

Erlaubnis für Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger, Baubetreuer und Wohnimmobilienverwalter Erteilung beantragen



Wenn Sie gewerbsmäßig Immobilien oder Darlehensverträge vermitteln möchten, benötigen Sie hierfür eine Erlaubnis. Näheres erfahren Sie hier.

Basisinformationen

Sie benötigen eine Erlaubnis, wenn Sie gewerbsmäßig anbieten möchten:

- Die Vermittlung von Immobilien
- Die Vermittlung von Darlehensverträgen (außer Immobiliendarlehen für Verbraucher),
- Die Verwaltung von Wohnimmobilien oder gemeinschaftlichen Eigentums von Wohnungseigentümern
- Die Vorbereitung oder Durchführung von Bauvorhaben in eigenem oder fremdem Namen.

In diesem Sinne müssen Sie eine Erlaubnis beantragen, wenn Sie eine der folgenden Tätigkeiten ausüben wollen:

- Vermittlung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, Vermittlung des Verkaufs, der Belastung, Vermietung oder Verpachtung von Grundstücken, von Wohnungseigentum sowie von Verträgen über Hypotheken und Grundschulden,
- Vermittlung gewerblicher Räume sowie von Wohnräumen, d.h. alle Arten von Raumüberlassungen einschließlich Pacht und Untermiete, also auch Wohnungs- und Zimmervermittlung (außer Unterkunftsvermittlung).
- Vermittlung von Darlehen (außer Immobilienfinanzierung für Verbraucher).
- Planung oder Durchführung von Bauvorhaben unter Verwendung fremder Vermögenswerte (z.B. mit Vermögen von Mietern, Pächtern oder sonstigen Nutzungsberechtigten oder von Bewerbern um Erwerbs- oder Nutzungsrechte).
 - Hierbei macht es keinen Unterschied, ob Sie gegenüber Vertragspartnern im eigenen Namen auftreten (Bauträger), oder ob Sie erkennen lassen, dass Sie für einen Dritten handeln (Baubetreuer).
 - In Betracht kommen etwa das Stellen eines Bauantrages, die Beauftragung von Architekten und Handwerkern, sowie die Beschaffung und der Abruf von Finanzierungsmitteln, der Abschluss von Versicherungen, die Kalkulation späterer Mieten etc.).
- Verwaltung von vermieteten Wohnungen oder des gemeinschaftlichen Eigentums von Wohnungseigentümern im Sinne Wohnungseigentumsgesetzes. Verwalter sind Sie

beispielsweise, wenn Sie

- Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchführen und für die Durchsetzung der Hausordnung sorgen
- die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen treffen
- alle Zahlungen und Leistungen veranlassen und entgegennehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen
- eingenommene Gelder verwalten.

Keine Erlaubnis ist erforderlich bei:

- Kreditinstituten, für die eine Erlaubnis nach KWG erteilt wurde und deren Zweigstellen, Unternehmen darstellen.
- Kapitalverwaltungsgesellschaften, für die eine Erlaubnis nach dem Kapitalanlagegesetzbuch erteilt wurde.
- Gewerbetreibende, die Darlehen lediglich zur Finanzierung der von ihnen erbrachten Warenverkäufe oder Dienstleistungen vermitteln oder die Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge nachweisen,
- Zweigstellen von Unternehmen mit Sitz in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union, die nach dem Kreditwesengesetz Darlehen zwischen Kreditinstituten vermitteln dürfen, soweit sich ihre Tätigkeit nach der Gewerbeordnung auf die Vermittlung von Darlehen zwischen Kreditinstituten beschränkt und
- dem Abschluss von Verträgen über die Teilzeitnutzung von Wohngebäuden im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuchs oder die Vermittlung solcher Verträge.

Für die Vermittlung von Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen benötigen Sie eine andere, gesonderte Erlaubnis nach der Gewerbeordnung. Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge sind entgeltliche Darlehensverträge zwischen einem Unternehmer als Darlehensgeber und einem Verbraucher als Darlehensnehmer.

Voraussetzungen

- Sie besitzen die für den Gewerbebetrieb erforderliche Zuverlässigkeit.
 - Diese besitzen Sie in der Regel nicht, wenn Sie innerhalb der letzten 5 Jahre wegen einer in § 34c Abs.2 Nr.1 GewO aufgeführten Straftat verurteilt wurden.
- Sie leben in geordneten Vermögensverhältnissen
 - Über Ihr Vermögen wurde kein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen.
- Wenn Sie als Wohnimmobilienverwalter tätig sein möchten, benötigen Sie eine Berufshaftpflichtversicherung über mindestens EUR 500.000 für jeden Versicherungsfall und EUR 1.000.000 für alle Versicherungsfälle eines Jahres.

Ablauf

Sie können einen Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis schriftlich oder online stellen.

Online-Beantragung

- Wenn Sie den Antrag online stellen wollen, nutzen Sie den Link zum Online-Dienst.

- Als Bürger:in müssen Sie sich über die BundID anmelden. Als Einzelunternehmer:in oder Organisation können Sie sich mit "Mein Unternehmenskonto" im WSP-Konto anmelden. Nutzen Sie dafür Ihr persönliches ELSTER-Zertifikat bzw. das Organisationszertifikat.
- Der Onlinedienst führt Sie Schritt für Schritt durch den Antrag.

Schriftliche Beantragung:

- Nutzen Sie die Formulare unter "Formulare".
- Schicken Sie das ausgefüllte und unterschriebene Formular zusammen mit den benötigten Unterlagen an die zuständige Stelle.
- Nach schriftlich gestelltem Antrag wird Ihre gewerberechtliche Zuverlässigkeit anhand Ihrer Angaben, Ihrer eingereichten Unterlagen und weiterer behördlicher Abfragen überprüft.

Wenn Sie den Antrag gestellt haben und alle Unterlagen vollständig vorliegen, prüft die zuständige Stelle, ob Sie alle Voraussetzungen erfüllen.

Wenn Sie alle Voraussetzungen erfüllen, erhalten Sie die Erlaubnis.

Sie dürfen mit der Tätigkeit erst beginnen, wenn Sie die Erlaubnis erhalten haben.

Gleichzeitig mit dem Beginn der Tätigkeit ist das Gewerbe bei der für Gewerbeanzeigen zuständigen Behörde anzeigen.

Weitere Hinweise

Die oben genannten erlaubnispflichtigen Tätigkeiten dürfen nicht vor Erteilung der Erlaubnis begonnen werden. Das Betreiben ohne erforderliche Erlaubnis stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einer Geldbuße bis zu 5.000,00 € geahndet werden kann.

Für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter besteht eine gesetzliche Weiterbildungspflicht: Sie müssen sich sowie ihre unmittelbar mitwirkenden Beschäftigten in einem Umfang von insgesamt 20 Stunden innerhalb von drei Kalenderjahren fortbilden. Verfügt eine Person über einen Abschluss als Immobilienkaufmann/-frau oder als geprüfter Immobilienfachwirt, beginnt diese Pflicht erst drei Jahre nach Erwerb des Abschlusses. Die entsprechenden Nachweise sind fünf Jahre aufzubewahren und auf Verlangen der zuständigen Behörde vorzulegen.

Für Bauträger und Baubetreuer gilt zusätzlich eine jährliche Prüfungspflicht nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). Dabei muss die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben durch einen geeigneten Prüfer kontrolliert werden. Der Prüfbericht ist spätestens bis zum 31.12. des Folgejahres bei der zuständigen Behörde einzureichen und während der gesamten Dauer der gewerblichen Tätigkeit aufzubewahren. Falls keine prüfungspflichtigen Tätigkeiten ausgeübt wurden, ist stattdessen eine sogenannte Negativerklärung abzugeben.

Unabhängig davon unterliegen Immobilienmakler, Bauträger und Baubetreuer besonderen Buchführungs-, Aufzeichnungs-, Informations- und Anzeigepflichten.

Wohnimmobilienverwalter müssen darüber hinaus eine Berufshaftpflichtversicherung mit einer Mindestdeckungssumme von 500.000 Euro je Versicherungsfall und 1.000.000 Euro pro Jahr unterhalten.

Bei juristischen Personen gelten die Anforderungen sowohl für die Gesellschaft selbst als auch für deren vertretungsberechtigte Personen (z. B. Geschäftsführer oder Vorstand). Zusätzlich ist ein Handelsregisterauszug vorzulegen. Zudem muss die juristische Person selbst Versicherungsnehmer der Berufshaftpflichtversicherung sein, wobei der Name im Erlaubnisverfahren mit dem Namen des Versicherungsnehmers übereinstimmen muss.

Benötigte Unterlagen

- Ausgefülltes Antragsformular
- Kopie des Personalausweises oder des Reisepasses mit Meldebescheinigung, beziehungsweise Vorlage vor Ort.
- Nachweis über geordnete Vermögensverhältnisse
 - bei Wohnsitz in Deutschland:
 - Auszug aus dem Schuldnerverzeichnis
 - Bescheinigung des Insolvenzgerichts
 - Bescheinigung in Steuersachen (des Finanzamtes)
 - bei Wohnsitz im Ausland:
 - Dokumente aus Ihrem Heimatland, die Ihre geordneten Vermögensverhältnisse nachweisen
- Auszug aus dem Schuldnerverzeichnis des Vollstreckungsgerichts

Die Einsichtnahme in das Schuldnerverzeichnis erfolgt ausschließlich online auf www.vollstreckungsportal.de. Hier ist eine Registrierung notwendig. Sie erhalten dann per Briefpost eine PIN, mit der sie Ihre Abfrage starten können. Das Ergebnis Ihrer Abfrage legen Sie ausgedruckt Ihrem Antrag bei.

- Auskunft des Insolvenzgerichts, ob ein Verfahren eröffnet wurde
(zu beantragen beim Amtsgericht des Wohnortes)
- Bescheinigung in Steuersachen des Finanzamtes
(zu beantragen beim Finanzamt des Wohnortes)
- Nachweis zur unternehmerischen Rechtsform:
 - bei Unternehmenssitz in Deutschland:
 - bei in einem Register eingetragenen Unternehmen: Auszug aus dem Handelsregister beziehungsweise dem Partnerschaftsregister bzw. dem Genossenschaftsregister
 - bei Unternehmenssitz im Ausland:
 - Dokumente aus dem Sitzland, die die Rechtsform nachweisen

- Handelsregisterauszug

wenn es sich beim Antragsteller um eine juristische Person handelt

- Nachweis der persönlichen Zuverlässigkeit:

- Bei Wohnsitz in Deutschland:
 - Beantragung eines Führungszeugnisses zur Vorlage bei einer Behörde
 - Beantragung eines Gewerbezentralregistrauszuges zur Vorlage bei einer Behörde
- Bei Wohnsitz im Ausland:
 - Dokumente aus Ihrem Wohnsitzland, die Ihre persönliche Zuverlässigkeit nachweisen

- Führungszeugnis in der Belegart OG (zur Vorlage bei einer Behörde)

(zu beantragen bei der für Ihren Wohnsitz zuständigen, örtlichen Meldebehörde)

- Auskunft aus dem Gewerbezentralregister in der Belegart 9

Dies kann über die Gewerbemeldetelle beantragt werden. Als Empfänger sollte bei Beantragung die Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation -Gewerbeangelegenheiten-, Katharinenklosterhof 3, 28195 Bremen angegeben werden.

Ist als Betreiber eine juristische Person geplant, werden Auskünfte für diese juristische Person sowie die gesamte Geschäftsführung erforderlich.

- Für Wohnimmobilienverwalter:

- Nachweis zum Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung über mindestens EUR 500.000 für jeden Versicherungsfall und EUR 1.000.000 für alle Versicherungsfälle eines Jahres vorlegen.
- Erlaubniserweiterung (Eine bestehende Erlaubnis für eine Person / Unternehmen wird im Rahmen des §34c der Gewerbeordnung erweitert):
 - Erweitern Sie den Tätigkeitsumfang Ihrer Erlaubnis nach § 34 c GewO innerhalb von 3 Monaten nach Ausstellung der Erlaubnis findet das vereinfachte Verfahren seine Anwendung und es müssen nicht mehr alle benötigten Unterlagen eingereicht werden.

- Für den Erweiterungsantrag für Wohnimmobilienverwalter:

- Bescheinigung über den Bestand einer Berufshaftpflichtversicherung zusätzlich für den beantragten erweiterten Erlaubnisumfang
- Sofern die Erlaubniserteilung länger als 3 Monate zurückliegt, sind für den Erweiterungsantrag noch folgende Nachweise und Bescheinigungen beizubringen:
 - Auszug aus dem Bundeszentralregister zur Vorlage bei einer Behörde (Belegart 0)
 - Auszug aus dem Gewerbezentralregister zur Vorlage bei einer Behörde (Belegart 9)
 - Bescheinigung in Steuersachen
 - Auszug aus dem Schuldnerverzeichnis des zentralen Vollstreckungsportals (§ 882b ZPO)
 - Bestätigung des Insolvenzgerichts zur Insolvenzfürfreiheit
 - Aktueller Auszug aus dem Handelsregister, soweit eine Eintragung vorliegt

- Berufshaftpflichtversicherungsbestätigung

Für die Tätigkeit in der Wohnimmobilienverwaltung wird zusätzlich eine Berufshaftpflichtversicherungsbestätigung benötigt. Weitere Informationen über den Umfang der Versicherung finden Sie im § 15 MaBV.

- Bei juristischen Personen
 - Bei juristischen Personen (z.B. GmbH, Unternehmensgesellschaften, AG, eingetragene Genossenschaften) müssen Sie die personenbezogenen Unterlagen für alle zur Geschäftsführung berechtigten natürlichen Personen einreichen
 - Auszug aus dem Gewerbezentralregister zur Vorlage bei einer Behörde nach § 150 Absatz 5 Gewerbeordnung.
 - Personengesellschaften (GbR, KG, OHG, PartG, GmbH & Co. KG) sind als solche nicht erlaubnisfähig. Daher benötigt jeder geschäftsführende Gesellschafter und jede geschäftsführende Gesellschafterin die Erlaubnis. Reichen Sie für jede dieser Personen ein ausgefülltes Antragsformular und sämtliche persönlichen Unterlagen ein.
- Zur Überprüfung der persönlichen Zuverlässigkeit kann die zuständige Stelle weitere Dokumente anfordern.

Zuständige Stellen

- [Die Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation | Referat 50 Gewerbeangelegenheiten](#)
 - +49 421 361-80191
 - Katharinenklosterhof 3, 28195 Bremen
 - [Website](#)
 - gewerbe@wht.bremen.de

Online Services

- [Online-Antrag](#)

Formulare

- [Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung \(GewO\) \(juristische Person\) \(pdf, 1.3 MB\)](#)
- [Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung \(GewO\) \(natürliche Person\) \(pdf, 1.1 MB\)](#)

Gebühren / Kosten

294,00 EUR bis 1.001,00 EUR

Fristen & Bearbeitungsdauer

Welche Fristen sind zu beachten?

Die Erlaubnis muss vor Betriebsbeginn erteilt sein.

Wenn Sie eine Erlaubnis für eine Tätigkeit als Immobilienmakler, Bauträger, Baubetreuer, Wohnimmobilienverwalter beantragt haben, gilt die Erlaubnis als erteilt, wenn die Behörde nicht innerhalb einer Frist von drei Monaten nach Eingang der vollständigen Unterlagen über Ihren Antrag entschieden hat

Den Beginn der Tätigkeit müssen Sie der für Gewerbeanzeigen zuständigen Behörde gleichzeitig anzeigen.

Wie lange dauert die Bearbeitung?

Keine Angabe. Bitte wenden Sie sich an die zuständige Stelle.

Rechtsgrundlagen

- [§ 34c der Gewerbeordnung \(GewO\)](#)
- [Makler- und Bauträgerverordnung](#)
- [Kostenverordnung der Wirtschaftsverwaltung \(WKostV\)](#)
- [§ 6 a Abs. 1 GewO](#)

Aktualisiert am 12.05.2026