

Der Kreisausschuss des Landkreises Gießen

Fachbereich Service, Sicherheit und Ordnung

FD 14 - Aufsichts- und Ordnungswesen



**Sie möchten
Immobiliendarlehen vermitteln ?**

Was ist zu tun ?

Sie benötigen eine Erlaubnis nach § 34 i Gewerbeordnung !

Wer nach dem 21.03.2016 gewerbsmäßig den Abschluss von Immobilier-Verbraucher-darlehensverträgen im Sinne des § 491 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches oder entsprechende entgeltliche Finanzierungshilfen im Sinne des § 506 des Bürgerlichen Gesetzbuches vermitteln will oder Dritte zu solchen Verträgen beraten will (Immobilien-darlehensvermittler), bedarf der Erlaubnis der zuständigen Behörde nach § 34 i GewO.

Für diejenigen, die bis dahin eine Erlaubnis nach § 34 c der GewO für die Darlehensvermittlung besitzen, gelten Übergangsbestimmungen.

Generell gilt, dass zukünftig jeder betroffene Gewerbetreibende eine entsprechende Qualifikation und eine **Berufshaftpflichtversicherung** nachweisen muss. Weitere Voraussetzung ist die gewerberechtliche Zuverlässigkeit.

Für Inhaber einer Erlaubnis nach altem Recht (§ 34 c GewO)

Bis zum 21. März 2016 musste, wer gewerblich Darlehen vermitteln wollte, im Besitz einer Erlaubnis nach § 34 c Abs. 1 Nr. 1 GewO sein. Da der § 34 c GewO je nach Erlaubnisdatum in bis zu sechs unterschiedliche Tätigkeiten unterschieden hat, ist es wichtig, dass zunächst geprüft wird, ob tatsächlich auch eine solche für die Darlehensvermittlung erteilt wurde.

Ist das der Fall, kann die Erlaubnis nach § 34 i GewO erteilt werden, jedoch muss die Sachkunde nachgewiesen werden. Die erforderliche Sachkunde kann bei einer IHK erworben werden. Der Sachkunde gleichgestellt wurden einige themenbezogene Berufsqualifikationen. Ferner wird eine erneute Zuverlässigkeitsüberprüfung durchgeführt (siehe unten).

Welche Berufe werden der Sachkundeprüfung gleichgestellt?

Das ist im § 4 der ImmVermV geregelt:

Folgende Berufsqualifikationen und deren Vorläufer oder Nachfolger sind dem Nachweis der erforderlichen Sachkunde gleichgestellt:

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

ab) 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 Finanzfachwirt (FH) oder Finanzfachwirtin (FH) mit einem abgeschlossenen weiterbildenden Zertifikatsstudium an einer Hochschule, wenn zusätzlich eine mindestens einjährige Berufserfahrung im Bereich der Immobiliendarlehensvermittlung vorliegt;

3. ein Abschlusszeugnis als Geprüfter Fachberater für Finanzdienstleistungen oder als Geprüfte Fachberaterin für Finanzdienstleistungen, wenn zusätzlich eine mindestens zweijährige Berufserfahrung im Bereich der Immobiliendarlehensvermittlung vorliegt.

Der erfolgreiche Abschluss eines mathematischen, wirtschafts- oder rechtswissenschaftlichen Studiums an einer Hochschule oder Berufsakademie wird als Nachweis anerkannt, wenn die erforderli-

che 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.

Erlöschen der Alt-Erlaubnis für die Vermittlung von Darlehen aller Art

Darlehens-Vermittlungserlaubnisse nach § 34 c GewO erlöschen im Hinblick auf die Vermittlung von Immobiliendarlehen am 21. März 2017 Kraft Gesetzes automatisch. Weitere Bestandteile der Erlaubnis nach § 34 c GewO sowie die Erlaubnis zur Vermittlung von anderen Verbraucherdarlehensverträgen bleiben gültig, z. B. wenn Sie auch Immobilien vermitteln oder sich als Bauherr betätigen dürfen.

Wenn erstmals Immobiliendarlehen vermittelt werden sollen

Wie und wo stelle ich den Antrag ?

Unsere Behörde stellt im Internet ein Antragsformular zur Verfügung, welches ausgefüllt und unterschrieben bei uns einzureichen ist. Dabei sind folgende Unterlagen beizufügen bzw. zu besorgen:

1. Nachweis über eine bestehende Berufshaftpflichtversicherung, die die Immobiliendarlehensvermittlung mit einschließen muss.
2. Nachweis über bestandene Sachkundeprüfung nach den §§ 1 bis 3 der Immobiliendarlehensvermittlungsverordnung (ImmVermV) oder Nachweis über eine gleichgestellte andere Berufsqualifikation.
3. Führungszeugnis "zur Vorlage bei Behörden" gemäß § 30 Abs. 5 Bundeszentralregistergesetz (BZGR) - zu beantragen bei Ihrer Wohnsitzgemeinde - unter Angabe der Anschrift unserer Behörde.
4. Auszug aus dem Gewerbezentralregister - zu beantragen wie 3.
5. Selbstauskunft des für Hessen zentralen Vollstreckungsgerichtes Hünfeld. Einzuholen über www.vollstreckungsportal.de.
6. Bescheinigung über die Insolvenzfreiheit nach § 26 Insolvenzordnung („Negativbescheinigung“). Diese erhalten Sie beim Amtsgericht Gießen, Insolvenzgericht, Gutfleischstraße 1, 35390 Gießen, 0641/934-0.
7. Bescheinigung in Steuersachen des Finanzamtes. Diese können Sie beim Finanzamt selbst beschaffen.

Die vorgenannten Unterlagen müssen für den Antragsteller sowie für jede weitere mit der Leitung des Betriebes beauftragte Person vorgelegt werden. Bei juristischen Personen (GmbH, AG) sind diese Unterlagen für alle nach Gesetz, Satzung oder Gesellschaftsvertrag vertretungsberechtigten Personen (z.B. Geschäftsführer, Vorstandsmitglieder) beizubringen. Bitte beachten Sie, dass das Führungszeugnis und die Gewerbezentralregisterauskunft so beantragt werden, dass sie **unmittelbar unserer Behörde** zugesandt werden.

Bei Personengesellschaften ohne eigene Rechtspersönlichkeit (z. B. Gesellschaft bürgerlichen Rechts, OHG, KG einschließlich GmbH & Co. KG) ist eine Erlaubnis für **jeden** geschäftsführungsbefugten Gesellschafter erforderlich; dies gilt auch hinsichtlich der Kommanditisten, sofern sie Geschäftsführungsbefugnis besitzen und damit als Gewerbetreibende anzusehen sind.

Die Eintragung in das Vermittlerregister bei der IHK

Nach § 11 a GewO führen die Industrie- und Handelskammern ein Vermittlerregister. Nach § 34 i Abs. 8 GewO müssen sich Gewerbetreibende nach dieser Vorschrift unverzüglich nach Aufnahme ihrer Tätigkeit in dieses Register eintragen lassen. Ferner müssen sie die unmittelbar bei der Vermittlung oder Beratung mitwirkenden oder die in leitender Position für diese Tätigkeit verantwortlichen Personen unverzüglich nach Aufnahme ihrer Tätigkeit in das Register nach § 11 a Absatz 1 GewO eintragen lassen und Änderungen gegenüber den im Register gespeicherten Daten der Registerbehörde unverzüglich mitteilen.

Anträge auf Eintragung in das Vermittlerregister erhalten Sie von uns.

Folgende Angaben werden benötigt (§§ 6 + 7 ImmVermV):

1. Familienname und den Vorname sowie die Firmen der Personenhandelsgesellschaften, in denen der Eintragungspflichtige als geschäftsführender Gesellschafter tätig ist,
2. das Geburtsdatum,
3. die Angabe, dass der Eintragungspflichtige eine Erlaubnis nach § 34 i Absatz 1 Satz 1 der Gewerbeordnung als Immobiliendarlehensvermittler besitzt,
4. die Angabe, ob der Eintragungspflichtige als Honorar-Immobiliendarlehensberater nach § 34 i Absatz 5 GewO auftritt,
5. die Bezeichnung und die Anschrift der zuständigen Erlaubnisbehörde und der zuständigen Registerbehörde,
6. die Staaten der Europäischen Union und die anderen Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, in denen er beabsichtigt, tätig zu werden, sowie bei Bestehen einer Niederlassung die dortige Geschäftsanschrift und die gesetzlichen Vertreter dieser Niederlassung,
7. die betriebliche Anschrift,
8. die Registrierungsnummer nach § 7 Absatz 3 Satz 1 ImmVermV,
9. Angaben darüber, ob und für welches Unternehmen der Eintragungspflichtige als gebundener Immobiliendarlehensvermittler nach Artikel 4 Nummer 7 der Richtlinie 2014/17/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher und zur Änderung der Richtlinien 2008/48/EG und 2013/36/EU und der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 (ABl. L 60 vom 28.2.2014, S. 34) auftritt,
10. der Familienname und der Vorname der vom Eintragungspflichtigen beschäftigten Personen, die unmittelbar bei der Vermittlung oder Beratung mitwirken oder dafür in leitender Position verantwortlich sind, sowie
11. die Geburtsdaten der nach Nummer 10 eingetragenen Personen.

Was müssen Sie noch wissen ?

Die Erlaubnis nach § 34 i GewO ist nicht zu verwechseln mit der Gewerbeanmeldung bei der Stadt-/ Gemeindeverwaltung, in deren Zuständigkeitsbereich Sie die gewerbliche Niederlassung begründen. Die Gewerbeanmeldung muss unabhängig davon vorgenommen werden.

Inhaber der Erlaubnis muss sein, wer im Sinne der gewerberechtlichen Vorschriften als Gewerbetreibender anzusehen ist. Dies ist, wer in eigenem Namen und auf eigene Rechnung persönlich und sachlich unabhängig ein Gewerbe betreibt. Wer also das betriebsnotwendige Kapital bereitstellt, das Unternehmerrisiko trägt, Personal einzustellen befugt ist, Arbeitsanweisungen erteilt, nicht weisungsgebunden ist, selbst entscheiden kann wie er z.B. Werbung betreibt usw., ist Gewerbetreibender.

Achtung: Handelsvertreter sind im Regelfall Gewerbetreibende. Entfällt eines der oben genannten Merkmale, sind Sie möglicherweise trotzdem Gewerbetreibender.

Gewerbetreibende nach § 34i GewO müssen die **Immobilienvermittlungsverordnung (ImmVermV)** beachten. Diese enthält – insbesondere in den § 7 und 12 bis 17 Verhaltenspflichten. Verstöße dagegen stellen Ordnungswidrigkeiten dar, mit Bußgeldern geahndet werden können. Betroffenen sollten sich rechtzeitig informieren, denn Unwissenheit schützt vor Strafe nicht!

Die Erlaubnis nach § 34 i der GewO gilt grundsätzlich **bundesweit** und **lebenslang**. Sie kann jedoch zurückgenommen bzw. widerrufen werden, wenn es dem Gewerbetreibenden an der gewerberechtlich erforderlichen Zuverlässigkeit fehlt.

Wird das Gewerbe später nach § 14 GewO abgemeldet melden, erlischt die Erlaubnis dadurch nicht automatisch.

Verlassen Sie sich bitte nicht auf Auskünfte von Berufskollegen oder anderen Personen. Hier gibt es oft Missverständnisse, was bei der komplizierten Materie auch nicht weiter verwundert. Sie sind unserer Behörde gegenüber in der Pflicht. Rechtsverbindliche Auskünfte gibt es deswegen nur von uns oder von einem Rechtsanwalt.

Die Erteilung der Erlaubnis nach § 34 i GewO ist kostenpflichtig. In Hessen ist ein Gebührenrahmen von bis zu 2.250 € gesetzlich vorgegeben. Innerhalb dieses Rahmens ist die Gebühr von der Behörde festzulegen. Wir erheben eine Gebühr in Höhe von 400 € für Einzelgewerbetreibende und 500 € für Firmen.

Wer ist zuständig ?

Zuständig für die Bearbeitung Ihres Antrages ist

Der Kreisausschuss des Landkreises Gießen
FD 14 - Aufsichts- und Ordnungswesen
Sachgebiet Gewerbewesen
Bachweg 9, Zimmer 006
35398 Gießen
Ihr Ansprechpartner:
Herr Eberlein
Telefon: 0641/9390-2244, Telefax: 0641/9390-2239
Email: stefan.eberlein@lkgi.de

Hier erhalten Sie Antragsformulare, Merkblätter und Auskünfte.