

Rhein-Erft-Kreis · Der Landrat · 50124 Bergheim

Haus7Immobilien GmbH  
z.H. Herrn Geschäftsführer T. Jauck  
Am Hahnenwall 7  
50169 Kerpen

|                  |                                 |
|------------------|---------------------------------|
| Datum            | 21.09.2023                      |
| Mein Zeichen     | 32.33.86-31/23                  |
| Auskunft erteilt | Frau Zecke                      |
| Zimmer Nr.       | Ebene E Flur C 57               |
| Telefon          | 02271/83-13224                  |
| Fax              | 02271/83-23210                  |
| E-Mail           | ordnungsamt@rhein-erft-kreis.de |

#### Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis nach § 34 c der Gewerbeordnung (GewO)

Sehr geehrter Herr Jauck,

die Erlaubnisurkunde gemäß § 34 c der Gewerbeordnung sowie Merkblätter übersende ich zur Kenntnis und mit der Bitte um Beachtung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Zecker

Hausadresse  
Willy-Brandt-Platz 1  
50126 Bergheim  
Telefon 02271 83-0  
Fax 02271 83-20000

www.rhein-erft-kreis.de  
info@rhein-erft-kreis.de  
poststelle@rhein-erft-kreis.epost.de

Öffnungszeiten  
Bitte beachten Sie, dass Sie für die Vorsprache bei der Ausländerbehörde vorab telefonisch einen Termin mit Ihrer Sachbearbeiterin / Ihrem Sachbearbeiter vereinbaren müssen.  
Eine Vorsprache ohne Termin kann nicht mehr berücksichtigt werden.

Bankverbindungen  
Kreissparkasse Köln  
BIC: COKSDE33  
IBAN: DE72 3705 0299 0142 0012 00  
Postbank Köln  
BIC: PBNKDEFF  
IBAN: DE45 3701 0050 0010 8505 05



Der Landrat

Aktenzeichen: 32.33.86-31/23

Hausadresse  
Willy-Brandt-Platz 1  
50126 Bergheim  
Telefon 02271/83-13224  
Bergheim, 21.09.2023

## **(Ersatz-/Erweiterungs-)Erlaubnis**

Genaue Bezeichnung: Haus7immobilien GmbH

Anschrift: 50169 Kerpen, Am Hahnenwall 7

LeiterIn des Betriebes: Tobias Jauck \*07.07.1989/Köln

Der o.g. juristischen Person wird gemäß § 34 c der Gewerbeordnung (GewO) die Erlaubnis zur Ausübung des folgenden Gewerbes erteilt:

**Vermittlung des Abschlusses und Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, Wohnräume, gewerbliche Räume.**

**Die gesetzlichen Bestimmungen und die zu ihrer Durchführung erlassenen Rechtsverordnungen in der jeweils geltenden Fassung sind zu beachten. Insbesondere sind zum Schutze der Allgemeinheit und der Auftraggeber**

- ausreichende Sicherheiten zu leisten oder eine zu diesem Zweck geeignete Versicherung abzuschließen, sofern Sie Vermögenswerte der Auftraggeber erhalten oder verwenden;
- die erhaltenen Vermögenswerte des Auftraggebers getrennt zu verwalten;
- nach der Ausführung des Auftrages dem Auftraggeber Rechnung zu legen;
- der zuständigen Behörde beim Wechsel der mit der Leitung des Betriebes oder einer Zweigniederlassung beauftragten Personen Meldung zu erstatten;
- Bücher zu führen;
- der zuständigen Behörde Auskünfte über die im Zusammenhang mit der Ausübung des Gewerbes stehenden Fragen zu erteilen und die behördliche Nachschau zu dulden.
- Prüfberichte nach § 16 Abs. 1 der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) für jedes Kalenderjahr termingemäß an die zuständige Behörde abzugeben (nur für Baubetreuer und den Bauherr)
- die Weiterbildungspflicht entsprechend § 34c Abs. 2a GewO i.V.m. § 15 b der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) ist einzuhalten (nur für Wohnimmobilienverwalter).

Die nachträgliche Beifügung, Änderung und Ergänzung von Auflagen bleibt vorbehalten.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Zustellung Klage erhoben werden. Die Klage ist beim

**Verwaltungsgericht Köln, Postfach 10 37 44, 50477 Köln (Postfachanschrift) oder Appellhofplatz, 50667 Köln (Hausanschrift)**

schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts zu erheben.

Die Klage kann auch durch Übermittlung eines elektronischen Dokuments an die elektronische Poststelle des Gerichts erhoben werden. Das elektronische Dokument muss mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg gem. § 55a Abs. 4 VwGO eingereicht werden. Es muss für die Bearbeitung durch das Gericht geeignet sein. Die technischen Rahmenbedingungen für die Übermittlung und die Eignung zur Bearbeitung durch das Gericht bestimmen sich nach näherer Maßgabe der Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung vom 24.11.2017 (BGBl. I S. 3803) in der jeweils geltenden Fassung.

Wird die Klage durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt, eine Behörde oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihr zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse erhoben, muss sie nach § 55d Satz 1 VwGO als elektronisches Dokument übermittelt werden. Dies gilt nach § 55d Satz 2 VwGO auch für andere nach der VwGO vertretungsberechtigte Personen, denen ein sicherer Übermittlungsweg nach § 55a Abs. 4 Satz 1 Nummer 2 VwGO zur Verfügung steht.

Ist eine Übermittlung als elektronisches Dokument aus technischen Gründen vorübergehend nicht möglich, bleibt auch bei diesem Personenkreis nach § 55d Satz 1 und 2 VwGO die Klageerhebung mittels Schriftform oder zu Protokoll des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle zulässig. Die vorübergehende Unmöglichkeit ist bei der Ersatzeinreichung oder unverzüglich danach glaubhaft zu machen; auf Anforderung ist ein elektronisches Dokument nachzureichen.

Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite [www.justiz.de](http://www.justiz.de).

Gebühr: 300,00 €



Im Auftrag

Zecke

## **Merkblatt für Makler, Wohnimmobilienverwalter, Bauträger und Baubetreuer**

„Wie Sie häufige Fehler und insofern auch Bußgelder vermeiden können“ (Stand: 01.08.2018)

### **1. Betriebsbeginn, -verlegung, -erweiterung bzw. -aufgabe rechtzeitig anzeigen (§ 14 GewO)**

Den Beginn eines selbständigen stehenden Gewerbebetriebes (z.B. Ihres Immobilienbüros) müssen Sie **gleichzeitig** mit der Aufnahme der Tätigkeit der für den betreffenden Ort zuständigen Behörde (Gewerbeamt der Stadt- oder Gemeindeverwaltung) anzeigen.

Das Gleiche gilt natürlich auch, wenn Sie Ihren Betriebssitz innerhalb des Stadtgebietes wechseln oder Ihre gewerbliche Tätigkeit ändern, erweitern oder bei Namensänderung und anderem (Ummeldung) bzw. wenn Sie Ihren Betrieb aufgeben (Abmeldung), auch wenn Sie ihn in einer anderen Stadt oder Gemeinde wieder neu beginnen wollen.

### **2. Fiktiver „Firmenname“**

§ 37 HGB untersagt es, dem Gewerbebetrieb einen frei erfundenen Namen zu geben und damit im Geschäftsverkehr eine Firma vorzutäuschen, solange dieser Name nicht im Handelsregister eingetragen ist. Nähere Informationen erhalten Sie beim zuständigen Amtsgericht Bergheim, Brühl oder Kerpen.

### **3. Preisverzeichnis aufstellen (§ 5 PangV)**

Als Makler, Bauträger oder Baubetreuer sind Sie Dienstleister. Als solcher müssen Sie ein Preisverzeichnis mit den Preisen (da es sich um Endpreise handelt inkl. MwSt) Ihrer wesentlichen Leistungen aufstellen (also z.B. die Höhe der Provision bei Vermittlung eines Kauf- oder Mietobjektes). Dieses Preisverzeichnis muss im Geschäftslokal oder am sonstigen Ort des Leistungsangebots und, sofern vorhanden, zusätzlich in Ihrem Schaufenster, Schaukasten und im Internet angezeigt werden.

### **4. „Alle Jahre wieder“ - Prüfungsbericht oder Negativklärung abgeben (§ 16 MaBV)**

Als Gewerbetreibender im Sinne des § 34c Abs. 1 Nr. 3 a und 3 b der GewO (Bauherr und Baubetreuer) müssen Sie auf Ihre Kosten die Einhaltung der sich aus den §§ 2 bis 14 MaBV ergebenden Verpflichtungen für jedes Kalenderjahr durch einen geeigneten Prüfer prüfen lassen und den Prüfungsbericht der zuständigen Behörde bis spätestens zum 31. Dezember des darauf folgenden Jahres übermitteln. Sofern Sie im Berichtszeitraum keine nach § 34c Abs. 1 Satz 1 GewO erlaubnispflichtige Tätigkeit ausgeübt haben, genügt, ebenfalls spätestens bis zu diesem Zeitpunkt an Stelle des Prüfungsberichts eine entsprechende Erklärung (sog. „Negativklärung“).

#### **Hinweise**

- Die vorgenannte Frist zur Übermittlung des Prüfungsberichtes kann nicht verlängert werden.
- Sollten Sie ein Gewerbe nach § 34c GewO nicht mehr ausüben, so zeigen Sie uns dies bitte schriftlich an. Ihre Erlaubnis nach § 34c GewO bleibt Ihnen *trotzdem* erhalten. Auch sind Sie dann von Ihrer Verpflichtung zur Übermittlung einer Erklärung nach § 16 MaBV befreit.

**5. Mietwohnräume richtig inserieren!**  
(§ 6 Abs. 2 WoVermittG)

Wenn Sie als Wohnungsmittler Mietwohnraum öffentlich, insbesondere in Zeitungsanzeigen, auf Aushangtafeln und dergleichen anbieten oder suchen, dürfen Sie dies nur unter Angabe Ihres Namens und der Bezeichnung als Wohnungsmittler tun; beim Anbieten von Wohnräumen müssen Sie zusätzlich den Mietpreis der Wohnräume angeben und darauf hinweisen, ob Nebenleistungen (wie z.B. Heizung, Warmwasser etc.) besonders zu vergüten sind.

**Hinweise**

Für die Angabe des Namens gilt im Einzelnen Folgendes:

- Jede Abkürzung des Namens ist unzulässig.
- Wird ein Doppelname als Familienname geführt, so ist dieser in voller Länge anzugeben.
- Vornamen müssen im Inserat nicht angeführt werden. Im gesamten sonstigen Schriftverkehr (Geschäftsbriefe) ist jedoch die Angabe des vollständig ausgeschriebenen Vornamens erforderlich.
- Die Gesellschaftsform der Firma (z. B. GmbH, KG) ist stets anzuführen.
- Abkürzungen von Firmennamen (z. B. IVS - GmbH) sind nur dann zulässig, wenn diese im Handelsregister eigens erfasst (z. B. IVS-Immobilien Vermittlungs-Service GmbH) oder in der Bevölkerung allgemein bekannt sind. An den Bekanntheitsgrad der Abkürzungen werden dabei hohe Anforderungen gestellt, so dass grundsätzlich in der Praxis nur wenige Immobilienfirmen diesen Anforderungen genügen.

**6. Provisionen - in diesen Fällen nicht !**  
(§ 2 WoVermittG)

Um überhaupt für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume Provision in Anspruch nehmen zu können, muss infolge der Vermittlung oder des Nachweises ein Mietvertrag zu Stande gekommen sein. Trotz eines gültigen Mietvertrages darf keine Provision verlangt werden, wenn

1. durch den Mietvertrag ein Mietverhältnis über dieselben Wohnräume fortgesetzt, verlängert oder erneuert wird,
2. der Mietvertrag über Wohnräume abgeschlossen wird, von denen Sie als Wohnungsmittler gleichzeitig Eigentümer, Verwalter, Mieter oder Vermieter sind, oder
3. der Mietvertrag über Wohnräume abgeschlossen wird, deren Eigentümer, Verwalter oder Vermieter eine juristische Person ist, an der Sie als Wohnungsmittler rechtlich oder wirtschaftlich beteiligt sind. Das Gleiche gilt, wenn eine natürliche oder juristische Person Eigentümer, Verwalter oder Vermieter von Wohnräumen ist und ihrerseits an einer juristischen Person, die sich als Wohnungsmittler betätigt, rechtlich oder wirtschaftlich beteiligt ist.

Eine Provision steht dem Wohnungsmittler gegenüber dem Wohnungssuchenden auch dann nicht zu, wenn der Mietvertrag über öffentlich geförderte oder sonstige preisgebundene Wohnungen abgeschlossen wird, die nach dem 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden sind oder bezugsfertig werden. Das Gleiche gilt für die Vermittlung einzelner Wohnräume der in Satz 1 genannten Wohnungen.

Auf die Provision dürfen Sie vor Zustandekommen des Mietvertrages auch keine Vorschüsse, ganz gleich wie sie benannt werden, fordern, vereinbaren oder annehmen.

Sie können mit Ihren Kunden auch keine anderen wirksamen Vereinbarungen treffen, sofern diese

von den vorgenannten Vorschriften abweichen.

#### **7. Provisionshöhe bei der Vermittlung von Mietwohnungen: 2 Nettomieten + MwSt.**

**(§ 3 Abs. 2 Wo VermG)**

Als Provision für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume dürfen Sie nicht mehr als zwei Monatsmieten zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer verlangen. Dabei dürfen Nebenkosten, über die gesondert abzurechnen ist (z.B. Heizung, Warmwasser etc.), bei der Berechnung der Monatsmiete nicht zu Grunde gelegt werden. Sollte der Wohnungssuchende ein an sich vom Vermieter Ihnen geschuldetes Vermittlungsentgelt zahlen müssen, darf die von ihm zu zahlende Gesamtsumme trotzdem nicht mehr als die genannten zwei Monatsmieten betragen.

#### **8. Nicht erschrecken - die Behörde kommt!**

**(§ 29 GewO)**

Die Behörde kann Ihnen nach § 34c GewO Erlaubnis pflichtigen Betrieb einer Nachschau unterziehen. Dabei sind Sie verpflichtet, entsprechende mündliche oder schriftliche Auskünfte unentgeltlich zu erteilen. Die Behördenvertreter dürfen Einsicht in Ihre sämtlichen Geschäftsunterlagen (auch z.B. Geschäftskontenauszüge) nehmen.

#### **9. Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter**

sind ab dem 1. August 2018 verpflichtet, sich in einem Umfang von jeweils 20 Stunden innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren weiterzubilden; das Gleiche gilt entsprechend für unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkende Personen. Die Verpflichtung zur Weiterbildung betrifft auch Personen, die bereits vor dem 1. August 2018 als Immobilienmakler tätig waren.

Der erste Weiterbildungszeitraum beginnt am 01. Januar des Kalenderjahres, in

1. dem eine Erlaubnis nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 oder 4 erteilt wurde oder
2. eine weiterbildungspflichtige Tätigkeit durch eine unmittelbar bei dem Gewerbetreibenden beschäftigte Person aufgenommen wurde.

Die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) regelt Einzelheiten zu den Anforderungen.

#### **Abschließender Hinweis:**

Dieses Merkblatt erfasst nur einige häufig zu beanstandende Fälle. Es empfiehlt sich daher, sich über weiter gehende Vorschriften zu informieren (insbesondere die §§ 2 - 14 MaBV). Texte und Kommentare dazu sind in den Fachbuchhandlungen erhältlich.

Weitere Informationen erhalten Sie unter:



## Nach der Erlaubniserteilung

Prüfungspflicht und Möglichkeiten der Befreiung nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)

Die MaBV regelt die Pflichten der Makler, Wohnimmobilienverwalter, Bauträger und Baubetreuer bei der Gewerbeausübung.

Alle Bauherren (Bauträger) und Baubetreuer, die gewerblich tätig sind, haben jährlich einen Prüfungsbericht unaufgefordert bei der zuständigen Behörde vorzulegen. § 16 Abs. 1 der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)

**Prüfungspflichtig sind diejenigen, die gewerbsmäßig:**

- Bauvorhaben als Bauherr im eigenen Namen für eigene oder fremde Rechnung vorbereiten oder durchführen wollen und dazu Vermögenswerte von Erwerbern, Mietern, Pächtern oder sonstigen Nutzungsberechtigten oder von Bewerbern um Erwerbs- oder Nutzungsrechte verwenden (Bauträger)
- Bauvorhaben als Baubetreuer im fremden Namen für fremde Rechnung wirtschaftlich vorbereiten oder durchführen (Baubetreuer)

**Der Prüfbericht muss durch einen geeigneten Prüfer erstellt werden.**

**Uneingeschränkt geeignete Prüfer**, das heißt für alle Gewerbebezüge des § 34 c Abs. 1 Gewerbeordnung (GewO) geeignete, sind

- Wirtschaftsprüfer, vereidigte Buchprüfer und Wirtschaftsprüfungs- und Buchprüfungsgesellschaften, die auf Grund inländischer Rechtsvorschriften zugelassen worden sind.

Werden innerhalb eines Prüfzeitraumes keine Tätigkeiten im Sinne des § 34c Abs. 1 GewO ausgeübt, kann der Gewerbetreibende selbst anstelle des Prüfberichtes eine "Negativklärung" abgeben. Sofern Sie im Kalenderjahr ausschließlich für ein Unternehmen tätig waren, ist der jährlichen Negativklärung eine aktuelle Bescheinigung des Unternehmens über die ausschließliche Tätigkeit beizufügen. Voraussetzung ist, dass der aktuelle Handelsvertretervertrag vorliegt.

Eine Negativklärung kann daher nur abgegeben werden, wenn Sie in dem entsprechenden Kalenderjahr:

- keine selbständigen Tätigkeiten nach § 34c Gewerbeordnung (GewO) ausgeübt haben
- sich ferner auch nicht um die Vermittlung von Objekten bzw. Verträgen bemüht haben (unabhängig, ob es zum Abschluss gekommen ist)
- und auch nicht die Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen, z.B. durch Inserate angeboten haben.

**Wichtig:**

Eine Negativklärung kann nicht übermittelt werden, wenn in einem Kalenderjahr zwar kein Umsatz erzielt, jedoch gewerbliche Tätigkeiten i. S. d. Makler- und Bauträgerverordnung an sich ausgeübt (z.B. Inserate geschaltet oder Produktbeschreibungen verteilt/versandt) wurden.

Der zu prüfende Zeitraum bzw. der Zeitraum einer Negativklärung umfasst generell ein Kalenderjahr.



Der Prüfbericht oder die Negativerklärung muss bis spätestens zum 31.12. des auf das Prüfungsjahr folgenden Kalenderjahres bei der zuständigen Gewerbeordnungsbehörde vorgelegt werden.

Eine Verlängerung dieser gesetzlich normierten Frist durch die Verwaltung ist auch in begründeten Ausnahmefällen nicht möglich.

#### **Zuständigkeit**

Zuständig sind diejenigen Gewerbeordnungsbehörden, in deren Bereich der Gewerbetreibende seinen Betriebssitz hat.

Werden in verschiedenen Gemeinden Betriebssitze unterhalten, muss der Prüfbericht oder die Negativerklärung jeder betroffenen Gewerbeordnungsbehörden (zweckmäßigerweise Original am Hauptsitz, Kopien für Niederlassungen) vorgelegt werden.

Für das Gebiet des Rhein-Erft-Kreises ist der

Rhein-Erft-Kreis - Der Landrat

Ordnungsamt  
50124 Bergheim

zuständig.

#### **Bußgeldverfahren**

Wer entgegen § 16 Abs. 1 Satz 1 oder 2 der Makler- und Bauträger Verordnung (MaBV) einen Prüfungsbericht nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig oder eine dort genannte Erklärung nicht, nicht richtig oder nicht rechtzeitig vorlegt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 144 Abs. 2 Nr. 1 der Gewerbeordnung (GewO). Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 144 Abs. 4 GewO mit einer Geldbuße bis zu 2.500,- Euro geahndet werden.

Weiterführende Inhalte zu diesem Thema

Ansprechpartnerin:

Michaela Zecke  
Ordnungsamt  
02271/83-13224