IHK München und Oberbayern

MERKBLATT

Erlaubnispflicht für Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger, Baubetreuer und Wohnimmobilien-verwalter

Gewerbsmäßig tätige Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger, Baubetreuer und Wohnimmobilienverwalter nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 4 Gewerbeordnung (GewO) benötigen zur Ausübung ihrer Tätigkeit eine gewerberechtliche Erlaubnis. Darüber hinaus sind sie verpflichtet, eine Gewerbeanzeige nach § 14 GewO abzugeben.

Dieses Merkblatt informiert über die Voraussetzungen für die Erlaubniserteilung. Zuständige Erlaubnis- und Aufsichtsstelle für Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger, Baubetreuer und Wohnimmobilienverwalter mit Hauptniederlassung in Bayern sind die Industrie- und Handelskammern (IHKs). Die IHK für München und Oberbayern übernimmt diese Aufgabe als zentrale Stelle für alle bayerischen IHKs mit Ausnahme der IHK Aschaffenburg.

Gewerbetreibende, deren Erlaubnis nach § 34c GewO von der bis zum 31. Dezember 2019 zuständigen Kreisverwaltungsbehörde erteilt wurde, müssen keine neue Erlaubnis einholen, diese ist weiterhin gültig. Wenn sie im Rahmen ihrer Tätigkeit eine Website betreiben, müssen sie jedoch ihr Internetimpressum an die geänderte Zuständigkeitsregelung anpassen. Weitere Hinweise hierzu finden Sie über **www.ihk-muenchen.de/gewerbeerlaubnisse**.

Seit 1. August 2018 unterliegen Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter einer Weiterbildungsverpflichtung. Bauträger und Baubetreuer müssen jährlich eine Prüfungspflicht erfüllen. Informationen zu diesen und weiteren Berufspflichten finden Sie ebenfalls über **www.ihk-muenchen.de/gewerbeerlaubnisse**.

Inhalt

1. Rechtsgrundlagen 4
2. Erlaubnispflichtige Tätigkeiten 4
   a) Immobilienmakler 5
   b) Darlehensvermittler 5
   c) Bauträger 6
   d) Baubetreuer 7
   e) Wohnimmobilienverwalter 7
3. Ausnahmen von der Erlaubnispflicht 8
4. Ablauf des Erlaubnisverfahrens 8
   a) Antragsteller/-i 8
   b) Zuständige Erlaubnisbehörde 9
   c) Antragsformulare 10
   d) Voraussetzungen für die Erlaubniserteilung 10
      aa) Zuverlässigkeit 10
      bb) Geordnete Vermögensverhältnisse 11
      cc) Berufshaftpflichtversicherung 12
   e) Inhaltliche Beschränkungen, Auflagen 13
5. Geltungsbereich der Erlaubnis 13
6. Gebühren 14

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage der Erlaubnispflicht für Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger, Baubetreuer und Wohnimmobilienverwalter ist § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 4 GewO. Konkretisierende Regelungen enthält die auf Grund der Verordnungsermächtigung des § 34c Absatz 3 GewO ergangene Verordnung über die Pflichten der Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger, Baubetreuer und Wohnimmobilienverwalter (Makler- und Bauträgerverordnung). In den Vorschriften wird z. T. auch auf weitere Regelungen Bezug genommen. Die relevanten Regelungen können Sie den folgenden Gesetzen entnehmen:

- Gewerbeordnung (GewO):
  http://www.gesetze-im-internet.de/gewo/index.html
- Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV):
  http://www.gesetze-im-internet.de/gewo_34cdv/index.html
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB):
  http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/index.html
- Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG):
  http://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/index.html
- Gesetz über das Kreditwesen (KWG):
  http://www.gesetze-im-internet.de/kredwg/index.html
- Gesetz über den Versicherungsvertrag (VVG):
  http://www.gesetze-im-internet.de/vvg_2008/index.html
- Insolvenzordnung (InsO):
  http://www.gesetze-im-internet.de/inso/index.html
- Zivilprozessordnung (ZPO):
  http://www.gesetze-im-internet.de/zpo/index.html
- Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB):
  http://www.gesetze-im-internet.de/kagb/index.html

2. Erlaubnispflichtige Tätigkeiten

Der Erlaubnispflicht nach § 34c Absatz 1 Satz 1 GewO unterliegen Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger, Baubetreuer und Wohnimmobilienverwalter.

Die Erlaubnispflicht nach § 34c Absatz 1 Satz 1 GewO setzt zunächst voraus, dass die jeweilige Tätigkeit gewerbsmäßig ausgeübt wird. Unter einer gewerbsmäßigen Tätigkeit versteht man eine erlaubte, selbständige und auf Dauer angelegte Tätigkeit, die mit Gewinnerzielungsabsicht ausgeübt wird, ausgenommen die bloße Verwaltung eigenen Vermögens, die Urproduktion und die freien Berufe.

Angestellte selbständiger Gewerbetreibender nach § 34c Absatz 1 Satz 1 GewO bedürfen keiner eigenen Erlaubnis, da sie nicht selbständig tätig sind.
Ein Beispiel für die Verwaltung eigenen Vermögens wäre die Verwaltung eigener Wohnungen.

a) Immobilienmakler
Immobilienmakler ist, wer gewerbsmäßig den Abschluss von Vertragen über Grundstücke (z. B. Verkauf, Belastung, Vermietung, Verpachtung von Grundstücken und Wohnungseigentum; Vertrage über die Vermittlung von Hypotheken und Grundschulden), grundstücksgleiche Rechte (z. B. Erbbaurecht), gewerbliche Raume oder Wohnraume vermitteln oder (als sog. Nachweismakler) die Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge nachweisen will (§ 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 GewO).

Unter Vermittlung in diesem Sinne versteht man sowohl die einen Vertragsabschluss lediglich vorbereitende Tätigkeit als auch eine Tätigkeit, die den Vertragsabschluss herbeifuhrt. Auf den Erfolg der Tätigkeit kommt es hierbei nicht an. Vermittlung setzt zudem ein Drei-Personen-Verhältnis voraus, wobei der Immobilienmakler auch als Vertreter des Auftraggebers auftreten kann.

Der Nachweismakler benennt seinem Auftraggeber einen bisher unbekannten Interessenten oder ein Objekt sowie den künftigen Vertragspartner, so dass der Auftraggeber die Möglichkeit hat, von sich aus in Vertragsverhandlungen einzutreten.

b) Darlehensvermittler
Darlehensvermittler ist, wer gewerbsmäßig den Abschluss von Darlehensvertragen, mit Ausnahme von Vertragen im Sinne von § 34i Absatz 1 Satz 1 GewO, vermitteln oder die Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge nachweisen will (§ 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 GewO). Ein Darlehensvertrag ist gemäß § 488 Absatz 1 BGB ein Vertrag, durch den der Darlehensgeber verpflichtet wird, dem Darlehensnehmer einen Geldbetrag in der vereinbarten Höhe zur Verfügung zu stellen. Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, einen geschuldeten Zins zu zahlen und bei Fälligkeit das zur Verfügung gestellte Darlehen zurückzuzahlen.

Auch hier ist zudem ein Drei-Personen-Verhältnis zwischen Darlehensgeber, Vermittler und Darlehensnehmer erforderlich.

Mögliche Erlaubnispflichten im Bereich der Darlehensvermittlung

- Gewerbetreibende, die den Abschluss von Immobiliar-Verbraucher-darlehensvertragen im Sinne von § 491 Absatz 3 BGB oder entsprechenden entgeltlichen Finanzierungshilfen im Sinne von § 506 BGB vermitteln oder hierzu beraten wollen (Immobiliardarlehensvermittler), benötigen hierfür eine Erlaubnis nach § 34i Absatz 1 GewO. Weitere Einzelheiten zur Tätigkeit als

Immobiliardarlehensvermittler und zum Erlaubnisverfahren finden Sie unter **www.ihk-muenchen.de/Immobiliardarlehensvermittler/**

- Für die Vermittlung von bzw. die Beratung zu partiarischen Darlehen und/oder Nachrangdarlehen im Sinne von § 1 Absatz 2 Nummer 3 bzw. 4 VermAnlG ist eine Erlaubnis nach § 34f Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 GewO als Finanzanlagenvermittler notwendig. Weitergehende Informationen hierzu finden Sie unter **www.ihk-muenchen.de/Finanzanlagenvermittler/** und in unserem ebenfalls dort abrufbaren Merkblatt für Finanzanlagenvermittler.
- Für die Vermittlung von Darlehensvertragen, die weder als Finanzanlagen noch als Immobiliardarlehen einzuordnen sind, besteht eine Erlaubnispflicht nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 GewO, z. B. für die Vermittlung nicht dinglich besicherter Gebäuderenovierungs- und Modernisierungsdarlehen.

Die reine Vermittlung von Bausparvertragen stellt keine Darlehensvermittlung dar, wohl aber die Vermittlung von Bauspardarlehensvertragen.

c) Bauträger

Bauträger ist, wer gewerbsmäßig Bauvorhaben als Bauherr im eigenen Namen für eigene oder fremde Rechnung vorbereiten oder durchführen und dazu (bereits im Stadium der Vorbereitung und/oder Durchführung) Vermögenswerte von Erwerbern, Mietern, Pächtern oder sonstigen Nutzungsberechtigten oder von Bewerbern um Erwerbs- oder Nutzungsrechte verwenden will (§ 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 lit. a GewO).

Erfasst sind sämtliche Hoch- und Tiefbauvorhaben. Die erlaubnispflichtigen Vorbereitungshandlungen erstrecken sich über sämtliche Tätigkeiten mit Bezug auf ein Bauvorhaben bis zum Baubeginn, etwa rechtliche, technische und wirtschaftliche Konzipierung und Auswahl der eingesetzten Architekten und Handwerker. Auch die Umsetzung des Bauvorhabens wird vom Bauträger gesteuert. Er schließt in eigenem Namen die Vertrage mit den zur Umsetzung eingesetzten Personen und ist die gegenüber der Baubehörde verantwortliche Person. Sein bestimmender Einfluss auf das Bauvorhaben ist maßgeblicher Anknüpfungspunkt der Erlaubnispflicht.

Keine Bauträger sind die vom Bauherrn beauftragten Generalbauunternehmer, die mit der Umsetzung der einzelnen Bauleistungen bzw. der Weitergabe an Subunternehmer betraut sind.

Ebenfalls besteht mangels der Verwendung von Vermögenswerten Dritter keine Erlaubnispflicht für die Errichtung eines Bauobjektes mit eigenen Mitteln und die anschließende Veräußerung dieses Bauobjektes.

d) Baubetreuer
Baubetreuer ist, wer gewerbsmäßig Bauvorhaben im fremden Namen für fremde Rechnung wirtschaftlich vorbereiten oder durchführen will (§ 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 lit. b GewO). Die rein technische Baubetreuung hingegen unterliegt nicht der Erlaubnispflicht nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 lit. b GewO.

e) Wohnimmobilienverwalter
Wohnimmobilienverwalter ist, wer gewerbsmäßig 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 verwalten will (§ 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 GewO).

Von der Erlaubnispflicht nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 GewO ist zum einen die gewerbsmäßige Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums von Wohnungseigentümern im Sinne des WEG erfasst. Zum gemeinschaftlichen Eigentum im Sinne des WEG gehören das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums umfasst die Geschäftsführung für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und die diesbezügliche Vertretung gegenüber Dritten. Typische Verwaltungsentscheidungen und Verwaltungsmaßnahmen sind z. B. die Organisation, Durchführung und Nachbearbeitung von Eigentümerversammlungen, die Korrespondenz mit Eigentümern und Mietern, technische Planung, Vergabe und Überwachung von Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten, die Erfüllung von Verkehrssicherungspflichten und die kaufmännischen Aufgaben einschließlich Verwaltung, Abrechnung und Eintreibung von Geldern (so die beispielhafte Aufzahlung in der Begründung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung, Drs. 496/16, S. 6).

Unter die Erlaubnispflicht nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 GewO fallen des Weiteren Gewerbetreibende, die für Dritte Mietverhältnisse über Wohnraum verwalten. Hierzu gehört neben klassischen Verwaltungstätigkeiten auch die Betreuung der Mietverhältnisse.

Die Verwaltung von Gewerbeimmobilien und Grundstücken stellt keine erlaubnispflichtige Wohnimmobilienverwaltung dar.

Achtung:
Gewerbetreibende, die (zusätzlich) gewerbsmäßig die Gelegenheit zum Abschluss von Vertragen mit Dritten über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Raume oder Wohnraume vermitteln oder diese nachweisen,

benötigen hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis als Immobilienmakler gemäß § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 GewO. Eine entsprechende gewerbsmäßige Tätigkeit kann bereits bei drei Vermittlungen pro Jahr angenommen werden.

3. Ausnahmen von der Erlaubnispflicht

Von der Erlaubnispflicht sind nach § 34c Absatz 5 GewO Kreditinstitute ausgenommen, für die eine Erlaubnis nach § 32 Absatz 1 KWG erteilt wurde, und Zweigstellen von Unternehmen im Sinne des § 53b Absatz 1 Satz 1 KWG.

Wird die erlaubnispflichtige Tätigkeit jedoch durch deren rechtlich selbständige Tochtergesellschaften ausgeübt, so unterliegen diese der Erlaubnispflicht, sofern die Ausnahmeregelung nicht auch für sie einschlägig ist.

Auch für Kapitalverwaltungsgesellschaften, für die eine Erlaubnis nach § 20 Absatz 1 KAGB erteilt wurde, gelten die Absatze 1 bis 3 des § 34c GewO nicht.

Keine Erlaubnispflicht als Darlehensvermittler besteht weiter für Gewerbetreibende, die lediglich zur Finanzierung der von ihnen abgeschlossenen Warenverkaufe oder zu erbringenden Dienstleistungen den Abschluss von Vertragen über Darlehen vermitteln oder die Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge nachweisen.

Dies gilt ebenfalls für Zweigstellen von Unternehmen mit Sitz in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union, die nach § 53b Absatz 7 KWG Darlehen zwischen Kreditinstituten vermitteln dürfen, soweit sich ihre entsprechende Tätigkeit auf die Vermittlung von Darlehen zwischen Kreditinstituten beschränkt.
Eine Ausnahme von der Erlaubnispflicht für Immobilienmakler liegt vor, soweit Vertrage über die Teilzeitnutzung von Wohngebäuden im Sinne des § 481 BGB nachgewiesen oder vermittelt werden (sog. Time-Sharing-Modelle).

4. Ablauf des Erlaubnisverfahrens

a) Antragsteller/-in

Antragsteller/-in kann eine natürliche oder juristische Person mit eigener Rechtspersönlichkeit (z. B. GmbHs, Aktiengesellschaften) sein. Bei Personenhandelsgesellschaften ohne eigene Rechtspersönlichkeit (z. B. offene Handelsgesellschaften oder Kommanditgesellschaften) hat jede/-r geschäftsführende Gesellschafter/-in die Erlaubnis für seine Person einzuholen. Dies gilt auch für Kommanditisten, jedoch nur, sofern diese Geschäftsführungsbefugnis besitzen und

somit rechtlich als Gewerbetreibende anzusehen sind. Die Erlaubnis ist personengebunden, d. h. auch wenn der/die Antragsteller/-in als geschäftsführende/-r Gesellschafter/-in an mehreren Personenhandelsgesellschaften beteiligt ist und jeweils im Sinne von § 34c Absatz 1 Satz 1 GewO tätig wird, hat er/sie nur einmal die Erlaubnis ─ bezogen auf seine/ihre Person ─ zu beantragen. Nicht rechtsfähige Personengesellschaften können keine Erlaubnis erhalten. Hier gilt in gewerberechtlicher Hinsicht jeder Gesellschafter als Gewerbetreibender und somit Erlaubnispflichtiger.

Bei der juristischen Person stellt diese selbst den Antrag, vertreten durch ihre Organe (Geschäftsführer/Vorstand).

Achtung:
Eine Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR) kann nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nicht wirksam zur Verwalterin einer Wohnungseigentümergemeinschaft bestimmt werden (vgl. **BGH v. 18.5.1989, V ZB 4/89, BGHZ 107, 268, 272 = NJW 1989, 2059**).

b) Zuständige Erlaubnisbehörde
In Bayern sind die Industrie- und Handelskammern (IHKs) zuständige Stellen für die Entgegennahme von Antragen und die Erteilung von Erlaubnissen nach § 34c Absatz 1 Satz 1 GewO. Die IHK für München und Oberbayern übernimmt diese Aufgabe als zentrale Stelle für alle bayerischen IHKs mit Ausnahme der IHK Aschaffenburg. Bis 31.12.2019 waren noch die Kreisverwaltungsbehörden zuständige Erlaubnis- und Aufsichtsbehörde für Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger und Baubetreuer.

Hinweis:
Sofern Sie über eine von der damals zuständigen Kreisverwaltungsbehörde bis 31.12.2019 erteilte Erlaubnis nach § 34c GewO verfugen, behalt diese weiter ihre Gültigkeit. Die Einholung einer neuen Erlaubnis nach § 34c GewO bei der IHK im Zuge des Zuständigkeitswechsels war nicht erforderlich. Jedoch müssen Sie ggf. Ihr Internet-Impressum anpassen und als Aufsichtsbehörde die seit 01.01.2020 zuständige IHK angeben. Weitere Hinweise finden Sie über **www.ihk-muenchen.de/gewerbeerlaubnisse** in unserem Merkblatt „Internet-Impressum“.

Sofern sich Ihre Hauptniederlassung im Zuständigkeitsbereich der IHK zu Coburg, der IHK für München und Oberbayern, der IHK für Niederbayern in Passau, der IHK Nürnberg für Mittelfranken, der IHK für Oberfranken Bayreuth, der IHK Regensburg für Oberpfalz/Kelheim, der IHK Schwaben oder der IHK Würzburg-Schweinfurt befindet, sind die Antrage an die IHK für München und Oberbayern zu richten.

Bitte beantragen Sie die Erlaubnis online unter:
www.ihk-muenchen.de/34c-gewo.

c) Antragsformulare
Die Antragsformulare für die Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 GewO senden wir Ihnen nach Eingabe Ihrer Daten per E-Mail zu. Weitere Formulare können Sie abrufen über **www.ihk-muenchen.de/gewerbeerlaubnisse**.

d) Voraussetzungen für die Erlaubniserteilung und notwendige Unterlagen
Auf die Erteilung der Erlaubnis besteht ein Rechtsanspruch, wenn der/die Antragsteller/-in folgende Voraussetzungen erfüllt:

aa) Zuverlässigkeit
Der/die Antragsteller/-in (bei juristischen Personen alle gesetzlich vertretungsberechtigten Personen) und, sofern vorliegend, die mit der Leitung des Betriebs oder einer Zweigniederlassung beauftragte/-n Person/-en muss bzw. müssen die für den Gewerbebetrieb erforderliche Zuverlässigkeit nachweisen. Die erforderliche Zuverlässigkeit besitzt in der Regel nicht, wer in den letzten fünf Jahren vor Stellung des Antrags wegen eines Verbrechens oder wegen Diebstahls, Unterschlagung, Erpressung, Betrugs, Untreue, Geldwasche, Urkundenfälschung, Hehlerei, Wuchers oder einer Insolvenzstraftat rechtskräftig verurteilt worden ist.

Folgende Unterlagen sind aktuell, d. h. nicht älter als drei Monate, zur Prüfung vorzulegen:

- für alle natürlichen Personen, unabhängig ob als Antragsteller/-in, als Betriebsleiter/-in, als mit der Leitung einer Zweigniederlassung Beauftragte/-r oder als gesetzliche/-r Vertreter/-in einer juristischen Person:
  - Auskunft aus dem Bundeszentralregister (= polizeiliches Führungszeugnis) zur Vorlage bei einer Behörde (§ 30 Absatz 5 BZRG, **Belegart: OG**, Behördenkennzeichen der IHK: D8482)
  - Auskunft aus dem Gewerbezentralregister zur Vorlage bei einer Behörde (§ 150 Absatz 5 GewO, Belegart: 9, Behördenkennzeichen der IHK: D8482)
  - Bescheinigung in Steuersachen (sog. Unbedenklichkeitsbescheinigung) **des Finanzamts/der Finanzämter**, in dessen/deren Bezirk in den letzten drei Jahren ein Wohnsitz oder eine gewerbliche Niederlassung bestanden hat
- für juristische Personen zusätzlich zu den genannten Nachweisen:
  - Auskunft aus dem Gewerbezentralregister zur Vorlage bei einer Behörde (§ 150 Absatz 5 GewO Belegart: 9, Behördenkennzeichen der IHK: D8482) für die Gesellschaft

- Bescheinigung in Steuersachen (sog. Unbedenklichkeitsbescheinigung) **des Finanzamts/der Finanzämter**, in dessen/deren Bezirk in den letzten drei Jahren eine gewerbliche Niederlassung bestanden hat, für die Gesellschaft

Die Auskünfte aus dem Bundeszentralregister und den Gewerbezentralregister sind bei der Wohnsitzgemeinde zur Vorlage bei der IHK für München und Oberbayern zu beantragen. Diese werden dann direkt an die IHK versandt. Die Auskunft aus dem Gewerbezentralregister für eine Gesellschaft (juristische Person) kann bei der Wohnsitzgemeinde einer gesetzlich vertretungsberechtigten Person beantragt werden, auf den Firmensitz kommt es hierbei nicht an; bei der Beantragung ist eine Kopie des Handelsregisterauszugs der Gesellschaft beizulegen.

Alternativ besteht die Möglichkeit, diese Dokumente online mit Hilfe des elektronischen Personalausweises, eines Kartenlesegerätes, der installierten „AusweisApp2“ sowie ggf. eines digitalen Erfassungsgerätes (Scanner oder Digitalkamera) zum Hochladen von Nachweisen zu beantragen. Die Online-Ausweisfunktion des Ausweisdokuments muss freigeschaltet sein. Weitergehende Informationen sowie das Online-Portal zur Antragstellung finden Sie über den folgenden Link: www.bundesjustizamt.de → Themen → Bürgerdienste → Führungszeugnis bzw. Gewerbezentralregister → Online-Antrag → Online-Portal → Führungszeugnis beantragen bzw. Auskunft aus dem Gewerbezentralregister beantragen.

Bitte geben Sie bei der Beantragung die genaue Anschrift „IHK München, Max-Joseph-Straße 2, 80333 München“, das Behördenkennzeichen D8482, sowie den Verwendungszweck „VIII 4 - Gewerbeerlaubnis“ an. Bei Online-Beantragung muss das Behördenkennzeichen derzeit nicht angegeben werden.

bb) Geordnete Vermögensverhältnisse

Weitere Voraussetzung für die Erlaubniserteilung sind geordnete Vermögensverhältnisse. Ungeordnete Vermögensverhältnisse liegen in der Regel vor, wenn über das Vermögen des/der Antragstellers/-in ein Insolvenzverfahren eröffnet worden oder er/sie in das Schuldnerverzeichnis nach § 882b der Zivilprozessordnung eingetragen ist.

Zur Prüfung der geordneten Vermögensverhältnisse holt die IHK folgende Unterlagen ein:

- Auskunft des/der zuständigen Insolvenzgerichts/-e (Amtsgericht), in dessen/deren Bezirk in den letzten fünf Jahren ein Wohnsitz oder eine gewerbliche Hauptniederlassung bestanden hat, dass kein Insolvenzverfahren betreffend den/die Antragsteller/-in anhängig ist. Bei juristischen Personen ist der Ort des Verwaltungssitzes maßgeblich.

- Auskunft aus den Schuldnerverzeichnissen der zentralen Vollstreckungsgerichte nach Maßgabe des § 882b der Zivilprozessordnung (ZPO).

Hinweise zur Zuverlässigkeit und zu den geordneten Vermögensverhältnissen:

Bitte beachten Sie, dass die aufgeführten Nachweise bei Antragstellung nicht älter als drei Monate sein dürfen.

Verfügt der/die Antragsteller/-in bereits über eine Erlaubnis nach § 34c GewO (z. B. als Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger/-betreuer, Wohnimmobilienverwalter), nach § 34d GewO (Versicherungsvermittler oder -berater), nach §§ 34f/34h GewO (Finanzanlagenvermittler/ Honorar-Finanzanlagenberater) oder nach § 34i GewO (Immobiliardarlehensvermittler), die im Regelverfahren erteilt wurde, ist bei Vorlage des Erlaubnisbescheids die Beibringung/Einholung der vorgenannten Unterlagen entbehrlich, sofern der Zeitpunkt der Erlaubniserteilung bei Antragstellung nicht länger als drei Monate zurückliegt.

Ist der/die Antragsteller/-in eine juristische Person, so sind keine Nachweise zu den geordneten Vermögensverhältnissen und zur Zuverlässigkeit der Gesellschaft (wohl aber zur Zuverlässigkeit ihrer gesetzlichen Vertreter!) erforderlich, sofern der Erlaubnisantrag innerhalb von drei Monaten nach Eintragung der Gesellschaft ins Handelsregister gestellt wurde.

cc) Nur bei Erlaubnisantrag als Wohnimmobilienverwalter: Berufshaftpflichtversicherung

Nur soweit sich der Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis nach § 34c GewO auf die Tätigkeit als Wohnimmobilienverwalter nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 GewO bezieht, ist eine weitere Erlaubnisvoraussetzung zu beachten: Erforderlich ist der Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung für Vermögensschaden, die sich aus der gewerblichen Tätigkeit als Wohnimmobilienverwalter ergeben können. Die näheren Voraussetzungen werden in § 34c Absatz 2 Nummer 3 GewO i. V. m. §§ 15, 15a MaBV geregelt.

Zu beachten ist insbesondere:

- Die Versicherung muss bei einem im Inland zum Geschäftsbetrieb zugelassenen Versicherungsunternehmen abgeschlossen werden.
- Die Berufshaftpflichtversicherung muss unmittelbare Vermögensschaden, die sich aus der fehlerhaften Berufsausübung des Wohnimmobilienverwalters ergeben können, abdecken.

- Die Versicherung muss sich auch auf Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen des Gewerbetreibenden erstrecken, sofern diese nicht selbst zum Abschluss einer solchen Berufshaftpflichtversicherung verpflichtet sind.
- Der Versicherungsschutz muss eine unbegrenzte Nachhaftung aufweisen.
- Zulässige Ausschlusstatbestande: Wissentliche Pflichtverletzung und marktübliche Ausschlüsse, sofern sie dem Zweck der Berufshaftpflichtversicherung nicht zuwiderlaufen.

Die Bestätigung muss auf den Vor- und Zunamen des Gewerbetreibenden, bei juristischen Personen auf den Firmennamen laut Handelsregistereintrag lauten und darf keine Zusätze zum Namen (z. B. „Max Mustermann Hausverwaltung“) enthalten. Sie darf im Zeitpunkt der Antragstellung nicht älter als drei Monate sein.

Bitte verwenden Sie für den Versicherungsnachweis ausschließlich die von der IHK auf der Internetseite unter **www.ihk-muenchen.de/34c-gewo/** zur Verfügung gestellten § 34c-Musterformulare für die Versicherungsbestätigung (ohne Personenhandelsgesellschaft/Gruppenvertrag/mit Personenhandelsgesellschaft) oder eine inhaltsgleiche Erklärung Ihres Versicherungsunternehmens, keine Versicherungsscheine oder Rechnungen.

Hinweis für Personenhandelsgesellschaften
(z.B. OHG; KG, nicht: GbR)**:**
Wenn der erlaubnispflichtige Gewerbetreibende als geschäftsführender Gesellschafter in einer oder mehreren Personenhandelsgesellschaften tätig ist, muss für die jeweilige Personenhandelsgesellschaft zusätzlich jeweils ein Versicherungsvertrag abgeschlossen werden, wobei letzterer auch Tätigkeiten des Gewerbetreibenden aus seiner eigenen beruflichen Tätigkeit abdecken darf.

e) Inhaltliche Beschränkungen, Auflagen

Die Erlaubnis kann — auch nachträglich — inhaltlich beschrankt und mit Auflagen verbunden werden, sofern dies zum Schutz der Allgemeinheit oder der Auftraggeber erforderlich ist. Unter denselben Voraussetzungen sind auch die nachträgliche Aufnahme, Änderung und Ergänzung von Auflagen zulässig.

5. Geltungsbereich der Erlaubnis

Die Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 GewO ist bundesweit gültig.
Für eine vorübergehende grenzüberschreitende Tätigkeit als Immobilienmakler, Bauträger, Baubetreuer oder Wohnimmobilienverwalter von einer Hauptniederlassung in einem anderen EU-/EWR-Staat aus in Deutschland ist gemäß § 4 GewO

keine deutsche Erlaubnis und Gewerbeanzeige erforderlich. Anders verhält es sich bei einer grenzüberschreitenden Tätigkeit als Darlehensvermittler in Deutschland: Hierfür muss zunächst eine Erlaubnis nach § 34c Ansatz 1 Satz 1 Nummer 2 GewO eingeholt werden.

6. Gebühren

Der Gebührenanspruch für die Bearbeitung des Erlaubnisverfahrens entsteht mit Antragstellung bei der IHK für München und Oberbayern als zuständiger Erlaubnisbehörde. Es ergeht ein gesonderter Gebührenbescheid.

Für die Prüfung der Erlaubnisvoraussetzungen und die Erteilung des Erlaubnisbescheids als Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger oder Baubetreuer fallen für jede Tätigkeit jeweils € 315,00 an. Die Prüfung der Erlaubnisvoraussetzungen und die Erteilung des Erlaubnisbescheids als Wohnimmobilienverwalter kosten € 350,00.

Bei Rücknahme des Antrags auf Erlaubnis durch den/die Antragsteller/-in vor Erlass einer Entscheidung über den Antrag vermindert sich die Gebühr für das Erlaubnisverfahren um 50%.

Hinweis:
Dieses Merkblatt dient als erste Orientierungshilfe und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Obwohl es mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, kann eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden. Die Veröffentlichung von Merkblättern ist ein Service der Industrie- und Handelskammer und kann eine Rechtsberatung im Einzelfall nicht ersetzen.

IHK für München und Oberbayern
Ihr Kontakt: Informations- und Servicezentrum
Stand: April 2025