

Stand: April 2018

NEUE REGELN FÜR IMMOBILIARDARLEHENSVERMITTLER

Wer braucht eine Erlaubnis nach § 34 i GewO?

Seit dem 21. März 2016 müssen gewerbsmäßige Vermittler von Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen, die bislang unter die Erlaubnispflicht nach § 34 c Abs. 1 S.1 GewO zur Darlehensvermittlung gefallen sind und die Tätigkeit weiter ausüben möchten, eine Erlaubnis nach § 34 i GewO beantragen.

Die Erlaubnis betrifft nur die Vermittlung von Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen. Für Immobilienmakler gilt weiter die bisherige Erlaubnis nach § 34 c GewO.

Was benötigt man für den Erhalt der neuen Erlaubnis?

Wie ehemals für die Erlaubnis nach § 34 c GewO müssen Anforderungen an die Zuverlässigkeit und die geordneten Vermögensverhältnisse erfüllt werden. Zusätzlich muss nun zudem nachgewiesen werden, dass

- eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (oder eine gleichwertige Garantie) in Höhe von mindestens 460.000 EUR für jeden einzelnen Schadensfall und insgesamt mindestens 750.000 EUR pro Kalenderjahr für alle Schadensfälle besteht,
- eine ausreichende Sachkunde vorliegt und
- der Gewerbetreibende seine Hauptniederlassung oder seinen Hauptsitz im Inland hat und seine Tätigkeit als Immobiliendarlehensvermittler auch im Inland ausübt (eine Erlaubniserteilung an eine „Limited Company“ britischen Rechts ist daher nicht möglich).

Möchte ein Immobiliendarlehensvermittler in einem EU-Mitgliedsstaat tätig werden, muss er bei der ersten Geschäftstätigkeit seine zuständige Behörde darüber informieren, die ihrerseits die im jeweils betroffenen Mitgliedsstaat zuständige Behörde davon unterrichtet.

Was gilt für Angestellte eines Immobiliendarlehensvermittlers?

Der Immobiliendarlehensvermittler darf Personen, die bei der Vermittlung oder Beratung im kundenbezogenen und im nichtkundenbezogenen Bereich mitwirken oder in leitender Position für diese Tätigkeit verantwortlich sind, nur dann beschäftigen, wenn deren Zuverlässigkeit und Sachkunde geprüft wurde.

Personen, die unmittelbar bei der Vermittlung und Beratung mitwirken, also direkten Kundenkontakt haben, müssen zudem ins Register eingetragen werden.

Was ist eine ausreichende Sachkunde?

Als Nachweis der Sachkunde dient das erfolgreiche Ablegen einer Sachkundeprüfung, sofern nicht durch gleichgestellte Abschlüsse die gesetzlichen Vorgaben erfüllt werden.

Die Sachkundeprüfung „Geprüfte/r Fachmann/-frau für Immobiliendarlehensvermittlung IHK“ wird von den Industrie- und Handelskammern abgenommen. Die Prüfung besteht aus einem schriftlichen und einem praktischen Teil.

Nach der Verordnung über die Immobiliendarlehensvermittlung (ImmVermV) können alternativ zur Sachkundeprüfung folgende Abschlüsse sowie deren Vorläufer oder Nachfolger als gleichgestellte Berufsqualifikationen anerkannt werden:

Abschlusszeugnis

- als Immobilienkaufmann/-frau,
- als Bank- oder Sparkassenkaufmann/-frau,
- als Kaufmann/-frau für Versicherungen und Finanzen „Fachrichtung Finanzberatung“ wenn
 - die Abschlussprüfung auf der Grundlage der bis zum 31. Juli 2014 geltenden Fassung der Verordnung über die Berufsausbildung zum Kaufmann/zur Kauffrau für Versicherungen und Finanzen abgelegt wurde oder
 - die Abschlussprüfung auf der Grundlage der ab dem 1. August 2014 geltenden Fassung der Verordnung über die Berufsausbildung zum Kaufmann/zur Kauffrau für Versicherungen und Finanzen abgelegt wurde und der Antragsteller die Wahlqualifikationseinheit private Immobilienfinanzierung und Versicherungen gewählt hat,
- als geprüfter Immobilienfachwirt/-wirtin (IHK),
- als geprüfter Bankfachwirt/-wirtin (IHK),
- als geprüfter Fachwirt/-wirtin für Finanzberatung (IHK) oder
- als geprüfter Fachwirt/-wirtin für Versicherung und Finanzen (IHK);
- als Finanzfachwirt/-wirtin (FH) mit einem abgeschlossenen weiterbildenden Zertifikatsstudium an einer Hochschule, wenn zusätzlich eine mindestens einjährige Berufserfahrung im Bereich der Immobiliendarlehensvermittlung vorliegt,
- als geprüfter Fachberater/-beraterin für Finanzdienstleistungen (IHK), wenn zusätzlich eine mindestens zweijährige Berufserfahrung im Bereich der Immobiliendarlehensvermittlung vorliegt.

Zudem wird eine Prüfung, die ein mathematisches, wirtschafts- oder rechtswissenschaftliches Studium an einer Hochschule oder Berufsakademie erfolgreich abschließt, als Nachweis anerkannt, wenn die erforderliche Sachkunde beim Antragsteller vorliegt. Dies setzt in der Regel voraus, dass zusätzlich eine mindestens dreijährige Berufserfahrung im Bereich der Immobiliendarlehensvermittlung nachgewiesen wird.

Ferner wird ein zwischen Dezember 2012 und dem 21. März 2016 abgelegter Abschluss zum/-r „Bauspar- und Finanzfachmann/-frau (BWB)“ als Sachkundenachweis nach § 20 ImmVermV anerkannt, wenn dieser nach dem Standard des gemeinsamen Lernzielkatalogs der deutschen Bausparkassen des Berufsbildungswerks der Bausparkassen e.V., der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen, der Sparkassenakademie Niedersachsen, der Sparkassenakademie Schloss Waldthausen, der Sparkassenakademie Baden-Württemberg, der Wirtschaftsakademie Schleswig Holstein/Niederlassung Lübeck oder der Beruflichen Fortbildungszentren der Bayerischen Wirtschaft (BFZ) gemeinnützige GmbH, abgelegt wurde.

Was beinhaltet das neue Register?

In das von den Industrie- und Handelskammern geführte Register müssen sich seit dem 21. März 2016 alle Inhaber einer Erlaubnis nach § 34i GewO und unmittelbar bei der Vermittlung oder Beratung mitwirkenden oder dafür verantwortlichen Personen unverzüglich nach Aufnahme ihrer Tätigkeit eintragen. Das Register wird im Internet öffentlich einsehbar sein und beinhaltet zahlreiche Angaben, insbesondere den Namen und die betriebliche Anschrift des Vermittlers.

Sie finden das Vermittlerregister unter: www.vermittlerregister.info.

Die zuständige Behörde kann jede in das Gewerbezentralregister einzutragende, nicht mehr anfechtbare Entscheidung wegen Verstoßes gegen Bestimmungen der Gewerbeordnung oder der Immobiliendarlehensvermittlerverordnung durch Eintragung in das Register bekannt machen.

Was gilt für Honorar-Immobiliendarlehensberater?

Eine eigene Erlaubnispflicht für Honorar-Immobiliendarlehensberater gibt es im Gegensatz etwa zum Honorar-Finanzanlagenberater nach § 34 h GewO nicht. Auch für die Honorar-Immobiliendarlehensberatung wird die Erlaubnis nach § 34i GewO benötigt.

Die Ausübung der Tätigkeit sowohl als Immobiliendarlehensvermittler wie auch als Honorar-Immobiliendarlehensberater ist nicht gleichzeitig möglich – beide schließen sich gegenseitig aus. Honorar-Berater dürfen somit keine Tätigkeit als Vermittler und Vermittler dürfen keine Tätigkeit als Honorar-Berater ausüben. Im Registerantrag ist daher eine Entscheidung zu treffen, welche der beiden Tätigkeiten ausgeübt werden soll.

Bitte beachten Sie: Als Honorar-Immobilienkreditgeber müssen Sie eine hinreichende Anzahl von auf dem Markt angebotenen Verträgen heranziehen und dürfen vom Darlehensgeber keine Zuwendungen annehmen und von ihm in keiner Weise abhängig sein (§ 34i Abs. 5 GewO). Die Erbringung der Beratungsleistung erfolgt ausschließlich gegen ein Kundenhonorar; Provisionen vom Darlehensgeber dürfen nicht angenommen werden.

Hinweis:

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2016/97 vom 20. Juli 2017 hat der Gesetzgeber klargestellt, dass sich die Tätigkeiten als Immobilienkreditgeber und Honorar-Immobilienkreditgeber gegenseitig ausschließen. Er hat nun unter § 34i Abs. 5 GewO einen Satz angefügt, dass Honorar-Immobilienkreditgeber keine Tätigkeit als Immobilienkreditgeber und Immobilienkreditgeber keine Tätigkeit als Honorar-Immobilienkreditgeber ausüben dürfen.

Zuvor war es nach Auslegung des Gesetzes in Baden-Württemberg möglich gewesen, sich zusätzlich als Honorar-Immobilienkreditgeber registrieren und als solcher wahlweise tätig zu sein.

Wo beantragt man die neue Erlaubnis nach § 34 i GewO?

Die Erlaubnis ist in Baden-Württemberg bei der jeweils zuständigen Industrie- und Handelskammer zu beantragen. Hierfür stehen auf der Internetseite die notwendigen Antragsformulare sowie Checklisten für die notwendigen Unterlagen bereit.

Hinweis:

Für die Richtigkeit der in diesem Merkblatt und auf dieser Website enthaltenen Angaben können wir trotz sorgfältiger Prüfung keine Gewähr übernehmen.