarlouis ➔ Tätigkeitsbereiche: Prüfungen nach MaBV (Makler- und Bauträgerverordnung) ➔ Suche starten

5. Was ist ein Sammelprüfungsbericht?

Wer als Handelsvertreter im Finanzdienstleistungsbereich tätig ist, dem bietet die Gesellschaft, mit der er als Vermittler verbunden ist, gelegentlich einen Prüfungsbericht über die Tätigkeit der Vertragsgesellschaft an. Derartige Prüfungsberichte genügen den gesetzlichen Erfordernissen nur unter bestimmten Voraussetzungen. Wir empfehlen Ihnen, sich diesbezüglich mit Ihrer Erlaubnisbehörde in Verbindung zu setzen.

6. Was ist die Negativerklärung?

- ➲ … ersetzt den Prüfungsbericht, wenn prüfungspflichtige Tätigkeiten zwar nach § 14 GewO bei der Stadt- / Gemeindeverwaltung angezeigt sind, im Berichtszeitraum allerdings nicht durchgeführt worden sind.
- ➲ Die Erlaubnisbehörden stellen auf Nachfrage evtl. Formulare für die Negativerklärung zur Verfügung.
- ➲ Die Negativerklärung darf durch den Gewerbetreibenden selbst unterzeichnet werden. Die Hinzuziehung eines Prüfers im Sinne des § 16 Abs. 3 MaBV ist nicht erforderlich.
- ➲ Bereits das Bemühen um einen Vertragsabschluss, also jede Art von Werbung, gehört zur gewerblichen Tätigkeit, hier ist also bereits ein formeller Prüfungsbericht erforderlich. Grund: Bereits jetzt setzen Buchführungsvorschriften ein, deren Einhaltung vom Prüfer kontrolliert werden muss.

7. Was hat es mit dem „gebundenen Agenten“ auf sich?

Wer Handelsvertreter oder Ausschließlichkeitsvertreter ist, der ist noch lange nicht gebundener Agent, denn diese Figur ist gesetzlich definiert (§ 2 Abs. 10 des Kreditwesengesetzes). Hiernach ist gebundener Agent: „*Ein Unternehmen, das keine Bankgeschäfte im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 betreibt und als Finanzdienstleistungen nur die Anlage- oder Abschlussvermittlung, das Platzierungsgeschäft oder die Anlageberatung ausschließlich für Rechnung und unter der Haftung eines Einlagenkreditinstituts oder eines Wertpapierhandelsunternehmens, das seinen Sitz im Inland hat oder nach § 53b Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 7 im Inland tätig ist, erbringt (vertraglich gebundener Vermittler), gilt nicht als Finanzdienstleistungsinstitut, sondern als Finanzunternehmen, wenn das Einlagenkreditinstitut oder Wertpapierhandelsunternehmen als das haftende Unternehmen dies der Bundesanstalt anzeigt. Die Tätigkeit des vertraglich gebundenen Vermittlers wird dem haftenden Unternehmen zugerechnet.*“

Industrie- und Handelskammer des Saarlandes
Postanschrift: IHK Saarland · 66104 Saarbrücken · Büroanschrift: Franz-Josef-Röder-Straße 9 · 66119 Saarbrücken
Tel. 06 81/95 20-0 · Fax 06 81/95 20-888 · E-Mail: info@saarland.ihk.de · Internet: www.saarland.ihk.de

8. Wichtige Anmerkungen

- Die Gewerbeanzeige
  Bitte achten Sie darauf, dass Sie in der Gewerbeanzeige nach § 14 GewO präzise die Tätigkeiten angeben, die Sie auch ausüben. Die Gewerbeanzeige können Sie bei der **Stadt/Kommune** vornehmen, in der das Unternehmen ansässig ist oder über den **EA-Saar**. Die IHK Saarland ist zusammen mit der Handwerkskammer des Saarlandes gemeinsame Geschäftsstelle für den EA-Saar. Über ihn können die An-, Um- und Abmeldungen gewerberechtlicher Natur ebenso wie auch die besonderen gewerberechtlichen Erlaubnisse entgegengenommen und an die zuständigen Stellen weitergeleitet werden. Mehr Infos finden Sie hier.
- Zur Abgabe der Prüfungsberichte oder Negativerklärungen ist keine Aufforderung nötig!
  Die Pflicht, den Prüfungsbericht bzw. die Negativerklärung vorlegen zu müssen ergibt sich nämlich unmittelbar aus der MaBV. Es bedarf, um die Pflicht zu begründen, keiner weiteren Aufforderung oder Erinnerung der Behörde.
- Bitte mitteilen!
  Wird der Betriebssitz innerhalb einer Stadt / Gemeinde verlegt, ist eine Gewerbeummeldung erforderlich. Sollten Sie selbst umziehen, die Tätigkeit in einer anderen Form ausüben, als bei Antragstellung angegeben, z.B. mit anderen Gewerbetreibenden in einer GbR, OHG oder KG, teilen Sie dies bitte mit.

9 Wann erlischt die Erlaubnis?

Die Erlaubnis nach § 34c GewO erlischt durch eine Gewerbeabmeldung nicht automatisch. Sie erlischt nur durch den Tod des Inhabers, durch die Löschung der juristischen Person im Handelsregister, durch Verzicht oder durch den möglichen Widerruf oder die Rücknahme durch die zuständige Behörde.

10. Ordnungswidrigkeiten

Wer den Prüfungsbericht oder die Negativerklärung nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig vorlegt, handelt ordnungswidrig. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 € geahndet werden. Wiederholte Verstöße können den Widerruf der Erlaubnis zur Folge haben.
Aufgabe der Erlaubnisbehörde ist es, die Einhaltung der vorgenannten Vorschriften sicherzustellen. Die Erfahrungen zeigen, dass § 16 der MaBV nur dann eingehalten wird, wenn die Behörde Verstöße auch ahndet. Deshalb ist die Erlaubnisbehörde bei Verstößen gehalten, regelmäßig Bußgeldverfahren einzuleiten. Sollte davon abgesehen werde, wären außerdem diejenigen benachteiligt, die ihre Pflichten gewissenhaft erfüllen. Ordnungswidrig handelt auch, wer, obwohl ein formeller Prüfungsbericht erforderlich wäre, nur eine Negativerklärung abgibt. Dies wird von Erlaubnisbehörde regelmäßig als Täuschungsversuch gewertet und entsprechend bestraft.

Dieses Merkblatt soll – als Service Ihrer IHK – nur erste Hinweise geben und erhebt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Obwohl es mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, kann eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden.

Industrie- und Handelskammer des Saarlandes
Postanschrift: IHK Saarland · 66104 Saarbrücken · Büroanschrift: Franz-Josef-Röder-Straße 9 · 66119 Saarbrücken
Tel. 06 81/95 20-0 · Fax 06 81/95 20-888 · E-Mail: info@saarland.ihk.de · Internet: www.saarland.ihk.de

Zuständige Behörden im Saarland für
Bauträger und Baubetreuer, Darlehensvermittler, Finanzanlagenvermittler, Immobiliardarlehensvermittler, Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter

Landeshauptstadt Saarbrücken
Ordnungsamt
Großherzog-Friedrich-Str. 111
66121 Saarbrücken
Telefon (0681) 905-3509 oder -3573
Fax: (0681) 905-3579
E-Mail: ordnungsamt@saarbruecken.de

Stadt Völklingen
Fachbereich 3/32
Rathausplatz
66333 Völklingen
Telefon: (06898) 13-2266 oder -2451
Fax: (06898) 13-2122
E-Mail: gewerbe-online@voelklingen.de

Saarpfalz-Kreis
Kreispolizeibehörde
Am Forum 1
66424 Homburg
Telefon: (06841) 104-8321 oder -8257
Fax: (06841) 104-7239
E-Mail: kpb@saarpfalz-kreis.de

Landkreis Neunkirchen
Kreispolizeibehörde
Wilhelm-Heinrich-Straße 36
66564 Ottweiler
Telefon: (06824) 906-1328 oder -1100
Fax: (06824) 906-1285
E-Mail: kreispolizei@landkreis-neunkirchen.de

Landkreis St. Wendel
Kreisordnungs- und Straßenverkehrsamt
Tritschler Straße 5
66606 St. Wendel
Tel.: 06851/801-2827
Fax: 06851/801-2872
E-Mail: kreispolizeibehoerde@lkwnd.de

Stadt St. Ingbert
Bürgerservice und Ordnung
Am Markt 12
66386 St. Ingbert
Telefon: (06894) 13-113 oder -0
Fax: (06894) 13-111
E-Mail: gewerbeamt@st-ingbert.de

Regionalverband Saarbrücken
- als Kreispolizeibehörde -
Schlossplatz 8-10
66119 Saarbrücken
Telefon: (0681) 506-3157 oder -3158
Fax: (0681) 506- 3390
E-Mail: gewerberecht@rvsbr.de

Landkreis Saarlouis
Amt für Öffentliche Sicherheit und Ordnung
Kaiser-Wilhelm-Straße 4 - 6
66740 Saarlouis
Telefon: (06831) 444-302 oder-0
Fax: (06831) 444-308
E-Mail: amt32@kreis-saarlouis.de

Landkreis Merzig-Wadern
Straßenverkehrs- und
Kreisordnungsbehörde
Bahnhofstraße 44
66663 Merzig
Telefon: (06861) 80-286 oder -0
Fax: (06861) 80-360
E-Mail: strassenverkehr@merzig-wadern.de

Eine Zuordnung der saarländischen Gemeinden zu den o.g. Behörden finden Sie auf der nächsten Seite.

Gemeinde	Zust. Landkreis	Gemeinde	Zust. Landkreis
Beckingen	Landkreis Merzig-Wadern	Nohfelden	Landkreis St. Wendel
Bexbach	Saarpfalz-Kreis	Nonnweiler	Landkreis St. Wendel
Blieskastel	Saarpfalz-Kreis	**O**berthal	Landkreis St. Wendel
Bous	Landkreis Saarlouis	Ottweiler	Landkreis Neunkirchen
Dillingen	Landkreis Saarlouis	**P**erl	Landkreis Merzig-Wadern
Ensdorf	Landkreis Saarlouis	Püttlingen	Regionalverband Saarbrücken
Eppelborn	Landkreis Neunkirchen	**Q**uierschied	Regionalverband Saarbrücken
Freisen	Landkreis St. Wendel	**R**ehlingen-Siersburg	Landkreis Saarlouis
Friedrichsthal	Regionalverband Saarbrücken	Riegelsberg	Regionalverband Saarbrücken
Gersheim	Saarpfalz-Kreis	**S**aarbrücken	Landeshauptstadt Saarbrücken
Großrosseln	Regionalverband Saarbrücken	Saarlouis	Landkreis Saarlouis
Heusweiler	Regionalverband Saarbrücken	Saarwellingen	Landkreis Saarlouis
Homburg	Saarpfalz-Kreis	Schiffweiler	Landkreis Neunkirchen
Illingen	Landkreis Neunkirchen	Schmelz	Landkreis Saarlouis
Kirkel	Saarpfalz-Kreis	Schwalbach	Landkreis Saarlouis
Kleinblittersdorf	Regionalverband Saarbrücken	Spiesen-Elversberg	Landkreis Neunkirchen
Lebach	Landkreis Saarlouis	St. Ingbert	Stadt St. Ingbert
Losheim am See	Landkreis Merzig-Wadern	St. Wendel	Landkreis St. Wendel
Mandelbachtal	Saarpfalz-Kreis	Sulzbach	Regionalverband Saarbrücken
Marpingen	Landkreis St. Wendel	**T**holey	Landkreis St. Wendel
Merchweiler	Landkreis Neunkirchen	**Ü**berherrn	Landkreis Saarlouis
Merzig	Landkreis Merzig-Wadern	**V**ölklingen	Stadt Völklingen
Mettlach	Landkreis Merzig-Wadern	**W**adern	Landkreis Merzig-Wadern
Nalbach	Landkreis Saarlouis	Wadgassen	Landkreis Saarlouis
Namborn	Landkreis St. Wendel	Wallerfangen	Landkreis Saarlouis
Neunkirchen	Landkreis Neunkirchen	Weiskirchen	Landkreis Merzig-Wadern