

## **Zeitschiene Immobiliendarlehensvermittler nach § 34i GewO Stand der Umsetzung vom 21.3.2016**

Das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie ist im Bundesgesetzblatt am 16.03.2016 veröffentlicht wurden und konnte somit zum 21.3.2016 in Kraft tritt. Die Verordnung-ImmVermV wird erst Ende April im Bundesrat beraten und hoffentlich verabschiedet. Vor Mai 2016 ist nicht mit einem Inkrafttreten zu rechnen.

### **Definition- Wer ist betroffen?**

„Wer gewerbsmäßig den

- Abschluss von Immobilienkreditverträgen, die entweder durch ein Grundpfandrecht besichert sind oder die für den Erwerb oder die Erhaltung des Eigentums an Grundstücken, an bestehenden oder zu errichtenden Gebäuden oder für den Erwerb oder die Erhaltung von grundstücksgleichen Rechten bestimmt sind, **vermitteln** oder
- Dritte zu solchen Verträgen **beraten** will (Immobilienkreditvermittler),

bedarf der Erlaubnis der zuständigen Behörde.“ (§ 34i Abs 1 GewO). Sie müssen sich und ihre unmittelbar mit der Vermittlung befassten Mitarbeiter in ein öffentliches Register eintragen lassen.

Die Kredite, die im Zusammenhang mit Immobilien stehen, werden aus der Erlaubnis gem. § 34c GewO herausgelöst und in die neue Erlaubnis gem. § 34i GewO überführt. In der Erlaubnis gem. § 34c GewO verbleiben dann nur noch die allgemeinen Verbraucherdarlehen. Bereits tätige Vermittler dieser Kredite mit Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1, welche zur Vermittlung des Abschlusses von Darlehensverträgen berechtigt, haben ein Jahr Zeit, eine Erlaubnis nach § 34 i GewO zu beantragen und sich in ein öffentliches Register eintragen zu lassen.

**Bis zum 21.03.2017 gelten beide Erlaubnisse parallel.**

### **1. Erlaubniserteilung und Registrierung ab 21.03.2016**

Hier orientiert man sich an den Verfahren für die Erlaubnis nach § 34d und § 34f GewO. Vermittler benötigen somit auch für diese Erlaubniserteilung:

- die notwendige Zuverlässigkeit
- geordnete Vermögensverhältnisse
- eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung und
- einen Sachkundenachweis
- Hauptniederlassung und Ausübung der Tätigkeit in Deutschland

Da es sich um ein Antragsverfahren handelt, müssen Sie den Antrag stellen. Sie werden nicht aufgefordert.

Erlaubnisbehörden in **Sachsen sind die Landratsämter und kreisfreien Städte**. Für den Kammerbezirk Dresden sind folgende 4 Landratsämter und die Landeshauptstadt Dresden, jeweils die Abteilung Ordnungsangelegenheiten zuständig:

1. Landratsamt Meißen, Teichertring 8,01662 Meißen
2. Landratsamt Sächsische Schweiz/Osterzgebirge, Schloßhof 2/4 (Haus SF), 01796 Pirna
3. Landratsamt Bautzen, Macherstr. 55, 01917 Kamenz
4. Landratsamt Görlitz, Außenstelle Zittau, Hochwaldstr. 29, 02763 Zittau
5. Landeshauptstadt Dresden, Theaterstr. 11-15,01067 Dresden

Der Antrag auf Erlaubnis kann nur bei diesen Erlaubnisbehörden gestellt werden, wo die Hauptniederlassung ist.

Erlaubnisinhaber gem. § 34c GewO können unter Vorlage der bisherigen Erlaubnisurkunde § 34c ohne erneute Prüfung der Zuverlässigkeit und geordneten Vermögensverhältnisse, jedoch durch Vorlage der Vermögensschadenhaftpflichtversicherung und des Sachkundenachweises die Erlaubnis gem. § 34i GewO im vereinfachten Verfahren (§ 160 Abs. 1 und 2 GewO) beantragen.

Registerbehörde ist die zuständige IHK. Der Registrierungsantrag wird bei der Erlaubnisbehörde mit gestellt und von dieser an die zuständige IHK gesandt.

## 2. Sachkundenachweis

Die Sachkundeprüfung wird bei der IHK abgelegt werden. Inhalt und Ablauf regelt die noch nicht veröffentlichte Rechtsverordnung.

Darin werden derzeit ff. gleichgestellten Abschlüsse aufgeführt (Achtung Entwurf, nicht rechtsverbindlich):

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“, wenn
    - 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.

## 3. Alte-Hasen-Regel

Das Gesetz sieht eine Alte-Hasen-Regelung vor, sofern der Vermittler durch Vorlage geeigneter Unterlagen eine ununterbrochene Tätigkeit seit dem 21. März 2011 (Stichtag) nachweisen kann.

Was „geeignete Unterlagen“ sind, ist nicht näher definiert. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die bloße Existenz der Erlaubnis nach § 34c GewO seit dem Stichtag nicht ausreichen wird, sondern die aktive Tätigkeit nachgewiesen werden muss. Weitere Fragen beantwortet Ihnen die zuständige Erlaubnisbehörde.

#### **4. weitere Abschlüsse gem. § 20 ImmVermV-E**

Ein vor dem 21. März 2016 abgelegter Abschluss nach dem

- Standard des gemeinsamen Lernzielkataloges der deutschen Bausparkassen des Berufsbildungswerks der Bausparkassen e.V.,
- der IHK Potsdam,
- der IHK Nord Westfalen,
- der Sparkassenakademie Baden-Württemberg,
- der WAK Schleswig-Holstein/Niederlassung Lübeck oder
- der Beruflichen Fortbildungszentren der Bayerischen Wirtschaft (BFZ) gemeinnützige GmbH

steht der erfolgreich abgelegten Sachkundeprüfung gleich.

#### **5. Sachkundeprüfung „Geprüfter Fachmann für Immobiliendarlehensvermittlung“ und „Geprüfte Fachfrau für Immobiliendarlehensvermittlung IHK“**

Diese Sachkundeprüfung wird erstmals im Juni 2016 stattfinden.

Die Termine der IHK Dresden für 2016 sind:

23.6.2016, 28.7.2016, 22.9.2016, 27.10.2016 und 24.11.2016

Geplant ist ein **schriftlicher Teil mit zwei Teilen**

(fachliche Kenntnisse für die Immobiliendarlehensvermittlung und –beratung mit 60 Minuten und Finanzierung und Kreditprodukte mit 90 Minuten) in 150 Minuten im Multiple Choice Verfahren und

ein **praktischer Teil** als Simulation eines Kundengesprächs in 20 Minuten.

Der praktische Teil der Prüfung ist nicht zu absolvieren, wenn der Prüfling

1. eine Erlaubnis nach § 34d Absatz 1, § 34e Absatz 1, § 34f Absatz 1 oder § 34h Absatz 1 der Gewerbeordnung hat,
2. einen Sachkundenachweis im Sinne des § 34d Absatz 2 Nummer 4 der Gewerbeordnung oder einen diesem nach § 19 Absatz 1 der Versicherungsvermittlungsverordnung vom 15. Mai 2007 (BGBl. I S. 733, 1967), die zuletzt durch Artikel 276 der Verordnung vom 1. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, gleichgestellten Abschluss besitzt,
3. einen Sachkundenachweis im Sinne des § 34f Absatz 2 Nummer 4 der Gewerbeordnung besitzt oder
4. einen Sachkundenachweis nach § 34h Absatz 1 Satz 4 in Verbindung mit § 34f Absatz 2 Nummer 4 der Gewerbeordnung besitzt.

Ansprechpartner:

Grit Lehmann

Tel. 0351 2802-146

Fax: 0351 2802-7146

E-Mail: lehmann.grit@dresden.ihk.de