

Merkblatt

Vermittlung von Immobiliendarlehn nach § 34 i GewO (Gewerbeordnung)

Neue Rechtslage ab 21.03.2016

1. Erlaubnispflichtige Tätigkeiten nach § 34 i GewO

Wer gewerbsmäßig den Abschluss von Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen im Sinne des § 491 Abs. 3 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) oder entsprechende entgeltliche Finanzierungshilfen im Sinne des § 506 BGB vermitteln will oder Dritte zu solchen Verträgen beraten will (Immobiliendarlehensvermittler), bedarf der Erlaubnis der zuständigen Behörde.

„Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge“ sind entgeltliche Darlehensverträge zwischen einem Unternehmer als Darlehensgeber und einem Verbraucher als Darlehensnehmer, die

- durch ein Grundpfandrecht besichert sind oder
- für den Erwerb oder Erhaltung des Eigentums an Grundstücken, an bestehenden oder zu errichtenden Gebäuden, für den Erwerb oder die Erhaltung von grundstücksgleichen Rechten bestimmt sind.

Für Inhaber einer Erlaubnis nach § 34c GewO zur Vermittlung von Darlehn, die weiterhin Immobiliendarlehn vermitteln wollen, gibt es Übergangsbestimmungen (*Vereinfachtes Verfahren oder Alte-Hasen-Regelung*) zur Beantragung einer Erlaubnis nach § 34i GewO. Es gilt eine **Übergangsfrist bis 21.03.2017**. Erlaubnisse zur Vermittlung von Darlehensverträgen nach § 34c GewO erlöschen hinsichtlich der Tätigkeit als Immobiliendarlehensvermittler kraft Gesetz am 21.03.2017.

2. Antragstellung

Die Beantragung der Erlaubnis nach § 34i GewO erfolgt beim Kreisausschuss des Landkreises Hersfeld-Rotenburg. Sie wird sowohl für natürliche als auch juristische Personen (z.B. einer GmbH) benötigt. Juristische Personen werden von ihren Geschäftsführern vertreten. Bei Personengesellschaften wie GbR, OHG, KG und GmbH & Co. KG benötigt jeder geschäftsführende Gesellschafter eine Erlaubnis.

Zur Beantragung sind folgende Unterlagen (nicht älter als drei Monate) einzureichen:

2.1. vollständig ausgefülltes Antragsformular

2.2. Polizeiliches Führungszeugnis zur Vorlage bei Behörden (Belegart: O)

Das Führungszeugnis erhalten Sie bei Ihrer Wohnsitzgemeinde. Es darf nicht älter als drei Monate sein. (entfällt beim „Vereinfachten Verfahren“)

2.3. Auszug aus dem Gewerbezentralregister (Belegart: 9)

Den Gewerbezentralregisterauszug erhalten Sie ebenfalls bei Ihrer Wohnsitzgemeinde. (entfällt beim „Vereinfachten Verfahren“)

2.4. Bescheinigung in Steuersachen des Finanzamtes

Die Bescheinigung in Steuersachen stellt Ihnen das für Sie zuständige Finanzamt, in der Regel das Finanzamt Bad Hersfeld, Im Stift 2, 36251 Bad Hersfeld, auf Antrag aus. (entfällt beim „Vereinfachten Verfahren“)

2.5. **Gewerbeanmeldung nach § 14 GewO**

Bei Neugründung eines Unternehmens ist eine Gewerbeanmeldung erforderlich. Diese können Sie bei Ihrer Gemeinde/Stadt vornehmen. Besteht Ihr Gewerbe bereits und wollen Sie Ihr Tätigkeitsfeld lediglich erweitern, müssen Sie bei Ihrer Gemeinde/Stadt eine Gewerbeummeldung veranlassen.

2.6. **Negativauskunft aus dem Vollstreckungsportal**

Melden Sie sich unter www.vollstreckungsportal.de an. Nach Zusendung einer Pin-Nummer können Sie eine Selbstauskunft einholen und diese ausdrucken. Bitte achten Sie darauf, sich mit Ihrem vollen Namen (wie im Personalausweis) zu registrieren. Das zuständige Amtsgericht ist Hünfeld. (entfällt beim „Vereinfachten Verfahren“)

2.7. **Bescheinigung über die Insolvenzfreiheit**

Holen Sie Bescheinigungen über Insolvenzfreiheit („Negativbescheinigung“) bei den Amtsgerichten ein, in deren Bezirk innerhalb der letzten fünf Jahre ein Wohnsitz oder eine gewerbliche Niederlassung war.

2.8. **Berufshaftpflichtversicherung**

Sie benötigen eine Bestätigung über eine Berufshaftpflichtversicherung unter Einhaltung der Mindestversicherungssummen (mind. mindestens 460.000 EUR je Versicherungsfall, die Höchstleistung für alle Versicherungsfälle eines Versicherungsjahres beträgt mindestens 750.000 EUR) bei einem im Inland zum Geschäftsbetrieb zugelassenen Versicherungsunternehmen. Bitte verwenden Sie für den Versicherungsnachweis ausschließlich eine von dem Versicherungsunternehmen nach § 113 Abs. 2 Versicherungsvertragsgesetz erteilte Versicherungsbestätigung. Diese darf zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht älter als drei Monate sein.

2.9.

Sachkundenachweis (entfällt bei „Alten Hasen“)

Nachweis über die bei der Industrie- und Handelskammer abgelegten Sachkundeprüfung nach den §§ 1 bis 3 der Immobiliendarlehensvermittlungsverordnung (ImmVermV) alternativ können folgende Berufsqualifikationen und deren Vorläufer oder Nachfolger dem Nachweis der erforderlichen Sachkunde gleichgestellt werden:

eine mit Erfolg abgelegte Abschlussprüfung

- ♦ als *Immobilienkaufmann/-frau*,
- ♦ als *Bankkaufmann/-frau*,
- ♦ als *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/-frau 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/-frau für Versicherungen und Finanzen abgelegt wurde und der Antragsteller die Wahlqualifikationseinheit „Private Immobilienfinanzierung und Versicherungen“ gewählt hat,
- ♦ als *Geprüfte/r Immobilienfachwirt/-in*,
- ♦ als *Geprüfte/r Bankfachwirt/-in*,
- ♦ als *Geprüfte/r Fachwirt/-in für Finanzberatung*
- ♦ als *Geprüfte/r Fachwirt/-in für Versicherungen und Finanzen*;

ein Abschlusszeugnis

- ♦ als *Geprüfte/r Fachberater/-in 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 eine mindestens dreijährige Berufserfahrung im Bereich der Immobiliendarlehensvermittlung nachgewiesen wird.

2.10. Handelsregisterauszug

Handelt es sich bei Ihrem Unternehmen um eine Gesellschaft, benötigen Sie zur Beantragung der Erlaubnis einen Auszug aus dem Handelsregister des Amtsgerichts. (entfällt beim „Vereinfachten Verfahren“)

2.11. Abschrift des Gesellschaftervertrages

Die Abschrift des Gesellschaftervertrags wird ebenfalls nur benötigt, wenn es sich um eine Gesellschaft handelt. (entfällt beim „Vereinfachten Verfahren“)

2.12. Personalausweis

Sie können Ihren Antrag gerne persönlich abgeben. Wir fertigen uns dann eine Kopie Ihres Personalausweises für unsere Unterlagen. Bei Antragstellung auf dem Postweg legen Sie bitte eine Kopie Ihres Personalausweises bei.

3. Gebühren

Die Erteilung der Erlaubnis nach § 34i GewO ist gebührenpflichtig. Derzeit ist in Hessen ein Gebührenrahmen von bis zu 5.000 EUR gesetzlich vorgegeben.

4. Übergangsbestimmungen

4.1. Vereinfachtes Verfahren für Inhaber einer Erlaubnis nach § 34c GewO zur Vermittlung von Darlehn (bis 21.03.2017)

Wird die Erlaubnis unter Vorlage einer **vor dem 21.03.2016** erteilten Erlaubnisurkunde nach § 34c GewO zur Vermittlung von Darlehn beantragt erfolgt keine Prüfung der Zuverlässigkeit und der Vermögensverhältnisse.

4.2. Alte-Hasen-Regelungen (bis 21.03.2017)

Personen, die seit dem Stichtag 21.03.2011 ununterbrochen unselbstständig oder selbstständig eine Tätigkeit im Sinne des § 34i GewO ausüben, bedürfen keiner Sachkundeprüfung.

Nachweis ...

5. Registrierungspflicht

Gewerbetreibende mit Sitz im Inland sind verpflichtet, sich unverzüglich, nach Aufnahme ihrer Tätigkeit in das Register nach § 11 a Abs. 1 GewO eintragen zu lassen. Das Register wird von der Industrie- und Handelskammer geführt und ist öffentlich einsehbar unter www.vermittlerregister.info.

In das Register sind ebenfalls unverzüglich Personen die unmittelbar bei der Vermittlung oder Beratung mitwirkende Personen oder in leitender Position für diese Tätigkeit verantwortliche Personen eintragen zu lassen. Änderungen sind ebenfalls unverzüglich mitzuteilen.

6. Ordnungswidrigkeiten

Wer fahrlässig oder vorsätzlich Tätigkeiten ausführt, die eine Erlaubnis nach § 34i GewO bedürfen, ohne im Besitz einer solchen Erlaubnis zu sein handelt ordnungswidrig und muss mit einer Geldbuße von bis zu 50.000 € rechnen. Die Anmeldung einer erlaubnispflichtigen Tätigkeit rechtfertigt hierbei die Annahme, dass Sie diese Tätigkeit auch tatsächlich durchführen. (§ 144 Abs. 1 Buchstabe n Abs. 4 GewO)

7. Weitere Informationen

- ♦ Bausparverträge fallen nicht unter die Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge. Letztere bilden allerdings eine Grundlage für den etwaigen späteren Abschluss eines Bauspardarlehensvertrages, bei dem es sich dann durchaus um einen Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag handeln kann.
- ♦ Die Erlaubnis nach § 34i GewO gilt grundsätzlich bundesweit und lebenslang. Bei gewerberechtlicher Unzuverlässigkeit des Erlaubnisinhabers, kann die Erlaubnis zurückgenommen bzw. widerrufen werden. Wird das Gewerbe abgemeldet, erlischt die Erlaubnis dadurch nicht automatisch.

8. Ansprechpartner

Kreisausschuss des Landkreises Hersfeld-Rotenburg
Fachdienst Ordnung und Gewerbe
Friedloser Straße 12
36251 Bad Hersfeld

Telefon: 06621 871620
Fax: 06621 87571620
E-Mail: norbert.vollmar@hef-rof.de

Hinweis: Dieses Merkblatt wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit kann aber nicht übernommen werden.