

## GEWERBERECHT – G01

Stand: April 2015

Ihr Ansprechpartner:  
Thomas Teschner  
E-Mail:  
thomas.teschner@saarland.ihk.de  
Tel.:  
(0681) 9520-200  
Fax:  
(0681) 9520-690

### **Spezialinformationen für Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauherren (Bauträger) und Baubetreuer sowie Hausverwalter**

#### **Erlaubnispflicht**

Sofern Sie im Rahmen Ihrer beabsichtigten gewerblichen Tätigkeit ganz oder teilweise auch die **nachfolgend aufgeführten Tätigkeiten** vornehmen wollen, **benötigen Sie eine Erlaubnis** gemäß § 34c der Gewerbeordnung (GewO):

- Vermittlung des Abschlusses und Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von **Verträgen über Grundstücke**, grundstücksgleiche Rechte, Wohnräume, gewerbliche Räume
- Vermittlung des Abschlusses und Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von **Verträgen über Darlehen**
- Vorbereitung und Durchführung von **Bauvorhaben als Bauherr in eigenem Namen, für eigene und fremde Rechnung** unter Verwendung von Vermögenswerten von Erwerbern, Mietern, Pächtern, sonstigen Nutzungsberechtigten, von Bewerbern um Erwerbs- oder Nutzungsrechte
- wirtschaftliche Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als **Baubetreuer** in fremdem Namen für fremde Rechnung

Die Erlaubnis kann für alle oder nur für bestimmte Tätigkeiten erteilt werden.

**Finanzanlagenvermittler** benötigen seit dem 01.01.2013 eine Erlaubnis nach § 34 f GewO → Infoblatt **G62** Regeln für Finanzdienstleister, Kennzahl **1755**.

## Hausverwalter

Die „reine“ **Tätigkeit als Hausverwalter** ohne die Vermittlung von Wohnungen setzt **keine Erlaubnis** nach § 34 c GewO voraus; in derartigen Fällen genügt bei nicht angestellten Hausverwaltern die Gewerbeanmeldung nach § 14 GewO. In der Regel vermitteln aber Hausverwalter zumindest gelegentlich Mietverträge über die von ihnen verwalteten Wohnungen. In diesen Fällen liegt eine gewerbsmäßige Vermittlungstätigkeit im Sinne des § 34 c GewO vor, so dass auch für den Hausverwalter im Hinblick auf diese Vermittlungstätigkeit eine Makler-Erlaubnis notwendig ist.

### Welche Antragsunterlagen werden benötigt?

1. **Führungszeugnis** „zur Vorlage bei Behörden“ gemäß § 30 Abs. 5 Bundeszentralregistergesetz (BZGR) - zu beantragen bei Ihrer Wohnsitzgemeinde – unter Angabe der Anschrift der Erlaubnisbehörde (vgl. Adressen am Ende des Infoblatts)
2. **Auszug** aus dem **Gewerbezentralregister** - zu beantragen wie 1.
3. **Bescheinigung** über die **Insolvenzfreiheit** nach § 26 Insolvenzordnung („Negativbescheinigung“). Diese erhalten Sie beim AG Saarbrücken, Zweig- und Außenstelle Sulzbach, Vopeliusstr. 2, 66280 Sulzbach, das für das gesamte Saarland zuständig ist.
4. „**Bescheinigung** in Steuersachen“ des **Finanzamtes** (Zuständigkeit richtet sich nach dem Wohnsitz).
5. **Unbedenklichkeitsbescheinigung** der **Gemeindekasse**.
6. **Auszug** aus dem **Handels- oder Genossenschaftsregister**, soweit das Unternehmen im Register eingetragen ist. Handelt es sich um eine GmbH & Co. KG, so ist ein entsprechender Auszug für die Komplementär-GmbH und die KG einzureichen. Ist die Gesellschaft in Gründung, ist eine Kopie des Gesellschaftsvertrages vorzulegen.
7. Unter Umständen kann die Erlaubnisbehörde für die Zeit vor dem 01.01.2013 einen **Auszug aus dem Schuldnerverzeichnis** verlangen und/oder für die Zeit danach eine **Vermögensauskunft** aus dem **Vollstreckungsportal** einholen

Die vorgenannten Unterlagen müssen für den Antragsteller sowie **für jede weitere mit der Leitung des Betriebes beauftragte Person** vorgelegt werden. Bei juristischen Personen (GmbH, AG) sind diese Unterlagen für alle nach Gesetz, Satzung oder Gesellschaftsvertrag vertretungsberechtigten Personen (z.B. Geschäftsführer, Vorstandsmitglieder) beizubringen. Bitte beachten Sie, dass das **Führungszeugnis** und die **Gewerbezentralregisterauskunft** so beantragt werden, dass sie **unmittelbar an die Erlaubnisbehörde** (vgl. Adressen am Ende des Infoblatts) zugesandt werden. Bei Personengesellschaften ohne eigene Rechtspersönlichkeit (z.B. Gesellschaft bürgerlichen Rechts, OHG, KG einschließlich GmbH & Co. KG) ist eine Erlaubnis für jeden geschäftsführungsbefugten Gesellschafter erforderlich. Dies gilt auch hinsichtlich der Kommanditisten, sofern sie Geschäftsführungsbefugnis besitzen und damit als Gewerbetreibende anzusehen sind.

## Erlaubnisvoraussetzungen

Die Makler-Erlaubnis wird erteilt, wenn der Antragsteller **nicht einschlägig vorbestraft** ist und **kein Insolvenzverfahren** bzw. **keine Eintragungen im Schuldnerverzeichnis und im Vollstreckungsportal** vorliegen. Nach Erteilung der Erlaubnis nach § 34 c GewO ist vor Aufnahme der gewerblichen Tätigkeit der Beginn des Gewerbes nach § 14 GewO bei dem örtlich zuständigen Gewerbeamt oder beim EA-Saar anzuzeigen.

## Wo stelle ich den Antrag auf Maklererlaubnis?

Den Antrag stellen Sie beim örtlich zuständigen Landratsamt bzw. beim Regionalverband Saarbrücken oder - in der Landeshauptstadt Saarbrücken sowie den Städten Völklingen und St. Ingbert – beim Oberbürgermeister. **Anschriften** und Telefonnummern finden Sie in der Anlage **am Ende dieses Infoblatts**.

## Die Gebühr

Für die Bearbeitung Ihres Antrages ist eine Gebühr zu zahlen. Im Saarland gilt zurzeit eine **Rahmengebühr** von **153 € bis 1.533 €**. Es kommt darauf an, auf welche und wie viele der vier möglichen Tätigkeiten sich Ihr Antrag erstreckt und mit welchem Verwaltungsaufwand die Bearbeitung verbunden ist. Wird der Antrag abgelehnt oder ziehen Sie den Antrag zurück, nachdem mit der Bearbeitung begonnen wurde, können bis zu 100% der Gebühr fällig werden.

## Was Sie noch wissen sollten:

- Die Erlaubnis nach § 34c GewO ist nicht zu verwechseln mit der Gewerbeanmeldung nach § 14 GewO bei der Stadt-/Gemeindeverwaltung, in deren Zuständigkeitsbereich Sie die gewerbliche Niederlassung begründen. Die **Gewerbeanmeldung** muss **unabhängig von** der **Erlaubnis** vorgenommen werden. Hier kann Ihnen auch der **EA-Saar** helfen.
- Sie dürfen mit den erlaubnisbedürftigen Tätigkeiten, dazu gehört auch bereits die Werbung, **erst beginnen, wenn** Ihnen die **Erlaubnis erteilt** wurde. Einen Antrag gestellt zu haben, reicht nicht aus.
- Wollen Sie den Betriebssitz in einer von Ihnen für Wohnzwecke angemieteten Wohnung begründen – sprich dort das Büro einrichten – sollten Sie zuvor die Zustimmung des Vermieters einholen.
- **Inhaber der Erlaubnis** muss sein, wer im Sinne der gewerberechtlichen Vorschriften als **Gewerbetreibender** anzusehen ist. Dies ist derjenige, der in eigenem Namen und auf eigene Rechnung persönlich und sachlich unabhängig ein Gewerbe betreibt. Wer also das betriebsnotwendige Kapital bereitstellt, das Unternehmerrisiko trägt, Personal einzustellen befugt ist, Arbeitsanweisungen erteilt, nicht weisungsgebunden ist, selbst entscheiden kann, wie er z.B. Werbung betreibt usw., ist Gewerbetreibender.

- Zwar braucht es für die Berufsausübung nach § 34c der GewO keiner besondere Qualifikation. Aber sobald Sie die Erlaubnis besitzen, das Gewerbe angezeigt und die Tätigkeit aufgenommen haben, müssen Sie, neben vor allem **steuerrechtlichen** und allgemeinen **gewerberechtlichen Vorschriften**, die **Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)** **beachten**. Diese Rechtsverordnung umfasst zahlreiche Regelungen, die Sie bei der Berufsausübung beachten müssen, → Infoblatt **G01 a**, Kennzahl **119**.
- Die **Erlaubnis** nach § 34c der GewO **gilt** grundsätzlich **bundesweit und lebenslang**. Sie kann jedoch zurückgenommen bzw. widerrufen werden, wenn es dem Gewerbetreibenden an der gewerberechtlich erforderlichen Zuverlässigkeit fehlt. Sollten Sie das Gewerbe später abmelden, erlischt die Erlaubnis dadurch nicht automatisch.
- Je nachdem, welche der sechs eingangs genannten Tätigkeiten Sie ausüben, müssen Sie sich für **jedes Jahr von einem geeigneten Prüfer** darauf **prüfen lassen**, ob Sie die Vorschriften der MaBV eingehalten haben (§ 16 MaBV). Der entsprechende Bericht ist bis zum 31. Dezember des Folgejahres bei der Behörde einzureichen, die Ihnen die Maklererlaubnis ausgestellt hat → Infoblatt **G01a** Infoblatt über die Pflicht zur Vorlage von Prüfungsberichten bzw. Negativklärungen für Inhaber von Erlaubnissen nach § 34c GewO, Kennzahl **119**. Bei Verstößen werden regelmäßig Bußgeldverfahren eingeleitet.

### Was hat es mit dem Kreditwesengesetz auf sich?

Für die Vermittlung bestimmter Finanzinstrumente oder auch die Finanzportfolioverwaltung ist eine **Erlaubnis nach dem Kreditwesengesetz (KWG)** erforderlich.

Weitere Auskünfte zur Erlaubnispflicht nach KWG können Sie hier erhalten:

**Bundesanstalt  
für Finanzdienstleistungsaufsicht**  
Graurheindorfer Straße 108  
53117 Bonn  
Tel.: 0228/4108-0  
Fax: 0228/4108-1550  
Internet: [www.bafin.de](http://www.bafin.de)

**DEUTSCHE BUNDESBANK**  
Hauptverwaltung Frankfurt  
Taunusanlage 5  
60329 Frankfurt am Main  
Tel.: 069/2388-0  
Fax: 069/2388-2130

### Gewerbefreiheit: aber Qualifikation auf freiwilliger Basis

Für die Aufnahme einer Maklertätigkeit verlangt der **Gesetzgeber nicht ausdrücklich** eine besondere **fachliche Qualifikation**. **Aber**: die schwierige Tätigkeit eines Immobilienmaklers und die mit dieser Tätigkeit verbundenen Haftungsrisiken führen jedoch zu dem **dringenden Rat**, dass eine Maklertätigkeit nur mit einer **qualifizierten Vorbildung** aufgenommen wird.

Eine solche **Vorbildung** kann z.B. erreicht werden **durch**:

- berufliche Ausbildung in einem qualifizierten Ausbildungsbetrieb im Beruf Kaufmann/-frau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft,
- Studium an der Deutschen Immobilienakademie in Freiburg oder an der Immobilienakademie in Saarbrücken, Adressen nachstehend
- Fortbildung zum Immobilienfachwirt mit Abschlussprüfung vor der IHK.

Interessenten können sich z.B. an folgende **Bildungseinrichtungen** wenden (Nennung nicht abschließend):

**Deutsche Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg GmbH**

Eisenbahnstraße 56  
79098 Freiburg  
Telefon: 0761/20755-0  
Telefax: 0761/20755-33  
E-Mail: [info@dia-freiburg.de](mailto:info@dia-freiburg.de)  
Internet: [www.dia-freiburg.de](http://www.dia-freiburg.de)

**Europäische Immobilien Akademie Saarbrücken e. V.**

Hohenzollernstr. 35  
66117 Saarbrücken  
Telefon: 0681/92738-0  
Telefax: 0681/92738-29,  
E-Mail: [eia-sb@t-online.de](mailto:eia-sb@t-online.de)  
Internet: [www.eia-akademie.de](http://www.eia-akademie.de)

**Maklerverbände**

Im Übrigen kann eine Mitgliedschaft in einem der Maklerverbände nützlich sein, die neben ihrer für Verbände üblichen Aufgabenstellung insbesondere die Weiterbildung der Mitglieder stark fördern. Im Einzelnen sind dies:

**Ring Deutscher Makler Saarland e.V. Geschäftsstelle**

Julius-Kiefer-Str. 113  
66119 Saarbrücken  
E-Mail [info@rdm-saarland.de](mailto:info@rdm-saarland.de)  
Telefon 0681 / 653-59  
Telefax 0681 / 653-75  
Internet: [www.rdm-saarland.de](http://www.rdm-saarland.de)

**Immobilienverband Deutschland IVD Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region West e.V.**

Hohenstaufenring 72  
50674 Köln  
Telefon: 02 21 / 95 14 97 - 0  
Telefax: 02 21 / 95 14 97 - 9  
E-Mail: [info@ivd-west.net](mailto:info@ivd-west.net)  
Internet: [www.ivd-west.net](http://www.ivd-west.net)

*Diese Auflistung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Für Inhalt und Qualität der angebotenen Veranstaltungen übernimmt die IHK keine Gewähr. Die Nennung in der Auflistung bedeutet keine Empfehlung.*

## Anschriften der zuständigen Behörden in Makler-Erlaubnisverfahren

Landeshauptstadt Saarbrücken  
Ordnungsamt  
Großherzog-Friedrich-Str. 111  
66111 Saarbrücken  
Telefon (0681) 905 – 35 61 oder -0  
Fax: (0681) 905 – 35 79  
E-Mail: [ordnungsamt@saarbruecken.de](mailto:ordnungsamt@saarbruecken.de)

Stadt Völklingen  
Fachbereich 3/32  
Rathausplatz  
66333 Völklingen  
Telefon: (06898) 13-2310 oder -2266  
Fax: (06898) 13-2051 oder -2366

Saarpfalz-Kreis  
Kreispolizeibehörde  
Am Forum 1  
66424 Homburg  
Telefon: (06841) 104- 8330 oder -0  
Fax: (06841) 104-7239  
E-Mail: [K110@saarpfalz-kreis.de](mailto:K110@saarpfalz-kreis.de)

Landkreis Neunkirchen  
Kreispolizeibehörde  
Wilhelm-Heinrich-Straße 36  
66564 Ottweiler  
Telefon: (06824) 906-1328 oder -1102  
Fax: (06824) 906-1285  
E-Mail: [kreispolizei@landkreis-neunkirchen.de](mailto:kreispolizei@landkreis-neunkirchen.de)

Landkreis St. Wendel  
Kreisordnungsamt  
Mommstraße 21 - 31  
66606 St. Wendel  
Telefon: (06851) 801-2603  
Fax: (06851) 801-2690  
E-Mail: [kreispolizeibehoerde@lkwnd.de](mailto:kreispolizeibehoerde@lkwnd.de)

Stadt St. Ingbert  
Bürgerservice und Ordnung  
Am Markt 12  
66386 St. Ingbert  
Telefon: (06894) 13-114 oder -0  
Fax: (06894) 13-111  
E-Mail: [gewerbeamt@st-ingbert.de](mailto:gewerbeamt@st-ingbert.de)

Regionalverband Saarbrücken  
- als Kreispolizeibehörde -  
Schlossplatz 1-15  
66119 Saarbrücken  
Telefon: (0681) 506-3146 oder -3157  
Fax: (0681) 506- 3192  
E-Mail: [Gewerberecht.PO04.Global@rvsbr.de](mailto:Gewerberecht.PO04.Global@rvsbr.de)

Landkreis Saarlouis  
Amt für Öffentliche Sicherheit und Ordnung  
Kaiser-Wilhelm-Straße 4 - 6  
66740 Saarlouis  
Telefon: (06831) 4 44-302, -370 oder-0  
Fax: (06831) 4 44-308  
E-Mail: [amt32@kreis-saarlouis.de](mailto:amt32@kreis-saarlouis.de)

Landkreis Merzig-Wadern  
Straßenverkehrs- und  
Kreisordnungsbehörde  
Bahnhofstraße 44  
66663 Merzig  
Telefon: (06861) 80-286 oder -0  
Fax: (06861) 80-360  
E-Mail: [kob@merzig-wadern.de](mailto:kob@merzig-wadern.de)

**Eine Zuordnung der saarländischen Gemeinden zu den o.g. Behörden finden Sie auf der nächsten Seite.**

| <b>Gemeinde</b>       | <b>Zust. Landkreis</b>      | <b>Gemeinde</b>             | <b>Zust. Landkreis</b>       |
|-----------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| <b>B</b> eckingen     | Landkreis Merzig-Wadern     | Nohfelden                   | Landkreis St. Wendel         |
| Bexbach               | Saarpfalz-Kreis             | Nonnweiler                  | Landkreis St. Wendel         |
| Blieskastel           | Saarpfalz-Kreis             | <b>O</b> berthal            | Landkreis St. Wendel         |
| Bous                  | Landkreis Saarlouis         | Ottweiler                   | Landkreis Neunkirchen        |
| <b>D</b> illingen     | Landkreis Saarlouis         | <b>P</b> erl                | Landkreis Merzig-Wadern      |
| <b>E</b> nsdorf       | Landkreis Saarlouis         | Püttlingen                  | Regionalverband Saarbrücken  |
| Eppelborn             | Landkreis Neunkirchen       | <b>Q</b> uierschied         | Regionalverband Saarbrücken  |
| <b>F</b> reisen       | Landkreis St. Wendel        | <b>R</b> ehlingen-Siersburg | Landkreis Saarlouis          |
| Friedrichsthal        | Regionalverband Saarbrücken | Riegelsberg                 | Regionalverband Saarbrücken  |
| <b>G</b> ersheim      | Saarpfalz-Kreis             | <b>S</b> aarbrücken         | Landeshauptstadt Saarbrücken |
| Großrosseln           | Regionalverband Saarbrücken | Saarlouis                   | Landkreis Saarlouis          |
| <b>H</b> eusweiler    | Regionalverband Saarbrücken | Saarwellingen               | Landkreis Saarlouis          |
| Homburg               | Saarpfalz-Kreis             | Schiffweiler                | Landkreis Neunkirchen        |
| <b>I</b> llingen      | Landkreis Neunkirchen       | Schmelz                     | Landkreis Saarlouis          |
| <b>K</b> irkel        | Saarpfalz-Kreis             | Schwalbach                  | Landkreis Saarlouis          |
| Kleinblittersdorf     | Regionalverband Saarbrücken | Spiesen-Elversberg          | Landkreis Neunkirchen        |
| <b>L</b> ebach        | Landkreis Saarlouis         | St. Ingbert                 | Stadt St. Ingbert            |
| Losheim am See        | Landkreis Merzig-Wadern     | St. Wendel                  | Landkreis St. Wendel         |
| <b>M</b> andelbachtal | Saarpfalz-Kreis             | Sulzbach                    | Regionalverband Saarbrücken  |
| Marpingen             | Landkreis St. Wendel        | <b>T</b> holey              | Landkreis St. Wendel         |
| Merchweiler           | Landkreis Neunkirchen       | <b>Ü</b> berherrn           | Landkreis Saarlouis          |
| Merzig                | Landkreis Merzig-Wadern     | <b>V</b> ölklingen          | Stadt Völklingen             |
| Mettlach              | Landkreis Merzig-Wadern     | <b>W</b> adern              | Landkreis Merzig-Wadern      |
| <b>N</b> albach       | Landkreis Saarlouis         | Wadgassen                   | Landkreis Saarlouis          |
| Namborn               | Landkreis St. Wendel        | Wallerfangen                | Landkreis Saarlouis          |
| Neunkirchen           | Landkreis Neunkirchen       | Weiskirchen                 | Landkreis Merzig-Wadern      |

*Dieses Merkblatt soll – als Service Ihrer IHK – nur erste Hinweise geben und erhebt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Obwohl es mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, kann eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden.*