



Der Kreisausschuss

Sie möchten Immobiliendarlehen vermitteln?

Was ist zu tun?

**Sie benötigen eine Erlaubnis
nach § 34i Gewerbeordnung!**

Stand Juli 2023

Wer 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 § 34i GewO.

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

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

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 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 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.

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

Darlehens-Vermittlungserlaubnisse nach § 34c GewO sind im Hinblick auf die Vermittlung von Immobiliendarlehen seit 21. März 2017 Kraft Gesetzes automatisch erloschen. Weitere Bestandteile der Erlaubnis nach § 34c 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. Auszug aus dem Handelsregister oder Genossenschaftsregister, soweit das Unternehmen im Register eingetragen ist. Handelt es sich z. B. um eine GmbH & Co. KG, so ist ein entsprechender Auszug für die GmbH und die KG einzureichen. Ist die Gesellschaft in Gründung, ist eine Kopie des Gesellschaftsvertrages vorzulegen.
2. Führungszeugnis **„zur Vorlage bei Behörden“** gemäß § 30 Abs. 5 Bundeszentralregistergesetz (BZGR) - zu beantragen bei Ihrer **Wohnsitzgemeinde** - unter Angabe der Anschrift unserer Behörde.
3. Auszug aus dem Gewerbezentralregister - zu beantragen wie das Führungszeugnis. Bei juristischen Personen ist die Bescheinigung sowohl für die juristische Person als auch für alle gesetzlichen Vertreter beizubringen, bei Personengesellschaften für alle geschäftsführungsbefugten Gesellschafter.
4. Selbstauskunft des für Hessen zentralen Vollstreckungsgerichtes Hünfeld. Einzuholen über www.vollstreckungsportal.de.
5. Bescheinigung über die Insolvenzfreiheit nach § 26 Insolvenzordnung („Negativbescheinigung“). Diese erhalten Sie beim Amtsgericht.
6. Bescheinigung in Steuersachen des Finanzamtes. Diese können Sie beim Finanzamt selbst beschaffen. Bei juristischen Personen ist die Bescheinigung sowohl für die juristische Person als auch für alle gesetzlichen Vertreter beizubringen, bei Personengesellschaften für alle geschäftsführungsbefugten Gesellschafter.
7. Unbedenklichkeitsbescheinigung des kommunalen Steueramtes (Kämmerei). Bei juristischen Personen ist die Bescheinigung sowohl für die juristische Person als auch für alle gesetzlichen Vertreter beizubringen, bei Personengesellschaften für alle geschäftsführungsbefugten Gesellschafter.
8. Nachweis über bestandene Sachkundeprüfung nach den §§ 1 bis 3 der Immobiliendarlehensvermittlungsverordnung (ImmVermV) oder Nachweis über eine gleichgestellte andere Berufsqualifikation.
9. Nachweis über eine bestehende Berufshaftpflichtversicherung, die die Immobiliendarlehensvermittlung mit einschließen muss.

Die vorgenannten Unterlagen müssen für den Antragsteller sowie für jede weitere mit der Leitung des Betriebes beauftragte Person **im Original** 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 § 11a GewO führen die Industrie- und Handelskammern ein Vermittlerregister. Nach § 34i 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 § 34i Absatz 1 Satz 1 der Gewerbeordnung als Immobiliendarlehensvermittler besitzt,
4. die Angabe, ob der Eintragungspflichtige als Honorar-Immobiliendarlehensberater nach § 34i 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 § 34i 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 § 34i 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, 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 § 34i GewO ist kostenpflichtig. In Hessen ist ein Gebührenrahmen von bis zu 2.450 € gesetzlich vorgegeben. Innerhalb dieses Rahmens ist die Gebühr von der Behörde festzulegen. Wir erheben eine Gebühr in Höhe von **500 €** für Einzelgewerbetreibende und **600 €** für Firmen. Bei Ablehnung des Antrages sind 75% der normalerweise fälligen Gebühren zu zahlen. Sollte der Antrag zurückgezogen werden, nachdem mit der sachlichen Bearbeitung begonnen worden war, sind 50% der normalerweise fälligen Gebühren zu zahlen.

Wer ist zuständig?

Zuständig für die Bearbeitung Ihres Antrages ist:

**Landkreises Gießen
Der Kreisausschuss
FD 14 - Aufsichts- und Ordnungswesen
Sachgebiet Gewerbewesen
Bachweg 9, Raum UG 05
35398 Gießen**

**Telefon: 0641 9390-2243
Telefon: 0641 9390-2226
Telefax: 0641 9390-2239
E-Mail: gewerbe@lkgi.de**

Hier erhalten Sie Antragsformulare, Merkblätter und Auskünfte: gewerbe@lkgi.de

Bitte geben Sie im Betreff vor der Problemstellung oder Anfrage folgendes ein: **§ 34i GewO:**

Zum Beispiel: § 34i GewO: Antragsunterlagen zur Erteilung einer Erlaubnis für Max Mustermann

Antragsteller/in (auch juristische Person)

Postleitzahl, Ort, Datum

Telefon: _____

Telefax: _____

E-Mail: _____

Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis nach § 34i der Gewerbeordnung

1. Personalien des Antragstellers bzw. des Vertreters der juristischen Person (Sind mehrere Personen zur Vertretung berufen oder sind Personen mit der Leitung des Betriebes oder einer Zweigniederlassung beauftragt, so sind die Angaben nach Nr. 1 dieses Antrages für jede Person zu machen).

Name u. Vorname(n); (bei Abweichungen
vom Namen auch Geburtsname):

Familienstand:

ledig verh. verw. gesch.

Geburtsdatum:

Geburtsort:

Staatsangehörigkeit:

Wohnort und Wohnung:
(bei Ausländern auch Heimatanschrift)

Aufenthalt in den letzten fünf Jahren:

_____ von _____ bis _____

Aufenthaltsort:

Derzeitiger Beruf:

Wo soll das Gewerbe ausgeübt werden?

Sind sie zurzeit bereits als Gewerbetreibender tätig? ja nein

Falls Ja, welcher Art und Zeitpunkt der Anmeldung _____

Wurde bereits eine Tätigkeit als Geschäftsführer einer GmbH, als persönlich haftender Gesellschafter einer OHG oder KG oder als Inhaber eines Einzelunternehmens in den letzten fünf Jahren ausgeübt?

ja nein

Firmenbezeichnung:

Firma:
eingetragen im Handels-/Genossenschaftsregister
des Amtsgerichtes in

am/unter Nummer
(ggf. Auszug aus dem Register beifügen)

2. Dem Antrag beizufügende Unterlagen

- a) Auszug aus dem Handelsregister
(nur bei dort eingetragenen jur. Personen) ist beantragt wird noch beantragt
- b) Führungszeugnis
(Buchstabe O = für Behörden) ist beantragt wird noch beantragt
- c) Auskunft aus dem Gewerbezentralregister
(Belegart 9 = für Behörden) ist beantragt wird noch beantragt
- d) Auszug aus dem Handelsregister oder Gesellschaftsvertrag
(nur bei juristischen Personen) liegt bei wird nachgereicht
- e) Auskunft aus dem Schuldnerverzeichnis
www.vollstreckungsportal.de liegt bei wird nachgereicht
- f) Bescheinigung des Amtsgerichts über
Insolvenzfreiheit (Negativbescheinigung) liegt bei wird nachgereicht
- g) Bescheinigung in Steuersachen
(Finanzamt) liegt bei wird nachgereicht
- h) Bescheinigung in Steuersachen
(Steueramt/Kämmerei der Kommune) liegt bei wird nachgereicht
- i) Nachweis der Berufshaftpflichtversicherung
(§ 9 ImmVermV) liegt bei wird nachgereicht
- j) Nachweis über die Sachkundeprüfung
(§§ 1 – 3 ImmVermV) liegt bei wird nachgereicht

oder

- k) Nachweis über gleichgestellten Beruf
(§ 4 ImmVermV) liegt bei wird nachgereicht

3. Angaben zur Person

Ist bzw. war gegen Sie ein Strafverfahren anhängig: nein ja

Aktenzeichen des Gerichtes oder d. Staatsanwaltschaft

Anhängige Bußgeldverfahren wegen Verstößen
bei einer gewerblichen Tätigkeit:

nein ja

Aktenzeichen des Gerichtes oder der Behörde

Anhängiges Gewerbeuntersagungsverfahren nach
§ 35 der Gewerbeordnung:

nein ja

Aktenzeichen der Behörde

4. Angaben zum Betrieb

Betriebsstätte:

Straße, Hausnummer, Ort, Telefon

Mit der Leitung des Betriebes wird beauftragt:
(Angaben wie unter Nr. 1 des Antrages - ggf. auf gesondertem Blatt)

Name und Vorname (zusätzlich Angaben nach Nr. 1 des Antrages)

Zweigniederlassung/en soll/en errichtet werden in: _____

Personalien für jeden Leiter einer Zweigniederlassung wie nach Nr. 1 dieses Antrages

5. Angaben zum Umfang der Tätigkeit

Mit der Vermittlung von Immobiliendarlehen sind im Unternehmen der gewerbetreibenden Person/Firma insgesamt _____ Personen beschäftigt.

- Die antragstellende Person/Firma übt die Immobiliendarlehensvermittlung schwerpunktmäßig aus.
- Die antragstellende Person/Firma übt die Immobiliendarlehensvermittlung nur nebenbei aus. Die überwiegende Tätigkeit besteht in der
- Vermittlung von Versicherungen (§ 34d GewO)
 - Vermittlung von Immobilien (§ 34c GewO)
 - _____
Beschreibung der Tätigkeit(en)
- Es ist ausschließlich oder überwiegend die Tätigkeit des Honorar-Immobiliendarlehens-beraters/der Honorar-Immobiliendarlehensberaterin geplant.

6. Art der Tätigkeit, für die die Erlaubnis beantragt wird

Vermittlung des Abschlusses von Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen im Sinne des § 491 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs oder entsprechende entgeltliche Finanzierungshilfen im Sinne des § 506 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Immobiliendarlehensvermittlung) oder Beratung Dritter zu solchen Verträgen (Honorar-Immobiliendarlehensberatung).

Ich versichere/wir versichern die Richtigkeit der vorstehenden Angaben. Die Hinweise unter Punkt 8. habe ich/haben wir zur Kenntnis genommen.

Ort und Datum

Unterschrift

7. Hinweise für den Antragsteller/die Antragstellerin

Nach § 11a GewO führen die Industrie- und Handelskammern ein Vermittlerregister. Nach § 34i 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 § 11a Absatz 1 eintragen lassen und Änderungen gegenüber den im Register gespeicherten Daten der Registerbehörde unverzüglich mitteilen.

Die Erteilung der Erlaubnis ist kostenpflichtig. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes am 21. März 2016 ist eine abschließende Gebührenregelung noch nicht getroffen. Ein Kostenbescheid ergeht zu gegebener Zeit.

Bei der Berufsausübung sind diverse Pflichten nach der Gewerbeordnung und der Immobiliendarlehensvermittlungsverordnung (ImmVermV) zu beachten:

- Mitteilungspflichten gegenüber der Erlaubnisbehörde (§ 7 ImmVermV).
- Verhaltenspflichten nach den §§ 12 bis 14 ImmVermV (Verbot der Annahme von Geldern des Darlehensnehmers, Aufzeichnungs- u. Aufbewahrungsvorschriften).
- Anzeigepflichten beim Wechsel von Vertretungsberechtigten juristischer Personen (Geschäftsführer), Betriebs- oder Zweigniederlassungsleitern nach § 17 ImmVermV.
- Besondere Pflichten für Honorar-Immobiliardarlehensberater nach § 34i Abs. 5 GewO

Zu widerhandlungen stellen Ordnungswidrigkeiten dar, die mit Geldbuße geahndet werden können.

Den Antrag senden Sie bitte an:

Landkreises Gießen

Der Kreisausschuss

FD 14 - Aufsichts- und Ordnungswesen

Sachgebiet Gewerbewesen

Bachweg 9

35398 Gießen

Telefon: 0641 9390-2243

Telefon: 0641 9390-2226

Telefax: 0641 9390-2239

E-Mail: gewerbe@lkgi.de