

Merkblatt für Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger, Baubetreuer und Wohnimmobilienverwalter

Nach § 34c Gewerbeordnung (GewO) benötigen gewerbsmäßig tätige Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Wohnimmobilienverwalter sowie Bauträger und Baubetreuer neben einer Gewerbebeanmeldung nach § 14 GewO zur Ausübung ihrer Tätigkeit eine gewerberechtliche Erlaubnis.

Was bedeutet das?

Sofern Sie beabsichtigen, ganz oder teilweise eine der oben aufgeführten Tätigkeiten als selbstständiger Gewerbetreibender auszuüben, benötigen Sie eine Erlaubnis. Diese Erlaubnis ist gebührenpflichtig und kann für alle oder nur für bestimmte Tätigkeiten erteilt werden. Sie dürfen mit der erlaubnispflichtigen Tätigkeit erst beginnen, wenn die entsprechende Erlaubnis erteilt wurde. Einen Antrag gestellt zu haben, reicht nicht aus!!!

Erlaubnisvoraussetzungen

Die Voraussetzungen, um die § 34 c GewO erlaubnispflichtigen Tätigkeiten auszuüben, sind:

- Zuverlässigkeit
- Geordnete Vermögensverhältnisse
- Berufshaftpflichtversicherung (gilt nur für Wohnimmobilienverwalter)

Was bedeutet Zuverlässigkeit?

Nach § 34c Abs. 2 Nr. 1 GewO besitzt die erforderliche Zuverlässigkeit in der Regel nicht wer z.B. in den vergangenen fünf Jahren vor Stellung des Antrages wegen eines Verbrechens oder wegen Diebstahls, Unterschlagung, Erpressung, Betruges, Untreue, Geldwäsche, Urkundenfälschung, Hehlerei, Wuchers oder einer Insolvenzstraftat rechtskräftig verurteilt worden ist. Die Zuverlässigkeit wird in der Praxis durch ein polizeiliches Führungszeugnis sowie durch eine Auskunft aus dem Gewerbezentralregister für die erlaubnispflichtigen natürlichen und juristischen Personen inkl. aller gesetzlichen Vertretungsberechtigten nachgewiesen.

Was bedeuten geordnete Vermögensverhältnisse?

Nach § 34c Abs. 2 Nr. 2 GewO liegen in der Regel dann ungeordnete Vermögensverhältnisse vor, wenn z. B. über das Vermögen des Antragstellers das Insolvenzverfahren eröffnet worden oder er in das vom Vollstreckungsgericht zu führende Verzeichnis eingetragen ist.

Bitte beachten Sie!

Neue Regeln für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter seit dem 1. August 2018

Für Wohnimmobilienverwalter gilt seit dem 1. August 2018 erstmals eine Erlaubnispflicht nach § 34c Abs. 1 S. 1 Nr. 4 GewO. Der Erlaubnispflicht unterliegen neben den Wohnungseigentumsverwaltern auch Mietwohnungsverwalter. Voraussetzung für die Erteilung der Erlaubnis ist, dass der Wohnimmobilienverwalter seine Zuverlässigkeit, geordnete Vermögensverhältnisse sowie eine **Berufshaftpflichtversicherung** nachweisen kann.

Zudem besteht sowohl für Immobilienmakler als auch Wohnimmobilienverwalter seit dem 1. August 2018 eine **Weiterbildungsverpflichtung** von 20 Stunden innerhalb von drei Jahren. Diese Weiterbildungsverpflichtung gilt auch für die unmittelbar bei erlaubnispflichtigen Tätigkeiten mitwirkenden Angestellten. In der MaBV werden Einzelheiten der neu eingeführten Weiterbildungsverpflichtung geregelt, ebenso wie eine Befreiung von der Weiterbildungsverpflichtung für Gewerbetreibende und ihre weiterbildungspflichtigen Mitarbeiter, wenn sie eine mit Erfolg abgelegte Abschlussprüfung als Immobilienkaufmann/ -frau sowie als Geprüfte/-r Immobilienfachwirt/-in nachweisen können.

Wichtig bei der Beantragung der Erlaubnis zur **Darlehensvermittlung**:

Darlehensberater/-vermittler müssen genau darauf achten, welchem Darlehensnehmer sie welchen Darlehensgegenstand/welches Produkt vermitteln bzw. wozu beraten wird. Davon hängt ab, ob eine Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 GewO und/oder nach § 34i GewO und/oder ggf. nach § 34f/34h GewO benötigt wird.

Die Erlaubnis gem. § 34 i GewO ist seit dem 21.03.2016 erforderlich für Tätigkeit als **Immobilienfinanzierungsberater** bei:

- gewerbsmäßiger Vermittlung des Abschlusses von Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen oder
- entsprechenden entgeltlichen Finanzierungshilfen oder
- Beratung von Dritten zu solchen Verträgen oder
- für Tätigkeit als **Honorar-Immobilienfinanzierungsberater, der**

gewerbsmäßig eine unabhängige Beratung für eine Empfehlung für oder gegen einen Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag oder eine entsprechende entgeltliche Finanzierungshilfe nach Heranziehung einer hinreichenden Anzahl von entsprechenden auf dem Markt angebotenen Verträgen anbietet oder hierfür als unabhängiger Berater auftritt.

Zuständig für die Erteilung einer Erlaubnis gem. § 34 i GewO ist in Bochum die IHK Mittleres Ruhrgebiet.

Hinweis: die Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge bleiben in § 34 c Abs. 1 Nr. 2 GewO. Die Darlehensvermittlung gem. § 34c GewO gilt im Übrigen nicht für die Vermittlung von partiarischen Darlehen oder Nachrangdarlehen.

Sollten Sie Ihre Tätigkeit nicht genau einschätzen können, setzen Sie sich mit dem Ordnungsamt in Verbindung und schildern Sie dabei sehr präzise, welche Tätigkeit Sie ausüben wollen.

Wer muss den Antrag stellen?

Das hängt davon ab, in welcher Unternehmensform das Gewerbe betrieben werden soll. Antragsberechtigt sind sowohl natürliche als auch juristische Personen.

Wird das Gewerbe als **Einzelunternehmen** betrieben, so hat natürliche Person die Erlaubnis zu beantragen.

Bei **juristischen Personen** (z. B. GmbH, AG) hat die Gesellschaft selbst die Erlaubnis zu beantragen.

Für jede nach Gesetz, Satzung oder Gesellschaftsvertrag vertretungsberechtigte Person (z. B. Geschäftsführer, Vorstandsmitglied), ist je ein Personalbogen auszufüllen. Ist die GmbH persönlich haftende Gesellschafterin einer GmbH & Co. KG, so ist diese auch aufzuführen.

Bei **Personengesellschaften** ohne eigene Rechtspersönlichkeit (z. B. GbR, OHG, KG, GmbH & Co. KG) ist eine Erlaubnis für jeden geschäftsführungsberechtigten Gesellschafter zu beantragen. Dies gilt auch hinsichtlich der Kommanditisten, sofern sie Geschäftsführungsbefugnis besitzen und damit als Gewerbetreibende anzusehen sind.

Die Erlaubnis ist **personenbezogen und nicht übertragbar** (auch nicht von der natürlichen auf die juristische Person oder umgekehrt).

Wo wird der Antrag gestellt?

Entscheidend für die Zuständigkeit ist, wo Sie Ihre gewerbliche Niederlassung haben oder errichten wollen. Ihr Wohnsitz spielt keine Rolle. Liegt Ihre Betriebsstätte in Bochum, so ist der Antrag beim Ordnungsamt Bochum zu stellen.

Voraussetzungen

Voraussetzungen für die Erlaubniserteilung sind die gewerberechtlich Zuverlässigkeit und geordnete Vermögensverhältnisse des Antragstellers. Zur Prüfung werden benötigt: Führungszeugnis (Belegart O), Gewerbezentralregisterauszug (Belegart 9) und die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes (diese Dokumente nicht älter als 3 Monate), ggfs. Handelsregisterauszug und Gesellschaftsvertrag.

Gewerbebeanmeldung

Die Erteilung der Erlaubnis ersetzt nicht die Anmeldung gemäß § 14 GewO! Das bedeutet, dass das Gewerbe mit der entsprechenden Erlaubnis bei der zuständigen Gewerbeanmeldestelle anzuzeigen ist.

Bitte achten Sie darauf, dass Sie in der Gewerbeanzeige, **präzise (!)** die Tätigkeiten angeben, die Sie auch ausüben. Die nach § 34c GewO grundsätzlich möglichen Tätigkeiten sind:

- Immobilienvermittlung
- Darlehensvermittlung
- Bauträgerschaft
- Baubetreuung
- Wohnimmobilienverwaltung.

Auf diese Tätigkeiten muss auch die Gewerbeanzeige lauten. Allgemeine Begriffe wie „Handelsvertreter nach § 84 HGB“ reichen nicht aus bzw. sind falsch! Haben Sie bisher schon ein angezeigtes Gewerbe ausgeübt, müssen Sie eine Ergänzung der Anzeige (Gewerbeummeldung) vornehmen, sobald Sie die neue erlaubnispflichtige Tätigkeit aufnehmen.

Die Erlaubnis gilt **bundesweit und lebenslang**. Sie besteht **unabhängig von einer An- bzw. Abmeldung** des Gewerbebetriebes. Das bedeutet, dass auch im Falle der Abmeldung die Erlaubnis weiterhin gültig bleibt und der Gewerbetreibende jederzeit im gesamten Bundesgebiet die Möglichkeit besitzt, mit der Originalerlaubnis das Gewerbe gemäß § 34c GewO erneut anzumelden.

Die Gewerbeausübung ist nur gestattet, wenn sich die Person im Besitz einer **gültigen** Originalerlaubnis gem. § 34c GewO befindet. Sofern das Original verloren oder auf andere Weise unauffindbar sein sollte, so ist eine **Ersatzausfertigung** zu beantragen.

Pflichten der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)

Sobald Sie die Erlaubnis besitzen, das Gewerbe angemeldet und die Tätigkeit aufgenommen haben, müssen Sie neben steuerrechtlichen und allgemeinen gewerberechtlichen Vorschriften auch die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) beachten.

Zum Beispiel die

Pflicht zur Vorlage des Prüfungsberichtes § 16 MaBV

oder die

Pflicht zur Anzeige des Geschäftsführerwechsels § 9 MaBV

Zuwiderhandlungen stellen im Regelfall eine Ordnungswidrigkeit dar und werden mittels eines Bußgeldes geahndet. Deswegen sollten Sie sich rechtzeitig informieren, denn Unwissenheit schützt vor Strafe nicht. Verlassen Sie sich bitte nicht auf Auskünfte von Berufskollegen oder anderen Personen. Hier gibt es oft Missverständnisse. Sie sind der Behörde gegenüber in der Pflicht. Rechtsverbindliche Auskünfte gibt es deswegen nur von ihr. Die Rechte und Pflichten aus der Erlaubnis gem. §34c GewO erlöschen nur durch ausdrücklichen schriftlichen Verzicht auf die Erlaubnis oder durch Widerruf.

Kontaktdaten

Stadt Bochum, Ordnungs- und Veterinäramt, Marienplatz 2 in 44777 Bochum

Tel. 0234 910-1412, Fax 0234 910-1418, E-Mail: ordnungsamt@bochum.de

Stand: 24.10.2019