

Erlaubnis nach § 34c GewO - Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger Baubetreuer, Wohnimmobilienverwalter

Seit dem 01. März 2019 sind in Baden-Württemberg die Industrie- und Handelskammern zuständige Erlaubnis- und Aufsichtsbehörde für den § 34 c GewO (beachten Sie die [Impressumspflichten](#)).

Zudem gab es bereits 2018 einige gesetzliche Neuerungen, von denen auch Unternehmer¹ betroffen sein können, die bereits seit langem im Besitz einer Erlaubnis sind oder deren Tätigkeit bisher nicht erlaubnispflichtig waren. Prüfen Sie daher, ob auch Sie betroffen sind.

Gewerbemäßigkeit und Definition

Folgende Tätigkeiten unterliegen der Erlaubnispflicht nach § 34c GewO, sofern sie gewerbsmäßig, also mit Gewinnerzielungsabsicht betrieben werden. Hierunter fällt bspw. nicht die Verwaltung eigener Mietwohnungen.

Immobilienmakler ist, wer den Abschluss von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume oder Wohnräume vermitteln oder die Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge nachweisen will (§ 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GewO)

Darlehensvermittler ist, wer den Abschluss von Darlehensverträgen, mit Ausnahme von Verträgen im Sinne des § 34i Absatz 1 Satz 1, vermitteln oder die Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge nachweisen will (§ 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 GewO)

Bauträger ist, wer Bauvorhaben als Bauherr im eigenen Namen für eigene oder fremde Rechnung vorbereiten oder durchführen und dazu Vermögenswerte von Erwerbern, Mietern, Pächtern oder sonstigen Nutzungsberechtigten oder von Bewerbern um Erwerbs- oder Nutzungsrechte verwenden will (§ 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 3a GewO)

Baubetreuer ist, wer Bauvorhaben im fremden Namen für fremde Rechnung wirtschaftlich vorbereiten oder durchführen will (§ 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 3b GewO)

Wohnimmobilienverwalter ist, wer 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 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verwaltet (§ 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GewO).

Erlaubnisträger und Antragsteller

Erlaubnisträger können natürliche und juristische Personen sein. Antragsteller ist der nicht im Handelsregister eingetragene Einzelunternehmer oder eingetragene Kaufmann, bei Personengesellschaften ohne eigene Rechtspersönlichkeit jeder geschäftsführende Gesellschafter (z.B. bei GbR, OHG, KG oder BGB-Gesellschaft) und bei juristischen Personen (z.B. GmbH oder AG) alle gesetzlich Vertretungsberechtigten.

Bei juristischen Personen ist der Wechsel eines gesetzlichen Vertreters bei der IHK anzuzeigen.

Anträge für die Erteilung, Erweiterung oder Reduzierung einer Erlaubnis nach § 34c GewO finden Sie auf unserer [Homepage](#). Die Kosten dafür entnehmen Sie unserer aktuellen Gebührenordnung.

➔ Checklisten für Antragsteller finden Sie ebenfalls auf unserer [Homepage](#)

Erteilung und Erlöschen der Erlaubnis

Für die Erteilung ist nach Prüfung der Zuverlässigkeit des Antragstellers sowie den sonstigen Erlaubnisvoraussetzungen (§ 34c Abs. 2 GewO) die IHK zuständig.

Zusätzlich muss vor Beginn der erlaubnispflichtigen Tätigkeit diese beim zuständigen Gewerbeamt angezeigt bzw. im Handelsregister eingetragen werden. **Die Erlaubnis allein, berechtigt nicht dazu.** Andererseits erlischt die Erlaubnis auch nicht bei einer Gewerbeabmeldung, sondern bleibt auch bei einer späteren Wiederaufnahme und Anzeige des Gewerbes bestehen. Die Erlaubnis erlischt mit Tod, Liquidation, Verzicht oder Rücknahme bzw. Widerruf.

Erlaubnispflicht für Wohnimmobilienverwalter

Seit 01. August 2018 ist die Tätigkeit als Verwalter von Wohnimmobilien erlaubnispflichtig. Für bereits davor bestehende Gewerbe galt eine Übergangsfrist zur Beantragung der Erlaubnis bis zum 01. März 2019. Eine Erlaubnis benötigen demzufolge alle gewerblichen Wohnimmobilienverwalter. Hierzu gehören sowohl WEG-Verwalter als auch Mietraumverwalter, die gewerbsmäßige Verwaltung von Wohnraum für Dritte, wie auch die gewerbsmäßige Verwaltung von Ferienwohnungen und Ferienhäusern für Dritte ausüben. Die gewerbsmäßige Verwaltung von Gewerbemietverhältnissen fällt nicht unter die Erlaubnispflicht.

Die erlaubnispflichtige Verwaltung umfasst in der Regel den Abschluss von Mietverträgen für den Vermieter, die Abwicklung, Betreuung und Verwaltung der Mietverhältnisse, die Abrechnungen von Neben- und Verbrauchskosten sowie von Kautionszahlungen, etc.

Pflichten: Weiterbildung im Umfang von 20 Stunden über 3 Jahre. Bestand einer Berufshaftpflichtversicherung ist Erlaubnisvoraussetzung.

Weiterbildungspflicht für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter

Seit 01. August 2018 besteht eine Weiterbildungspflicht für Makler und Verwalter. In einem Zeitraum von 3 Jahren muss eine Weiterbildung im Umfang von 20 Stunden (oder kumulativ 40 Stunden) erfolgen. Für Gewerbetreibende, die bereits 2018 oder vorher tätig waren, endet der erste Zeitraum zur Erfüllung der Weiterbildungspflicht am 31. Dezember 2020. Generell beginnt der Dreijahreszeitraum im Jahr des Beginns der Tätigkeit (bspw. Aufnahme der Tätigkeit zum 30.08.2019, Weiterbildungszeitraum 01.01.2019 bis 31.12.2021).

Dazu verpflichtet sind grundsätzlich alle Erlaubnisträger bzw. deren gesetzliche Vertreter und alle unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkenden Beschäftigten. Details hierzu finden Sie [hier](#).

Abgabe eines Prüfberichts oder einer Negativerklärung für Bauträger und Baubetreuer

Inhaber einer Erlaubnis nach § 34c GewO Abs. 1 Satz 1 Nr. 3a und 3b müssen weiterhin unaufgefordert zum 31.12. eines jeden Jahres einen Prüfbericht oder eine Negativerklärung über Ihre Tätigkeiten des Vorjahres einreichen. Diese ist nun nicht mehr den Landratsämtern, sondern der IHK zuzusenden.

Sollten keine erlaubnispflichtigen Tätigkeiten durchgeführt worden sein, kann der Erlaubnisträger selbst eine die Negativerklärung einreichen. Eine Mustererklärung hierfür finden Sie [hier](#). Die Einreichung der Negativerklärung muss **nicht** über den Wirtschaftsprüfer oder Steuerberater erfolgen.

Geeignete Prüfer zur Ausstellung des Berichts sind Wirtschaftsprüfer, vereidigte Buchprüfer, Wirtschaftsprüfungs- und Buchprüfungsgesellschaften sowie bestimmte Prüfungsverbände.

Ordnungswidrigkeiten

Zu widerhandlungen gegen § 34c GewO und/oder § 18 MaBV können mit Geldbußen bis 5.000 Euro geahndet werden. Darunter fällt bspw. die Ausübung des Gewerbes ohne erforderliche Erlaubnis oder verspätet, falsche, unrichtige, keine Abgabe des Prüfberichts, etc.

Hinweis: Wenn Sie das Dokument von unserer Homepage herunterladen, können Sie die hinterlegten Links direkt öffnen.

¹ Es sind stets Personen männlichen und weiblichen Geschlechts gleichermaßen gemeint; aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird im Folgenden nur die männliche Form verwendet