



## EU-Wohnimmobilien- Kreditrichtlinie | §34i

*Baufinanzierung der Spitzenkasse*

fonds  
finanz

### Ab dem 21. März 2016 startet die EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie

Die Richtlinie 2014/17/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher wird bis zum 21. März 2016 in deutsches Recht umgesetzt. Entsprechend der Vereinbarung des Koalitionsvertrags, werden Regelungen zur Beratungspflicht des Darlehensgebers für die Fälle eingeführt, in denen das Konto dauerhaft oder erheblich überzogen wird.

**Hier die wichtigsten Informationen für Sie kurz und bündig zusammen gefasst.**

### Welche Darlehen fallen unter die § 34i Regulierung?

Die neue Erlaubnispflicht des Immobiliendarlehensvermittlers (§ 34i GewO) erfasst die gewerbsmäßige Vermittlung von Immobilie-Verbraucherdarlehensverträgen oder entsprechende entgeltliche Finanzierungshilfen und die Beratung zu solchen Verträgen.

Unter den Begriff „Immobilie-Verbraucherdarlehensvertrag“ fallen nach der Legaldefinition des aktuellen Gesetzes, entgeltliche Darlehensverträge zwischen einem Unternehmer als Darlehensgeber und einem Verbraucher als Darlehensnehmer, welche entweder durch ein Grundpfandrecht oder eine Reallast besichert sind oder die für den Erwerb oder die Erhaltung des Eigentums an Grundstücken, an bestehenden oder zu errichtenden Gebäuden oder für den Erwerb oder die Erhaltung von grundstücksgleichen Rechten bestimmt sind.

Unter dem Begriff der entgeltlichen Finanzierungshilfe fallen der entgeltliche Zahlungsaufschub sowie die sonstige entgeltliche Finanzierungshilfe, die sich auf den Erwerb oder die Erhaltung des Eigentumsrechts an Grundstücken, an bestehenden oder zu errichtenden Gebäuden oder auf den Erwerb oder die Erhaltung von grundstücksgleichen Rechten beziehen. Neu eingefügt wurde in die aktuelle Fassung die Klarstellung, dass ein unentgeltlicher Zahlungsaufschub als entgeltlicher Zahlungsaufschub anzusehen ist, wenn er davon abhängig gemacht wird, dass die Forderung durch ein Grundpfandrecht oder eine Reallast besichert wird.

### Zusammengefasst:

Immobilie-Verbraucherdarlehensverträge sind also entgeltliche Darlehensverträge mit einem Verbraucher als Darlehensnehmer

- die grundbuchlich abgesichert sind (egal für was das Darlehen benutzt wird)
- z. B. für den Erwerb einer Immobilie, eines Grundstücks, einer Eigentumswohnung oder eines Erbbaurechts auch ohne grundbuchliche Absicherung
- 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. Vermittler, die auch diese Art von Darlehen vermitteln, sollten ihre §34c-Erlaubnis behalten.



## **Bausparen**

Die Vermittlung von Bausparverträgen wird von § 34i Absatz 1 GewO nicht erfasst, weil Bausparverträge als solche keine Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge sind. Sie bilden allerdings eine Grundlage für den etwaigen späteren Abschluss eines Bausparvertrages, bei dem es sich oftmals um einen Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag handeln wird, bei dem es sich aber auch um einen Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag handeln kann. Wegen dieser Verknüpfung wird von der Bundesregierung noch geprüft, ob eine ausdrückliche Einbeziehung der Vermittler von Bausparverträgen in den Anwendungsbereich des § 34i GewO zu einem späteren Zeitpunkt sachgerecht erscheint.

## **Erlaubnisvoraussetzungen ab dem 21.03.2016**

Die Erlaubnisvoraussetzungen für den Immobiliendarlehensvermittler orientieren sich an den bereits bekannten Bestimmungen für Finanzanlagen- und Versicherungsvermittler:

**Neben der schon bisher notwendigen Zuverlässigkeit und den geordneten Vermögensverhältnissen hat der Immobiliendarlehensvermittler eine Berufshaftpflichtversicherung (oder eine gleichwertige Garantie) sowie Sachkunde nachzuweisen.**

Notwendig ist ferner, dass der Gewerbetreibende seine Hauptniederlassung oder seinen Hauptsitz im Inland hat und seine Tätigkeit als Immobiliendarlehensvermittler auch im Inland ausübt.

Einzelheiten zur Berufshaftpflicht (oder der gleichwertigen Garantie) und der Sachkunde werden nicht durch das Gesetz selbst, sondern durch die Verordnung über die Immobiliendarlehensvermittlung (ImmVermV) geregelt.

Neben einem Katalog von Berufsqualifikationen, welche der Sachkundeprüfung zum "geprüften Fachmann für Immobiliendarlehensvermittlung" gleichgestellt werden, werden u. U. auch Abschlüsse des gemeinsamen Lernzielkatalogs als Sachkundenachweis definiert.

**Die Berufsqualifikationen finden Sie bitte auf der nächsten Seite!**



## Berufsqualifikationen

Folgende Berufsqualifikationen und deren Vorläufer werden anerkannt:

- Immobilienkaufmann oder –frau
- Bank- oder Sparkassenkaufmann oder –frau
- 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, oder Abschlussprüfung nach der ab dem 1. August 2014 geltenden Fassung der Ausbildungsordnung abgelegt wurde und die Wahlqualifikationseinheit private Immobilienfinanzierung und Versicherungen gewählt wurde
- Immobilienfachwirt oder -wirtin (IHK)
- Bankfachwirt oder -wirtin (IHK)
- Fachwirt oder -wirtin für Finanzberatung (IHK)
- Fachwirt oder -wirtin für Versicherungen und Finanzen (IHK)
- Fachberater oder -beraterin für Finanzdienstleistungen (IHK) zzgl. einer mindestens zweijährigen Berufserfahrung im Bereich der Immobiliendarlehensvermittlung
- 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)

## Die Erlaubnis nach §34i wird versagt, wenn

- Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass der Antragsteller oder eine der Personen, die mit der Leitung des Betriebes oder einer Zweigniederlassung beauftragt sind, die für den Gewerbebetrieb erforderliche Zuverlässigkeit nicht besitzt; die erforderliche Zuverlässigkeit besitzt in der Regel nicht, wer in den letzten fünf Jahren vor Antragstellung wegen eines Verbrechens oder wegen Diebstahls, Unterschlagung, Erpressung, Betruges, Untreue, Geldwäsche, Urkundenfälschung, Hehlerei, Wuchers oder einer Insolvenzstraftat rechtskräftig verurteilt worden ist,
- der Antragsteller in ungeordneten Vermögensverhältnissen lebt; dies ist in der Regel der Fall, wenn über das Vermögen des Antragstellers das Insolvenzverfahren eröffnet worden oder er in das Schuldnerverzeichnis nach § 882b der Zivilprozessordnung eingetragen ist,
- der Antragsteller den Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung oder gleichwertigen Garantie nicht erbringen kann
- der Antragsteller nicht durch eine vor der Industrie- und Handelskammer erfolgreich abgelegte Prüfung nachweist, dass er die Sachkunde über die fachlichen und rechtlichen Grundlagen sowie über die Kundenberatung besitzt, die für die Vermittlung von und Beratung zu Immobilienverbraucherdarlehensverträgen oder entsprechenden entgeltlichen Finanzierungshilfen notwendig ist, oder
- der Antragsteller seine Hauptniederlassung oder seinen Hauptsitz nicht im Inland hat oder seine Tätigkeit als Immobiliendarlehensvermittler nicht im Inland ausübt.

## Übergangsregelung | „Alte-Hasen“-Regelung

### Übergangsregelungen zu den §§ 34c und 34i

- Gewerbetreibende, die am **21. März 2016 eine Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 haben**, welche zur Vermittlung des Abschlusses von Darlehensverträgen berechtigt, und die Verträge über Immobiliendarlehen im Sinne des § 34i Absatz 1 weiterhin vermitteln wollen, **müssen bis zum 21. März 2017 eine Erlaubnis als Immobiliendarlehensvermittler nach § 34i Absatz 1 erworben haben und sich selbst sowie die nach § 34i Absatz 8 Nummer 2 einzutragenden Personen registrieren lassen**
- Wird die Erlaubnis **unter Vorlage der bisherigen Erlaubnisurkunde beantragt**, so erfolgt keine Prüfung der **Zuverlässigkeit und der Vermögensverhältnisse** nach § 34i Absatz 2 Nummer 1 und 2.
- Personen, die seit dem **21. März 2011 ununterbrochen unselbständig oder selbständig eine Tätigkeit im Sinne des § 34i Absatz 1 Satz 1 ausüben**, bedürfen keiner Sachkundeprüfung nach § 34i Absatz 2 Nummer 4, **wenn sie bei Beantragung der Erlaubnis nach § 34i Absatz 1 die ununterbrochene Tätigkeit nachweisen können.**
- Die Erlaubnisse nach § 34c Absatz 1 Satz 1, die zur Vermittlung des Abschlusses von Darlehensverträgen berechtigen, erlöschen für die Vermittlung von Verträgen im Sinne des § 34i Absatz 1 Satz 1 mit der Erteilung der Erlaubnis nach § 34i Absatz 1 Satz 1, spätestens aber zum 21. März 2017. Bis zu diesem Zeitpunkt gelten diese Erlaubnisse als Erlaubnis nach § 34i Absatz 1 Satz 1.
- Beschäftigte im Sinne des § 34i Absatz 6 sind verpflichtet, bis zum 21. März 2017 einen Sachkundenachweis nach § 34i Absatz 2 Nummer 4 zu erwerben. Absatz 3 ist entsprechend anzuwenden.
- Bis zur Erteilung der Erlaubnis nach § 34i Absatz 1 findet das Verfahren des § 11a Absatz 4 auf Gewerbetreibende im Sinne des Absatzes 1 keine Anwendung.“

### Zusammenfassung

#### Selbständig tätige Vermittler

- die Erlaubnisurkunde nach § 34c Absatz 1 Satz 1 GewO als Darlehensvermittler
- sowie zum Beispiel durch **Vertragskopien oder Provisionsabrechnungen;**

#### Unselbständig tätige Vermittler

- den Arbeitsvertrag, Arbeitszeugnisse oder eine Bestätigung des Arbeitgebers. Der Gesetzgeber hat hierbei aufgriffen, auf das Vorliegen einer Erlaubnis nach § 34c GewO als Immobilienmakler zu verzichten. Vorbehaltlich der Entscheidung des Bundesrats wird somit eine Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 GewO als Darlehensvermittler ausreichen. Kurzfristige Unterbrechungen wie z. B. Fortbildungsveranstaltungen, Krankheiten, Kuren, Urlaub oder die gesetzlichen Mutterschutzzeiten stellen keine Unterbrechung dar. Auch Elternzeiten können in einem angemessenen Rahmen berücksichtigt werden.

Sachkunde und Zuverlässigkeit auch bei mitwirkenden Angestellten und Personen in leitender Funktion.

Das Gesetz sieht zudem vor, dass der Immobiliendarlehensvermittler **Personen, die bei der Vermittlung oder Beratung (nicht zwangsläufig unmittelbar!) mitwirken oder in leitender Position für diese Tätigkeit verantwortlich sind, nur dann beschäftigen darf, wenn deren Zuverlässigkeit und Sachkunde geprüft wurde.**

## Vereinfachtes Verfahren und Zeitplan

für Inhaber einer Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 GewO als Darlehensvermittler

**Wird die Erlaubnis unter Vorlage der bisherigen Erlaubnisurkunde gemäß § 34c Absatz 1 Satz 1 GewO als Darlehensvermittler beantragt, so erfolgt keine Prüfung der Zuverlässigkeit und der Vermögensverhältnisse.**

**Für Gewerbetreibende, die am 21. März 2016 eine Erlaubnis zur Vermittlung des Abschlusses von Verträgen im Sinne des § 34i Absatz 1 GewO nach § 34c Absatz 1 Satz 1 GewO als Darlehensvermittler haben und die Verträge über Immobiliendarlehen im Sinne des § 34i Absatz 1 GewO weiterhin vermitteln wollen, sieht es das Gesetz als ausreichend an, wenn diese bis zum 21. März 2017 eine Erlaubnis als Immobiliendarlehensvermittler nach § 34i Absatz 1 GewO besitzen.**

## Registrierungspflicht

Sowohl der Immobiliendarlehensvermittler als auch die unmittelbar bei der Vermittlung oder Beratung mitwirkenden oder dafür verantwortlichen Personen unverzüglich nach Aufnahme ihrer Tätigkeit müssen in das bereits vom Finanzanlagen- und Versicherungsvermittlerrecht bekannte Register nach § 11a GewO eingetragen werden. Der Kreis der Beschäftigten, welche die Sachkunde nachweisen müssen, ist somit weiter als der Zahl von registrierungspflichtigen Beschäftigten.

## Sachkundenachweis

Lehrgänge für die Qualifizierung werden bereits angeboten. Wann jedoch voraussichtlich die erste IHK-Prüfung stattfinden wird ist schwer vorherzusagen. Wir rechnen mit Frühsommer / Sommer 2016.

**Die Fonds Finanz wird Ihnen ab April 2016 ein Angebot über unseren Partner GOING PUBLIC! Zur Verfügung stellen. Hierüber informieren wir Sie über einen Sondernewsletter.**

## 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.

**Europace2 BauFi Smart wird Sie zum Thema Dokumentationspflicht unterstützen! Ab dem 21. März werden Sie einen E-Learning-Film in unserer Mediathek im Bereich Baufinanzierung finden.**



## Provisionen Produzenten Plattform Europace2 BauFi Smart der Fonds Finanz

Provisionen sind zukünftig laut EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie seitens der Produzenten offen zu legen.

Hier werden sich jedoch die Produzenten nach bisherigen Aussagen sehr unterschiedlich verhalten.

Es wird Marktteilnehmer geben

- welche die komplette Vermittlerkette gegenüber dem Kunden offen legen werden
- den kompletten Provisionsbetrag ausweisen werden
- eine Spannweite von einem Mindest- bis Maximaleurobetrag ausweisen werden.



**Wir werden versuchen Ihnen zeitnah eine Übersicht zur Verfügung zu stellen!**

## Übergangsfristen Produzenten Plattform Europace2 BauFi Smart der Fonds Finanz

Leider haben sich diese Woche relativ kurzfristig verschiedenste Prozenten entschieden auf der Plattform das Geschäft bezüglich der Darlehensvertragserstellung bis zum 21. März 2016 einzustellen und die Produktion der Verträge erst ab dem 21. März 2016 wieder zu starten!

Auch kann es sein, dass Produzenten teilweise diese Woche in der Ergebnisliste der Plattform nicht mehr erscheinen und erst ab dem 21. März 2016 wieder angeboten werden können.

**Bitte weisen Sie Ihre Kunden frühzeitig darauf hin, dass es aufgrund der Gesetzes-Änderung zu massiven Bearbeitungszeiten seitens unserer Produzenten kommen wird!**

**Wir rechnen hier von Bearbeitungsspitzen seitens der Produzenten von 10-25 Tagen!**

## FAZIT:

**Gewerbetreibende, die am 21. März 2016 eine Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 haben, welche zur Vermittlung des Abschlusses von Darlehensverträgen berechtigt, und die Verträge über Immobiliendarlehen im Sinne des § 34i Absatz 1 weiterhin vermitteln wollen, müssen bis zum 21. März 2017 eine Erlaubnis als Immobiliendarlehensvermittler nach § 34i Absatz 1 erworben haben und sich selbst sowie die nach § 34i Absatz 8 Nummer 2 einzutragenden Personen registrieren lassen.**

