



OSTALBKREIS

Landratsamt Ostalbkreis · 73506 Schwäbisch Gmünd

Gegen Empfangsbescheinigung

Firma
K & M Hausverwaltung GmbH
Schulstraße 1
73547 Lorch

LANDRATSAMT
Sicherheit und Ordnung
Gewerbe- / Gaststättenrecht

Kontakt Irma Tuchscherer
Irma.Tuchscherer@ostalbkreis.de

Zimmer 217
Telefon 07171 32-4230
Telefax 07171 32-584230

Unser Zeichen VII/70.3 GD - 121.27
Ihr Zeichen
Ihr Schreiben vom

Schwäbisch Gmünd, 14.02.2019

I.

ERLAUBNIS

zur Ausübung eines Gewerbes nach § 34 c der Gewerbeordnung (GewO)

Auf den Erweiterungsantrag vom 05.11.2018 wird

K & M Hausverwaltung GmbH
Amtsgericht Ulm, HRB 732286

mit Sitz in

Schulstraße, 73547 Lorch

vertreten durch

KOHOUT, Andreas Bruno, geb. am 15.03.1981 in München

vertreten durch

MUCK, Roland, geb. am 01.05.1981 in München

die Erlaubnis erteilt, künftig die unter Abschnitt II. genannten Tätigkeiten auszuüben.

Die erweiterte Erlaubnis tritt an Stelle der Ausfertigung vom 27.04.2017, welche dem Landratsamt zurückgegeben wurde.

II. Die Erlaubnis berechtigt zur Ausübung folgender Tätigkeiten:

- 1) Vermittlung des Abschlusses und Nachweis der Gelegenheit von Verträgen über: Grundstücke
- 2) Vermittlung des Abschlusses und Nachweis der Gelegenheit von Verträgen über: grundstücksgleiche Rechte
- 3) Vermittlung des Abschlusses und Nachweis der Gelegenheit von Verträgen über: Wohnräume
- 4) Vermittlung des Abschlusses und Nachweis der Gelegenheit von Verträgen über: gewerbliche Räume
- 5) Gewerbsmäßige Verwaltung von gemeinschaftlichen Eigentum oder Verwaltung von Mietverhältnissen Dritter

III. Für diese Erlaubnis wird eine Gebühr in Höhe von 275,00 € festgesetzt.

Die Gebührenfestsetzung beruht auf § 4 Abs. 3 des Landesgebührengesetzes (LGebG) in der Fassung des Gesetzes zur Neuregelung des Gebührenrechts vom 14.12.2004 zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 19.12.2013 und der hierzu ergangenen Gebührenverordnung des Landratsamts Ostalbkreis vom 01.12.2015 mit Anlage zu dieser Verordnung (Gebührenverzeichnis) gültig ab 14.12.2015 (Verzeichnisnummer 12 20 07 Lfd. Nr. 2).

Bei der Festsetzung der Gebühr waren die wirtschaftliche und sonstige Bedeutung der öffentlichen Leistung für den Antragsteller in angemessener Weise zu berücksichtigen. Danach ist die festgesetzte Gebühr unter Zugrundelegung des zu beachtenden Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzips erforderlich, aber auch ausreichend.

Die Gebühr wird mit der Bekanntgabe dieses Bescheides fällig. Sie ist unter Angabe des aus der beiliegenden Gebührenmitteilung ersichtlichen Kassenz Zeichens **557030002983** auf eines der genannten Girokonten der Kreiskasse des Ostalbkreises zu überweisen; weitere Ausführungen entnehmen Sie bitte der beiliegenden Gebührenmitteilung.

IV. Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diese Entscheidung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe beim Landratsamt Ostalbkreis, Stuttgarter Straße 41, 73430 Aalen, Widerspruch erhoben werden. Die Frist wird auch durch Einlegung beim Regierungspräsidium Stuttgart, Ruppmannstraße 21, 70565 Stuttgart, gewahrt.

V. Hinweise:

1. Eine telefonische Kontaktaufnahme mit Kunden ist unlauter und damit unzulässig, soweit nicht mit ihnen bereits eine Geschäftsbeziehung besteht oder soweit nicht ein Kunde durch eine vorhergehende, nachvollziehbare Aufforderung um Anruf gebeten hat. Ein derart unlauteres Verhalten kann letztlich zum Widerruf der Erlaubnis nach § 34 c GewO führen.

2. Die Bestimmungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) sind zu beachten.
3. Wer gewerbsmäßig den Abschluss von Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen im Sinne des § 491 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs oder entsprechende entgeltliche Finanzierungshilfen im Sinne des § 506 des Bürgerlichen Gesetzbuchs vermitteln will oder Dritte zu solchen Verträgen beraten will (Immobilienfinanzierungsvermittler), bedarf der Erlaubnis gemäß § 34 i GewO der zuständigen Behörde.
4. Diese Erlaubnis gilt nicht für Tätigkeiten (Bank- oder Finanzdienstleistungsgeschäfte), für die eine Erlaubnis nach dem Kreditwesengesetz erforderlich ist.
5. Jede Änderung in der Geschäftsführung ist der Erlaubnisbehörde unverzüglich mitzuteilen.
6. Gewerbetreibende gemäß § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und 4 GewO sind verpflichtet, sich in einem Umfang von 20 Stunden innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren weiterzubilden; das Gleiche gilt entsprechend für unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkende beschäftigte Personen.
7. Der Beginn der Tätigkeit ist bei dem Bürgermeisteramt des Betriebssitzes anzuzeigen (§ 14 GewO).



Irma Tuchscherer



Anlage

Gebührenmitteilung - Kassenzzeichen **557030002983**

Erlaubnisbedürftige Tätigkeit nach § 34 c GewO **Merkblatt I**

Begriff Gewerbsmäßigkeit:

§ 34 c Abs. 1 gilt für Tätigkeiten, die im stehenden Gewerbe ausgeübt werden. Dabei gelten für den Begriff "gewerbsmäßig" die allgemeinen gewerberechtlichen Grundsätze.

Begriff Vermittlung:

Vermittlung des Abschlusses von Verträgen ist jede auf den Abschluss eines Vertrages abzielende Tätigkeit. Eine Vermittlung liegt daher auch dann vor, wenn eine solche Tätigkeit erfolglos bleibt oder nur der Vorbereitung des Vertragsabschlusses dient.

Vermittlung betreibt ferner, wer Verträge auf Grund einer ihm von einer Vertragspartei (z.B. Grundstückseigentümer) erteilten Vollmacht auf deren Namen selbst abschließt.

Deshalb bedarf auch ein selbständiger Handelsvertreter im Sinne des § 84 Abs. 1 HGB einer Erlaubnis nach § 34 c Abs. 1, wenn er die Voraussetzungen im Übrigen erfüllt. Da § 34 c also nicht allein auf die Tätigkeit eines sog. Zivilmaklers im Sinne des § 652 BGB abstellt, ist nicht

entscheidend, ob dem Gewerbetreibenden für seine Tätigkeit eine Maklerprovision zusteht. Einer Erlaubnis bedarf ferner ein selbständiger Hausverwalter, der Verträge über die von ihm verwalteten Wohnräume vermittelt. Auch ein Handelsvertreter, der z.B. Verträge über sog. Immobilien-Leasing (d.h. Verträge über Grundstücke) vermittelt, bedarf der

Erlaubnis nach § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1. Keine Vermittlung liegt vor bei Vorgängen innerhalb einer Gesellschaft, die sich aus rechtsorganisatorischen Gründen ergeben.

Dies ist z.B. der Fall, wenn bei einem nach der sog. KG-Lösung konstruierten geschlossenen Immobilienfonds die Zeichnungsanträge bei der KG eingehen und von ihr an die

Treuhandbank, die zugleich Kommanditistin der KG ist, weitergeleitet werden, die ihrerseits zur Begründung des Treuhandverhältnisses mit den Anlegern in Rechtsbeziehungen tritt.

Begriff Nachweis:

Der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen besteht darin, dass der Gewerbetreibende dem Auftraggeber einen bisher unbekanntem Interessenten oder ein Objekt und den künftigen Vertragspartner benennt, so dass der Auftraggeber von sich aus Vertragsverhandlungen aufnehmen kann. Begrifflich liegt weder eine Vermittlung noch ein Nachweis vor, wenn Gewerbetreibende im eigenen Namen Verträge abschließen, weil es hier an einem Dritten fehlt, der einen entsprechenden Auftrag erteilt. Das gleiche muss für den Fall gelten, dass der Vertreter eines Gewerbetreibenden lediglich in dessen Namen einen Vertrag abschließt, worin sich der Vertretene seinerseits zur Vermittlung von Verträgen i.S. des § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr.1 oder zum Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge verpflichtet. In solchen Fällen treffen die Verpflichtungen aus § 34 c und der MaBV nur den Vertretenen.

Grundstücke:

Verträge über Grundstücke sind Verträge über Verkauf, Belastung, Vermietung und Verpachtung von Grundstücken und

Wohnungseigentum. Zu Verträgen dieser Art zählen auch die Verträge über die Vermittlung von Hypotheken und Grundschulden sowie über das sog. Immobilien-Leasing.

Grundstücksgleiche Rechte:

Grundstücksgleiche Rechte sind Rechte, die den Vorschriften über Grundstücke unterliegen (z.B. Erbbaurecht).

Gewerbliche Räume oder Wohnräume:

Zu den Verträgen über gewerbliche Räume oder Wohnräume gehören alle Arten von Raumüberlassungen einschließlich Pacht und Untermiete (Wohnungs- und Zimmervermittlung). Dies gilt nicht, soweit Unterkünfte im Sinne des § 38 Nr. 4 GewO (z.B. auch vorübergehende benutzte Ferienwohnungen) vermittelt oder nachgewiesen werden.

Darlehen:

Der Begriff "Darlehen" ist weiter als der in § 607 BGB verwendete Ausdruck. Darlehen im Sinne des § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 sind auch Bankeinlagen. Daher bedarf auch derjenige der Erlaubnis nach dieser Bestimmung, der z.B. sog. "Termingelder" zur Einlage bei einem Kreditinstitut vermittelt. Kein Darlehen in diesem Sinne liegt jedoch vor, wenn die Vermögenswerte nur treuhänderisch verwaltet werden sollen, wie dies z.B. der Fall ist, wenn einem sog. Warenterminspezialisten die Verfügungsmacht über Vermögenswerte des Auftraggebers mit der Maßgabe eingeräumt wird, die Vermögenswerte von denen seiner sonstigen Gläubiger getrennt zu verwalten.

Anteilscheine einer Kapitalanlagegesellschaft oder Investmentaktiengesellschaft:

Anteilscheine einer Kapitalanlagegesellschaft (inländische Investmentanteile) sind die von einer (inländischen) Kapitalanlagegesellschaft ausgestellten Urkunden, in denen die Ansprüche verbrieft werden, die den Anteilhabern aus der Beteiligung an dem von der Kapitalanlagegesellschaft verwalteten Sondervermögen zustehen (§§ 1, 6 und 18 des Gesetzes über Kapitalanlagegesellschaften).

Ausländische Investmentanteile, die im Geltungsbereich des Investmentgesetzes öffentlich vertrieben werden dürfen:

Ausländische Investmentanteile sind Anteile an einem ausländischen Recht unterstehenden Vermögen aus Wertpapieren oder Grundstücken, das nach dem Grundsatz der Risikomischung angelegt ist (§ 1 des Gesetzes über den Vertrieb ausländischer Investmentanteile und über die Besteuerung der Erträge aus ausländischen Investmentanteilen).

Sonstige öffentlich angebotene Vermögensanlagen, die für gemeinsame Rechnung der Anleger verwaltet werden:

Ein öffentliches Angebot liegt erst vor, wenn es sich an einen unbestimmten Personenkreis richtet, das ist insbesondere bei Angeboten der Fall, die über Presse, Rundfunk und Fernsehen verbreitet werden. Öffentlich heißt aber nicht, dass sich der Vorgang in der Öffentlichkeit abspielen muss. Der Begriff ist vielmehr als Abgrenzung zum privaten Bereich zu verstehen. Ein öffentliches Angebot ist daher auch anzunehmen, wenn der Anbieter den Kreis der Adressaten nicht übersieht bzw. die Adressaten im Einzelnen nicht kennt; so z.B. bei Postwurfsendungen, gezieltem Ansprechen oder Anschreiben nach dem Telefon- oder Adressenbuch, Angebote an alle Mitglieder eines Vereins, Auslegen von Informationsmaterial an allgemein zugänglichen Orten.

Zu den sonstigen Vermögensanteilen gehören insbesondere geschlossene Immobilienfonds (geschlossener Kreis von Anlegern). Im Gegensatz zu den beiden zuvor genannten Anlagearten unterliegen sie keiner besonderen gesetzlichen Regelung. Es gibt daher auch keinen bestimmten allein zugelassenen Typ. In der Praxis haben sich aber vor allem zwei Grundformen herausgebildet:

die sog. KG-Lösung und die sog. Treuhandlösung. Die Treuhandlösung gehört zu den sonstigen Vermögensanlagen. Bei dieser Konstruktion wird eine Immobiliengesellschaft juristische Eigentümerin der Fondsgrundstücke. Sie übt ihre Eigentümerposition aber nur als Treuhänderin für die

Gemeinschaft der Zertifikatsinhaber aus. Die Zertifikatsinhaber erwerben gegen die Treuhandgesellschaft Ansprüche, die wirtschaftlich gesehen eine eigentümerähnliche Stellung vermitteln. Diese Ansprüche werden in der Regel durch eine Auflassungsvormerkung gesichert. In einer verhältnismäßig selten vorkommenden Variante dieser Konstruktionsform können die Zertifikatsinhaber untereinander auch eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts bilden. Die Auflage ist bei den sonstigen Vermögensanlagen nicht auf bestimmte Gegenstände beschränkt; es kann sich somit auch um die Anlage in Waren (z.B. Whisky, Edelmetalle und Wertpapiere, die nicht nach dem Grundsatz der Risikomischung angelegt sind) oder auch um Warentermin-Sammelkonten handeln. Zu den sonstigen Vermögensanlagen gehören nicht die sog. fondsgebundenen Lebensversicherungen.

Anlageberatung im Sinne der Bereichsausnahme des § 2 Abs. 6 Satz 1 Nr. 8 des Kreditwesengesetzes

Nach § 2 Abs. 6 Satz 1 Nr. 8 des Kreditwesengesetzes gelten als Finanzdienstleistungsinstitute Unternehmen nicht, die als Finanzdienstleistungen im Sinne des § 1 Abs. 1a Satz 2 Nr. 1 - 4 ausschließlich die Anlage- und Abschlussvermittlung zwischen Kunden und

- a) einem Institut,
 - b) einem nach § 53b Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 7 tätigen Unternehmen,
 - c) einem Unternehmen, das auf Grund einer Rechtsverordnung nach § 53c gleichgestellt oder freigestellt ist, oder
 - d) einer ausländischen Investmentgesellschaft
- betreiben, sofern sich diese Finanzdienstleistungen auf Anteilscheine von Kapitalanlagegesellschaft oder auf ausländische Investmentanteile, die nach dem Auslandsinvestment-Gesetz vertrieben werden dürfen, beschränken und die Unternehmen nicht befugt sind, sich bei der Erbringung dieser Finanzdienstleistungen Eigentum oder Besitz an Geldern, Anteilscheinen oder Anteilen von Kunden zu verschaffen.

