



Merkblatt

zum Erlaubnisverfahren nach § 34i

der Gewerbeordnung (GewO)

- Vermittlung von Immobiliendarlehen -

3. Auflage – Stand: Juli 2020

Wer gewerbsmäßig den Abschluss von Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen im Sinne des § 491 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs oder entsprechende entgeltliche Finanzierungshilfen im Sinne des § 506 des Bürgerlichen Gesetzbuchs vermitteln will oder Dritte zu solchen Verträgen beraten will (Immobiliendarlehensvermittler), bedarf der Erlaubnis der zuständigen Behörde nach § 34i GewO.

Für diejenigen, die bis dahin eine Erlaubnis nach § 34c der GewO für die Darlehensvermittlung besitzen, gibt es Übergangsbestimmungen.

Generell gilt, dass zukünftig jeder betroffene Gewerbetreibende eine entsprechende Qualifikation und eine **Berufshaftpflicht** nachweisen muss. Weitere Voraussetzung ist die gewerberechtliche Zuverlässigkeit.

A. Wie läuft das Erlaubnisverfahren ab?

Wie und wo stelle ich den Antrag?

Unsere Behörde stellt im Internet ein Antragsformular, das ausgefüllt und unterschrieben bei uns einzureichen ist. In Hessen sind die Kreisausschüsse bzw. Magistrate der kreisfreien Städte zuständig für das Erlaubnisverfahren

Fall 1:

Antragsteller ist eine **natürliche Person** oder persönlich haftender Gesellschafter einer Personengesellschaft (GbR, OHG, KG).

1. Nachweis über bestehende Berufshaftpflichtversicherung, die die Immobiliendarlehensvermittlung mit einschließen muss.
2. Nachweis über bestandene Sachkundeprüfung nach den §§ 1 bis 3 der Immobiliendarlehensvermittlungsverordnung (ImmVermV) oder Nachweis über gleichgestellte andere Berufsqualifikation nach § 4 der Immobiliendarlehensvermittlungsverordnung (ImmVermV).
3. Führungszeugnis „zur Vorlage bei Behörden“ gemäß § 30 Abs. 5 Bundeszentralregistergesetz (BZGR) - zu beantragen bei Ihrer Wohnsitzgemeinde - unter Angabe der Anschrift unserer Behörde.
4. Auszug aus dem Gewerbezentralregister - zu beantragen wie 3. -
5. Selbstauskunft des für Hessen zentralen Vollstreckungsgerichtes Hünfeld. Einzuholen über www.vollstreckungsportal.de.
6. Bescheinigung über die Insolvenzfreiheit nach § 26 Insolvenzordnung („Negativbescheinigung“). Diese erhalten Sie beim Amtsgericht Wetzlar – Insolvenzgericht – Wertherstraße 1 + 2, 35578

Wetzlar, Tel. 06441/412-0, das hier ausnahmsweise für den ganzen Lahn-Dill-Kreis zuständig ist. Die Bescheinigung ist kostenpflichtig (zurzeit 10,-- €).

7. „Bescheinigung in Steuersachen“ des Finanzamtes. Diese können Sie beim Finanzamt selbst beschaffen. Die Bescheinigung kann aber auch von unserer Behörde angefordert werden, wenn Sie ein entsprechendes zusätzliches Formular unterschreiben, in dem Sie das Finanzamt uns gegenüber vom Steuergeheimnis befreien.
8. Unbedenklichkeitsbescheinigung des Steueramtes der Stadt bzw. Gemeinde, in der die Antrag stellende Person wohnt und in der der Betriebssitz sich befindet oder errichtet werden soll.

Fall 2 – Unterfall A:

Antragsteller ist eine **Kapitalgesellschaft (UG, GmbH, AG, Ltd.) oder Genossenschaft, die schon längere Zeit besteht.**

Es sind vorzulegen die Unterlagen mit den Nr. 1 – 8 für die zur Vertretung berufenen Personen (Geschäftsführer) und für die Firma sowie ein Auszug aus dem Handels- oder Genossenschaftsregister. Handelt es sich um eine GmbH & Co. KG, so ist ein entsprechender Auszug für die Komplementär-GmbH und die KG einzureichen.

Fall 2 – Unterfall B:

Antragsteller ist eine **Kapitalgesellschaft, die erst kürzlich neu gegründet wurde.**

Es sind vorzulegen die Unterlagen mit den Nr. 1 – 8 für die zur Vertretung berufenen Personen (Geschäftsführer) sowie ein Auszug aus dem Handels- oder Genossenschaftsregister und der Gesellschaftsvertrag, wenn die Fa. bereits dort eingetragen ist, andernfalls der Gesellschaftsvertrag und die Satzung. Handelt es sich um eine GmbH & Co. KG, so ist ein entsprechender Auszug (oder Gesellschaftsvertrag) für die Komplementär-GmbH **und** die KG einzureichen.

Wo stelle ich den Antrag?

In Hessen sind die Kreisausschüsse („Landratsämter“), in den kreisfreien Städten die Magistrate für die Magistrate für die Bearbeitung Ihres Antrages zuständig.

Entscheidend ist, wo sich der Hauptsitz der gewerblichen Niederlassung befindet oder errichtet werden soll. Der Wohnsitz spielt hingegen keine Rolle.

B. Die Eintragung in das Vermittlerregister

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.

Sind sie eingetragen, müssen die Betroffenen der Erlaubnisbehörde gegenüber gemäß § 7 ImmVermV eine Mitteilung zukommen lassen. Diese muss enthalten:

1. den Familiennamen und den Vornamen 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 der Gewerbeordnung 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 und
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.

Der Antrag auf die Registrierung ist zusammen mit dem Antrag auf die Erlaubnis bei uns einzureichen. Wir reichen diesen Antrag zusammen mit einer Durchschrift der von uns zu erteilenden Erlaubnis an die Industrie- und Handelskammer Limburg weiter. Dieses Vorgehen ist mit der Kammer abgestimmt.

C. Gebühren

Die Erteilung der Erlaubnis nach § 34i GewO ist kostenpflichtig. In Hessen ist ein Gebührenrahmen von 114 bis 2.450 € vorgegeben. Innerhalb dieses Rahmens ist die Gebühr von der Behörde festzulegen.

Derzeit ist davon auszugehen, dass die Gebühr 500 € nicht übersteigt.

E. Sonstiges Wissenswertes

- Die Erlaubnis nach § 34i GewO ist nicht zu verwechseln mit der Gewerbeanmeldung bei der Stadt-/Gemeindeverwaltung, in deren Zuständigkeitsbereich sich die gewerbliche Niederlassung befindet oder begründet werden soll. Die Gewerbeanmeldung muss unabhängig von der Erlaubnis vorgenommen werden. Dazu stellt diese Behörde ein weiteres Merkblatt zur Verfügung.
- Sie dürfen mit den erlaubnisbedürftigen Tätigkeiten, dazu gehört auch bereits die Werbung, erst beginnen, wenn Ihnen die Erlaubnis erteilt wurde. Die oben erläuterten Übergangsbestimmungen bleiben hiervon unberührt. Einen Antrag gestellt zu haben, reicht nicht aus.
- 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: Der Handelsvertreter ist im Regelfall Gewerbetreibender. Entfällt eines der oben genannten Merkmale, ist er möglicherweise trotzdem Gewerbetreibender.

- Gewerbetreibende nach § 34i GewO müssen die **Immobilienkreditvermittlungsverordnung (ImmVermV)** beachten. Diese enthält – insbesondere in den § 7 und 12 bis 15 Verhaltenspflichten. Verstöße dagegen stellen Ordnungswidrigkeiten dar, mit Bußgeldern geahndet werden können. Betroffene sollten sich rechtzeitig informieren, denn *Unwissenheit schützt vor Strafe nicht!*

- Die Erlaubnis nach § 34i GewO gilt grundsätzlich bundesweit und lebenslang. Sie kann jedoch zurückgenommen bzw. widerrufen werden, wenn der Gewerbetreibende später gewerberechtlich unzuverlässig wird.
- 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.