

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 benötigen zur Geschäftsausübung eine besondere Genehmigung, die Erlaubnis nach § 34 c Gewerbeordnung.

Neuregelung der Erlaubnispflicht ab Januar 2013

Die Erlaubnispflicht des § 34c GewO beschränkt sich seit 1. Januar 2013 auf die vorgenannten Tätigkeitsbereiche. Die bis dahin nach der Vorschrift ebenfalls erlaubnispflichtige **Vermittlung von Kapital- und Vermögensanlagen (Anlagevermittler) und die Tätigkeiten der Anlageberater** werden jetzt mit zusätzlichen Anforderungen in dem neu eingefügten § 34f GewO (Finanzanlagenvermittler) i.V.m. der Finanzanlagenvermittlungsverordnung (FinVermV) gesondert geregelt.

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 nachweist.

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.

Baubetreuer ist, wer Bauvorhaben im fremden Namen für fremde Rechnung wirtschaftlich vorbereiten oder durchführen will.

Grundsätzlich benötigen auch **selbständige Hausverwalter** die Erlaubnis nach § 34 c GewO, wenn sie die von ihnen verwalteten Wohnräume vermitteln. Dabei spielt keine Rolle, dass die Mietverträge im Namen des Vermie-

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

ters 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.

Auch **Vermittler von Darlehen** unterliegen der Erlaubnispflicht. Das gilt auch für Handelsvertreter, die als Vermittlungsvertreter für einen Makler Vermittlungs- und Nachweistätigkeiten der oben genannten Art erbringen. Die Gewährung von Darlehen im eigenen Namen gehört nicht dazu.

Vermittler von Finanzanlagen mit einer Erlaubnis nach § 34 c GewO (Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und 3) haben bis zum 1. Juli 2013 Zeit, die neue Erlaubnis nach § 34 f GewO zu beantragen und sich registrieren zu lassen. Danach erlischt die § 34 c (Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und 3) GewO-Erlaubnis als Finanzanlagenvermittler/-berater automatisch (§ 157 Abs. 2 GewO neu).

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 EU-Mitgliedsstaat, die nach § 53b KWG unter bestimmten Voraussetzungen Darlehen vermitteln dürfen und
- Gewerbetreibende, soweit sie nach § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 lediglich Verträge mit Teilzeitnutzung von Wohngebäuden nach § 481 BGB vermitteln oder entsprechende Vertragsabschlüsse nachweisen wollen (Time-Sharing-Modelle).

**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 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

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

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.

**Erlaubnis-
voraussetzungen**

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 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),

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

- 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 Leistungen. Eine spätere Erweiterung ist allerdings erneut gebührenpflichtig.

**Beachtung der Makler-
und Bauträger-
verordnung (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 Vermögens- werten des Auftrag- gebers

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. Von diesen detaillierten Regelungen sind die betroffenen Gewerbetreibenden nur dann befreit, wenn sie dem Auftraggeber Sicherheit für alle etwaigen Ansprüche auf Rückgewähr oder Auszahlung der Vermögenswerte in Form einer Bürgschaft geleistet haben.

Prüfbericht bis 31. Dezember vorlegen

Bis auf reine Immobilienmakler und Vermittler von Darlehen gilt darüber hinaus für **Bauträger und Baubetreuer** 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 darauf folgenden Jahres vorzulegen. Dieser muss einen Vermerk darüber enthalten, ob und gegebenenfalls welche Verstöße festgestellt wurde. Für die von der Prüfpflicht befreiten Gewerbetreibenden entfällt auch die Aufbewahrungspflicht hinsichtlich der Inseratensammlung.

In der Gewerberechtskommentierung und Verwaltungspraxis wird es allgemein für zulässig erachtet, wenn die Einhaltung der Vorschriften der MaBV für Vertreter und Untervertreter in einem gemeinsamen Prüfbericht festgestellt wird. In dem Prüfbericht muss dann aber klar zum Ausdruck kommen, welche namentlich zu nennenden Untervertreter in welcher Art und Weise und mit welchem Ergebnis geprüft worden sind. Vorbedingung soll auch sein, dass die Untervertreter lediglich schablonenmäßig vorbereitete Vertragsabschlüsse mit den Auftraggebern abgeschlossen haben und dem Untervertreter keinerlei Spielraum hinsichtlich der Vertragskonditionen u. ä. einräumt wird. Diese Voraussetzungen müssen sich aus den bei dem Vertreter über seine Untervertreter zu führenden Unterlagen nachvollziehen lassen.

Ausgenommen von dieser Pflichtprüfung sind Gewerbetreibende, die bis zum Abgabetermin des Prüfberichts ihr Gewerbe ernsthaft eingestellt haben. Auch Gewerbetreibende, die zwar eine Erlaubnis als Bauträger und/oder Baubetreuer besitzen, die aber in dem Berichtszeitraum keine einschlägigen Tätigkeiten ausgeübt haben, müssen sich nicht prüfen lassen. In diesem Falle genügt eine so genannte Negativerklärung gegenüber der zuständigen Behörde. Wenn allerdings Zweifel angebracht sind, kann die Behörde die Prüfung anordnen. Dies gilt auch für die seit 1. Juli 2005 von der Prüfpflicht befreiten Immobilienmakler und Vermittler von Darlehen nach § 34 c Abs. Nr. 1a Gewerbeordnung, wenn ein besonderer Anlass für eine außerordentlichen Prüfung gegeben ist.

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
Anschrift: Bismarckstr. 109, 41061 Mönchengladbach

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

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