

Erlaubnispflicht nach § 34c GewO

Wie auch andere Unternehmen unterliegen Immobilienmakler, -verwalter, Darlehensvermittler sowie Bauträger und -betreuer einer Erlaubnispflicht. Dies ist nicht allen Gewerbetreibenden bekannt. Wer eine dieser Tätigkeiten ohne bestehende Erlaubnis ausübt, dem droht im schlimmsten Fall ein Gewerbeuntersagungsverfahren.

Anbei finden Sie eine Übersicht mit Anhaltspunkten, ob Ihr Unternehmen betroffen sein könnte und ob Sie eine Erlaubnis benötigen.

Wer ist erlaubnispflichtig?

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)

Der Bauträger ist der Herr des gesamten Baugeschehens. Er wird bei der Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens im Außenverhältnis zu Dritten im eigenen Namen tätig oder lässt Bevollmächtigte in seinem Namen tätig werden.

Aufgaben des Bauträgers:

- *übt bestimmenden Einfluss auf die Planung und Gestaltung des Bauvorhabens aus,*
- *übt bestimmenden Einfluss auf den Ablauf des gesamten Bauvorhabens aus, d. h. er ist berechtigt, den zeitlichen und bautechnischen Ablauf des Bauvorhabens allein zu steuern*
- *stellt den Bauantrag in eigenem Namen und ist der Verantwortliche für das gesamte Baugeschehen auch gegenüber der Bauaufsichtsbehörde*
- *ist Vertragspartner der (übrigen) Bauhandwerker/Bauunternehmer und*
- *ist in der Regel Eigentümer des Baugrundstücks oder zum Bau auf einem fremden Grundstück dinglich berechtigt, z. B. als Erbbauberechtigter*

Alle den Bau betreffenden Verträge werden von ihm oder für ihn abgeschlossen

Baubetreuer

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

Der Baubetreuer wird im Außenverhältnis zu Dritten nur im Namen des Bauherrn und im Innenverhältnis auf Rechnung desjenigen tätig, dessen Geschäft das Bauvorhaben ist. Seine Tätigkeit besteht in der wirtschaftlichen Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens auf einem in der Regel dem Betreuten gehörenden Grundstück.

Aufgaben des Baubetreuers:

- *Beschaffung des Grundstücks im Namen und für Rechnung des Betreuten*
- *Beschaffung der Baufinanzierungsmittel*
- *Abrufung der Fremdmittel bei den Kreditgebern des Betreuten*
- *Disponierung über das Baukonto*
- *Rechnungslegung über die Verwendung der Mittel gegenüber dem Bauherrn*
- *Kalkulation der Miete bzw. des Kaufpreises*
- *Gelegentliche Vergabe von Bauaufträgen*

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).

Aufgaben des Verwalters:

Hierzu gehören sowohl Verwalter von Gemeinschaftseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG-Verwalter) als auch Verwalter, die für Dritte Mietverhältnisse über Wohnraum im Sinne des § 549 BGB verwalten (Mietraumverwalter) und 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 und Instandhaltung. Ausgenommen von der Erlaubnispflicht ist die Verwaltung von eigenen Wohnungen sowie Gewerbeimmobilien.

Ich verwalte Ferienwohnungen

Auch die Verwaltung von Ferienwohnungen ist erlaubnispflichtig, wenn es sich nicht um eigenen Besitz handelt, sondern für Dritte erfolgt.

Ich bin Freiberufler und habe kein Gewerbe angemeldet

Steuerberater, Rechtsanwälte und andere Freiberufler, die Wohnimmobilien mit Gewinnerzielungsabsicht für Dritte verwalten, benötigen für diese Tätigkeit eine Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GewO. Die Ausnahme des § 6 Abs. 1 Satz 1 GewO greift insoweit nicht.

Ich besitze bereits eine Erlaubnis nach § 34c GewO– nun werde ich gesetzlich Vertretungsberechtigter einer juristischen Person

Auch wenn bspw. der Geschäftsführer einer GmbH bereits als natürliche Person eine Erlaubnis besitzt, darf die juristische Person nicht einfach eine erlaubnispflichtige Tätigkeit ausüben. Es handelt sich bei der GmbH um eine eigene Rechtspersönlichkeit und es wird daher auch eine eigene Erlaubnis benötigt.

Darf ich als Verwalter auch vermitteln?

Grundsätzlich benötigen auch selbständige Hausverwalter die Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 Nr. 1 GewO, wenn sie die von ihnen verwalteten Wohnräume vermitteln. Nur dann, wenn die Vermittlungstätigkeit des Hausverwalters geringfügig ist - dies soll bei zwei bis drei Wohnungsvermittlungen im Jahr der Fall sein - übt er keine erlaubnispflichtige Maklertätigkeit aus.

Weitere Informationen und Kontaktdaten

Details hierzu finden Sie auf unserer [Homepage](http://www.konstanz.ihk.de) www.konstanz.ihk.de unter der Dok.Nr. 1672706 Rechtsgrundlagen [§ 34c GewO](#) und [MabV mit Anlagen](#)

Für die Richtigkeit der in diesem Merkblatt enthaltenen Angaben können wir trotz sorgfältiger Prüfung keine Gewähr übernehmen. Es sind stets Personen männlichen und weiblichen Geschlechts gleichermaßen gemeint; aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird nur die männliche Form verwendet.