

Erlaubnispflicht nach § 34c Gewerbeordnung (GewO)

Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger und Baubetreuer sowie die Wohnimmobilienverwalter benötigen eine gewerberechtliche Erlaubnis zur Ausübung ihrer Tätigkeit. Die Erlaubnisse nach § 34c GewO betreffen die Zulassung zum Beruf, also die Berufswahl. Es wird nicht die Art und Weise der Ausübung des Berufs, sondern dessen Zugang überwacht. Die Erlaubnispflicht besteht, da durch den Gesetzgeber angenommen wird, dass es sich bei der Vermittlung von Grundstücken, Immobilien und Darlehensverträgen sowie der Verwaltung von Immobilien um Vermögenswerte Dritter handelt, für die ein besonderer Vertrauensschutz erforderlich ist. Zudem sind bei Ausführung der Tätigkeit zahlreiche rechtliche Bestimmungen zu beachten. Somit fallen Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger, Baubetreuer und seit 1. August 2018 auch die Wohnimmobilienverwalter (WEG- und Mietverwalter) unter Gewerbetreibende, die einer besonderen Genehmigung bedürfen.

Index:

1. Erlaubnisvoraussetzungen/ Erlaubnisverfahren
 - Juristische Personen
 - Antragsunterlagen
2. Gewerbeanmeldung nach § 14 GewO
3. Übergang der Aufsichtspflicht
4. Gebühren

Einzelne Erlaubnisse zu § 34c GewO:

1. NEU: Wohnimmobilienverwalter gem. § 34c Abs. 1 Nr. 4 GewO
 - Gründe für Neuregelung: Verbraucherschutz
 - Übergangsregelung
 - Weiterbildungspflicht
 - Stichwort: Gewerbsmäßigkeit
 - Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung
 - Gewerbeuntersagung/ Versagungsgründe
2. Immobilienmakler nach § 34c Abs. 1 Nr.1 GewO
 - Weiterbildungspflicht – Keine Sachkunde
3. Darlehensvermittler nach § 34c Abs. 1 Nr.2 GewO
4. Bauherr/ Bauträger gem. § 34c Abs. 1 Nr. 3a) GewO
Baubetreuer gem. § 34c Abs. 1 Nr. 3b) GewO
5. Gewerbeabmeldung

1. Erlaubnisvoraussetzungen/ Erlaubnisverfahren

Zur Erteilung der Erlaubnis sind die persönliche Zuverlässigkeit sowie geordnete Vermögensverhältnisse nachzuweisen.

Antragsteller kann eine natürliche (z.B. nicht im Handelsregister eingetragene/r Einzelunternehmer/in oder eingetragener/r Kaufmann/Kauffrau) oder juristische Person (z.B. GmbH, Aktiengesellschaft) sein.

Juristische Personen

Bei Personengesellschaften ohne eigene Rechtspersönlichkeit (z.B. GbR, BGB-Gesellschaft, OHG oder KG) ist die Erlaubnis für jeden geschäftsführenden Gesellschafter erforderlich. Das gilt auch hinsichtlich des Kommanditisten, sofern dieser Geschäftsführungsbefugnis besitzt und somit als Gewerbetreibender anzusehen ist. Die nicht rechtsfähigen Personengesellschaften können im Gegensatz zu den juristischen Personen keine eigene Erlaubnis erhalten. Bei der juristischen Person stellt diese selbst, vertreten durch ihre Organe (Geschäftsführer/Vorstand), den Antrag auf Erlaubnis. Die entsprechenden Unterlagen sind für alle Geschäftsführer/Vorstandsmitglieder einzureichen. Ein Wechsel der mit der Leitung des Betriebes oder einer Zweigniederlassung beauftragten Person sowie bei juristischen Personen der gesetzliche Vertreter ist der IHK unverzüglich anzuzeigen (vgl. § 9 MaBV).

Die persönlichen Voraussetzungen müssen grundsätzlich in der Person des geschäftsführenden Vertreters bzw. Vorstände erfüllt sein. Personengesellschaften (GbR, OHG, KG) können nicht Träger einer § 34c- Erlaubnis sein, da Sie nicht gewerbefähig sind. Hier benötigt jeder geschäftsführende Gesellschafter eine eigene Erlaubnis.

Die Erlaubnis ist nur für die Tätigkeiten zu erteilen, die der Antragssteller ausüben beabsichtigt. Sie kann allerdings, insbesondere zum Schutz vor Gefahren für die Allgemeinheit oder der Auftraggeber, mit Auflagen verbunden und inhaltlich beschränkt werden. Vor der Erlaubniserteilung darf der Geschäftsbetrieb nicht aufgenommen werden.

Antragsunterlagen

Dem Antrag sind folgende Unterlagen beizufügen:

- Führungszeugnis zur Vorlage bei einer Behörde
- Gewerbezentralregisterauszug
- Bescheinigung in Steuersachen des Finanzamtes
- Bestätigung des Insolvenzgerichts zur Insolvenzfähigkeit (§ 26 Abs 2 InsO)
- ggf. aktueller Auszug aus dem Handels-, Genossenschafts- oder Vereinsregister.

Ferner werden von der IHK Strafverfolgungsbehörden im Hinblick auf laufende Ermittlungsverfahren eingeschaltet. Die eingereichten Unterlagen sollen der IHK die Entscheidung ermöglichen, ob der Antragsteller zuverlässig ist und in geordneten Vermögensverhältnissen lebt.

2. Übergang der Aufsichtspflicht

Mit Datum zum 01.03.2019 erfolgte die Übergabe der Aufsichtspflicht durch die unteren Verwaltungsbehörden (Landratsämter, Stadtkreise) an die Industrie- und Handelskammern im jeweiligen Bezirk. Die Folge ist die Übergabe der gewerberechtlichen Erlaubnispflicht für Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger, Baubetreuer und Wohnimmobilienverwalter an die zuständige IHK.

Die IHK Schwarzwald-Baar-Heuberg ist zuständig für alle natürlichen Personen, deren Betriebsstätte im räumlichen Zuständigkeitsbereich der Landkreise Rottweil, Tuttlingen und Villingen-Schwenningen liegt. Bei juristischen Personen hingegen ist die Lage der Hauptniederlassung ausschlaggebend.

Bitte beachten Sie,

eine entsprechende Anpassung Ihres Internetauftritts zu veranlassen und ggf. die Erweiterung ihres bestehenden Gewerbes dem Gewerbeaufsichtsamt zurückzumelden.

Ab dem 1. März 2019 muss die IHK Ulm als Aufsichtsbehörde in Ihrem Impressum aufgeführt sein.

3. Gewerbeanmeldung nach § 14 GewO

Ist die Erlaubnis erteilt worden, muss der Beginn bei der Gemeinde des Betriebssitzes angezeigt werden.

4. Gebühren

Die Gebühren für die Erteilung der Erlaubnis nach § 34c GewO entnehmen Sie bitte unserer aktuellen Gebührenordnung.

Einzelne Erlaubnisse zu § 34c GewO:

1. NEU: Wohnimmobilienverwalter gem. § 34c Abs. 1 Nr. 4 GewO

Erlaubnispflichtig ist, wer gewerbsmäßig das gemeinschaftliche Eigentum von Wohnungseigentümern (WEG-Verwalter) oder für Dritte Mietverhältnisse über diese Wohnräume verwaltet (Mietverwalter).

Gründe für Neuregelung: Verbraucherschutz

Die Komplexität der Tätigkeit sowie die steigende Zahl der Eigentumswohnungen führt zur gewerberechtlichen Erweiterung des § 34c GewO. Der Bedeutung der Wohnimmobilienverwaltung wurde auf den Immobilienmarkt angepasst und deren Berufsfeld deutlich erweitert.

Übergangsregelung

Wohnimmobilienverwalter, die bereits vor dem 01.08.2018 als solche tätig waren und nach diesem Stichtag die Tätigkeit weiter ausführen wollen, sind bis einschließlich 01.03.2019 verpflichtet eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen. Für bereits bestehende Erlaubnisse in den anderen Teilbereichen des § 34c GewO ist eine entsprechende Erweiterung zu beantragen.

WEG-Hausverwalter, die nach dem 1. März 2019 ohne Erlaubnis tätig sind, müssen mit Konsequenzen in Form von Bußgeldern, im schlimmsten Fall mit einer Gewerbeuntersagung, rechnen.

Weiterbildungsverpflichtung

Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter sind verpflichtet, sich in einem Umfang von jeweils 20 Stunden innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren weiterzubilden; das Gleiche gilt entsprechend für unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkende beschäftigte Personen. Mit der Pflicht zur regelmäßigen Weiterbildung soll sichergestellt werden, dass Verwalter und Makler über die für die Berufsausübung erforderliche Sachkenntnis verfügen und das erforderliche Fachwissen aktuell hält. Verstöße gegen die Fortbildungspflicht können mit einem Bußgeld geahndet werden.

Eine **Delegation der Weiterbildungsverpflichtung** ist möglich. So ist es ausreichend, wenn die Weiterbildung durch eine angemessene Zahl von beim Gewerbetreibenden beschäftigten natürlichen Personen erbracht wird, denen die Aufsicht über die bei den erlaubnispflichtigen

Tätigkeiten mitwirkenden Beschäftigten obliegt (Delegation). Es muss eine unmittelbare Weisungsbefugnis bestehen, durch zB. Abteilungs- oder Bereichsleiter, Betriebsleiter einer Zweigniederlassung. Sofern jedoch der Gewerbetreibende oder der gesetzliche Vertreter einer juristischen Person selbst unmittelbar mit der Durchführung der erlaubnispflichtigen Tätigkeit befasst ist, hat er auf seine Person die Erlaubnis zu beantragen. Eine Delegation ist dann nicht möglich.

Stichwort: Gewerbsmäßigkeit

Voraussetzung für die Erlaubnispflicht ist, dass der Antragssteller gewerbsmäßig handelt. Unter Gewerbsmäßigkeit versteht die erlaubte, selbständig ausgeführte und auf Dauer angelegte Tätigkeit, die mit Gewinnerzielungsabsicht ausgeübt wird. Muss fortgesetzter Erwerbshandlung entsprechen. Indiz dafür wäre bspw. eine Tätigkeit für Dritte, ein regelmäßiger Beitrag, der über die eigene Kostendeckung hinausgeht und die Verwaltung von „vielen Objekten“.

Nicht darunter fällt, die bloße Verwaltung eigenen Vermögens oder gelegentlich ausgeübte Tätigkeiten ohne Gewinnerzielungsabsicht.

Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung

Wohnimmobilienverwalter müssen nach § 15 der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) eine Berufshaftpflichtversicherung abschließen. Die Mindestversicherungssumme beträgt 500.000 Euro für jeden Versicherungsfall und 1.000.000 Euro für alle Versicherungsfälle eines Jahres. Die einzureichende Versicherungsbestätigung darf nicht älter als drei Monate sein.

Gewerbeuntersagung/ Versagungsgründe:

Bei

1. Unzuverlässigkeit, oder
2. Ungeordnete Vermögensverhältnisse oder
3. fehlendem Nachweis einer Berufshaftpflicht

des Gewerbetreibenden droht ein Beschäftigungsverbot oder der Widerruf der Erlaubnis: Der Schutz der Allgemeinheit vor unzuverlässigem Gewerbetreibenden überwiegt. Die Überwachung der Einhaltung ist Aufgabe der Aufsichtsbehörde.

2. Immobilienmakler nach § 34c Abs. 1 Nr.1 GewO

Erlaubnispflichtig ist, wer gewerbsmäßig die Vermittlung von Vertragsabschlüssen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume oder Wohnräume oder die Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge nachweist. Merkmale einer gewerblichen Tätigkeit sind im Wesentlichen die Selbständigkeit (Tätigkeit im eigenen Namen und auf eigene Rechnung), die damit verbundene Gewinnerzielungsabsicht und die Dauerhaftigkeit. Es muss sich um eine auf Wiederholung ausgelegte Tätigkeit handeln.

Weiterbildungspflicht – Keine Sachkunde

Auch hier besteht eine Weiterbildungspflicht im Umfang von 20 Stunden innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren, siehe oben (Nr.1: Wohnimmobilienverwalter).

3. Darlehensvermittler nach § 34c Abs. 1 Nr.2 GewO

Erlaubnispflichtig ist, wer gewerbsmäßig den Abschluss von Darlehensverträgen, die nicht unter die Erlaubnispflicht nach § 34i GewO fallen, vermittelt oder die Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge nachweist.

4. Bauherr/ Bauträger gem. § 34c Abs. 1 Nr. 3a) GewO

Bauherr ist, wer gewerbsmäßig Bauvorhaben im eigenen Namen für eigene oder fremde Rechnung vorbereitet, durchführt und dazu Vermögenswerte von Erwerbern, Mietern, Pächtern oder sonstigen Nutzungsberechtigten oder von Bewerbern um Erwerbs- oder Nutzungsrechte verwendet.

Baubetreuer gem. § 34c Abs. 1 Nr. 3b) GewO

Erlaubnispflicht besteht, sofern gewerbsmäßig Bauvorhaben im fremden Namen für fremde Rechnung wirtschaftlich vorbereitet oder durchgeführt wird.

Für beide Erlaubnisse gilt: Einhaltung der Verpflichtung sich jedes Jahr durch einen geeigneten Prüfer (Geeignete Prüfer sind Wirtschaftsprüfer, vereidigter Buchprüfer, Wirtschaftsprüfungs- und Buchprüfungsgesellschaften und entsprechende Prüfungsverbände) prüfen zu lassen und mittels Prüfbericht/ Negativerklärung (§ 16 MaBV) eine entsprechende Überprüfung gegenüber der IHK als Aufsichtsbehörde nachzuweisen.

Der anzufertigende Prüfungsbericht ist der IHK Schwarzwald-Baar-Heuberg spätestens bis zum 31. Dezember des darauffolgenden Jahres vorzulegen.

Sofern Sie nicht in diesem Bereich tätig waren, muss entsprechend eine Negativerklärung eingereicht werden.

5. Gewerbeabmeldung

Eine Erlaubnis erlischt nicht mit der Gewerbeabmeldung. Die Erlaubnis erlischt durch Rücknahme (z.B. bei Rückgabe, Tätigkeitswechsel), Widerruf (z.B. bei Wegfall der dauerhaft bestehenden Erlaubnisvoraussetzungen), Verzicht oder Wegfall der juristischen Person.

Diese Merkblatt soll – als Service Ihrer IHK Ulm – nur erste Hinweise geben und erhebt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Obwohl diese Kurzinformation mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, kann keine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit übernommen werden.