Freie Hansestadt Bremen

Erlaubnis als Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Bauträger, Baubetreuer oder Wohnimmobilienverwalter beantragen

Eine Erlaubnis nach § 34c GewO benötigen Sie, wenn Sie in der Immobilienvermittlung, Darlehensvermittlung, als Bauträger/Bauherr, Baubetreuung oder Wohnimmobilienverwaltung gewerblich tätig sein möchten.

Basisinformationen

Die Erlaubnis kann für eine natürliche Person oder für eine juristische Person (Bsp: GmbH) beantragt werden. Bei Personengesellschaften (GbR OHG, KG) ist für jeden

geschäftsführungsberechtigten Gesellschafter eine Erlaubnis zu beantragen.

Wer gewerbsmäßig

- **Immobilienvermittlung**: den Abschluss von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume oder Wohnräume vermitteln oder die Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge nachweisen
- **Darlehensvermittlung**: den Abschluss von Darlehensverträgen, mit Ausnahme von Verträgen im Sinne des § 34i Absatz 1 Satz 1, vermitteln oder die Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge nachweisen
- **Bauherr**: Bauvorhaben als Bauherr im eigenen Namen für eigene oder fremde Rechnung vorbereiten oder durchführen und dazu Vermögenswerte von Erwerbern, Mietern, Pächtern oder sonstigen Nutzungsberechtigten oder von Bewerbern um Erwerbs- oder Nutzungsrechte verwenden
- **Baubetreuung**: Bauvorhaben als Baubetreuer im fremden Namen für fremde Rechnung wirtschaftlich vorbereiten oder durchführe
- **Wohnimmobilienverwaltung**: das gemeinschaftliche Eigentum von Wohnungseigentümern im Sinne des § 1 Absatz 2, 3, 5 und 6 des Wohnungseigentumsgesetzes oder für Dritte Mietverhältnisse über Wohnräume im Sinne des § 549 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verwalten

will, bedarf der Erlaubnis der zuständigen Behörde.

Bitte beachten Sie auch den Abschnitt "Weitere Hinweise".

Voraussetzungen

Eine Erlaubnis wird nur erteilt, wenn keine Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass der Antragssteller oder eine der mit der Leitung des Betriebes oder einer Zweigniederlassung beauftragten Personen die für den Gewerbebetrieb erforderliche Zuverlässigkeit nicht besitzt.

Die erforderliche Zuverlässigkeit besitzt in der Regel nicht,

- wer in den letzten fünf Jahren vor Stellung des Antrages wegen eines Verbrechens oder wegen Diebstahls, Unterschlagung, Erpressung, Betruges, Untreue, Geldwäsche, Urkundenfälschung, Hehlerei, Wuchers oder einer Insolvenzstraftat rechtskräftig verurteilt worden ist,
- der Antragsteller in ungeordneten Vermögensverhältnissen lebt,
- der Antragsteller, der ein Gewerbe nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 (Wohnimmobilienverwaltung) betreiben will, den Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung nicht erbringen kann.

Ablauf

Sie können einen Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis nach §34 Gewerbeordnung (GewO) 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 auf Erteilung einer Erlaubnis nach § 34c GewO wird Ihre gewerberechtliche Zuverlässigkeit anhand Ihrer Angaben, Ihrer eingereichten Unterlagen und weiterer behördlicher Abfragen überprüft.

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.

Weitere Hinweise

Gewerbetreibende die Bauträger- oder Baubetreuungstätigkeiten gewerbsmäßig ausüben möchten, sind zudem nach § 16 Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) verpflichtet, jährlich auf Ihre Kosten die Einhaltung der sich aus den §§ 2-14 MaBV ergebenden Verpflichtungen durch einen geeigneten Prüfer prüfen zu lassen und den Prüfbericht der zuständigen Behörde bis spätestens 31.12. des darauffolgenden Jahres zu übermitteln. Prüfungsberichte sind für den gesamten Zeitraum der gewerblichen Betätigung vorzulegen! Wurden keine prüfungspflichtigen Tätigkeiten im o.g. Sinne ausgeübt, ist der zuständigen Behörde eine sog. „Negativerklärung“ einzureichen.

Des Weiteren gilt nach § 34c Abs. 2a GewO i. V. m. § 15b MaBV eine Weiterbildungspflicht für die Tätigkeiten der Immobilienvermittlung sowie der Wohnimmobilienverwaltung.

Gewerbetreibende sind verpflichtet, sich jeweils in einem Umfang von 20 Stunden innerhalb eines Zeitraums von drei Kalenderjahren weiterzubilden; das Gleiche gilt entsprechend für unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkende beschäftigte Personen.

Wichtiger Hinweis:

Bei juristischen Personen sind die unter Nr. 4 - 7 genannten Unterlagen sowohl für die juristische Person (z.B. GmbH, AG) als auch für die nach Gesetz, Satzung oder Gesellschaftsvertrag vertretungsberechtigten Personen (z.B. Geschäftsführer, Vorstand) vorzulegen. Zusätzlich ist bei juristischen Personen- und Handelspersonengesellschaften ein **Auszug aus dem Handelsregister** einzureichen. Juristische Personen müssen unter Nr. 8 Versicherungsnehmer der Berufshaftpflichtversicherung sein. Der Name der juristischen Person im Erlaubnisverfahren muss mit dem Namen des Versicherungsnehmers der Berufshaftpflichtversicherung übereinstimmen.

Benötigte Unterlagen

- Ausgefülltes Antragsformular
- Gültiger Personalausweis/Reisepass
- 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 Gewerbemeldestelle 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.

- Bescheinigung in Steuersachen des Finanzamtes

  (zu beantragen beim Finanzamt des Wohnortes)

- 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)

- Berufshaftpflichtversicherungsbestätigung

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

- Handelsregisterauszug

  wenn es sich beim Antragsteller um eine juristische Person handelt

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?

Keine Angabe.

Wie lange dauert die Bearbeitung?

Keine Angabe.

Rechtsgrundlagen

- § 34c der Gewerbeordnung (GewO)
- Makler- und Bauträgerverordnung
- Kostenverordnung der Wirtschaftsverwaltung (WKostV)

Aktualisiert am 05.11.2025