

Die Erlaubnispflicht nach § 34c der Gewerbeordnung (GewO)

Dieser Artikel wurde verfasst von Helge Ziegler, Dipl. Wirtschaftsjurist (FH) und Präsident des BVFI - Bundesverband für die Immobilienwirtschaft, The Squire 12, 60549 Frankfurt, Telefon: (069) 24748480, Telefax: (069) 247484899, E-Mail: ziegler@bvfi.de, Internet: www.bvfi.de

Die erlaubnispflichtige Tätigkeit nach der Gewerbeordnung (GewO)

Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger und Baubetreuer sowie Wohnimmobilienverwalter benötigen vor Aufnahme ihrer gewerblichen Tätigkeit eine Erlaubnis nach der Gewerbeordnung. Für die Frage der Gewerbsmäßigkeit gelten die allgemeinen gewerberechtlichen Grundsätze. Sie liegt vor bei einer

- erlaubten,
- selbständigen,
- auf Gewinnerzielung gerichteten und
- nicht nur gelegentlich ausgeübten Tätigkeit.

Ob für einen konkreten Sachverhalt Gewerbsmäßigkeit zu bejahen ist, bedarf der genauen Einzelfallprüfung.

Definition Immobilienmakler

Ein Immobilienmakler ist, wer gewerbsmäßig den Abschluss von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume oder Wohnräume vermittelt oder die Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge nachweist (§ 652 BGB). Geregelt wird die Erlaubnispflichtig in § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 der Gewerbeordnung.

Die neuen ab 23.12.2020 geltenden Provisionsregelungen gelten auch für nicht gewerbsmäßig tätige Immobilienmakler.

Die Provision des Maklers kann frei vereinbart werden. Meist zahlen Verkäufer und Käufer je 3 Prozent zzgl. Mehrwertsteuer.

Definition Darlehensvermittler

Ein Darlehensvermittler ist, wer gewerbsmäßig den Abschluss von Verträgen über Darlehen vermittelt oder die Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge nachweisen möchte. Die Gewährung von Darlehen im eigenen Namen gehört nicht dazu. Zu beachten ist, dass selbstständige Vermittler, die gewerbsmäßig den Abschluss von Immobilial-Darlehensverträgen oder entsprechende entgeltliche Finanzierungshilfen an Verbraucher vermitteln oder sie beraten

wollen, die Erlaubnis nach § 34i der Gewerbeordnung benötigen. Seine Provision kann frei vereinbart werden. Meist liegt sie bei 1 Prozent der Darlehenssumme.

Definition Bauträger

Als Bauträger gilt, wer Bauvorhaben als Bauherr im eigenen Namen für eigene oder fremde Rechnungen vorbereitet oder durchführt und dazu Vermögenswerte von Erwerbern, Mietern, Pächtern oder sonstigen Nutzungsberechtigten verwendet.

Definition Baubetreuer

Baubetreuer ist, wer Bauvorhaben im fremden Namen für fremde Rechnungen wirtschaftlich vorbereiten oder durchführen möchte.

Definition Wohnimmobilienverwalter

Bei Wohnimmobilienverwaltern wird zwischen der Wohneigentumsverwaltung (WEG-Verwaltung) und der Mietverwaltung (Verwaltung von Wohnimmobilien) unterschieden:

- WEG-Verwalter verwalten das Gemeinschaftseigentum. Dazu gehören das Grundstück sowie Teile, Anlagen und Einrichtungen eines Gebäudes, die von der Eigentümergemeinschaft genutzt wird. Gemeinschaftseigentum sind neben dem Grundstück die wesentlichen Bestandteile eines Gebäude (§ 94 BGB) und alles, was in der Teilungserklärung nicht zum Sondereigentum erklärt wurde. Der Verwalter ist ein wichtiges Organ einer Eigentümergemeinschaft; er vertritt diese nach außen. Die Aufgaben und Befugnisse ergeben sich aus § 27 WEG sowie dem Verwaltervertrag. Der Verwalter ist verpflichtet, die Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft umzusetzen, Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums zu veranlassen und das Vermögen einschließlich aller Rücklagen und Zahlungen zu verwalten. Seine Gebühr wird meist je Wohnungs- oder Teileigentum vereinbart.

Mit Wirkung zum 01.12.2020 ist eine umfangreiche Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes in Kraft getreten.

- Mietverwalter sind mit der Verwaltung von Räumen und/oder Gebäuden betraut, die Wohnzwecken dienen und vermietet werden. Ihre Aufgaben werden im Verwaltervertrag zwischen dem Hauseigentümer und dem Verwalter geregelt. Üblicherweise gehört zu ihren Aufgaben die technische Verwaltung, die Verwaltung der Mietzahlungen und das Erstellen der jährlichen Betriebskostenabrechnungen. Ihre Gebühr errechnet sich meist in Prozent aus den Mieteinnahmen.

Die zuständige Behörde

Beantragt wird die Erlaubnis im jeweiligen IHK-Bezirk oder den Kreisverwaltungsbehörden, dem Landratsamt, dem Ordnungsamt oder der Stadtverwaltung. Natürliche Personen bean-

tragen die Erlaubnis bei den für den Wohnort zuständigen Behörden, juristischen Personen bei der zuständigen Behörde am Sitz der Hauptniederlassung. Die jeweilige Länderzugehörigkeit entnehmen Sie bitte dem Anhang.

Eine Sitzverlegung ist der dann künftig zuständigen Behörde zu melden. Diese ist als zuständige Aufsichtsbehörde im Impressum zu nennen.

Die Erlaubnisvoraussetzungen

Der Antragsteller hat nachzuweisen, dass er

- persönlich zuverlässig ist,
- in geordneten Vermögensverhältnissen lebt
- sowie eine Berufshaftpflichtversicherung nachweist. Das gilt allerdings nur für bei Wohnimmobilienverwalter.

Über das Vermögen des Antragstellers darf weder ein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen worden sein, noch dürfen Haftanordnungen beziehungsweise eidesstattliche Versicherung in den Schuldnerlisten der Amtsgerichte eingetragen sein. Eine Erlaubnis wird auch dann verweigert, wenn der Antragsteller in den letzten fünf Jahren wegen eines Verbrechens oder wegen Diebstahls, Unterschlagung, Erpressung, Betrugs, Untreue, Urkundenfälschung, Hehlerei, Wuchers oder wegen einer Konkurs- bzw. Insolvenzstraftat rechtskräftig verurteilt wurde. Die Erlaubnis kann auch bei Antragstellern, die als Wohnimmobilienverwalter tätig werden wollen, verneint werden, wenn der Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung nicht erbracht werden kann.

Befreiung von der Erlaubnispflicht nach § 34c GewO

Von der Antragspflicht befreit sind

- 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 Teilmietung von Wohngebäuden nach § 481 BGB vermitteln oder entsprechende Vertragsabschlüsse nachweisen wollen (Time-Sharing-Modelle).

Der Antragsteller

Der Antragsteller kann eine natürliche oder juristische Person sein.

- Bei Personengesellschaften, wie beispielsweise GbR, BGB-Gesellschaft, OHG oder KG ist die Erlaubnis für jeden geschäftsführenden Gesellschafter erforderlich. Das gilt auch hinsichtlich des Kommanditisten einer KG, sofern dieser Geschäftsführerbefugnis besitzt und somit als Gewerbetreibender anzusehen ist. Nicht rechtsfähige Personengesellschaften können keine eigene Erlaubnis erhalten.
- Wird die erlaubnispflichtige Tätigkeit von einer AG, GmbH oder UG (haftungsbeschränkt) ausgeübt, benötigt die juristische Person die Erlaubnis. Es reicht nicht aus, wenn dem AG-Vorstand, dem GmbH-Geschäftsführer oder den Gesellschaftern die Erlaubnis erteilt wurde. Bei einer GmbH & Co. KG ist die GmbH Antragstellerin.
- Die Erlaubnis ist persönlicher Natur; sie ist nicht auf andere übertragbar. Sie erlischt mit Rückgabe, Tod des Inhabers, Wegfall der juristischen Person.

Die Antragsunterlagen

Dem Antrag sind folgende Unterlagen beizufügen, die nicht älter als drei Monate sein dürfen:

- Auszug aus dem Bundeszentralregister (Führungszeugnis, Antragstellung beim zuständigen Einwohnermeldeamt);
- Auskunft aus dem Gewerbezentralregister (Antragstellung bei dem zuständigen Ordnungs- bzw. Gewerbeamt);
- Unbedenklichkeitsbescheinigung des zuständigen Finanzamtes;
- Bescheinigung, dass keine Eintragung in der Schuldenliste vorliegt (Antragstellung beim zuständigen Amtsgericht);
- Bescheinigung, dass kein Konkursverfahren vorliegt bzw. anhängig ist (zu beantragen beim Amtsgericht);
- einen aktuellen Auszug aus dem gemeinsamen Vollstreckungsportal der Länder. Informationen hierzu finden Sie unter: www.vollstreckungsportal.de

Die Gebühren

Die Erlaubnis kann für einzelne der genannten Tätigkeiten oder für alle zusammen beantragt werden. Die Kosten können erheblich variieren. Die Gebühr richtet sich nach der Gebührensatzung der zuständigen Behörde sowie nach dem Umfang der beantragten Tätigkeit und nach der Rechtspersönlichkeit des Antragstellers. Aus Kostengründen sollte genau überlegt werden, ob eine umfassende Erlaubnis beantragt wird oder nur eine Teilerlaubnis für einzelne, tatsächlich angebotene Leistungen. Eine spätere Erweiterung ist möglich, kostet aber erneut eine Gebühr.

Vorschriften nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)

Nicht den Vorschriften der MaBV unterliegen Versicherungs- oder Bausparkassenvertreter, die den Abschluss von Verträgen über Darlehen vermitteln oder Abschlussgelegenheiten nachweisen. Dies gilt auch für Gewerbetreibende, die den Abschluss von Verträgen über die

Nutzung der von ihnen für Rechnung Dritter verwalteten Grundstücke, grundstücksgleichen Rechte, gewerblichen Räume oder Wohnräume vermitteln oder Abschlussgelegenheiten nachweisen (Hausverwalter).

Aus MaBV können sich weitere Verpflichtungen ergeben, wie z.B.

- Abschluss von Versicherungen,
- Buchführung und Rechnungslegungsvorschriften,
- Fortbildungspflicht 20 Stunden innerhalb von 3 Jahren,
- Informationspflichten gegenüber den Auftraggebern usw.

Immobilienmakler müssen außerdem bei der Vermittlung von Wohnraum das Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung beachten.

Helge Ziegler
Wirtschaftsjurist
Präsident BVFI

Rechtlicher Hinweis

Diese Vorschläge wurden nach bestem Wissen erstellt. Sie ersetzen aber keine Beratung für den Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.

Länderzuständigkeiten für die Erlaubnis nach § 34 c der Gewerbeordnung

Bundesland	Erlaubnisbehörde
Baden-Württemberg	Industrie- und Handelskammern (IHK)
Freistaat Bayern	Industrie- und Handelskammern (IHK)
Berlin	Bezirksämter
Brandenburg	Gewerbeämter
Freie Hansestadt Bremen	Ortspolizeibehörde (Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen / Magistrat Bremerhaven)
Freie Hansestadt Hamburg	Bezirksämter
Hessen	Landkreise / kreisfreie Städte
Mecklenburg-Vorpommern	Gewerbeämter
Niedersachsen	Industrie- und Handelskammern (IHK)
Nordrhein-Westfalen	Kreisordnungsbehörden
Rheinland-Pfalz	Gewerbeämter
Saarland	Landkreise und der Regionalverband Saarbrücken, die Landeshauptstadt Saarbrücken und die kreisfreien Städte
Freistaat Sachsen	Kreisgewerbebehörden
Sachsen-Anhalt	Gewerbeämter
Schleswig-Holstein	Industrie- und Handelskammern (IHK)
Freistaat Thüringen	Gewerbeämter