

Immobilienmakler, Bauträger, Baubetreuer, Darlehensvermittler und Wohnimmobilienverwalter - Erlaubnis

Wer gewerbsmäßig

* den Abschluss von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume, Wohnräume vermitteln oder die Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge nachweist (Immobilienmakler)

* den Abschluss von Darlehensverträgen vermitteln will oder die Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge nachweist (Darlehensvermittler)

* Bauvorhaben als Bauherr im eigenen Namen für eigene oder fremde Rechnung vorbereiten oder durchführen will und dazu Vermögenswerte von Erwerbern, Mietern, Pächtern oder sonstigen Nutzungsberechtigten oder von Bewerbern um Erwerbs- oder Nutzungsrecht verwenden will (Bauträger)

* Bauvorhaben als Baubetreuer im fremden Namen für fremde Rechnung wirtschaftlich vorbereiten oder durchführen will (Baubetreuer),

* das gemeinschaftliche Eigentum von Wohnungseigentümern oder für Dritte Mietverhältnisse über Wohnräume verwalten will (Wohnimmobilienverwalter), bedarf der Erlaubnis der zuständigen Behörde.

Zu den Darlehensverträgen zählen nur Verbraucherdarlehen. Für die Vermittlung von Immobilial-Verbraucherdarlehen ist eine gesonderte Erlaubnis als [\[\[https://service.berlin.de/dienstleistung/327968/Immobilienvermittler\]\]](https://service.berlin.de/dienstleistung/327968/Immobilienvermittler) erforderlich. Für die Vermittlung von partiarischen Darlehen, Nachrangdarlehen sowie Schwarmfinanzierungen benötigen Sie eine gesonderte Erlaubnis als [\[\[https://service.berlin.de/dienstleistung/327479/Finanzanlagenvermittler\]\]](https://service.berlin.de/dienstleistung/327479/Finanzanlagenvermittler).

Bei Personengesellschaften (z.B. GbR, OHG, KG) ist Gewerbetreibender jeder geschäftsführende Gesellschafter, bei juristischen Personen (GmbH, UG oder AG) wird die Erlaubnis der Gesellschaft erteilt.

Voraussetzungen

persönliche Zuverlässigkeit

Die Zuverlässigkeit wird anhand verschiedener Nachweise geprüft. Der Antragsteller hat in der Regel hierfür eine Auskunft aus dem Bundeszentralregister (Führungszeugnis) und eine Auskunft aus dem Gewerbezentralregister beizubringen.

geordnete Vermögensverhältnisse

Geprüft wird hierbei, ob der Antragsteller Schulden (privater oder öffentlich-rechtlicher Art) hat oder ob Insolvenzverfahren bekannt sind.

Regelmäßige Weiterbildungen als Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter

Als Immobilienmakler- und/oder Wohnimmobilienverwalter sind Sie gesetzlich verpflichtet sich in einem Umfang von jeweils 20 Stunden

innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren fachlich fortzubilden. Eine Weiterbildungserklärung sowie die Weiterbildungsnachweise sind auf Verlangen des zuständigen Ordnungsamtes zur Überprüfung vorzulegen. Die Weiterbildungsverpflichtung gilt auch für Beschäftigte, die unmittelbar an der Erbringung der erlaubnispflichtigen Tätigkeiten mitwirken.

https://www.gesetze-im-internet.de/gewo_34cdv/_15b.html

- Berufshaftpflichtversicherung für Wohnimmobilienverwalter
Wohnimmobilienverwalter müssen eine gültige Berufshaftpflichtversicherung nachweisen.

Erforderliche Unterlagen

- Personaldokument
Personalausweis oder anderes amtliches Ausweisdokument mit Lichtbild (entfällt bei elektronischer Antragstellung).
Aufenthaltstitel, wenn der Antragsteller nicht Angehöriger eines EU-Landes ist.
- Führungszeugnis
Auskunft aus dem Bundeszentralregister (Führungszeugnis) zur Vorlage bei einer Behörde (Belegart 0).
Die Auskunft ist bei der Wohnsitzgemeinde (in Berlin in jedem Bürgeramt) zur Vorlage bei einer Behörde zu beantragen, d. h. sie wird direkt dem für den Betriebssitz zuständigen Ordnungsamt übersandt. Die Auskünfte dürfen nicht älter als drei Monate sein.
Sie kann auch online [<https://www.fuehrungszeugnis.bund.de/>] beim Bundesamt für Justiz beantragt werden.

<https://service.berlin.de/dienstleistung/120926/>

- Gewerbezentralregisterauszug - natürliche Person
Auskunft aus dem Gewerbezentralregister für natürliche Personen zur Vorlage bei einer Behörde (Belegart 9).
Die Auskunft ist bei der Wohnsitzgemeinde (in Berlin in jedem Bürgeramt) zur Vorlage bei einer Behörde zu beantragen, d. h. sie wird direkt dem für den Betriebssitz zuständigen Ordnungsamt übersandt. Die Auskünfte dürfen nicht älter als drei Monate sein.
Sie kann auch online [<https://www.fuehrungszeugnis.bund.de/>] beim Bundesamt für Justiz beantragt werden.

<https://service.berlin.de/dienstleistung/327835/>

- Gewerbezentralregisterauszug - juristische Person
Auskunft aus dem Gewerbezentralregister für juristische Personen zur Vorlage bei einer Behörde (Belegart 9)
Die Auskunft ist bei dem für den Betriebssitz zuständigen Ordnungsamt zu beantragen
Sie kann auch online [<https://www.fuehrungszeugnis.bund.de/>] beim Bundesamt für Justiz beantragt werden.

<https://service.berlin.de/dienstleistung/327835/>

- Auskunft aus dem Schuldnerverzeichnis (Zentrales Vollstreckungsportal)
Auskünfte über Eintragungen sind online [<https://www.vollstreckungsportal.de/zponf/allg/willkommen.jsf>] beim

Zentralen Vollstreckungsportal der Länder zu beantragen.

<https://service.berlin.de/dienstleistung/327028/>

Auskunft aus dem Insolvenzverzeichnis

* Für Insolvenzverfahren von natürlichen Personen mit Wohnsitz in Berlin sind als Nachweis zwei Bescheinigungen erforderlich. Die Erste für Verbraucherinsolvenzverfahren ist bei Ihrem Wohnortgericht und die Zweite für Regelinsolvenzverfahren beim Amtsgericht Charlottenburg, Amtsgerichtsplatz 1, 14057 Berlin zu beantragen.

* Für Insolvenzverfahren von juristischen Personen und Personenhandelsgesellschaften mit Betriebssitz in Berlin ist das Amtsgericht Charlottenburg, Amtsgerichtsplatz 1, 14057 Berlin, zuständig.

* Antragssteller mit Wohn-/Betriebssitz außerhalb Berlins informieren sich bitte über die jeweiligen Zuständigkeiten der Insolvenzgerichte über das zentrale Orts- und Gerichtsverzeichnis [<https://www.justizadressen.nrw.de/de/justiz/suche>].

<https://service.berlin.de/dienstleistung/327527/>

Aktueller Auszug aus dem Handelsregister

Eingetragene Firmen reichen bitte bei Antragstellung einen aktuellen Auszug aus dem Handelsregister ein. In Gründung befindliche juristische Personen (GmbH, AG) reichen den Gesellschaftsvertrag bzw. die Satzung ein.

https://www.handelsregister.de/rp_web/welcome.do;jsessionid=4B3D1264EA1029E4402CA163C39B9396-n1.tc031n01

Berufshaftpflichtversicherung für Wohnimmobilienverwalter

Als Wohnimmobilienverwalter müssen Sie das Bestehen einer Berufshaftpflichtversicherung nachweisen.

https://www.gesetze-im-internet.de/gewo_34cdv/__15.html

Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis gemäß § 34c der Gewerbeordnung
(siehe Formulare)

Formulare

Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis gemäß § 34c der Gewerbeordnung - GewO (Immobilienmakler/Bauträger/Baubetreuer, Darlehensvermittler und Wohnimmobilienverwalter)

https://www.berlin.de/formularverzeichnis/?formular=ordnungsamt/stehende-s-gewerbe/_assets/mdb-f127283-winr221_gewo_makler_bautr__ger_baubetr_euer_antrag_01_2017.pdf

Gebühren

* 100,00 bis 1800,00 Euro, je nach Aufwand

Rechtsgrundlagen

- Gewerbeordnung § 34c Abs. 1

http://www.gesetze-im-internet.de/gewo/__34c.html

- Makler- und Bauträgerverordnung

http://www.gesetze-im-internet.de/gewo_34cdv/

Weiterführende Informationen

- IHK Berlin Merkblatt Maklergewerbe

<https://www.ihk-berlin.de/blueprint/servlet/resource/blob/2253218/da12ec71354bc9920a5ebb73c5498e86/makerlerlaubnis-data.pdf>

- Insolvenzbekanntmachungen online über das gemeinsame Justizportal der Länder

<https://www.insolvenzbekanntmachungen.de/>

- Ermittlung des zuständigen Gerichts für die schriftliche Auskunft aus dem Insolvenzverzeichnis

<https://www.justizadressen.nrw.de/de/justiz/suche>

- Hinweis zum Datenschutz

https://www.berlin.de/formularverzeichnis/?formular=/ordnungsamt/stehende-s-gewerbe/_assets/merkblatt-dsgv.pdf

Zuständige Behörden

Die Erlaubnis ist bei dem für den Betriebssitz zuständigen Ordnungsamt zu stellen. Ist ein Betriebssitz noch nicht bekannt, kann die Erlaubnis auch bei dem für den Wohnsitz des Antragstellers zuständigen Ordnungsamt beantragt werden.

Link zur Online-Abwicklung

<https://www.berlin.de/ea/beantragen/login-bereich-service-konto/>

PDF-Dokument erzeugt am 27.07.2021