



# Merkblatt

## für Gewerbetreibende, die

- ▶ **Immobilien oder**
- ▶ **Finanzierungen vermitteln,**
- ▶ **als Bauträger oder**
- ▶ **Baubetreuer tätig werden oder**
- ▶ **Wohnimmobilien verwalten wollen ...**

## ... und deswegen einer Erlaubnis nach § 34c der Gewerbeordnung (GewO) bedürfen!

Stand: 31. Auflage – Juli 2020

### Details zur Erlaubnispflicht

Sofern Sie im Rahmen Ihrer beabsichtigten gewerblichen Tätigkeit eine oder mehrere der nachfolgend aufgeführten Tätigkeiten vornehmen wollen, unterliegen Sie dem § 34c der Gewerbeordnung (GewO). Bevor Sie die Tätigkeiten ausüben dürfen, müssen Sie die entsprechende Erlaubnis besitzen.

- ➔ Vermittlung des Abschlusses und Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, Wohnräume, gewerbliche Räume.
- ➔ Vermittlung des Abschlusses und Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über Darlehen.
  - Die Erlaubnis nach § 34c GewO umfasst nicht
    - die Erlaubnis für die Vermittlung von partiarischen Darlehen und Nachrangdarlehen. Hierfür ist eine Erlaubnis nach § 34f GewO erforderlich, die für unseren Zuständigkeitsbereich die Industrie- und Handelskammer Limburg erteilt und
    - die Vermittlung von Immobiliendarlehen. Hierfür muss eine Erlaubnis nach § 34i GewO vorliegen, die ebenfalls bei unserer Behörde beantragt werden kann. Hierzu finden Sie Informationen und Downloads auf unserer Internetseite.
- ➔ Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr in eigenem Namen, für eigene und fremde Rechnung unter Verwendung von Vermögenswerten von Erwerbern, Mietern, Pächtern, sonstigen Nutzungsberechtigten, von Bewerbern um Erwerbs- oder Nutzungsrechte.
- ➔ Wirtschaftliche Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Baubetreuer in fremdem Namen für fremde Rechnung.
- ➔ Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums von Wohnungseigentümern im Sinne des § 1 Absatz 2, 3, 5 und 6 des Wohnungseigentumsgesetzes oder für Dritte Verwaltung von Mietverhältnissen über Wohnräume im Sinne des § 549 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Wohnimmobilienverwalter)

Die Erlaubnis kann für alle oder auch nur für einzelne Tätigkeiten erteilt werden.

## Sind Sie unsicher, ob eine Erlaubnis wirklich erforderlich ist?

Setzen Sie sich dann mit unserer Behörde in Verbindung und schildern Sie dabei im Detail – ggf. anhand konkreter Geschäftsvorfälle – welche Tätigkeit genau Sie ausüben wollen. Alternativ können Sie Rechtsrat bei einer Rechtsanwältin / einem Rechtsanwalt einholen.

## So wird der Antrag gestellt

Wenn Sie den Antrag stellen, reichen Sie bitte das von uns zur Verfügung gestellte Antragsformular vollständig ausgefüllt und unterschrieben ein. Bitte beachten Sie, dass Sie unter Ziffer 5 des Antragsformulars die Tätigkeiten ankreuzen, die Sie ausüben wollen. Damit über den Antrag entschieden werden kann, sind ihm folgende Unterlagen beizufügen bzw. zur Vorlage bei unserer Behörde zu beantragen:

### Fall 1:

Antragsteller ist eine **natürliche Person** oder persönlich haftender Gesellschafter einer Personengesellschaft (GbR, OHG, KG).

1. Führungszeugnis „zur Vorlage bei Behörden“ gemäß § 30 Abs. 5 Bundeszentralregistergesetz (BZGR) - zu beantragen bei Ihrer Wohnsitzgemeinde - unter Angabe der Anschrift unserer Behörde.
2. Auszug aus dem Gewerbezentralregister - zu beantragen wie 1. -
3. Selbstauskunft des für Hessen zentralen Vollstreckungsgerichtes Hünfeld; einzuholen über [www.vollstreckungsportal.de](http://www.vollstreckungsportal.de).
4. Bescheinigung über die Insolvenzfreiheit nach § 26 Insolvenzordnung („Negativbescheinigung“). Diese erhalten Sie beim Amtsgericht Wetzlar – Insolvenzgericht – Wertherstraße 1 + 2, 35578 Wetzlar, Tel. 06441/412-0, das hier ausnahmsweise für den ganzen Lahn-Dill-Kreis zuständig ist. Die Bescheinigung ist kostenpflichtig (zurzeit 10,-- €).
5. „Bescheinigung in Steuersachen“ des Finanzamtes. Diese können Sie beim Finanzamt selbst beschaffen. Die Bescheinigung kann aber auch von unserer Behörde angefordert werden, wenn Sie ein entsprechendes zusätzliches Formular unterschreiben, in dem Sie das Finanzamt uns gegenüber vom Steuergeheimnis befreien.
6. Unbedenklichkeitsbescheinigung des kommunalen Steueramtes der Städte/Gemeinden, in der der/die Antragsteller/in in den letzten fünf Jahren vor Antragstellung gewohnt hat.
7. Nur für Wohnimmobilienverwalter: Nachweis über bestehenden Berufshaftpflichtversicherungsschutz im Sinne des § 34c Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 GewO und der §§ 15 und 15a der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). Die Versicherungswirtschaft stellt hierfür standardisierte Bescheinigungen zur Vorlage bei Behörden aus.

### Fall 2 – Unterfall A:

Antragsteller ist eine **Kapitalgesellschaft (UG, GmbH, AG, Ltd.) oder Genossenschaft, die schon längere Zeit besteht.**

Es sind vorzulegen die Unterlagen mit den Nr. 1 – 6 (siehe oben) für die zur Vertretung berufenen Personen (Geschäftsführer) und für die Firma sowie ein Auszug aus dem Handels- oder Genossenschaftsregister. Handelt es sich um eine GmbH & Co. KG, so ist der Antrag für die Komplementär-GmbH zu stellen, da die KG gewerberechtlich als nicht rechtsfähig angesehen wird. In diesem Fall sind die Handelsregister-Auszüge für die GmbH und die KG einzureichen.

Wird die Wohnimmobilienverwaltung ausgeübt, ist für die Firma der Nachweis über bestehenden Berufshaftpflichtversicherungsschutz im Sinne des § 15 MaBV zu erbringen.

### Fall 2 – Unterfall B:

Antragsteller ist eine **Kapitalgesellschaft, die erst kürzlich neu gegründet wurde.**

Es sind vorzulegen die Unterlagen mit den Nr. 1 – 6 für die zur Vertretung berufenen Personen (Geschäftsführer) sowie ein Auszug aus dem Handels- oder Genossenschaftsregister und der Gesellschaftsvertrag, wenn die Fa. bereits dort eingetragen ist, andernfalls der Gesellschaftsvertrag und die Satzung. Handelt es sich um eine GmbH & Co. KG, so ist ein entsprechender Auszug (oder Gesellschaftsvertrag) für die Komplementär-GmbH **und** die KG einzureichen.

Wird die Wohnimmobilienverwaltung ausgeübt, ist für die Firma der Nachweis über bestehenden Berufshaftpflichtversicherungsschutz im Sinne der § 15 und 15a MaBV zu erbringen.

## Weiterbildungspflicht für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter

Mit der am 1. August 2018 in Kraft getretenen Änderung des § 34c GewO wurde auch eine Fortbildungspflicht für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter eingeführt. Details hierzu sind in der Musterverwaltungsvorschrift zum Vollzug des § 34c der Gewerbeordnung und der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBVwV) geregelt.

## Zuständige Behörde

In Hessen sind in den Kreisen die Kreisausschüsse, in den kreisfreien Städten die Oberbürgermeister, für die Bearbeitung Ihres Antrages zuständig. Entscheidend ist, wo sich der Hauptsitz der gewerblichen Niederlassung befindet oder errichtet werden soll. Der Wohnsitz spielt hingegen keine Rolle.

## Die Kosten

Für die Bearbeitung Ihres Antrages ist eine Gebühr zu zahlen, die zurzeit zwischen rd. 338 und 1.960 € betragen kann. Es kommt darauf an, auf wie viele der fünf möglichen Tätigkeiten sich der Antrag erstreckt und ob er von einer natürlichen oder juristischen Person (Firma) gestellt wird. Wird der Antrag abgelehnt, müssten bis zu 75% der normalen Gebühr entrichtet werden. Wird er zurückgezogen, nachdem mit Bearbeitung begonnen wurde, sind bis zu 50% fällig.

## Weitere wichtige Hinweise

- Die Erlaubnis nach § 34c GewO ist nicht zu verwechseln mit der **Gewerbeanmeldung** bei der Stadt-/Gemeindeverwaltung, in deren Zuständigkeitsbereich Sie die gewerbliche Niederlassung begründen. Die Gewerbeanmeldung muss unabhängig von der Erlaubnis vorgenommen werden, sobald das Gewerbe begonnen wird. Dazu stellt diese Behörde ein weiteres Merkblatt zur Verfügung.
- Sie dürfen mit den erlaubnisbedürftigen Tätigkeiten, dazu gehört auch bereits die Werbung, erst beginnen, wenn Ihnen die Erlaubnis erteilt wurde.
- Inhaber der Erlaubnis muss sein, wer im Sinne der gewerberechtlichen Vorschriften als Gewerbetreibender anzusehen ist. Dies ist, wer in eigenem Namen und auf eigene Rechnung persönlich und sachlich unabhängig ein Gewerbe betreibt. Wer also das betriebsnotwendige Kapital bereitstellt, das Unternehmerrisiko trägt, Personal einzustellen befugt ist, Arbeitsanweisungen erteilt, nicht weisungsgebunden ist, selbst entscheiden kann, wie er z.B. Werbung betreibt usw., ist Gewerbetreibender.  
Achtung: Handelsvertreter sind im Regelfall Gewerbetreibende. Entfällt eines der oben genannten Merkmale, ist man möglicherweise trotzdem gewerbetreibend.
- Für die Ausübung von Tätigkeiten nach § 34c der GewO verlangt das Gesetz keine besondere Qualifikation (abgesehen von der Weiterbildungspflicht für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter). Allerdings müssen die entsprechend tätigen Gewerbetreibenden eine Vielzahl von Vorschriften einhalten. Neben vor allem steuerrechtlichen und allgemeinen gewerberechtlichen Vorschriften, ist z.B. die **Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)** beachten. Diese Rechtsverordnung, zu der

unsere Behörde ein weiteres Merkblatt bereithält, umfasst zahlreiche Regelungen, die Sie bei der Berufsausübung beachten müssen. Zuwiderhandlungen sind fast immer mit Bußgeldern bedroht. Deswegen sollten Sie sich rechtzeitig informieren, denn *Unwissenheit schützt vor Strafe nicht!*

- Die Erlaubnis nach § 34c der GewO gilt grundsätzlich bundesweit und lebenslang. Sie kann jedoch zurückgenommen bzw. widerrufen werden, wenn der Gewerbetreibende später gewerberechtlich unzuverlässig wird. Sollten Sie das Gewerbe später nach § 14 GewO abmelden, erlischt die Erlaubnis dadurch nicht automatisch.
- Wer als Bauträger oder Baubetreuer im Sinne des § 34c GewO tätig ist, muss sich für jedes Jahr von einem geeigneten Prüfer darauf prüfen lassen, ob die Vorschriften der MaBV eingehalten wurden (§ 16 MaBV). Der entsprechende Bericht ist bis zum 31. Dezember des Folgejahres bei unserer Behörde einzureichen. Dafür ist eine Gebühr in Höhe von 51 € fällig. Bei Verstößen werden regelmäßig Bußgeldverfahren eingeleitet. Zu den Pflichten nach § 16 MaBV können Sie ein weiteres Merkblatt erhalten.
- Verlassen Sie sich bitte nicht auf Auskünfte von z.B. Berufskollegen. Hier gibt es oft Missverständnisse, was bei der komplizierten Materie auch nicht weiter verwundert. Sie sind unserer Behörde gegenüber in der Pflicht. Rechtsverbindliche Auskünfte gibt es deswegen nur von uns oder von Rechtsanwälten.