



Industrie- und Handelskammer
Chemnitz

MERKBLATT

Makler, Bauträger, Baubetreuer nach § 34 c GewO

Makler- und Bauträgerverordnung

Stand: Juli 2016

Ansprechpartner:

Julian Kohl

Tel.:

+49 371 6900-1350

Fax:

+49 371 6900-1333

E-Mail:

julian.kohl@chemnitz.ihk.de

Yvonne Dölz

Tel.:

+49 3741 214-3301

Fax:

+49 3741 214-193301

E-Mail:

yvonne.doelz@pl.chemnitz.ihk.de

Katy Kunert

Tel.:

+49 375 814-2121

Fax:

+49 375 814-192121

E-Mail:

katy.kunert@z.chemnitz.ihk.de

Hinweis:

Das Merkblatt wurde sorgfältig erstellt. Dessen ungeachtet können wir keine Gewähr übernehmen und schließen deshalb jede Haftung im Zusammenhang mit der Nutzung des Merkblattes aus.
Evtl. Verweise und Links stellen keine Empfehlung der Kammer dar.

Welche Tätigkeiten sind nach § 34 c Abs. 1 GewO erlaubnispflichtig?

Einer Erlaubnis nach § 34 c Abs.1 GewO bedarf, wer gewerbsmäßig

Nr. 1. den Abschluss von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume oder Wohnräume vermitteln oder die Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge nachweisen (**Immobilienmakerei**),

Nr. 2 den Abschluss von Darlehensverträgen vermitteln oder die Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge nachweisen (**Darlehensvermittlung**), *(siehe Hinweis)

Nr. 3 **Bauvorhaben**

a) 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,

b) als **Baubetreuer** im fremden Namen für fremde Rechnung wirtschaftlich vorbereiten oder durchführen

will.

Die Erlaubnis wird nur für die Tätigkeiten erteilt, die der Antragsteller beabsichtigt auszuüben. Sie kann allerdings, insbesondere zum Schutz vor Gefahren für die Allgemeinheit oder die Auftraggeber, mit Auflagen verbunden oder inhaltlich beschränkt werden. Vor der Erlaubniserteilung darf der Geschäftsbetrieb nicht aufgenommen werden. Wurde die Erlaubnis erteilt, ist der Beginn der gewerblichen Tätigkeit außerdem bei der Gemeinde des Betriebsitzes anzuzeigen. Die Erlaubnis gilt bundesweit. Die Erlaubnis ist persönlicher Natur und ist nicht auf andere übertragbar.

Die bloße Verwaltung eigenen Vermögens ist grundsätzlich erlaubnisfrei.

*

1. Hinweis: Partiarische Darlehen, Nachrangdarlehen und bestimmte Arten von Direkt-Investments fallen unter das Vermögensanlagengesetz (VermAnlG). Hierfür ist eine Erlaubnis nach § 34 f Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 (Vermögensanlagen) notwendig. Siehe auch www.chemnitz.ihk24.de, Dok. Nr.: 107624.

2. Hinweis: Die Vermittlung von grundbuchlich abgesicherten Immobilienkrediten (Verbraucher-Immobilienkredit) fällt unter **§ 34 i GewO**. Siehe auch www.chemnitz.ihk24.de, Dok. Nr. 3402470.

Wer ist für die Erlaubniserteilung zuständig?

Für die Erteilung der Erlaubnis nach § 34c GewO sind in Südwestsachsen die Gewerbebehörden der Städte Chemnitz und Zwickau sowie der Landkreise Mittelsachsen, Erzgebirgskreis, Zwickau und Vogtlandkreis zuständig.

Wer muss die Erlaubnis vorweisen und beantragen?

Antragsberechtigt sind natürliche und juristische Personen. Ist der Gewerbetreibende eine juristische Person, so ist diese antragspflichtig. Bei Personengesellschaften ohne eigene Rechtspersönlichkeit (GbR, OHG, KG, GmbH & Co. KG) ist eine Erlaubnis für jeden geschäftsführenden Gesellschafter erforderlich.

An welche Voraussetzungen ist die Erlaubnis geknüpft?

Im Erlaubnisverfahren wird geprüft, ob der Antragsteller und/oder die mit der Leitung des Betriebes oder einer Zweigniederlassung beauftragte Person zuverlässig ist und ob der Antragsteller in geordneten Vermögensverhältnissen lebt.

Die erforderliche Zuverlässigkeit besitzt in der Regel nicht, wer in den letzten fünf Jahren vor Stellung des Antrages wegen eines Verbrechens oder Diebstahl, Unterschlagung, Erpressung, Betrug, Urkundenfälschung, Untreue, Geldwäsche, Hehlerei, Wucher oder einer Insolvenzstraftat rechtskräftig verurteilt wurde.

Ungeordnete Vermögensverhältnisse liegen in der Regel vor, wenn über das Vermögen des Antragstellers ein Insolvenzverfahren eröffnet wurde oder er in das beim Vollstreckungsgericht zu führende Register eingetragen worden ist.

Zum Nachweis der Voraussetzungen sind i. d. R. folgende Bescheinigungen erforderlich:

- aktueller Auszug aus dem Handels- oder Genossenschaftsregister, sofern das Unternehmen im Register eingetragen ist
- Polizeiliches Führungszeugnis zur Vorlage bei einer Behörde
- Auskunft aus dem Gewerbezentralregister zur Vorlage bei einer Behörde
- Auskunft über Einträge im Schuldnerverzeichnis
- Auskunft über Einträge im Insolvenzregister
- Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes
- ggf. Unbedenklichkeitsbescheinigung des kommunalen Steueramtes

Vor Erlaubniserteilung hört die Behörde i. d. R. die Industrie- und Handelskammern, wenn der Antragsteller in deren Bezirk in den letzten fünf Jahren eine gewerbliche Tätigkeit ausgeübt hat, ob Tatsachen bekannt sind, die einer Erlaubniserteilung entgegenstehen.

Kann die Erlaubnis wieder zurückgenommen oder widerrufen werden?

Die erteilte Erlaubnis kann unter den Voraussetzungen der §§ 48 und 49 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) von der Gewerbebehörde zurückgenommen oder widerrufen werden, wenn Tatsachen vorliegen, die die Unzuverlässigkeit des Gewerbetreibenden begründen.

Gibt es Tätigkeiten, die keiner Erlaubnis bedürfen?

Keiner Erlaubnis bedürfen Tätigkeiten nach § 34 c Abs. 5 GewO. Hierzu gehören z. B.

- Gewerbetreibende, die lediglich zur Finanzierung der von ihnen abgeschlossenen Warenverkäufe oder zu erbringenden Dienstleistungen den Abschluss von Verträgen über Darlehen vermitteln oder die Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge nachweisen.

Welche weiteren Pflichten bestehen für die Gewerbetreibenden nach Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)?

Die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) gilt für Gewerbetreibende, die Tätigkeiten nach § 34 c Abs. 1 GewO ausüben, zusätzlich zum Bestehen einer Erlaubnispflicht.

Sie ist nicht anzuwenden auf Gewerbetreibende, die lediglich

- als Versicherungs- oder Bausparkassenvertreter im Rahmen ihrer Tätigkeit für ein der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht unterliegendes Versicherungs- oder Bausparunternehmen den Abschluss von Verträgen über Darlehen vermitteln oder die Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge nachweisen oder
- den Abschluss von Verträgen über die Nutzung der von ihnen für Rechnung Dritter verwalteten Grundstücke, grundstücksgleichen Rechte, gewerblichen Räume oder

Wohnräume vermitteln oder die Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge nachweisen.

Zu den Berufsausübungsregeln gehören insbesondere Vorschriften über:

- Sicherheiten und/oder eine zu diesem Zweck geeignete Versicherung, bevor der Gewerbetreibende zur Ausübung der Aufträge Vermögenswerte des Auftraggebers erhält oder zu deren Verwendung ermächtigt ist (§ 2 MaBV)
- Besondere Sicherungspflichten für Bauträger (§ 3 MaBV)
- Gewährleisten ordnungsgemäßer Verwendung von Vermögenswerten der Auftraggeber durch Hilfspersonal (§ 5 MaBV)
- Verwendung von Vermögenswerten der Auftraggeber (§ 4 MaBV)
- getrennte Verwaltung der zur Ausführung des Auftrages erhaltenen Vermögenswerte des Auftraggebers vom eigenen Vermögen sowie vom Vermögen der sonstigen Auftraggeber (§ 6 MaBV)
- Rechnungslegung nach Beendigung des Auftrages über die Verwendung der erhaltenen Vermögenswerte gegenüber dem Auftraggeber (§ 8 MaBV)
- Anzeige der zuständigen Behörde über die jeweils mit der Leitung des Betriebes oder einer Zweigniederlassung beauftragten Personen (§ 9 MaBV)
- Buchführungspflicht, einschließlich Aufzeichnung von Daten über die Auftraggeber und einzelne Geschäftsvorgänge (§ 10 MaBV)
- Informationspflichten gegenüber den Auftraggebern bei Aufnahme der Vertragsverhandlungen und bei Annahme des Vertrages (§ 11 MaBV)
- Verbot des vertraglichen Ausschlusses oder der Beschränkung der Pflichten nach §§ 2-8 MaBV und der zu sichernden Schadenersatzansprüche nach § 2 Absatz 1 MaBV (§ 12 MaBV)
- Aufbewahrungsfristen bezüglich der Geschäftsunterlagen (§14 MaBV)
- **Prüfbericht** über Einhaltung der Verpflichtungen durch Gewerbetreibende und Übermittlung an die zuständige Behörde bis spätestens 31.12. des darauffolgenden Jahres bzw. Erklärung über Nichtausübung der Tätigkeiten im Berichtszeitraum zum selben Termin (§ 16 MaBV).
Die Prüfberichtspflicht trifft zunächst Gewerbetreibende nach § 34 c Abs. 1 Nr. 3 GewO (gewerbliche Betätigung im Zusammenhang mit Bauvorhaben). Die Behörde kann aber aus besonderen Anlass diese Pflicht auch auf die Immobilienmakler wie auch Darlehensvermittler ausweiten, vgl. § 16 Abs. 2 MaBV.
- Erteilung schriftlicher und mündlicher Auskünfte bei behördlicher Nachschau (§ 17 MaBV, § 29 GewO)

Grenzüberschreitende Dienstleistungen (§ 19 MaBV)

Die MaBV ist auf Gewerbetreibende mit einer Niederlassung in einem anderen Mitgliedsstaat der EU/EWR, die in Deutschland nur im Wege vorübergehender grenzüberschreitender Dienstleistungen gewerbsmäßig

- den Abschluss von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume oder Wohnräume vermitteln oder die Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge nachweisen
- 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
- als Baubetreuer im fremden Namen für fremde Rechnung wirtschaftlich vorbereiten oder durchführen

nur eingeschränkt anwendbar. So entfallen die §§ 8 – 11 der MaBV (Rechnungslegung, Anzeigepflicht, Buchführungspflicht, Informationspflicht) und §§ 14 – 17 MaBV (Aufbewahrung der Unterlagen, Prüfpflicht, behördliche Prüfung).

Die Vorschriften in Bezug auf die Sicherung von Vermögenswerten der Auftraggeber finden jedoch Anwendung – siehe § 19 Abs. 1 MaBV.

Wer in Deutschland eine Niederlassung hat und diese Leistungen in einem anderen EU-/EWR-Staat vorübergehend erbringt, muss dennoch die meisten Vorschriften der MaBV erfüllen.

Rechtsgrundlagen:

- § 34 c Gewerbeordnung (GewO)
- Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)