



M E R K B L A T T

Informationen zum Gewerbe und Erlaubnisverfahren nach § 34 c Gewerbeordnung (GewO) Makler, Darlehensvermittler, Bauträger, Baubetreuer; ab 01.08.2018 auch Wohnimmobilienverwalter)

Unter die Erlaubnispflicht fällt, wer gewerbsmäßig,

1.) den Abschluss von **Verträgen** über

Grundstücke:

z.B. Verkauf, Verpachtung, Vermietung von Grundstücken und Wohnungseigentum, inkl. Eigenheime, Hypotheken, Grundschulden

grundstücksgleiche Rechte:

z.B. Erbbaurecht

gewerbliche Räume, Wohnräume:

alle Arten von Raumüberlassung einschließlich Pacht- und Untermiete

Darlehen:

Dazu zählen Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge im Sinne des § 491 Abs. 2 BGB, sonstige Darlehensverträge, Immobilial-Darlehensverträge an Unternehmer (hierunter fällt nicht die Vermittlung von Immobilial-Verbraucherdarlehensverträgen im Sinne des § 491 Abs. 3 BGB, von entsprechenden entgeltlichen Finanzierungshilfen im Sinne des § 506 BGB, von Bauspardarlehensverträgen, partiarische Darlehen und Nachrangdarlehen)

vermittelt oder die **Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge nachweist**.

Vermittlung:

Dies ist insbesondere jede auf den Abschluss eines Vertrages abzielende Tätigkeit. Sie liegt auch dann vor, wenn sie erfolglos bleibt oder nur der Vorbereitung eines Vertragsabschlusses dient. Auch ein selbständiger Handelsvertreter gem. § 84 Abs. 1 HGB benötigt eine Erlaubnis, wenn er o.g. Tätigkeiten ausübt.

Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen:

Diese Tätigkeit besteht insbesondere darin, dass der Gewerbetreibende dem Auftraggeber bzw. Kunden einen bisher unbekanntem Interessenten oder ein Objekt/Anlageprodukt und den künftigen Vertragspartner benennt, so dass der Auftraggeber von sich aus Vertragsverhandlungen aufnehmen kann.

2.) Bauvorhaben

- a) als **Bauherr** im eigenen Namen für eigene oder fremde Rechnung vorbereiten oder durchführen und dazu Vermögenswerte von Erwerbenden, Mietern, Pächtern oder sonstigen Nutzungsberechtigten oder von Bewerbern um Erwerbs- oder Nutzungsrechte verwenden
- b) als **Baubetreuer** im fremden Namen für fremde Rechnung wirtschaftlich vorbereiten oder durchführen

3.) Wohnimmobilienverwalter

das gemeinschaftliche Eigentum von Wohnungseigentümern im Sinne des § 1 Absatz 2, 3, 5 und 6 des Wohnungseigentumsgesetzes oder für Dritte Mietverhältnisse über Wohnräume im Sinne des § 549 BGB verwalten (Wohnimmobilienverwalter) will.

Antragsteller

können nur natürliche oder juristische Personen (z.B. GmbH, AG, Limited) sein.

Bei Personengesellschaften (z.B. GbR, OHG, KG) benötigt jeder geschäftsführende Gesellschafter eine Erlaubnis.

Die Erlaubnis wird nicht erteilt, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass der Antragsteller oder die mit der Leitung des Betriebes oder einer Zweigniederlassung beauftragte Person die für den Gewerbebetrieb erforderliche Zuverlässigkeit nicht besitzt.

Dies ist in der Regel der Fall, wenn in den letzten fünf Jahren vor Antragsstellung eine rechtskräftige Verurteilung wegen eines Verbrechens, Diebstahls, Unterschlagung, Erpressung, Betruges, Untreue, Urkundenfälschung, Hehlerei, Wuchers oder einer Insolvenzstraftat erfolgt ist

oder

ungeordnete Vermögensverhältnisse vorliegen. Dies ist in der Regel der Fall, wenn über das Vermögen des Antragstellers das Insolvenzverfahren eröffnet wurde oder er in das vom Insolvenz- oder Vollstreckungsgericht zu führende Verzeichnis eingetragen ist (z.B. Abgabe der eidesstattlichen Versicherung)

oder

der Wohnimmobilienverwalter den Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung nicht erbringen kann.

Verfahren:

Der Antrag kann über das Bürgermeisteramt oder direkt beim Landratsamt Zollernalbkreis eingereicht werden.

Ist der Antragsteller eine natürliche Person sind von ihr beim Einwohnermeldeamt ihres Wohnortes ein Führungszeugnis und eine Auskunft aus dem Gewerbezentralregister jeweils für Behörden zur Vorlage beim Landratsamt Zollernalbkreis zu beantragen.

Ist der Antragsteller eine juristischen Person, die bereits im Handelsregister eingetragen ist, so sind ein aktueller Handelsregisterauszug und bei Änderung des Gegenstandes, des Sitzes, der Geschäftsführung, der Firma, eine Kopie des geänderten notariell beurkundeten Gesellschaftsvertrages vorzulegen. Des Weiteren ist eine Auskunft aus dem Gewerbezentralregister für die Gesellschaft beim Einwohnermeldeamt des Betriebssitzes zur Vorlage beim Landratsamt Zollernalbkreis zu beantragen.

Bei juristischen Personen sind zusätzlich von dem/den Geschäftsführer(n) bzw. Vorstandsvorsitzenden ein Führungszeugnis und eine Auskunft aus dem Gewerbezentralregister jeweils für Behörden zur Vorlage beim Landratsamt Zollernalbkreis zu beantragen.

Der Antragsteller und ggf. die gesetzlichen Vertreter haben vom zuständigen Finanzamt eine sog. Bescheinigung in Steuersachen beizubringen.

Bei juristischen Personen in Gründung ist statt dem Handelsregisterauszug eine Kopie des notariell beurkundeten Gesellschaftsvertrages einzureichen.

Für einen Antrag auf Zulassung als Wohnimmobilienverwalter ist zusätzlich eine Versicherungsbestätigung des Versicherungsunternehmens über das Bestehen einer Berufshaftpflichtversicherung vorzulegen. Diese darf nicht älter als drei Monate sein.

Bei ausländischen Gesellschaften werden die beizubringenden Unterlagen im Einzelfall festgelegt. Alle Unterlagen sind zusammen mit deutscher Übersetzung vorzulegen. Das Landratsamt Zollernalbkreis holt Stellungnahmen des Bürgermeisteramtes, des Polizeipräsidiums, der Amtsgerichte, ggf. des Ausländeramtes und falls notwendig weiterer Behörden ein.

Für die Erlaubnis wird eine Gebühr erhoben (siehe Seite 3).

Die Erlaubnis wird erteilt, sofern keiner der o.g. Versagungsgründe vorliegt und die Gebühr beim Landratsamt Zollernalbkreis eingegangen ist. Die Bearbeitungszeit beansprucht ca. 4-8 Wochen.

Allgemeines:

Die Erlaubnis wird i.d.R. unbefristet erteilt und kann mit Auflagen verbunden werden. Sie besitzt im ganzen Bundesgebiet Gültigkeit.

Ausländischen Staatsangehörigen, die in Ihrem Pass als Auflage „Selbständige Erwerbstätigkeit oder vergleichbare unselbständige Tätigkeit sind nicht gestattet“ eingetragen haben, kann keine Erlaubnis erteilt werden.

Die **Erweiterung der Erlaubnis** kann jederzeit beantragt werden. Das Verfahren ist das gleiche wie bei einer Neuerteilung.

Bauträger und Baubetreuer im Sinne des § 34 c Abs. 1 Nr. 3 a), b) Gewerbeordnung (GewO) müssen gem. § 16 Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) unaufgefordert für jedes Kalenderjahr bis spätestens 31.12. des Folgejahres einen Prüfungsbericht vorlegen. Die Prüfung erfolgt gem. den §§ 2 – 14 MaBV. Die Vorlagepflicht ist unabhängig vom Umsatz, vom erzielten Gewinn, von der Anzahl der Bauvorhaben. Dieser Prüfungsbericht darf nicht vom Gewerbetreibenden selbst erstellt werden. Die geeigneten Prüfer sind in § 16 Abs. 3 MaBV aufgeführt. Dazu gehören z.B. Wirtschaftsprüfer, vereidigte Buchprüfer, etc. Weitere Erläuterungen dazu erhält der Antragsteller zusammen mit seiner Erlaubnisurkunde.

Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter haben eine **Pflicht zur regelmäßigen Weiterbildung:**

- Umfang von 20 Stunden
- innerhalb von drei Jahren

(der dreijährige Weiterbildungszyklus beginnt für bereits tätige Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter mit dem Inkrafttreten des Gesetzes und für später „Einsteigende“ mit Betriebsbeginn.)

- Die Pflicht zur Weiterbildung besteht auch für Beschäftigte, die unmittelbar bei der Durchführung der erlaubnispflichtigen Tätigkeiten mitwirken
- Die Weiterbildungsverpflichtung gilt ab dem 1. August 2018 und beginnt erst mit der Ausübung der Tätigkeit (= i.d.R. nach erfolgter Erlaubniserteilung).

Der Erwerb eines Ausbildungsabschlusses als Immobilienkaufmann oder Immobilienkauffrau oder eines Weiterbildungsabschlusses als Geprüfter Immobilienfachwirt oder Geprüfte Immobilienfachwirtin gilt als Weiterbildung. Für zur Weiterbildung verpflichtete Gewerbetreibende und ihre zur Weiterbildung verpflichteten Beschäftigten, die im Besitz eines Ausbildungsabschlusses als Immobilienkaufmann oder Immobilienkauffrau oder eines Weiterbildungsabschlusses als Geprüfter Immobilienfachwirt oder Geprüfte Immobilienfachwirtin sind, beginnt die Pflicht zur Weiterbildung drei Jahre nach Erwerb des Ausbildungs- oder Weiterbildungsabschlusses.

Die für die Erlaubniserteilung zuständige Behörde kann anordnen, dass der Gewerbetreibende ihr gegenüber eine unentgeltliche Erklärung mit dem Inhalt nach dem Muster der Anlage 3 der MaBV über die Erfüllung der Weiterbildungsverpflichtung in den vorangegangenen drei Kalenderjahren durch ihn und seine zur Weiterbildung verpflichteten Beschäftigten abgibt. Die Erklärung kann elektronisch erfolgen.

Hinweise zu den Gebühren:

Die Gebühr beträgt maximal 2.500,00 Euro. Im Regelfall kostet die Erlaubnis für einen Einzelgewerbetreibenden ca. 380,00 Euro.

Die Gebühr für die Erteilung einer Erlaubnis an eine jur. Person bemisst sich nach den o.g. Gebührensätzen, unabhängig davon, ob der künftige Geschäftsführer selbst eine Erlaubnis nach § 34 c GewO besitzt.

1. Antragsrücknahme bis zu 50% der zu erhebenden Gebühr
2. Antragsablehnung abhängig vom Verwaltungsaufwand

Anmeldung des Gewerbes

Bei Gewerbebeginn (Aufnahme der Tätigkeit) ist beim Bürgermeisteramt des Betriebsitzes noch eine Gewerbeanzeige nach § 14 Gewerbeordnung (GewO) zu erstatten, auch dann, wenn früher schon eine Anmeldung erfolgte (z. B. für anderes Gewerbe bzw. für eine Versicherungsagentur).

Maklerprüfungspflicht nach § 16 Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)

Alle Gewerbebetreibenden, die im Rahmen der Erlaubnis nach § 34 c GewO tätig werden, unterliegen der Vorschriften der Makler- und Bauträgerverordnung. Nach § 16 MaBV sind Sie als Erlaubnisinhaber verpflichtet der zuständigen Erlaubnisbehörde (Landratsamt Zollernalbkreis, Sachgebiet 442) für jedes Kalenderjahr zum 31.12. des darauffolgenden Jahres einen Prüfbericht über die nach § 34 c GewO getätigten Geschäfte vorzulegen, sofern Sie Tätigkeiten als Bauträger oder Baubetreuer ausführen. Immobilien- und Darlehensvermittler können aus besonderem Anlass zur Durchführung dieser Prüfung verpflichtet werden.

Sollten Sie als Erlaubnisinhaber/in keine erlaubnispflichtigen Tätigkeiten ausgeübt und keiner Verpflichtungen nach der MaBV angefallen sein, können Sie Ihrer Maklerprüfungspflicht auch durch Vorlage einer Negativerklärung nachkommen.

Sind noch Fragen unbeantwortet?

Sie erreichen uns unter:

- Telefon: 07433/92-13 74, 92-13 30 oder 92-13 50

- per E-Mail: gewerberecht@zollernalbkreis.de

- Postweg: Landratsamt Zollernalbkreis
Sachgebiet 442/
Gewerbe, Gaststätten, Waffen, Jagd
Hirschbergstr. 29
72336 Balingen