

# Merkblatt

## Erteilung einer Erlaubnis nach § 34 c Gewerbeordnung

### 1. Erlaubnispflichtige Tätigkeiten nach § 34 c GewO

Führen Gewerbetreibende eine oder mehrere der genannten Tätigkeiten aus, benötigen sie dafür eine Erlaubnis.

- ◆ **Immobilienmakler**  
vermitteln
  - Verträge über Verkauf, Belastung, Vermietung und Verpachtung von Grundstücken und Wohnungseigentum
  - Mietverträge für Wohnungen oder Zimmer
  - Pacht- oder Untermietverträge
  - Verträge über die Vermietung von Hypotheken und Grundschulden
  - Verträge über Immobilienleasing.
- ◆ **Vermittler von Finanzierungen**  
vermitteln Darlehensverträge, ausgenommen sind Immobiliendarlehensvermittler (eigenständige Erlaubnis nach § 34 i GewO erforderlich).  
Ebenfalls nicht inbegriffen sind hier Pfandleiher, Wertpapierdepotverwalter und Vermittler von Bausparverträgen.
- ◆ **Bauträger**  
sind Bauunternehmen, die Grundstücke kaufen und diese zur Bebauung planen, erschließen, bebauen und als fertige Gebäude verkaufen. Kennzeichnend für die meisten Bauträgerverträge ist, dass der Bauträger Eigentümer eines Grundstücks ist und sich zur Herstellung eines Gebäudes zu einem Festpreis verpflichtet. Mit dem Abschluss des Bauträgervertrages wird sowohl das Grundstück übertragen als auch der Bauträger zur Errichtung des Gebäudes verpflichtet.
- ◆ **Baubetreuer**  
erbringen nicht unbedingt Planungsleistungen oder Bauleistungen. Sie übernehmen die wirtschaftliche Organisation, die Koordination und Überwachung im Auftrag eines Bauherrn (Auftraggebers) auf dessen Rechnung.
- ◆ **Wohnimmobilienverwalter**  
verwalten das gemeinschaftliche Eigentum von Wohnungseigentümern im Sinne des § 1 Absatz 2, 3, 5 und 6 des Wohnungseigentumsgesetzes oder Mietverhältnisse für Dritte über Wohnräume im Sinne des § 549 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Weitere Informationen stehen mit dem Merkblatt „**Gesetzliche Grundlagen zur Erlaubnis nach § 34 c GewO**“ auf unserer Internetseite [www.landkreis-fulda.de](http://www.landkreis-fulda.de) (öffentliche Sicherheit → Gewerberecht) zur Verfügung. Sollten dennoch Fragen offen bleiben, besteht die Möglichkeit sich mit einer genauen Tätigkeitsbeschreibung an unsere Behörde zu wenden.

### 2. Antragstellung

Die Beantragung der Erlaubnis nach § 34 c GewO erfolgt beim Landkreis Fulda. Sie wird sowohl für natürliche als auch juristische Personen (z.B. einer GmbH) benötigt. Juristische Personen werden von ihren Geschäftsführern vertreten. Bei Personengesellschaften wie GbR, OHG, KG und GmbH & Co. KG benötigt jeder einzelne Geschäftsführer eine Erlaubnis. Zur Beantragung sind folgende Unterlagen einzureichen:

- 1) **vollständig ausgefülltes Antragsformular**  
Das Antragsformular können Sie telefonisch anfordern oder im Internet unter [www.landkreis-fulda.de](http://www.landkreis-fulda.de) (öffentliche Sicherheit → Gewerberecht) herunterladen.
- 2) **Polizeiliches Führungszeugnis zur Vorlage bei Behörden**  
Das Führungszeugnis erhalten Sie bei Ihrer Wohnsitzgemeinde.
- 3) **Auszug aus dem Gewerbezentralregister**  
Den Gewerbezentralregisterauszug erhalten Sie ebenfalls bei Ihrer Wohnsitzgemeinde.
- 4) **Bescheinigung in Steuersachen des Finanzamtes**  
Die Bescheinigung in Steuersachen stellt Ihnen das für Sie zuständige Finanzamt, in der Regel das Finanzamt Fulda, Königstraße 2, 36037 Fulda, auf Antrag aus.
- 5) **Gewerbebeanmeldung nach § 14 GewO**  
Bei Neugründung eines Unternehmens ist eine Gewerbebeanmeldung erforderlich. Diese können Sie bei Ihrer Gemeinde/Stadt vornehmen. Besteht Ihr Gewerbe bereits und wollen Sie Ihr Tätigkeitsfeld lediglich erweitern, müssen Sie bei Ihrer Gemeinde/Stadt eine Gewerbebeanmeldung veranlassen.
- 6) **Negativauskunft aus dem Vollstreckungsportal**  
Melden Sie sich unter [www.vollstreckungsportal.de](http://www.vollstreckungsportal.de) an. Nach Zusendung einer Pin-Nummer können Sie eine Selbstauskunft einholen und diese ausdrucken. Bitte achten Sie darauf, sich mit Ihrem vollen Namen (wie im Personalausweis) zu registrieren. Das zuständige Amtsgericht ist Hünfeld.
- 7) **Bescheinigung über die Insolvenzfreiheit**  
Holen Sie Bescheinigungen über Insolvenzfreiheit („Negativbescheinigung“) bei den Amtsgerichten ein, in deren Bezirk innerhalb der letzten fünf Jahre ein Wohnsitz oder eine gewerbliche Niederlassung war.
- 8) **Unbedenklichkeitsbescheinigung des kommunalen Steueramtes**  
Die Unbedenklichkeitsbescheinigung erhalten Sie beim Steueramt Ihrer Wohnsitzgemeinde. Sie darf nicht älter als drei Monate sein.
- 9) **Berufshaftpflichtversicherung (bei Wohnimmobilienverwalter)**  
Sie benötigen eine Bestätigung über eine Berufshaftpflichtversicherung unter Einhaltung der Mindestversicherungssummen (mindestens 500.000 EUR für jeden Versicherungsfall und 1.000.000 EUR für alle Versicherungsfälle eines Jahres) bei einem im Inland zum Geschäftsbetrieb zugelassenen Versicherungsunternehmen. Bitte verwenden Sie für den Versicherungsnachweis ausschließlich eine von dem Versicherungsunternehmen nach § 113 Abs. 2 Versicherungsvertragsgesetz erteilte Versicherungsbestätigung. Diese darf zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht älter als drei Monate sein.  
Entsprechende Muster können auf unserer Internetseite [www.landkreis-fulda.de](http://www.landkreis-fulda.de) (Öffentliche Sicherheit → Gewerberecht) heruntergeladen werden.
- 10) **Handelsregisterauszug**  
Handelt es sich bei Ihrem Unternehmen um eine Gesellschaft, benötigen Sie zur Beantragung der Erlaubnis einen Auszug aus dem Handelsregister des Amtsgerichts.
- 11) **Abschrift des Gesellschaftervertrages**  
Die Abschrift des Gesellschaftervertrags wird nur benötigt, wenn es sich um eine Gesellschaft in Gründung handelt.
- 12) **Personalausweis**  
Sie können Ihren Antrag gerne persönlich beim Landkreis Fulda abgeben. Wir fertigen uns dann eine Kopie Ihres Personalausweises für unsere Unterlagen. Bei Antragstellung auf dem Postweg legen Sie bitte eine Kopie Ihres Personalausweises bei.

Sofern Sie die entsprechenden Unterlagen (nicht älter als drei Monate) bei Beantragung einer Erlaubnis nach § 34 c GewO bei unserer Behörde oder bei Beantragung einer Erlaubnis nach § 34 d/e (Versicherungsvermittler oder -berater) oder § 34 f/h GewO (Finanzanlagenvermittler/Honorar-Finanzanlagenberater) bei der Industrie und Handelskammer Fulda vorgelegt haben, müssen die Unterlagen nicht erneut beantragt und vorgelegt werden. Bitte geben Sie uns Bescheid, wir fordern die Unterlagen dann von hier aus an.

### 3. Gebühren

Für die Erteilung der Erlaubnis bzw. für die Erweiterung einer Erlaubnis fallen folgende Gebühren an:

	Gebühr natürliche Person	Gebühr juristische Person
<b>Immobilienvermittlung</b>	338,00 Euro	392,00 Euro
<b>Darlehensvermittlung</b>	114,00 Euro bis 2.450,00 Euro	114,00 Euro bis 2.450,00 Euro
<b>Bauträgerschaft</b>	338,00 Euro	392,00 Euro
<b>Baubetreuung</b>	338,00 Euro	392,00 Euro
<b>Wohnimmobilienverwalter</b>	338,00 Euro	392,00 Euro

Bei der Rücknahme des Antrages fallen bis 50 %, bei der Ablehnung des Antrages bis zu 75 % der Erlaubnisgebühr, zuzüglich der Auslagen an.

### 4. Verfahrensablauf

Nach Eingang des Antrages und der erforderlichen Unterlagen erhält der Antragsteller zunächst einen Gebührenbescheid. Nach Einzahlung der Gebühren erfolgt durch den Landkreis Fulda eine Überprüfung der Zuverlässigkeit des Gewerbetreibenden. Hierzu werden bei verschiedenen Behörden/ Institutionen Auskünfte eingeholt (siehe Antragsformular). Es handelt sich dabei um Erkenntnisse über Straf- und Ordnungswidrigkeitsverfahren, Steuerrückstände, Eintragungen im Schuldnerverzeichnis, anhängige Insolvenzverfahren bzw. abgegebene eidesstattliche Versicherungen.


Sofern sie nach Abschluss der Prüfung die geforderte Zuverlässigkeit besitzen und in geordneten Vermögensverhältnissen leben (kein Insolvenzverfahren, keine Eidesstattliche Versicherung im Rahmen der Zwangsvollstreckung), erfolgt zeitnah die Erteilung der Erlaubnis.

### 5. Ordnungswidrigkeiten

Wer fahrlässig oder vorsätzlich Tätigkeiten ausführt, die eine Erlaubnis nach § 34 c GewO bedürfen, ohne im Besitz einer solchen Erlaubnis zu sein, handelt ordnungswidrig und muss mit einer Geldbuße von bis zu 50.000 € rechnen. Die Anmeldung einer erlaubnispflichtigen Tätigkeit rechtfertigt hierbei die Annahme, dass Sie diese Tätigkeit auch tatsächlich durchführen. (§ 144 Abs. 1 Buchstabe h, i und Abs. 4GewO)

### 6. Weitere Informationen

- Bei Auskünften von Berufskollegen oder anderen Personen kommt es häufig zu Missverständnissen. Verbindliche Auskünfte können lediglich von unserer Behörde erteilt werden.
- Die Erlaubnis nach § 34c GewO gilt grundsätzlich bundesweit und lebenslang. Bei gewerberechtllicher Unzuverlässigkeit des Erlaubnisinhabers kann die Erlaubnis zurückgenommen bzw. widerrufen werden. Wird das Gewerbe abgemeldet, erlischt die Erlaubnis dadurch nicht automatisch.
- Eine Erlaubnis nach § 34c der GewO ersetzt nicht die Erlaubnis nach § 34 d oder e (Versicherungsvermittler oder -berater) oder § 34 f oder h GewO (Finanzanlagenvermittler/ Honorar-Finanzanlagenberater). Diese Erlaubnisse können bei der Industrie- und Handelskammer Fulda, Heinrichstraße 8, 36037 Fulda beantragt werden.

- 
- ♦ Die Vermittlung von Immobiliendarlehen ist nach § 34 i GewO erlaubnispflichtig. Diese Erlaubnis kann ebenfalls bei unserer Behörde beantragt werden.
  - ♦ Erlaubnisinhaber, die ein Gewerbe angemeldet und die Tätigkeit aufgenommen haben, müssen neben vor allem steuerrechtlichen und allgemeinen gewerberechtlichen Vorschriften, die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) beachten.
  - ♦ Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter sind seit dem 01.08.2018 dazu verpflichtet, sich im Umfang von 20 Stunden innerhalb eines Zeitraums von 3 Jahren weiterzubilden. Das Gleiche gilt entsprechend für unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkende beschäftigte Person.

## 7. Ansprechpartner

Landkreis Fulda  
Fachdienst 3100 / Gewerberecht  
Wörthstraße 15  
36037 Fulda

Telefon: (0661) 6006 – 1361 (Frau Dänner)  
(0661) 6006 – 1360 (Frau Willert)  
Fax: (0661) 6006 – 1390  
E-Mail: [ordnungsrecht@landkreis-fulda.de](mailto:ordnungsrecht@landkreis-fulda.de)

Öffnungszeiten: Montag, Dienstag und Donnerstag von 08:30 bis 15:30 Uhr  
Mittwoch und Freitag von 08:30 bis 12:30 Uhr

**Hinweis:** Dieses Merkblatt wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit kann aber nicht übernommen werden.