



Kreis Offenbach

Informationsblatt zum neuen § 34i GewO **- Immobiliardarlehensvermittler -**

Der Deutsche Bundestag hat das Gesetz über die Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie beschlossen. Es tritt am 21.03.2016 in Kraft.

Zu den Inhalten:

Wer künftig Immobiliardarlehen vermitteln oder die Honorarberatung hierzu durchführen möchte, bedarf dafür einer Erlaubnis nach § 34i GewO.

Immobiliardarlehen, sind entgeltliche Darlehensverträge zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher, die durch ein Grundpfandrecht gesichert oder für den Erwerb oder Erhalt von grundstücksgleichen Rechten bestimmt sind.

Wichtig: Für alle anderen Arten von Verbraucherdarlehen und für Darlehen an Gewerbetreibende ist auch nach dem 21. März 2016 eine Erlaubnis nach §34c GewO erforderlich!

Übergangsregelungen:

Für Erlaubnisinhaber nach § 34c Abs. 1 Nr. 2 GewO (Darlehensvermittler), die auch weiterhin Immobiliardarlehen vermitteln wollen, besteht eine Übergangsfrist: Erlaubnis und Sachkunde nach §34i GewO müssen **bis zum 21. März 2017** vorliegen.

Wird die Erlaubnis unter Vorlage der bisherigen Erlaubnisurkunde beantragt, so erfolgt keine Prüfung der Zuverlässigkeit und der Vermögensverhältnisse nach § 34i Abs. 2 Nr. 1 und 2.

Die Erlaubnisse nach § 34c Abs. 1 Satz 1 GewO, die zur Vermittlung des Abschlusses von Darlehensverträgen berechtigen, gelten bis zum 20. März 2017 als Erlaubnis nach § 34i Abs. 1 Satz 1.

Für Personen, die nicht im Besitz einer Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 Nr. 2 GewO (Darlehensvermittler) sind, besteht keine Übergangsfrist. Sobald Sie in diesem Bereich tätig werden wollen, ist eine Erlaubnis nach § 34i GewO erforderlich.

Zuständigkeit

Die Zuständigkeit für den Vollzug des künftigen § 34i GewO liegt bei den Landkreisen und kreisfreien Städten.

Eintragung ins nationale Vermittlerregister

Wer zukünftig Immobiliendarlehen vermitteln oder die Honorarberatung hierzu durchführen möchte, muss dazu außerdem in ein bei den Industrie- und Handelskammern geführtes bundeseinheitliches Register eingetragen werden. Dieses Register ist – für den Bereich des Kreises Offenbach/M. – bei der Industrie- und Handelskammer Offenbach/M. angesiedelt. Es handelt sich bei der Eintragung in das Register um einen rein formellen Akt.

In dieses Register müssen Gewerbetreibende nach § 34i Abs. 8 Nr. 2 GewO auch diejenigen Personen eingetragen lassen, die unmittelbar bei der Vermittlung oder Beratung mitwirken oder die in leitender Position für diese Tätigkeit verantwortlich sind und zwar unverzüglich nach Aufnahme ihrer Tätigkeit.

Wichtig: Die Registrierung der Angestellten erfolgt direkt bei der Registerbehörde!

Voraussetzungen für den Erhalt der Erlaubnis:

1. Vermögensschadenshaftpflichtversicherung
2. Nachweis der erforderlichen Sachkunde
3. persönliche Zuverlässigkeit
4. finanzielle Zuverlässigkeit
5. Hauptniederlassung/Hauptsitz im Inland bzw. Ausübung der Tätigkeit als Immobiliendarlehensvermittler im Inland

Wichtig: Wird die Erlaubnis unter Vorlage der bisherigen Erlaubnisurkunde (Darlehen – Stichtag zu dem die Erlaubnis vorgelegen haben muss: 21. März 2016) beantragt, so erfolgt keine Prüfung der Zuverlässigkeit und der Vermögensverhältnisse nach § 34i Absatz 2 Nummer 1 und 2 GewO.

Vermögensschadenshaftpflichtversicherung:

Der Umfang und die inhaltlichen Anforderungen werden durch Rechtsverordnung konkretisiert. Die Mindestversicherungssumme ergibt sich aus Art. 1 der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 1125/2014.

Die Mindestversicherungssumme beträgt 460.000 Euro für jeden Schadensfall und 750.000 Euro pro Kalenderjahr für alle Schadensfälle.

Diese Summen werden von der Europäischen Bankenaufsichtsbehörde erstmalig zum 31. März 2018 und anschließend alle zwei Jahre überprüft und ggf. angepasst.

Sachkunde:

Der Nachweis der erforderlichen Sachkunde kann durch die Sachkundeprüfung oder durch gleichgestellte anerkannte Berufsqualifikationen oder Bestandsschutz (sog. „Alte-Hasen-Regelung“) erbracht werden. Details zur Sachkundeprüfung und den Berufen, die als mindestens gleichwertig anerkannt werden, werden in der Immobiliendarlehensvermittlungsverordnung (ImmVermV) geregelt.

Der uns derzeit vorliegende Entwurf der Immobiliendarlehensvermittlungsverordnung sieht eine Gleichstellung folgender Berufsqualifikationen und deren Vorläufer oder Nachfolger als Nachweis der erforderlichen Sachkunde vor (§ 4 ImmVermV):

1. eine mit Erfolg abgelegte Abschlussprüfung
 - a) als Immobilienkaufmann oder als Immobilienkauffrau
 - b) als Bankkaufmann oder Bankkauffrau
 - c) als Sparkassenkaufmann oder Sparkassenkauffrau
 - d) als Kaufmann für Versicherungen und Finanzen „Fachrichtung Finanzberatung“ oder als Kauffrau für Versicherungen und Finanzen „Fachrichtung Finanzberatung“
 - aa) die Abschlussprüfung auf der Grundlage der bis zum 31. Juli 2014 geltenden Fassung der Verordnung über die Berufsausbildung zum Kaufmann für Versicherungen und Finanzen/zur Kauffrau für Versicherungen und Finanzen vom 17. Mai 2006 (BGBl. I S. 1187) abgelegt wurde oder
 - bb) die Abschlussprüfung nach der ab dem 1. August 2014 geltenden Fassung der Verordnung über die Berufsausbildung zum Kaufmann für Versicherungen und Finanzen/zur Kauffrau für Versicherungen und Finanzen abgelegt wurde und der Antragsteller die Wahlqualifikationseinheit „Private Immobilienfinanzierung und Versicherungen“ gewählt hat
 - e) als geprüfter Immobilienfachwirt oder als geprüfte Immobilienfachwirtin
 - f) als geprüfter Bankfachwirt oder geprüfte Bankfachwirtin
 - g) als geprüfter Fachwirt für Finanzberatung oder geprüfte Fachwirtin für Finanzberatung
 - h) als geprüfter Fachwirt für Versicherungen und Finanzen oder als geprüfte Fachwirtin für Versicherungen und Finanzen;
2. ein Abschlusszeugnis als geprüfter Fachberater für Finanzdienstleistungen oder als geprüfte Fachberaterin für Finanzdienstleistungen, wenn zusätzlich eine mindestens zweijährige Berufserfahrung im Bereich der Immobiliendarlehensvermittlung vorliegt.
3. Der erfolgreiche Abschluss eines mathematischen, wirtschafts- oder rechtswissenschaftlichen Studiums an einer Hochschule oder Berufsakademie wird als Nachweis anerkannt, wenn die erforderliche Sachkunde bei der antragstellenden Person vorliegt. Dies setzt in der Regel voraus, dass zusätzlich zu dem Abschluss nach Satz 1 eine mindestens dreijährige Berufserfahrung im Bereich der Immobiliendarlehensvermittlung nachgewiesen wird.

Zum Teil ist zusätzlich zu der Berufsqualifikation eine mehrjährige Berufserfahrung im Bereich der Immobiliendarlehensvermittlung nachzuweisen. Der Nachweis der mehrjährigen Berufserfahrung hat in der Regel durch Vorlage von jährlichen Provisionsabrechnungen zu erfolgen. Hierbei handelt es sich um eine Regelvermutung. In jedem Fall erfolgt eine individuelle Entscheidung der Erlaubnisbehörde.

Alte-Hasen-Regelung: Personen, die seit dem 21. März 2011 ununterbrochen unselbständig oder selbständig eine Tätigkeit im Sinne des § 34i Absatz 1 Satz 1 GewO ausüben, bedürfen keiner Sachkundeprüfung nach § 34i Absatz 2 Nummer 4 GewO, wenn sie bei Beantragung der Erlaubnis nach § 34i Absatz 1 GewO die ununterbrochene Tätigkeit nachweisen können. Der Nachweis der ununterbrochenen Tätigkeit hat in der Regel durch Vorlage von jährlichen Provisionsabrechnungen (Zeitraum: 2011 bis heute oder Arbeitsvertrag) zu erfolgen. Hierbei handelt es sich um eine Regelvermutung. In jedem Fall erfolgt eine Einzelfallentscheidung.

Kosten der Erlaubnis:

Gebühren werden derzeit auf Grundlage des § 2 Abs. 2 HVwKostG erhoben und berücksichtigen neben dem Verwaltungsaufwand auch die Bedeutung der Amtshandlung für den Empfänger.

Angestellte:

Auch die Personen, die bei der Vermittlung oder Beratung (unmittelbar) mitwirken oder in leitender Position für diese Tätigkeit verantwortlich sind, dürfen nur beschäftigt werden, wenn sichergestellt ist, dass die Personen die erforderliche Sachkunde besitzen und persönlich sowie finanziell zuverlässig sind (§ 34i Abs. 6 GewO).

Wichtig: Diese Prüfung obliegt dem Erlaubnisinhaber!