

**HINWEIS:** Dieses Merkblatt soll – als Service Ihrer IHK – nur erste Hinweise geben und erhebt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Obwohl es mit größter Sorgfalt erstellt wurde, kann eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden, es sei denn, der IHK wird vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung nachgewiesen.

## Immobilienmakler, Bauträger und Baubetreuer und Darlehensvermittler – Gewerberechtliche Erlaubnispflicht nach § 34 c GewO

### Erlaubnispflicht nach § 34 c GewO

Selbstständige Immobilienmakler, Bauträger, Baubetreuer und die Vermittler von Darlehen (mit Ausnahme der Beratung und Vermittlung von Immobiliendarlehen an Verbraucher) benötigen zur Geschäftsausübung eine besondere Genehmigung, die Erlaubnis nach § 34 c Gewerbeordnung.

### Neuregelung der Erlaubnispflicht für Finanzanlagenvermittler und für Wohnimmobilienkreditvermittler

Die Erlaubnispflicht des § 34c GewO beschränkt sich auf die vorgenannten Tätigkeitsbereiche. Die erlaubnispflichtige **Vermittlung von Kapital- und Vermögensanlagen (Anlagevermittler) und die Tätigkeiten der Anlagegeber** sind seit dem 01.01.2013 mit zusätzlichen Anforderungen in dem neu eingefügten § 34f GewO (Finanzanlagenvermittler) i.V.m. der Finanzanlagenvermittlungsverordnung (FinVermV) gesondert geregelt. Wer **gewerbsmäßig den Abschluss von Immobiliendarlehensverträgen vermitteln will oder Dritte zu solchen Verträgen beraten will (sogenannte Immobiliendarlehensvermittler)**, benötigt eine Erlaubnis nach § 34i GewO, der seit dem 21.03.2016 in Kraft getreten ist. Darunter fallen entgeltliche Darlehensverträge zwischen einem Unternehmer als Darlehensgeber und einem Verbraucher als Darlehensnehmer, die entweder durch ein Grundpfandrecht oder eine Reallast besichert sind oder die für den Erwerb oder die Erhaltung des Eigentums an Grundstücken, an bestehenden oder zu errichtenden Gebäuden oder für den Erwerb oder die Erhaltung von grundstücksgleichen Rechten bestimmt sind.

### Keine besonderen Zugangsvoraussetzungen

Für die Erlaubniserteilung ist nachzuweisen, dass der Antragsteller – bei juristischen Personen auch Vorstand oder Geschäftsführer – persönlich zuverlässig ist und in geordneten Vermögensverhältnissen lebt. Zugangsvoraussetzungen in Form einer bestimmten Ausbildung oder fachlichen Qualifikation werden aber nicht verlangt. Zudem besteht keine Verpflichtung, eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung vorzuhalten. Bei der Berufsausübung selbst sind jedoch noch weitere Besonderheiten zu beachten. In erster Linie ergeben sich diese aus den ergänzenden Vorschriften der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) und – sofern Wohnungen vermittelt werden – auch aus dem Wohnungsvermittlungsgesetz.

### Wer ist erlaubnispflichtig?

**Immobilienmakler** ist, wer gewerbsmäßig den Abschluss von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume oder Wohnräume vermittelt oder (als so genannte Nachweismakler) die Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge nachweisen will (§ 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GewO).

**Darlehensvermittler** ist, wer gewerbsmäßig den Abschluss von Darlehensverträgen, mit Ausnahme von Verträgen im Sinne von § 34i Absatz 1 Satz 1 GewO, vermitteln oder die Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge nachweisen will (§ 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 GewO).

Seit 10. Juli 2015 (Inkrafttreten des Kleinanlegerschutzgesetzes) ist für die Vermittlung von partiarischen Darlehen und Nachrangdarlehen eine Erlaubnis nach § 34f Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 GewO notwendig. Bis zu diesem Zeitpunkt war für die Vermittlung dieser Vermögensanlagen noch die Erlaubnis als Darlehensvermittler nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 GewO ausreichend gewesen.

Weiter benötigen Gewerbetreibende seit 21. März 2016 die eigenständige gewerberechtliche Erlaubnis nach § 34i GewO als Immobiliendarlehensvermittler, wenn sie den Abschluss von Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen im Sinne von § 491 Absatz 3 BGB oder entsprechenden entgeltlichen Finanzierungshilfen im Sinne von § 506 BGB vermitteln oder hierzu beraten wollen.

Die Voraussetzungen zur Erteilung dieser Erlaubnis ähneln im Wesentlichen den Bestimmungen für Finanzanlagenvermittler nach § 34f Absatz 1 GewO. Neben persönlicher Zuverlässigkeit und geordneten Vermögensverhältnissen müssen eine Berufshaftpflichtversicherung und Sachkunde nachgewiesen sein. Schließlich muss die Hauptniederlassung in Deutschland liegen, und die Tätigkeit muss im Inland ausgeübt werden.

Für Gewerbetreibende, die am 21. März 2016 eine Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 GewO (Vermitteln von Darlehen) hatten, greift eine einjährige Übergangsregelung. Bis zum 21. März 2017 dürfen sie weiterhin mit der alten Erlaubnis tätig sein. Danach ist für die Vermittlung von Verträgen über Immobiliendarlehen i. S. v. § 34i GewO die neue Erlaubnis erforderlich. Für deren Beantragung gelten in diesen Fällen vereinfachte Voraussetzungen. So entfällt die sonst erforderliche Prüfung der Zuverlässigkeit und der Vermögensverhältnisse, wenn der Antrag für die neue Erlaubnis unter Vorlage der bisherigen Erlaubnisurkunde nach § 34c GewO gestellt wird.

Als **Bauträger** gilt, wer Bauvorhaben als Bauherr im eigenen Namen für eigene oder fremde Rechnung vorbereiten oder durchführen und dazu Vermögenswerte von Erwerbern, Mietern, Pächtern oder sonstigen Nutzungsberechtigten verwenden will (§ 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 3a GewO).

**Baubetreuer** ist, wer Bauvorhaben im fremden Namen für fremde Rechnung wirtschaftlich vorbereiten oder durchführen will (§ 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 3b GewO).

---

Immobilienmakler, Bauträger und Baubetreuer und Darlehensvermittler –  
Gewerberechtliche Erlaubnispflicht nach § 34 c GewO

---

Weiter gilt, dass grundsätzlich auch **selbstständige Hausverwalter** die Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 Nr. 1 GewO benötigen, wenn sie die von ihnen verwalteten Wohnräume vermitteln. Dabei spielt keine Rolle, dass die Mietverträge im Namen des Vermieters abgeschlossen werden und dem Hausverwalter gegebenenfalls nach dem Wohnungsvermittlungsgesetz keine Courtage zusteht. Nur dann, wenn die Vermittlungstätigkeit des Hausverwalters geringfügig ist - die Grenze hierfür soll bei zwei bis drei Wohnungsvermittlungen im Jahr der Fall sein - übt er keine erlaubnispflichtige Maklertätigkeit aus.

Nach wie vor **befreit** von der Erlaubnispflicht des § 34c GewO sind nach Absatz 5:

- Kreditinstitute mit Erlaubnis nach § 32 Abs. 1 KWG und Zweigstellen von ausländischen Unternehmen nach § 53b Abs. 1 Satz 1 KWG;
- Gewerbetreibende, die lediglich zur Finanzierung der von ihnen abgeschlossenen Warenverkäufe oder Dienstleistungen Darlehensverträge vermitteln oder die Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge nachweisen;
- Zweigstellen von Unternehmen mit Sitz in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union, die nach § 53b Abs. 7 KWG Darlehen zwischen Kreditinstituten vermitteln dürfen, soweit sich ihre Tätigkeit nach Absatz 1 auf die Vermittlung von Darlehen zwischen Kreditinstituten beschränkt, und
- Verträge, soweit Teilzeitnutzung von Wohngebäuden im Sinne des § 481 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gemäß Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 nachgewiesen oder vermittelt wird.

### Erlaubnisantrag für alle oder einzelne Tätigkeiten?

Die Erlaubnis nach § 34c GewO kann für einzelne der genannten Tätigkeiten oder für alle zusammen beantragt werden. Die Voraussetzungen sind (derzeit noch) die gleichen. Die Kosten können aber erheblich variieren. Auch aus Kostengründen sollte deshalb genau überlegt werden, ob die umfassende Erlaubnis beantragt wird oder nur eine Teilerlaubnis für einzelne, tatsächlich angebotene Leistungen. Eine spätere Erweiterung ist dann allerdings erneut gebührenpflichtig.

Vor allem im Hinblick auf den gegebenenfalls nach der MaBV vorzulegenden Prüfbericht (s. dort) ist auch noch zu beachten, dass § 34c Abs. 1 Satz 1 GewO zwischen den erlaubnispflichtigen Tätigkeiten nach Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 a/b unterscheidet.

Da Gewerbetreibende diesen Prüfbericht regelmäßig (auf ihre Kosten) nur dann vorzulegen haben, wenn sie eine Tätigkeit als Bauträger (Nr. 3a) und/oder als Baubetreuer (Nr. 3b) ausüben, sollte auch unter diesem Aspekt geprüft werden, für welche (Teil-) Bereiche die Erlaubnis beantragt wird bzw. erforderlich ist.

## Wer hat die Erlaubnis zu beantragen?

Die Erlaubnis kann sowohl von natürlichen als auch von juristischen Personen (zum Beispiel einer GmbH) beantragt werden. Bei **Personengesellschaften** ohne eigene Rechtspersönlichkeit (zum Beispiel OHG, KG, BGB-Gesellschaft) ist eine Erlaubnis für jeden geschäftsführenden Gesellschafter erforderlich. Dies gilt auch für Kommanditisten einer KG, wenn sie Geschäftsführungsbefugnis besitzen und damit als Gewerbetreibende anzusehen sind.

Wenn die Tätigkeit in der Rechtsform einer **AG, GmbH** oder auch **UG** (haftungsbeschränkt) ausgeübt werden soll, benötigt immer die juristische Person und auch der Vorstand oder die Geschäftsführer die Erlaubnis. Dann reicht es nicht, wenn z.B. dem GmbH-Geschäftsführer oder beziehungsweise den GmbH-Gesellschaftern eine Erlaubnis erteilt wurde. Bei der Vorbereitung der Gewerbetätigkeit sollte dies immer mit bedacht werden, damit keine doppelten Erlaubnisgebühren anfallen.

Im **Gründungsstadium einer juristischen Person** ist die Erlaubnis neben dem Handelsregister-Eintragungsverfahren (über einen Notar) von den Gründungsgesellschaftern zu beantragen.

Wenn die juristische Person bereits im **Handelsregister** eingetragen ist und erst dann die erforderliche Erlaubnis beantragt wird – was aufgrund einer zum 1.11.2008 in Kraft getretenen Gesetzesänderung (MoMiG) möglich ist – sind die Geschäftsführung bzw. der Vorstand für die Erlaubniserteilung verantwortlich. Dies gilt auch für den Fall, dass Änderungen und Ergänzungen der Erlaubnis notwendig sind.

Ein Wechsel in der Geschäftsführung der GmbH ist der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen (§ 9 MaBV). Aber im Gegensatz zu Personengesellschaften haben personelle Änderungen in der GmbH-Geschäftsführung oder ein Gesellschafterwechsel keine Auswirkungen auf den Bestand der Erlaubnis.

Die **Erlaubnis ist persönlicher Natur**. Sie erlischt mit Betriebsaufgabe, Tod des Inhabers, Wegfall der juristischen Person und ist nicht auf andere übertragbar.

## Erlaubnisvoraussetzungen

Eine Erlaubnis darf nur dann erteilt werden, wenn der Antragsteller - bei einer juristischen Person auch der Geschäftsführer bzw. Vorstand - oder eine mit der Leitung des Betriebes oder einer Zweigniederlassung beauftragte Person die für den Gewerbebetrieb erforderliche Zuverlässigkeit besitzt. Dies wird regelmäßig dann verneint, wenn der Antragsteller oder Betriebsleiter in den letzten fünf Jahren wegen eines Verbrechens oder wegen Diebstahls, Unterschlagung, Erpressung, Betrugs, Untreue, Urkundenfälschung, Hehlerei, Wuchers oder wegen einer Insolvenzstraftat rechtskräftig

---

**Immobilienmakler, Bauträger und Baubetreuer und Darlehensvermittler –  
Gewerberechtliche Erlaubnispflicht nach § 34 c GewO**

---

verurteilt wurde. Auch muss der Antragsteller in geordneten Vermögensverhältnissen leben. Deshalb darf über sein Vermögen weder ein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen worden sein, noch dürfen Eintragungen über Haftanordnungen beziehungsweise eidesstattliche Versicherungen in den Schuldnerlisten der Amtsgerichte bestehen. Wenn derartige Versagungsgründe nicht vorliegen, hat der Antragsteller einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Erlaubnis, die allerdings auch nachträglich inhaltlich beschränkt oder mit Auflagen verbunden werden kann.

---

**Antragsunterlagen**

Dem Antrag sind folgende Unterlagen beizufügen:

- ein Auszug aus dem Bundeszentralregister (Führungszeugnis; Antragstellung beim zuständigen Einwohnermeldeamt),
- eine Auskunft aus dem Gewerbezentralregister (Antragstellung bei dem zuständigen Ordnungs- bzw. Gewerbeamt),
- die Unbedenklichkeitsbescheinigung des zuständigen Finanzamtes,
- eine Bescheinigung, dass keine Eintragung in der Schuldnerliste vorliegt (Antragstellung beim zuständigen Amtsgericht) und
- eine Bescheinigung, dass kein Insolvenzverfahren vorliegt bzw. anhängig ist (zu beantragen beim Amtsgericht).

Die eingereichten Unterlagen sollen der Behörde die Entscheidung ermöglichen, ob der Antragsteller zuverlässig ist und in geordneten Vermögensverhältnissen lebt. Außerdem kann die Behörde vor der Erlaubniserteilung die Industrie- und Handelskammern hören, wenn der Antragsteller in den letzten fünf Jahren eine berufliche Tätigkeit als Geschäftsführer einer GmbH, als persönlich haftender Gesellschafter einer OHG oder KG oder als Inhaber eines Einzelunternehmens ausgeübt hat. In begründeten Einzelfällen ist ferner die Strafverfolgungsbehörde im Hinblick auf laufende Ermittlungsverfahren einzuschalten.

---

**Wo ist die Erlaubnis  
zu beantragen?**

Zuständige Behörden für die Erlaubniserteilung sind die Ordnungsämter der Stadt- beziehungsweise Gemeindeverwaltungen, die auch die entsprechenden Antragsvordrucke bereithalten. Der Erlaubnisantrag ist grundsätzlich bei der für den beabsichtigten Betriebssitz zuständigen Verwaltungsbehörde zu stellen. Natürliche Personen, die bei Antragstellung noch nicht wissen, wo sie ihren (künftigen) Betriebssitz begründen wollen, können die Erlaubnis auch bei ihrer Wohnsitzbehörde beantragen.

---

**Was kostet die  
Erlaubnis?**

Die Kosten richten sich nach dem Gebührentarif der allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung des Landes NRW und bewegen sich je nach Umfang der Erlaubnis zwischen 500 und 7.300 Euro. Auch aus Kostengründen sollte deshalb genau überlegt werden, ob die umfassende Erlaubnis beantragt wird oder nur eine Teilerlaubnis für einzelne, tatsächlich angebotene

---

---

Immobilienmakler, Bauträger und Baubetreuer und Darlehensvermittler –  
Gewerberechtliche Erlaubnispflicht nach § 34 c GewO

---

Leistungen. Eine spätere Erweiterung ist allerdings erneut gebührenpflichtig.

---

**Beachtung der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)**

Mit der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) hat der Gesetzgeber Immobilienmakler und verwandte Berufszweige darüber hinaus besonderen Berufsausübungsregeln unterworfen. Die Verordnung findet allerdings keine Anwendung auf Gewerbetreibende, die als Versicherungs- oder Bausparkassenvertreter im Rahmen ihrer Tätigkeit Darlehen vermitteln, wenn sie für Versicherungsgesellschaften oder Bausparkassen tätig sind, die der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (vorher Bundesaufsichtsamt für Kreditwesen) unterliegen. Auch Gewerbetreibende (zum Beispiel Hausverwalter), die den von ihnen für Rechnung Dritter verwalteten Grundbesitz vermitteln, unterliegen hinsichtlich dieser Tätigkeit nicht den Vorschriften der Verordnung.

---

**Absicherungspflicht von Vermögenswerten des Auftraggebers**

Neben besonderen Buchführungs-, Aufzeichnungs-, Informations- und Anzeigepflichten haben Makler, Bauträger und Baubetreuer, die zur Ausführung ihrer Aufträge Vermögenswerte der Auftraggeber erhalten oder zu deren Verwendung sie ermächtigt werden, dem Auftraggeber in Höhe dieser Vermögenswerte Sicherheit zu leisten oder zu diesem Zweck eine Versicherung abzuschließen. In diesen Fällen sind eine genaue Verwendung der Vermögenswerte und eine getrennte Vermögensverwaltung vorgeschrieben.

---

**Prüfbericht bis 31. Dezember vorlegen**

Für **Bauträger und Baubetreuer** gilt nach § 16 MaBV darüber hinaus die Verpflichtung, sich auf eigene Kosten jedes Jahr durch einen geeigneten Prüfer prüfen zu lassen und den Prüfbericht der zuständigen Behörde bis spätestens 31. Dezember des darauffolgenden Jahres vorzulegen. Dieser muss einen Vermerk darüber enthalten, ob und gegebenenfalls welche Verstöße festgestellt wurden.

Ausgenommen von der Pflichtprüfung sind Gewerbetreibende, die bis zum Abgabetermin des Prüfungsberichtes ihr Gewerbe ernsthaft eingestellt haben. Auch Gewerbetreibende, die zwar eine Erlaubnis als Bauträger und/oder Baubetreuer besitzen, die aber in dem Berichtszeitraum keine erlaubnispflichtigen Tätigkeiten nach § 34c Abs. 1 GewO ausgeübt haben, müssen sich nicht prüfen lassen. Für diesen Fall genügt eine sogenannte Negativerklärung gegenüber der zuständigen Behörde.

Immobilienmakler und Darlehensvermittler unterliegen den Pflichten nach § 16 MaBV nicht. Allerdings kann die Behörde auch bei ihnen aus besonderem Anlass eine außerordentliche Prüfung anordnen (§ 16 Abs. 2 MaBV).

---

### **Geeignete Prüfer**

Sämtliche Bereiche können nur von Wirtschaftsprüfern, vereidigten Buchprüfern, Wirtschaftsprüfungsgesellschaften und bestimmten Prüfungsverbänden geprüft werden. Nur Immobilien- und Darlehensmakler nach § 34 c Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 GewO haben - sofern in diesen Fällen ein besonderer Anlass für eine außerordentliche Prüfung gegeben ist - darüber hinaus die Möglichkeit, daneben auch andere Personen mit der Prüfung zu beauftragen. Diese müssen öffentlich bestellt oder zugelassen und aufgrund ihrer Vorbildung und Erfahrung in der Lage sein, eine ordnungsgemäße Prüfung in dem jeweiligen Gewerbebetrieb durchzuführen. In erster Linie kommen hier Angehörige der steuerberatenden Berufe und Rechtsanwälte in Betracht.

### **Wohnungsvermittlungsgesetz**

Neben der Erlaubnispflicht des § 34 c Gewerbeordnung und der Makler- und Bauträgerverordnung haben Immobilienmakler bei der Vermittlung von Wohnraum darüber hinaus das Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung zu beachten. Nach diesem Gesetz darf der Wohnungsvermittler Wohnräume nur anbieten, wenn er dazu einen Auftrag vom Vermieter oder einem anderen Berechtigten hat. Das Gesetz schreibt weiter vor, dass der Wohnungsvermittler Wohnräume öffentlich nur unter Angabe seines Namens und der Bezeichnung „Wohnungsvermittler“ anbieten und suchen darf und beim Anbieten von Wohnraum der Mietpreis anzugeben und darauf hinzuweisen ist, ob Nebenleistungen besonders zu vergüten sind.

Gewerbliche Wohnungsvermittler dürfen vom Wohnungssuchenden maximal zwei Monatsmieten zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer verlangen. Diese Vermittlungsgebühr steht dem Vermittler aber nur zu, wenn infolge seiner Vermittlung oder infolge seines Nachweises ein Mietvertrag zustande kommt. Es kann jedoch vereinbart werden, dass bei Nichtzustandekommen eines Mietvertrages die in Erfüllung des Auftrages nachweisbar entstandenen Auslagen zu erstatten sind.

Der Anspruch des Wohnungsvermittlers ist unter bestimmten Voraussetzungen ausgeschlossen, zum Beispiel dann, wenn lediglich ein Mietverhältnis über dieselben Wohnräume fortgesetzt, verlängert oder erneuert wird oder wenn er gleichzeitig Eigentümer, Verwalter, Mieter oder Vermieter der Wohnräume ist. Dies gilt auch bei bestimmten rechtlichen und wirtschaftlichen Verflechtungen.

### **Ansprechpartner bei der IHK**

Ass. iur. Romy Seifert  
Telefon: 02161 241-135  
Telefax: 02151 635-44135  
E-Mail: [seifert@moenchengladbach.ihk.de](mailto:seifert@moenchengladbach.ihk.de)  
Anschrift: Bismarckstr. 109, 41061 Mönchengladbach

---

**Ansprechpartner  
 der Behörden für Erlaubnisse nach § 34c GewO  
 bzw. Erlaubnisse nach dem Kreditwesengesetz**

Behörde	Ansprechpartner
<b>Rhein-Kreis Neuss</b> Amt für Sicherheit und Ordnung Auf der Schanze 4 41515 Grevenbroich	Frau Tanja Drossard Tel.: 02181 601-3211 tanja.drossard@rhein-kreis-neuss.de
<b>Kreis Viersen</b> Ordnungsamt Rathausmarkt 3 41747 Viersen	Bettina Boldt Tel.: 02162 39-1340 bettina.boldt@kreis-viersen.de
<b>Stadt Mönchengladbach</b> Amt für öffentliche Ordnung Hauptstr. 162-168 41236 Mönchengladbach	Herr Jörg Wilms Tel: 02161 25-6261 joerg.wilms@moenchengladbach.de
<b>Stadt Krefeld</b> Ordnungsamt Am Hauptbahnhof 5 47798 Krefeld	Herr Ditges Tel.: 02151 86-2310 b.ditges@krefeld.de
<b>BaFin Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht</b> Bereich Wertpapieraufsicht Lurgiallee 12,60439 Frankfurt	Herr Christoph Weppler Tel.: 0228 4108-3695 poststelle@bafin.de
<b>Kreis Mettmann</b> Rechts- und Ordnungsamt Düsseldorfer Str. 4 Verwaltungsgebäude 4 40822 Mettmann	Frau Natalie Grimm Tel.: 02104/991635 Fax: 02104/994575 E-Mail: natalie.grimm@kreis-mettmann.de
<b>Stadt Düsseldorf Ordnungsamt</b> Allg. E-Mail: makler.ordnungsamt@stadt.duesseldorf.de	Herr Detlef Biebel Tel.: 0211-8923223 E-Mail: detlef.biebel@stadt-duesseldorf.de