

§ 34i GewO - Immobiliendarlehensvermittler

Wer Immobiliendarlehen vermitteln oder die Honorarberatung hierzu durchführen möchte, bedarf seit dem 21. März 2016 einer Erlaubnis nach § 34i GewO.

Der Antrag ist **vor** Aufnahme der gewerberechtlichen Tätigkeit zu beantragen.

Immobiliendarlehen, 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!

Zuständigkeit

Die Zuständigkeit für den Vollzug des § 34i GewO liegt bei den Landkreisen, hier beim Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises.

Eintragung ins nationale Vermittlerregister

Wer 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 Rheingau-Taunus-Kreises – bei der Industrie- und Handelskammer Wiesbaden angesiedelt. Es handelt sich bei der Eintragung in das Register um einen rein formellen Akt. Der Registrierungsantrag ist zusammen mit dem Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis gem. § 34 i GewO an den Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises zu übersenden. Von dort wird der Registrierungsantrag zusammen mit einer Kopie der Erlaubnisurkunde an die IHK Wiesbaden versandt. Von dort erhalten die Gewerbetreibenden dann Nachricht über die erfolgte Registrierung.

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

Berufshaftpflichtversicherung:

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.

Der Nachweis über die abgeschlossene Berufshaftpflichtversicherung darf nicht älter als drei Monate sein.

Sachkunde:

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

Der derzeitige uns derzeit vorliegende Entwurf der Immobiliendarlehensvermittlung 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.

Kosten:

Für die Erteilung einer Erlaubnis gem. § 34 i Gewerbeordnung wird eine Gebühr in Höhe von 600 € (natürliche Personen) bzw. 650 Euro (juristische Personen z. B. GmbH, UG) zuzüglich Zustellungskosten erhoben.

Angestellte:

Auch die Personen, die bei der Vermittlung oder Beratung (unmittelbar) mitwirken (bspw.: Tippgeber, Ersteller der Exposés, etc.) 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!