

Die 10 wichtigsten Fakten zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie / § 34i GewO

Unser Tipp: bleiben Sie auch zukünftig informiert

1. Folgen Sie uns auf twitter [@akademie_fdl](#) und [@regulierung_org](#) oder [Google+](#)
2. Abonnieren Sie unseren § 34i Blog: [Link zum Blog](#) | [RSS Feed](#)
3. Verfolgen Sie unsere regelm. stattfindenden kostenlosen [Online-Informationsveranstaltungen](#)

1. Wann tritt das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie in Kraft?

Am 21.03.2016.

Die dazu gehörige Verordnung über Immobiliardarlehensvermittlung (ImmVermV), die u.a. Details zur VSH, Sachkundeprüfung und den Verhaltenspflichten regelt, wird nicht rechtzeitig zum 21.03.2016 in Kraft treten. Das wird wohl erst im April/Mai 2016 geschehen.

2. Welche Darlehen fallen unter die § 34i Regulierung?

Unter den § 34i GewO fällt die gewerbliche Vermittlung von Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen an Verbraucher (nicht Unternehmen) oder eine Beratung zu solchen Verträgen.

Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge sind also entgeltliche Darlehensverträge mit einem Verbraucher als Darlehensnehmer ...

- a. die grundbuchlich abgesichert sind
(egal für was das Darlehen benutzt wird)
- b. z. B. für den Erwerb einer Immobilie, eines Grundstücks, einer Eigentumswohnung oder eines Erbbaurechts - auch ohne grundbuchliche Absicherung
- c. die das juristische (nicht das physische!) Eigentum an einem Grundstück, einer Immobilie oder einer Eigentumswohnung erhalten
(z.B. Umschuldungen, Anschlussfinanzierungen)



Achtung:

Darlehen an Verbraucher, die ohne grundbuchliche Absicherung, zum Beispiel

- für die Sanierung des Daches eines Einfamilienhauses
- für eine PKW-Finanzierung
- als sonstige Konsumentenkredite

ausgereicht werden, fallen somit weiter unter den § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 2. Wenn Sie also auch diese Art von Darlehen vermitteln, sollten Sie Ihre §34c-Erlaubnis behalten.

Hinweis: *Reine Bausparverträge fallen nicht unter den § 34i – die späteren Bauspardarlehen aber schon, wenn sie die o.g. Bedingungen erfüllen.*

3. Was gilt ab dem 21.03.2016?

Ab dem 21.03.2016 ...

- d. dürfen Inhaber einer Erlaubnis gem. § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 bis 20.03.2017 weiter Immobiliendarlehensverträge an Verbraucher vermitteln*
- e. gibt es für Inhaber einer Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 eine einjährige Übergangsfrist für die Beantragung ihrer neuen § 34i Erlaubnis. Bis zum 20.03.2017 muss der zuständigen Behörde (je nach Bundesland Gewerbeamt oder IHK) die VSH-Bestätigung sowie die Qualifikation (entweder ein anerkannter Abschluss oder Nachweis des „Alte-Hasen-Status“) nachgewiesen werden.*

Vorteil: *Wer diese Übergangsfrist nutzt, muss nicht erneut seine Zuverlässigkeit und geordnete Vermögensverhältnisse nachweisen.*

- f. ist das Gesetz in Kraft und alle neuen Regeln in der Beratung und Vermittlung müssen angewandt werden.*

Welche neuen Anforderungen sind das genau?

Vermittler und Berater können sich auf diese sehr zeitnahen neuen gesetzl. Anforderungen durch ein kurzes, praxisorientiertes Online-Training vorbereiten:

www.fit-fuer-ida.de oder www.akademie-shop.com



4. Gibt es wieder eine „Alte-Hasen“- Regelung?

Ja, dazu muss nachgewiesen werden:

- a. Erlaubnis gem. § 34c Abs. 1 Satz 1 Ziffer 2* (bzw. Arbeitszeugnisse) seit 21. März 2011 lückenlos und
- b. zusätzlicher lückenloser Nachweis der Vermittlungs- oder Beratungstätigkeit durch Provisionsabrechnungen und/oder Arbeitsvertrag/-zeugnisse.
Sprich: Aus den Abrechnungen muss sich der Nachweis mindestens einer Vermittlungs- oder Beratungstätigkeit pro Jahr ergeben. Kein Mindestdarlehensvolumen.

NEU: Überprüfen Sie mit unserem [Online-Check \(www.regulierungs-check.de\)](http://www.regulierungs-check.de) in nur 3 Minuten, ob Sie Alter-Hasen sind.

* Die Anforderung, auch die Erlaubnis gem. § 34c Abs. 1 Satz 1 Ziffer 1 für die Immobilienvermittlung haben zu müssen, ist nicht mehr im Gesetz enthalten.

5. Welche Qualifikationen werden als Sachkunde anerkannt? (Stand 25.02.2016)

Folgende Berufsqualifikationen und deren Vorläufer werden anerkannt:

- a. Immobilienkaufmann oder –frau
- b. Bank- oder Sparkassenkaufmann oder –frau
- c. Kaufmann/–frau für Versicherungen und Finanzen „Fachrichtung Finanzberatung“ wenn:
 - Abschlussprüfung nach der bis 31. Juli 2014 geltenden Ausbildungsordnung abgelegt wurde oder
 - Abschlussprüfung nach der ab dem 1. August 2014 geltenden Fassung der Ausbildungsordnung abgelegt wurde und die Wahlqualifikationseinheit private Immobilienfinanzierung und Versicherungen gewählt wurde
- d. Immobilienfachwirt oder –wirtin (IHK)
- e. Bankfachwirt oder –wirtin (IHK)
- f. Fachwirt oder –wirtin für Finanzberatung (IHK)
- g. Fachwirt oder –wirtin für Versicherungen und Finanzen (IHK)
- h. Fachberater oder –beraterin für Finanzdienstleistungen (IHK) zzgl. einer mindestens zweijährigen Berufserfahrung im Bereich der Immobiliendarlehensvermittlung
- i. Abgeschlossenes mathematisches, wirtschafts- oder rechtswissenschaftliches Studium an einer Hochschule oder Berufsakademie i.V.m. Nachweis erforderlicher Sachkunde (i.d.R. durch mindestens dreijährige Berufserfahrung im Bereich der Immobiliendarlehensvermittlung)



Diese Liste ist abschließend. Das bedeutet: Abschlüsse, die dort bzw. in § 4 ImmVermV nicht aufgezählt werden, kommen auch nicht in die Anerkennung.

Hinweis: Die Qualifikationsanforderungen gelten übrigens auch für alle Mitarbeiter im kundenbezogenen und nichtkundenbezogenen Bereich, einschließlich Personen in leitenden Positionen, die eine wichtige Rolle im Kreditverfahren spielen. Also auch die Geschäftsleitung.

6. Welche Vorbereitungslehrgänge gibt es?

Wie bei den Intensiv-Lehrgängen auf die Sachkundeprüfungen zu § 34d GewO und § 34f GewO erhalten Berater/Vermittler auch bei den § 34i Intensiv-Lehrgängen eine für sie optimale Kombination aus Präsenzseminaren, eLearning sowie Selbststudium. Dabei kann jeder Vermittler selbst entscheiden, welche Variante am besten zu ihm passt.

- a. Klassik-Variante mit bundesweiten Präsenzseminaren
(6 Intensiv-Seminartage)
- b. Online-V@riante mit Live-Dozenten in virtuellen Schulungsräumen
- Sie sparen Reisekosten!(18 halbtägige Online-Seminare)
- c. myTraining-Variante: Für Profis, die schon Profi-Know-How haben und sich nur anhand von Online-Aufgaben/Prüfungssimulationen vorbereiten möchten

Es kommt bei allen drei Modellen noch hinzu: 1 Tag Präsenz-Aufgabentraining für die schriftliche Prüfung + optional 1 Präsenztag Vorbereitung auf die mündliche Prüfung.

Hier finden Berater/Vermittler eine [Vergleichsübersicht](#) der drei Varianten.

Als Fachliteratur empfehlen wir dieses [Buch](#) zur Vorbereitung auf die IHK-Sachkundeprüfung.

7. Ab wann starten die Lehrgänge für die Qualifizierung und wann wird voraussichtlich die erste IHK-Prüfung stattfinden?

Die ersten Intensiv-Lehrgänge starten bundesweit in allen drei Varianten im März 2016 und beinhalten natürlich auch wieder den GOING PUBLIC! „Prüfungsbag“.

Die erste IHK-Sachkundeprüfung wird höchstwahrscheinlich im Juni 2016 stattfinden.

Informieren Sie sich [hier](#).



8. Wird die Beantragung und Erteilung der Erlaubnis analog § 34f erfolgen und wie hoch werden die Kosten sein?

Ja, das Gesetz spricht leider nur von der „zuständigen Behörde“. So kann jedes Bundesland für sich festlegen, ob es das Gewerbeamt oder die IHK damit beauftragt.

Die § 34i-Erlaubnis wird wohl von den Kosten vergleichbar mit denen der §§ 34d und 34f GewO sein; so jedenfalls erste Auskünfte von IHKn. Auf keinen Fall werden sie ähnlich zu den teils sehr hohen Kosten für die § 34c-Erlaubnis sein.

9. Durch das verspätete Inkrafttreten der ImmVermV verkürzt sich faktisch die Übergangsfrist. Kann hier mit einer Fristverlängerung gerechnet werden?

Eine Fristverlängerung ist unwahrscheinlich, weil die Termine aus Brüssel vorgegeben sind. Wahrscheinlicher ist, dass es zu einem „Moratorium“ kommen wird. Sprich: die Aufsichtsbehörden werden trotz gültigem Gesetz für ein paar Monate noch keine Überprüfungen vornehmen oder Ordnungswidrigkeiten verhängen. Das gab es damals bei der Einführung des § 34d GewO auch. Darauf sollte aber niemand bei seiner Fortbildungsplanung spekulieren, sondern jetzt handeln und starten.

10. Gibt es eine gesetzliche Dokumentationspflicht?

Sie als Immobiliendarlehensvermittler haben die Pflicht, eine konkrete Empfehlung oder Nicht-Empfehlung zu dokumentieren und dies dem Darlehensnehmer auf einem dauerhaften Datenträger zur Verfügung zu stellen. Eine weiterführende Verpflichtung zur Dokumentation findet sich im Gesetz nicht.

Jedoch sind die Darlehensgeber im Rahmen ihrer Kreditwürdigkeitsprüfung zur Dokumentation (und Archivierung) verpflichtet. Sie werden daher höchstwahrscheinlich ihre Dokumentationspflicht – zumindest teilweise - auch auf Sie als Immobiliendarlehensvermittler übertragen.

Hinweis: Provisionen sind übrigens offen zu legen.

© GOING PUBLIC! Akademie für Finanzberatung AG
www.akademie-fuer-finanzberatung.de | info@going-public.edu

Kein unerlaubter Abdruck ohne Quellenangabe.



GOING PUBLIC!
Akademie für Finanzberatung AG
Dudenstraße 10
D-10965 Berlin
HR B 122069, Berlin (Charlottenburg)

Vorstände:
Wolfgang Kuckertz
Ronald Perschke
Frank Rottenbacher
Aufsichtsrat (Vors.):
StB Daniel Ziska

Fon (030) 68 29 85-0
Fax (030) 68 29 85-22

info@going-public.edu
www.akademie-fuer-finanzberatung.de

Santander Bank
IBAN:
DE53500333001314945700
BIC/SWIFT: SCFBDE33XXX
USt.-ID: DE164932016