Immobilienmakler, Bauträger, Baubetreuer, Darlehensvermittler und Wohnimmobilienverwalter - Erlaubnis beantragen 2
Voraussetzungen 2
Erforderliche Unterlagen 3
Formulare 4
Gebühren 4
Rechtsgrundlagen 4
Weiterführende Informationen 4
Durchschnittliche Bearbeitungszeit 5
Hinweise zur Zuständigkeit 5

Immobilienmakler, Bauträger, Baubetreuer, Darlehensvermittler und Wohnimmobilienverwalter - Erlaubnis beantragen

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 Immobiliar-Verbraucherdarlehen ist eine gesonderte Erlaubnis als Immobiliardarlehensvermittler erforderlich. (siehe „Weiterführende Informationen") Für die Vermittlung von partiarischen Darlehen, Nachrangdarlehen sowie Schwarmfinanzierungen benötigen Sie eine gesonderte Erlaubnis als Finanzanlagenvermittler. (siehe „Weiterführende Informationen")

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 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**
  (https://www.gesetze-im-internet.de/gewo_34cdv/__15b.html)
  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 Beschäftige, die unmittelbar an der Erbringung der erlaubnispflichtigen Tätigkeiten mitwirken.
- **Ausreichender Versicherungsschutz**
  Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung für den Gewerbebetrieb.
- **Für die Online-Antragstellung: Registrierung/Anmeldung über die BundID**

Erforderliche Unterlagen

- **Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis (Immobilienmakler/Bauträger/Baubetreuer, Darlehensvermittler und Wohnimmobilienverwalter)**
  Online möglich; oder Sie nutzen das Formular.
- **Personaldokument**
  Personalausweis oder anderes amtliches Ausweisdokument mit Lichtbild (entfällt bei elektronischer Antragstellung).
  Aufenthaltstitel, wenn der Antragsteller nicht Angehöriger eines EU-Landes ist.
- **Führungszeugnis zur Vorlage bei einer Behörde**
  (https://service.berlin.de/dienstleistung/120926/)
  Zur Überprüfung der persönlichen Zuverlässigkeit wird eine Auskunft aus dem Bundeszentralregister (Führungszeugnis) zur Vorlage bei einer Behörde (Belegart O) benötigt.
  Die Auskünfte dürfen nicht älter als drei Monate sein.
- **Gewerbezentralregisterauszug zur Vorlage bei einer Behörde**
  (https://service.berlin.de/dienstleistung/327835/)
  Zur Überprüfung der persönlichen Zuverlässigkeit wird eine Auskunft aus dem Gewerbezentralregister zur Vorlage bei einer Behörde (Belegart 9) verlangt.
  Die Auskünfte dürfen nicht älter als drei Monate sein.
- **Auskunft aus dem Schuldnerverzeichnis (Zentrales Vollstreckungsportal)**
  (https://service.berlin.de/dienstleistung/327028/)
  Auskünfte über Eintragungen sind online beim Zentralen Vollstreckungsportal der Länder zu beantragen. (siehe "Weiterführende Informationen")
- **Auskunft aus dem Insolvenzverzeichnis**
  (https://service.berlin.de/dienstleistung/327527/)
  - 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 (siehe "Weiterführende Informationen").

- **Berufshaftpflichtversicherung für Wohnimmobilienverwalter** (https://www.gesetze-im-internet.de/gewo_34cdv/__15.html)
  Bestätigung eines Versicherungsunternehmens über das Bestehen einer Berufshaftpflichtversicherung für die Wohnimmobilienverwalter.
  Die Bestätigung darf nicht älter als drei Monate sein.
- **Aktueller Auszug aus dem Handelsregister** (https://www.handelsregister.de/rp_web/welcome.xhtml)
  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.

Formulare

- **Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis (Immobilienmakler/Bauträger/Baubetreuer, Darlehensvermittler und Wohnimmobilienverwalter)** (https://www.berlin.de/formularverzeichnis/?formular=/ordnungsamt/stehendes-gewerbe/_assets/mdb-f127283-winr221_gewo_makler_bautr__ger_baubetreuer_antrag_01_2017.pdf)

Gebühren

100,00 bis 1.800,00 Euro je Aufwand

Rechtsgrundlagen

- **Gewerbeordnung (GewO) § 34c Abs. 1** (https://www.gesetze-im-internet.de/gewo/__34c.html)
- **Verordnung über die Pflichten der Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger, Baubetreuer und Wohnimmobilienverwalter (MaBV)** (https://www.gesetze-im-internet.de/gewo_34cdv/)
- **Verwaltungsgebührenordnung (VGebO)** (https://gesetze.berlin.de/perma?a=VwGebO_BE)

Weiterführende Informationen

- **Merkblatt zum Maklergewerbe (IHK Berlin)** (https://www.ihk.de/blueprint/servlet/resource/blob/2253218/da12ec71354bc9920a5ebb73c5498e86/makerlerlaubnis-data.pdf)
- **Auskunft aus dem Schuldnerverzeichnis (Vollstreckungsportal der Länder)** (https://www.vollstreckungsportal.de/zponf/allg/willkommen.jsf)
- **Insolvenzbekanntmachungen online (Justizportal der Länder)** (https://neu.insolvenzbekanntmachungen.de/ap/)
- **Suche des zuständigen Gerichts (zentrales Orts- und Gerichtsverzeichnis)** (https://www.justizadressen.nrw.de/de/justiz/suche)
- **Hinweis zum Datenschutz (Ordungsämter des Landes Berlin)**

(https://www.berlin.de/formularverzeichnis/?formular=/wirtschaft/gewerberecht/_assets/winr_105_merkblatt_dsgvo.pdf)
- **Immobiliardarlehensvermittler – Erlaubnis beantragen (Dienstleistung)**
  (https://service.berlin.de/dienstleistung/327968/)
- **Finanzanlagenvermittler - Erlaubnis beantragen (Dienstleistung)**
  (https://service.berlin.de/dienstleistung/327479/)

Durchschnittliche Bearbeitungszeit

https://www.berlin.de/ea/unsere-online-verfahren/login-bereich-service-konto/

Hinweise zur Zuständigkeit

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.