

# Merkblatt

## Vermittlung von Immobiliendarlehen nach § 34 i GewO

Neue Rechtslage ab 21.03.2016

### 1. Erlaubnispflichtige Tätigkeiten nach § 34 i GewO

Wer gewerbsmäßig den Abschluss von Immobilien-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 (Immobilienfinanzierungsvermittler), bedarf der Erlaubnis der zuständigen Behörde.

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

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

*Erlaubnisse nach §34c GewO für die Vermittlung von Darlehen sind zum 21.03.2017 für die Vermittlung von Verträgen im Sinne des §34i Abs. 1 Satz 1 erloschen.*

Abgrenzung zur erlaubnisfreien Tätigkeit eines Tippgebers:

Tippgeber beschränken sich darauf, die Möglichkeiten zum Abschluss eines Immobiliendarlehensvertrages namhaft zu machen oder Kontakte zwischen einem potentiellen Darlehensnehmer und einem Darlehensgeber herzustellen. Wenn für den potentiellen Darlehensnehmer administrative Tätigkeiten vorgenommen werden, z.B. Unterstützung bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen, liegt dagegen eine erlaubnispflichtige Immobilienfinanzierungsvermittlung vor.

### 2. Antragstellung

Die Beantragung der Erlaubnis nach § 34i GewO erfolgt in Hessen bei den Landkreisen bzw. kreisfreien Städten. Eine Erlaubnis wird sowohl von natürlichen als auch juristischen 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 einzureichen. Diese dürfen mit Ausnahme der Unterlagen unter Pkt. 2.5, 2.9, 2.10 und 2.12 nicht älter als 3 Monate sein:

#### 2.1. vollständig ausgefülltes Antragsformular

Das Antragsformular können Sie telefonisch oder per E-Mail bei der unter Punkt 7 genannten Ansprechpartnerin anfordern.

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

Das Führungszeugnis beantragen Sie bei Ihrer Wohnsitzgemeinde zur Vorlage beim Kreisausschuss des Schwalm-Eder-Kreises, AG 30.4.6, Hans-Schollstr. 1, 34576 Homberg (Efze)

#### 2.3. Auszug aus dem Gewerbezentralregister (Belegart: 9)

Den Gewerbezentralregisterauszug beantragen Sie ebenfalls bei Ihrer Wohnsitzgemeinde/Sitz der juristischen Person zur Vorlage bei unserer Behörde.

#### 2.4. Bescheinigung in Steuersachen des Finanzamtes

Die Bescheinigung in Steuersachen stellt Ihnen das für Sie zuständige Finanzamt aus.

#### 2.5. Unbedenklichkeitsbescheinigung des kommunalen Steueramtes

Diese erhalten Sie beim Steueramt der Gemeinde-/Stadtverwaltung des Wohnortes und ggf. des Betriebssitzes.

## 2.6. Gewerbeanmeldung nach § 14 GewO

Sofern Sie bereits ein (anderes) Gewerbe betreiben, legen sie bitte die Gewerbeanmeldung und ggf. vorgenommene Ummeldungen vor.

## 2.7. Auskunft über Einträge im Schuldnerverzeichnis beim Zentralen Vollstreckungsgericht (Selbstauskunft zur Vorlage bei Dritten)

Eine ausführliche Anleitung finden Sie unter:

<https://www.vollstreckungsportal.de/vesuvhilfe/pdf/HilfeVollstreckungsportalAuskunft.pdf>

Die für den Abruf der Auskunft erforderliche Registrierung ist auf der Internetseite des Vollstreckungsportals ([www.vollstreckungsportal.de](http://www.vollstreckungsportal.de)) vorzunehmen. Bitte achten Sie darauf, sich mit Ihrem vollen Namen (wie im Personalausweis) zu registrieren. Sie erhalten anschließend per Briefpost eine PIN sowie per Mail einen Freischaltungslink. Nach erfolgter Freischaltung können Sie direkt mit der Suche beginnen. Die Auskunft drucken Sie aus und fügen diese Ihrem Antrag bei.

## 2.8. Bescheinigung über die Insolvenzfreiheit

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

## 2.9. Berufshaftpflichtversicherung

Sie benötigen eine Bestätigung über eine Berufshaftpflichtversicherung unter Einhaltung der Mindestversicherungssummen (mind. 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.

## 2.10. Sachkundenachweis

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, die dem Nachweis der erforderlichen Sachkunde gleichgestellt sind, nachgewiesen 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 *Finanzfachwirt (FH) oder Finanzfachwirtin (FH)* mit einem abgeschlossenen weiterbildenden Zertifikatsstudium an einer Hochschule, wenn zusätzlich eine mindestens einjährige Berufserfahrung im Bereich der Immobiliendarlehensvermittlung vorliegt
- ♦ 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.

Nach § 20 ImmVemV steht ein vor dem 21. März 2016 abgelegter Abschluss nach dem Standard des gemeinsamen Lernzielkatalogs der deutschen Bausparkassen des Berufsbildungswerks der Bausparkassen e. V., der Industrie- und Handelskammer Potsdam, der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen, der Sparkassenakademie Niedersachsen, der Sparkassenakademie Schloss Waldthausen, der Sparkassenakademie Baden-Württemberg, der Wirtschaftsakademie Schleswig Holstein/Niederlassung Lübeck oder der Beruflichen Fortbildungszentren der Bayerischen Wirtschaft (BFZ) gemeinnützige GmbH der erfolgreich abgelegten Sachkundeprüfung gleich.

#### **2.11. Abschrift des Gesellschaftervertrages**

Die Abschrift des Gesellschaftervertrags wird nur benötigt, wenn es sich um eine in Gründung befindliche Gesellschaft / juristische Person handelt, die noch nicht im Handelsregister eingetragen ist. Nach Eintragung ist ein Auszug aus dem Handelsregister nachzureichen.

#### **2.12. Handelsregisterauszug**

Handelt es sich bei Ihrem Unternehmen um eine Gesellschaft / juristische Person, benötigen Sie zur Beantragung der Erlaubnis einen Auszug aus dem Handelsregister des Amtsgerichts.

#### **2.13. Personalausweis**

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

Sofern Sie die entsprechenden Unterlagen kürzlich bei Beantragung einer Erlaubnis nach § 34 d/e (Versicherungsvermittler oder -berater) oder § 34 f/h GewO (Finanzanlagenvermittler/Honorar-Finanzanlagenberater) bei der Industrie und Handelskammer Kassel-Marburg vorgelegt haben und diese zwischenzeitlich nicht älter als drei Monate sind, besteht die Möglichkeit, dass wir die IHK darum bitten, uns die Unterlagen zu überlassen.

### **3. Gebühren**

Die Erteilung der Erlaubnis nach § 34i GewO ist gebührenpflichtig.

Der in Hessen vorgesehene Gebührenrahmen reicht von 114,- € bis 2450,- €. Im Regelfall werden für die Erteilung einer Erlaubnis 1.125,- € erhoben.

Auch im Falle der Rücknahme oder Ablehnung des Antrages sind Gebühren in Höhe von bis zu 50% bzw. 75% der Erlaubnisgebühr fällig.

### **4. Registrierungspflicht**

Ein Gewerbetreibender mit Sitz im Inland ist verpflichtet, sich unverzüglich nach Aufnahme seiner 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](http://www.vermittlerregister.info).

Weiterhin ist er verpflichtet, die unmittelbar bei der Vermittlung oder Beratung mitwirkenden oder in leitender Position für diese Tätigkeit verantwortlichen Personen nach Aufnahme ihrer Tätigkeit unverzüglich in das Register eintragen zu lassen. Änderungen sind ebenfalls – über die Erlaubnisbehörde – unverzüglich mitzuteilen.

Das Formular für Ihre Registrierung und ggf. die Ihrer Mitarbeiter finden Sie auf der Internetseite der IHK Kassel-Marburg ([www.ihk-kassel.de](http://www.ihk-kassel.de)) unter dem Pfad: Start → Beratung und Service → Recht → Vermittler und Berater → Immobilien-Darlehensvermittler → Formulare.

Weitere Auskünfte zur Registrierung erteilt die IHK Kassel-Marburg.

## 5. Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig Tätigkeiten ausführt, die einer 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 und Abs. 4 GewO)

## 6. Weitere Informationen

- ♦ Bausparverträge fallen nicht unter die Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge. Diese bilden allerdings eine Grundlage für den etwaigen späteren Abschluss eines Bauspardarlehensvertrages, bei dem es sich dann durchaus um einen Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag handeln kann.
- ♦ Die Erlaubnis nach § 34i GewO gilt grundsätzlich bundesweit. Bei gewerberechtlicher Unzuverlässigkeit des Erlaubnisinhabers, kann die Erlaubnis zurückgenommen bzw. widerrufen werden. Ein Widerruf der Erlaubnis erfolgt auch, wenn die notwendige Berufshaftpflichtversicherung nicht mehr aufrecht erhalten wird. Wird das Gewerbe abgemeldet, erlischt die Erlaubnis dadurch nicht automatisch.

## 7. Ansprechpartner

Frau Wagner  
FB 30, AG 30.4 / Gewerberecht  
Telefon: 05681 775-370 ° Fax: 05681 775-363  
E-Mail: [Annette.Wagner@schwalm-eder-kreis.de](mailto:Annette.Wagner@schwalm-eder-kreis.de)  
Postanschrift: Schwalm-Eder-Kreis ° 34574 Homberg Efze

Besuchsanschrift:  
Behördenzentrum  
Hans-Scholl-Str. 1  
Gebäude 1, Zimmer 132  
34576 Homberg (Efze)

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