MERKBLATT

ZEITSCHIENE IMMOBILIARDARLEHENSVERMITTLER NACH § 34I GEWO

Ansprechpartner

Grit Lehmann
Telefon: 0351 2802-146
Fax: 0351 2802-7146
E-Mail: lehmann.grit@dresden.ihk.de

Stand: 2016

Hinweis: Das Merkblatt wurde sorgfältig erstellt. Dessen ungeachtet können wir keine Gewähr übernehmen und schließen deshalb jede Haftung im Zusammenhang mit der Nutzung des Merkblattes aus. Eventuelle Verweise und Links stellen keine Empfehlung der Kammer dar.

Herausgeber: Industrie- und Handelskammer Dresden, Langer Weg 4, 01239 Dresden
Telefon: 0351 2802-0, Fax: 0351 2802-280, E-Mail: service@dresden.ihk.de, Internet: www.ihk.de/dresden

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 Absatz 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 gemäß § 34c GewO herausgelöst und in die neue Erlaubnis gemäß § 34i GewO überführt. In der Erlaubnis gemäß § 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.

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 Vermögenschadenhaftpflichtversicherung 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:

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

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

Erlaubnisinhaber gemäß § 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 gemäß § 34i GewO im vereinfachten Verfahren (§ 160 Absatz 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.

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,
    b. als Bankkaufmann,
    c. als Sparkassenkaufmann,
    d. als Kaufmann 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 für Versicherungen und Finanzen vom 17. Mai 2006 (BGBl. I S. 1187) abgelegt wurde oder die Abschlussprüfung nach der ab dem 1. August 2014 geltenden Fassung der Verordnung über die Berufsausbildung zum Kaufmann für Versicherungen und Finanzen abgelegt wurde und der Antragsteller die Wahlqualifikationseinheit „Private Immobilienfinanzierung und Versicherungen" gewählt hat,
    e. als Geprüfter Immobilienfachwirt,
    f. als Geprüfter Bankfachwirt,
    g. als Geprüfter Fachwirt für Finanzberatung
    h. als Geprüfter Fachwirt für Versicherungen und Finanzen;
2. ein Abschlusszeugnis als Geprüfter Fachberater für Finanzdienstleistungen, wenn zusätzlich eine mindestens zweijährige Berufserfahrung im Bereich der Immobiliardarlehensvermittlung 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 Immobiliardarlehensvermittlung nachgewiesen wird.

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.

WEITERE ABSCHLÜSSE GEMÄSS § 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.

SACHKUNDEPRÜFUNG „GEPRÜFTER FACHMANN FÜR IMMOBILIARDARLEHENSVERMITTLUNG“ UND „GEPRÜFTE FACHFRAU FÜR IMMOBILIARDARLEHENSVERMITTLUNG IHK“

Diese Sachkundeprüfung wird erstmals im Juni 2016 stattfinden.

Geplant ist ein schriftlicher Teil mit zwei Teilen (fachliche Kenntnisse für die Immobiliardarlehensvermittlung 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 Kundengespräches 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 Versicherungsvermittlerverordnung 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.