Forum-Gewerberecht | Makler, Bauträger, Baubetreuer | Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie

Autor	Beitrag
René Land 23.12.2014 08:00	Hallo in die Runde, das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz hat einen Referentenentwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie veröffentlicht. Aus gewerberechtlicher Sicht ist dabei insbesondere die Herauslösung der Vermittlung von Immobilardarlehen aus dem Geltungsbereich des § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 GewO und Eingliederung in einen § 34i GewO zu erwähnen. Der Referentenentwurf ist auf der Seite des BMJV online verfügbar. Link zur Veröffentlichung: :linkx: direkter Link zum Referentenentwurf: :linkx: Freundliche Grüße R. Land
sme40 23.12.2014 12:00	So kurz vor den Feiertagen bekommt man noch etwas zu lesen. Wie schön! Ich habe mich gerade grob durch die Ausführungen gearbeitet, zumindest, was die Änderungen im Gewerberecht angehen. Die IHKen bzw. die Erlaubnisbehörden für § 34 f GewO bekommen jetzt einen weiteren Buchstaben zugewiesen. Fakt ist jedoch, dass der Darlehensbegriff nicht komplett aus dem § 34 c GewO herausgenommen wird. Zumindest habe ich das so gelesen. Der Darlehensbegriff an sich wird genauer definiert und auf weitere Erlaubnistatbestände verteilt. Für mich als rein nach § 34 c GewO zuständiger Sachbearbeiter bleibt, dass ich nach Eintreten der Änderungen genau prüfen muss, welche Darlehen von einem Antragsteller vermittelt werden sollen. Da die Kunden oftmals nicht genau wissen, was sie vermitteln, wird es dann wirklich interessant. Bei uns in Hessen werden die zukünftigen Immobiliendarlehensvermittler von uns zu den IHKen verwiesen und von dort zurück, bis genau geklärt sein wird, wer welche Erlaubnis erteilen soll. Im Ernstfall erhält der Kunde eben zwei Erlaubnisse oder noch mehr. Und nicht nur das: Die Kunden brauchen eigentlich gar keine Darlehen mehr zu vermitteln. Es sind inzwischen so umfangreiche Dokumentationspflichten zu erfüllen, da vergeht denen der Spaß. Ich wünsche ein ruhiges und entspanntes Weihnachtsfest. Habe mich gerade beim Schreiben der wenigen Zeilen wieder abgeregt. Kann eh nix ändern an der Sachlage! Nette Zeit noch.
JNit 30.12.2014 08:46	Also wenn ich das richtig verstanden habe sind die Zuständigkeiten bei uns noch nicht geregelt. Und ich tendiere dazu mich für eine Zuständigkeit bei den bisherigen § 34 c GewO-Behörden auszusprechen. Zumal wenn wirklich für Immobilienvermittler und WEG -Verwalter auch noch ähnliche Regelungen kommen sollen...
HBinder 30.12.2014 13:39	Dazu tendiere ich auch.

Autor	Beitrag
Puz_zle 18.08.2015 00:07	:moin: :moin: aus Thüringen, der Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilien-Kreditrichtlinie hat nun als „eilbedürftige Vorlage“ seinen Weg in den Bundesrat genommen > BR-Drucksache 349/15 :linkx: und wird wohl auf der Plenarsitzung am 25.09.2015 behandelt werden. Neben redaktionellen Änderungen (ZPO, UKlaG, div. VO’en) enthält das Artikelgesetz in erster Linie Änderungen zum BGB, zum Einführungsgesetz zum BGB, der GewO (Artikel 7), der PAngV, des KWG und des VAG. Zum Referentenentwurf vom Dezember 2014 hat das Artikelgesetz nicht nur an Umfang (+ 49 Seiten) zugelegt, sondern enthält auch eine Reihe von Änderungen, wie z. B: [*]Im § 34i GewO erfolgte eine Anpassung an die Terminologie des BGB: aus dem „Immobilienkreditvermittler“ wurde der „Immobiliardarlehensvermittler“, der den Abschluss von Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträgen im Sinne des (neu gefassten) § 491 Absatz 3 des BGB oder entsprechende entgeltliche Finanzierungshilfen im Sinne des (neu gefassten) § 506 des BGB gewerbsmäßig vermitteln will oder zu solchen Verträgen beraten will. [*]Die VO-Ermächtigung zur Umsetzung der Wohnimmobilien-Kreditrichtlinie wurde aus dem § 34i GewO rausgenommen und in den neuen § 34j GewO gepackt. [*]Auch die Bedingungen für die Übergangsfrist (bis 21. März 2017) zur Erlangung der § 34i-GewO-Erlaubnis nach dem neuen § 160 GewO wurde geändert: diese gilt nur für Gewerbetreibende, die zum Zeitpunkt 21. März 2016 bereits im Besitz einer Erlaubnis für Immobilienmakler und Darlehensvermittler nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 GewO sind (wohl in „Erinnerung“ an das Urteil des VGH Baden Württemberg vom 29. April 1997; Az. 14 S 898/96 :linkx:). Der Referentenentwurf hatte zunächst nur die Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 GewO (Darlehensvermittlung) als Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Übergangsfrist vorgesehen. [*]Ein gewerberechtliches Novum stellt die Regelung des § 34i Abs. 9 i. V. m. § 11a Absatz 3b GewO (im Referentenentwurf als Neubelegung des § 154 GewO geplant gewesen) dar: Nicht mehr anfechtbare Entscheidungen i. S. § 149 Abs. 2 GewO wegen Verstößen gegen die Bestimmungen des § 34i Abs. 1-8 GewO oder einer Rechtsverordnung nach § 34j kann öffentlich im Vermittlerregister bekanntgemacht werden. Allerdings nur dann, wenn „eine solche Bekanntgabe die Stabilität der Finanzmärkte nicht ernstlich gefährdet und den Beteiligten keinen unverhältnismäßig hohen Schaden zufügt“ … [*]Weiteres hierzu sowie zu den sonstigen Änderungen in der GewO sind der Entwurfsbegründung ab Seite 155 zu entnehmen. So z. B. auf Seite 159 „Die Vermittlung von Bausparverträgen wird durch die Vorschrift (§ 34i Abs. 1 GewO) nicht erfasst, weil Bausparverträge als solche keine Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträge im Sinne des § 491 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind. Sie bilden allerdings eine Grundlage für den etwaigen späteren Abschluss eines Bauspardarlehensvertrags, bei dem es sich oftmals um einen Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag handeln wird, bei dem es sich aber auch um einen Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag handeln kann. Wegen dieser Verknüpfung wird in der Bundesregierung noch geprüft, ob eine ausdrückliche Einbeziehung der Vermittler von Bausparverträgen in den Anwendungsbereich des § 34i zu einem späteren Zeitpunkt sachgerecht erscheint.“ Weitere Info's auch auf diversen IHK-Seiten - Suchmaschine mit "Immobiliardarlehensvermittler" füttern ... Gruß aus Gera von Puz_zle

Autor	Beitrag
sme40 18.08.2015 07:49	Guten Morgen, wenn ich das so richtig verstanden habe, gelten alle diejenigen Darlehensvermittler, die bis zum 21. März 2016 zusätzlich eine Erlaubnis zum Vermitteln von Immobilien erhalten haben als "Alte Hasen" (dritte Punktaufzählung). Möglicherweise wird das einen Run auf diese Erlaubnisse auslösen. Eine erste Anfrage diesbezüglich hatte ich schon. Ein langjähriger Darlehensvermittler wird bei mir die Erlaubniserweiterung beantragen. Da kommt wohl noch einiges auf uns zu. Gruß
Civil Servant 19.08.2015 10:01	Echte alte Hasen sind m. E. nur, die die seit 2011 eine entsprechende Erlaubnis haben und ununterbrochen entsprächend tätig sind (Nachweis erforderlich). Alle anderen können durch entsprechende Anträge heute nur den Termin hinausschieben, bis zu dem sie die Qualifikation nachholen müssen. Ich habe Anfangs letzter Woche auf der Seite des Bundestages nachgeschaut. Demnach ist der Gesetzentwurf bis dato noch nicht eingebracht worden. Irrtum vorbehalten.

Autor	Beitrag
Puz_zle 20.08.2015 07:06	:moin: :moin: @sme40 @Civil Servant Zu unterscheiden ist die Regelung nach dem neuen § 160 Abs. 1 und 2 GewO, wonach Inhaber der Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 Nr. 1 und 2 GewO über das sog. vereinfachten Verfahren (ohne Prüfung der Zuverlässigkeit und der Vermögensverhältnisse) die Erlaubnis nach § 34i Abs. 1 GewO erst spätestens zum 21. März 2017 erlangen und dementsprechend auch den Nachweis der Sachkunde und der Berufshaftpflichtversicherung oder einer gleichwertigen Garantie (ebenfalls neu) bis dto. erbringen müssen und sich somit auch die Frist zur Eintragung ins Vermittlerregister hinausschiebt. Die „Alte-Hasen-Regelung“ i. S. § 160 Abs. 3 GewO betrifft wiederum die Frage des Nachweises der Sachkunde. Nachzuweisen ist eine ununterbrochene Tätigkeit als Selbstständiger oder Unselbständiger i. S. des § 34i Abs. 1 GewO seit 21. März 2011. Das bei selbständiger Ausübung der Nachweis der Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 Nr. 1 und 2 GewO zwingend für diesen Zeitraum erforderlich ist, haben m. E. die Entwurfsverfasser leider nicht explizit im Gesetzestext zur Klarstellung und einheitlichem Verwaltungsvollzug reingeschrieben, nur in der Begründung (S. 161 des Entwurfs) erwähnt: quote---------- Für Personen, die langjährig und ununterbrochen selbständig oder unselbständig eine Tätigkeit im Sinne des § 34i Absatz 1 ausgeübt haben, wird eine Bestandsschutzregelung eingeführt. Die erforderliche Sachkunde wird vermutet, sofern der Gewerbetreibende eine ununterbrochene Tätigkeit seit dem 21. März 2011 durch Vorlage geeigneter Unterlagen glaubhaft nachweisen kann (selbständig tätige Vermittler insbesondere durch die Erlaubnisse nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und 2 sowie z. B. durch Vertragskopien oder Provisionsabrechnungen; unselbständig tätige Vermittler z. B. durch den Arbeitsvertrag, Arbeitszeugnisse, eine Bestätigung des Arbeitgebers, Verdienstbescheinigungen mit Tätigkeitsnachweisen, Provisionsabrechnungen). Kurzfristige Unterbrechungen wie z. B. Fortbildungsveranstaltungen, Krankheiten, Kuren, Urlaub oder die gesetzlichen Mutterschutzzeiten stellen keine Unterbrechung dar. Auch Elternzeiten können in einem angemessenen Rahmen anerkannt werden. ---------- quote---------- Original von Civil Servant Ich habe Anfangs letzter Woche auf der Seite des Bundestages nachgeschaut. Demnach ist der Gesetzentwurf bis dato noch nicht eingebracht worden. Irrtum vorbehalten. ---------- Auch wenn vermutlich urlaubszeitbedingt der Gesetzesentwurf noch nicht im Dokumentations- und Informationssystem des Bundestages zu finden ist, hat das Gesetzgebungsverfahren mit Vorlage nach Art. 76 Abs. 2 Satz GG beim Bundesrat bereits begonnen :wink: Gruß aus Thüringen
Puz_zle 17.09.2015 06:01	:moin: :moin:

Autor	Beitrag
Puz_zle 17.09.2015 06:06	:moin: :moin: die Ausschussempfehlungen für die erste Stellungnahme des Bundesrates zum Gesetzespaket liegen nun vor und stehen am 25. September 2015 unter TOP 29 auf der Tagesordnung der BR-Sitzung: BR-Drs. 359/1/15 > :linkx: Die Änderungsempfehlungen zu den gewerberechtlichen Regelungen sind ab Seite 33 (Nr. 32 ff.) zu finden, wo u. a. unter Nr. 36 empfohlen wird, hinsichtlich der Übergangsvorschriften des neuen § 160 GewO zum ursprünglichen Referentenentwurf „zurückzukehren“, also für die Inanspruchnahme des sog. vereinfachten Verfahrens zur Erlangung der § 34i GewO Erlaubnis die Vorlage einer Erlaubnis als Darlehensvermittler nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 GewO zum Zeitpunkt 21. März 2016 ausreichen würde und die Vorlage der Erlaubnis als Immobilienmakler § 34c Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 GewO entbehrlich wäre. Auch wenn diese Empfehlung des Wirtschaftsausschusses aus der Praxis heraus nachvollziehbar ist, bleibt nunmehr das weitere Gesetzgebungsverfahren abzuwarten, wie die künftige Regelung des § 160 GewO tatsächlich aussehen wird. Nachzuverfolgen im Dokumentations- und Informationssystem (DIP) des Bundestages unter > :linkx: Gruß aus Thüringen
Roesje 13.11.2015 08:07	Gibts hier eigentlich etwas Neues? Auf unserer Dienstbesprechung vor 1 Monat mit unserem Landesministerium hieß es, dass die gesetzlichen Änderungen (Aufschlüsselung der Darlehensvermittlung § 34c GewO) zur Folge hätten, dass wir die Erlaubnisinhaber (ähnlich wie bei Umstellung auf § 34f bzgl. Kapitalanlagen) bald anschreiben müssten, damit sie uns da Auskunft geben bzw. neuen Antrag stellen und eine weitere gesetzl. Änderung auch noch in der Mache ist, die ein nochmaliges Anschreiben erfordern würde, da wohl beides nicht in einem Abwasch erledigt werden kann??? Und das alles noch vor 2016? Leider haben wir noch nichts Schriftliches dazu bekommen und ich muss zugeben, dass ich mich mit den Änderungen inhaltlich noch gar nicht beschäftigt habe und zudem vor 1 Monat erstmalig davon erfahren habe :weisnicht:
Civil Servant 13.11.2015 14:57	:hello: der Stand der Gesetzgebung mit allen dazugehörigen Inhalten kann jederzeit aktuell hier abgerufen werden: :linkx: Demnach ist derzeit noch nix beschlossen aber im Werden. :ciao:
Roesje 16.11.2015 07:30	:danke:

Autor	Beitrag
M.Wehr 06.01.2016 14:20	Liebes Forum, ich habe dazu kurz eine Rückfrage... Es können sich jetzt also noch alle schnell eine Erlaubnis nach § 34c Nr. 1 und 2 holen um dann nach dem 21.03.2016 diese Verträge max. ein Jahr weiterhin vermitteln zu können oder? Selbst wenn sie keine Sachkunde etc. haben, können die die Tätigkeit ein Jahr weiter ausüben? Einer fragte bei mir an, ob es sinnvoll wäre, jetzt schnell eine Erlaubnis nach § 34c Nr. 1 und 2 zu beantragen (er hat bisher noch keine Erlaubnis, da er noch in der Ausbildung ist). Hat er deshalb wirklich Vorteile? Er könnte doch auch einfach nach März ganz normal den 34i beantragen oder? Vielen Dank schon mal für eure Hilfe :) Lieben Gruß
Civil Servant 06.01.2016 14:37	Zukünftig müssen - lt. Gesetzentwurf - diejenigen die Sachkunde nachweisen, die erst nach 2011 die Erlaubnis erworben haben und seither durchgehend mit der Darlehensvermittlung befasst waren. Insofern können diejenigen, die erst jetzt zu uns kommen zwar in den Genuss einer Übergangszeit kommen, müssen bis zu deren Auslaufen die Sachkunde aber nachreichen. Sie gewinnen maximal etwas Zeit. Wie gesagt: Das alles fußt derzeit auf dem Gesetzentwurf.
K.Eckhof 12.01.2016 09:54	Guten Morgen, also es wird immer verworrener. Die Fragen kommen und wir sind nicht aussagefähig. Bisher hieß es , wer die Erlaubnis Nr. 1 und Nr. 2 hat benötigt die neue Erlaubnis erst 2017; jetzt haben wir einen Änderungsantrag von der CDU/CSU und SPD Fraktion bekommen, wo drinsteht, „(1) Gewerbetreibende, die am 21. März 2016 eine Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 haben, die zur Vermittlung des Abschlusses von Darlehensverträgen berechtigt, und die Verträge über Immobiliardarlehen im Sinne des § 34i Absatz 1 weiterhin vermitteln wollen, müssen bis zum 21. März 2017 eine Erlaubnis als Immobiliardarlehensvermittler nach § 34i Absatz 1 besitzen und sich selbst sowie die nach § 34i Absatz 8 Nummer 2 einzutragenden Personen registrieren lassen." Ich habe heute noch einen Termin, wo es um die Erlaubniserteilung nach 34c geht. Die Dame möchte die Erlaubnis bekommen, weil Sie dann ja noch bis 2017 Zeit hat. Ich weiß gar nicht, was ich ihr sagen soll - ob sie die Erlaubnis für die Immobilienvermittlung braucht. Ist ja auch eine Kostenfrage. Viele Grüße aus Ahrensfelde

Autor	Beitrag
LKKS 12.01.2016 09:59	quote---------- Ich weiß gar nicht, was ich ihr sagen soll - ob sie die Erlaubnis für die Immobilienvermittlung braucht. Ist ja auch eine Kostenfrage. ---------- Da halte ich mich ganz bedeckt. Ich habe nur zu entscheiden, ob der Antragsteller die Voraussetzungen für eine Erlaubnis erfüllt, also zuverlässig etc. pp. ist. Wenn jemand meint, er benötigt die Erlaubnis bekommt er sie auch, soweit die Voraussetzungen vorliegen. Ob er dann etwas damit anfangen kann, oder iwelche Altfallvorteile genießen kann, ist sein Problem.
Civil Servant 12.01.2016 10:25	quote---------- Original von K.Eckhof Änderungsantrag von der CDU/CSU und SPD Fraktion ---------- Den hätte ich gerne Mal. Vielleicht hier als pdf einstellen. Wir hatten alle 391 Inhaber von Darlehensvermittlungserlaubnissen Anfang Dezember angeschrieben wegen der Neuregelungen zu den partiarischen Darlehen und den Nachrangdarlehen. Wir hatten die Gelegenheit genutzt auch zum künftigen § 34i zu informieren. Da es sich um einen Gesetzentwurf handelt, waren verbindliche Informationen nicht möglich. Ich informiere die Anrufer auch und gerade darüber, dass hinsichtlich der Alten-Hasen-Regelung noch unklar ist, ob nur die Inhaber der Doppelerlaubnis profitieren, wie dies im Entwurf vorgesehen ist oder ob das eventuell großzügiger gehandhabt wird, wie es die Regierungskoalition lt. Kollegin @K.Eckhof anstrebt. Gruß von der Lahn :ciao: Frank Schuster
K.Eckhof 12.01.2016 10:59	Na dann versuche ich mal, das hier einzustellen. Wir haben das über´s Ministerium als "Formulierungshilfe" bekommen.
Civil Servant 13.01.2016 08:23	:danke: Die Begründung zu Nr. 4 halte ich für absolut richtig. Da hat die Politik mal alles richtig gemacht. Darf man ja vielleicht auch einmal sagen.
Kewi 13.01.2016 13:09	Ich halte es da wie LKKS :D
sme40 15.01.2016 10:25	Ich werde den Eindruck nicht los, dass manche Erlaubnisinhaber schon nervös werden. Von wegen Herdentrieb und so. Derzeit habe ich einige Anträge auf Erlaubniserweiterungen hier liegen. Vor allem sollen die reinen Darlehensverträge um den Punkt der Immobilienvermittlung erweitert werden. Sicherheitshalber, wie es heißt, damit auch Hypothekendarlehen vermittelt werden dürfen. Für den Fall der Fälle. Kann ja nicht schlecht sein, wenn man das mal hat. Wäre schön, wenn bald eine Entscheidung erfolgt, wer wann wie wofür zuständig ist. Bis dahin

Autor	Beitrag
Rheinhesse 15.01.2016 10:30	:moin: aus Rheinhessen, @sme40 - das ist wohl so und wird von den Unternehmen auch empfohlen. Gestern war einer bei mir und überließ mir eine an Ihn gerichtete Mail von Wüstenrot, wonach er bereits jetzt die Erlaubniserweiterung angehen sollte, da die Behörden nach Erlass des Gesetzes möglicherweise von der Masse der Anträge überrollt würden :heul:
Civil Servant 15.01.2016 10:53	quote---------- Original von Rheinhesse :moin: aus Rheinhessen, Gestern war einer bei mir und überließ mir eine an Ihn gerichtete Mail von Wüstenrot, wonach er bereits jetzt die Erlaubniserweiterung angehen sollte, da die Behörden nach Erlass des Gesetzes möglicherweise von der Masse der Anträge überrollt würden ---------- Das ist ziemlicher Käse, denn ... entweder die Leute, die nur die Nr. 2 hatten (Darlehen) sind keine Althasen (s. Gesetzentwurf) oder ... es genügt, um Althase zu sein, die bloße Darlehensvermittlungserlaubnis, so wie das jetzt die Regierungsfraktionen offenbar durch Änderungsantrag beschließen möchten. In beiden Fällen nutzt der Antrag für die Nr. 1 nichts (mehr). Es gilt wie immer im Leben: Herdentrieb uns Hysterie sind keine guten Ratgeber. Aber Besonnenheit ist ja sowieso derzeit allgemein irgendwie out. Wir haben hier aber auch eine deutliche Belebung bei den Antragszahlen gehabt und liegen deutlich über Plan. Fiskalisch nett aber in der Sache überflüssig.
J. Simon 19.01.2016 08:42	Eine Zunahme von Anträgen ist zu verzeichnen, insbesondere Immobilienvermittlung. Bringt uns aber personell noch nicht in Bedrängnis. Die Gesellschaften machen den Vermittlern Beine, die fragen uns und wir wissen nichts :wut: Also bekommt jeder dass, was er beantragt. Da weder die Zuständigkeit noch der Gesetzentwurf abschließend bearbeitet bzw. geklärt sind, bleibt mir nix anderes zu tun, als zu vertrösten.
Roesje 17.02.2016 15:50	Mir gehts hier gerade genauso. Die Woche fing es an. Ein formloser Antrag auf 34i, damit man ja keine Übergangsfristen versäumt, vorhin ein Neuantrag 34c Nr. 1 und 2 GewO. Aber...wenn ich nichts Neues versäumt habe, dann ist doch beabsichtigt, dass die "Althasen" im vereinfachten Verfahren eine 34i Erlaubnis ohne Zuverlässigkeits-/Vermögensprüfung erhalten können und 1 Jahr Zeit gewinnen, um den 34i zu beantragen und die Sachkunde nachzuweisen. Da bei Neuanträgen 34c jetzt sowieso eine Zuverlässigkeits-/Vermögensprüfung erfolgt, macht das doch eigentlich...außer ein bisschen Zeit...echt keinen Sinn, jetzt noch schnell 34c Erlaubnisse zu beantragen. :kopfkratz: Fallen diese "Neulinge" dann überhaupt unter die beabsichtigten "Altfälle". Meistens wird doch ein Stichtag festgelegt oder wird das der 21.03.16 sein, denn so kommuniziert das z.B. die LBS (wie ich vorhin im Schreiben an die bisherige Bausparvertragsvermittlerin entnehmen konnte).

Autor	Beitrag
Puz_zle 18.02.2016 09:17	:moin: :moin: aus Thüringen, @Roesje Wie bereits an anderen Stellen im Thread von den Kollegen darauf hingewiesen, ist zwischen der Übergangsregelung aus § 160 Abs. 1, 2, 4 und 6 GewO und der sog. „Alten-Hasen-Regelung“ aus § 160 Abs. 3 GewO zu unterscheiden. Nach der Übergangsregelung haben Inhaber einer Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1, die zur Vermittlung des Abschlusses von Darlehensverträgen zum Stichtag 21. März 2016 berechtigt sind, bis zum 21. März 2017 Zeit, unter Vorlage des Nachweises der Sachkunde sowie der Berufshaftpflichtversicherung oder einer gleichwertigen Garantie die Erlaubnis nach § 34i GewO zu erwerben und die (kostenpflichtige) Eintragung im Vermittlerregister zu bewirken. Zudem bleibt die Erlaubnispflicht nach § 34c Abs. 1 Nr. 2 GewO für die Vermittlung von Darlehen, die keine Immobiliardarlehen, partiarische Darlehen oder Nachrangdarlehen sind, bestehen. Insoweit ist vom pot. Antragsteller selbst zu prüfen, ob sich jetzt noch die Beantragung der Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 Nr. 2 GewO für ihn lohnt bzw. erforderlich ist. Hierzu die „druckfrische“ Beschlussempfehlung und Bericht des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz > http://dip21.bundestag.de/dip21/btd/18/075/1807584.pdf und anbei dazu eine aktuelle Synopse zu den voraussichtlichen Regelungen des § 34i und § 160 GewO nach heutigen Stand. Heute erfolgt die zweite und dritte Beratung des Gesetzespaketes im Bundestag und wird voraussichtlich noch auf die Tagesordnung des Bundesrates am 26. Februar 2016 "nachgeschoben" und somit wohl frühestens in der ersten Märzhälfte im BGBl. verkündet werden. Nachfolgend kommt dann die VO nach § 34j GewO. Im Netz konnte ich im Moment nur die Fassung des Referentenentwurfs der Verordnung zur Einführung einer Verordnung über Immobiliardarlehensvermittlung und zur Änderung weiterer gewerberechtlicher Verordnungen finden > http://www.ihk-krefeld.de/de/media/pdf/recht/immobilien-honorar/verordnungsentwurf-immobilienvermoegensverwaltung.pdf Die Verordnung über Immobiliardarlehensvermittlung (Immobiliardarlehensvermittlungsverordnung – ImmVermV) wird u. a. auch die Gleichstellung anderer Berufsqualifikationen für den Sachkundenachweis enthalten. Da zum derzeitigen Zeitpunkt die o. g. Normen weder verkündet und schon garnicht in Kraft sind und aus diesen Gründen wohl u. a. auch keine Vorlage einer gültigen Berufshaftpflichtversicherung oder gleichwertigen Garantie möglich ist, würde ich keinen Raum sehen, bereits jetzt Anträge auf die Erteilung einer Erlaubnis nach § 34i GewO anzunehmen. Letztendlich dient m. E. die einjährige Übergangszeit auch den Erlaubnisbehörden dazu, einer möglichen Antragsflut Herr zu werden und insbesondere auch notwendige Einzelfallentscheidungen zur Nachweisführung einer ununterbrochen Tätigkeit i. S. des § 160 Abs. 3 GewO zur Inanspruchnahme der sog. „Alten-Hasen-Regelung“ sachgerecht treffen zu können. Auf den künftigen § 160 Abs. 4 Satz 2 GewO kann dazu verweisen werden.

Autor	Beitrag
Roesje 18.02.2016 09:37	:moin: und vielen Dank für die ausführliche Antwort. Das werde ich mir mal zu Gemüte führen. 34j??? Höre ich zum ersten Mal...was soll denn da nun wieder geregelt werden? So langsam verliere ich den Überblick. :rolleyes: Die Gewerbetreibenden können offensichtlich gar nicht selbst entscheiden, ob sie den 34c beantragen möchten oder nicht. In gestrigem Fall stand ganz klar im Schreiben der LBS drin, dass die Dame den 34c beantragen MUSS, damit sie den 34i erhalten kann. Das das so Quatsch ist und ihr nicht wirklich was bringt, habe ich versucht zu erklären. Aus Unsicherheit und wegen diesem fordernden Schreiben, wollte sie aber lieber nichts verkehrt machen und hat den Antrag gestellt.
J. Simon 18.02.2016 09:38	@ puzzle. Vielen Dank für die ausführliche Darstellung! VG J. Simon
Roesje 18.02.2016 09:42	Noch eine Frage hinterher: "Personen, die seit dem 21. März 2011 ununterbrochen unselbständig od er 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" Was soll das für ein Nachweis sein? Gewerbemeldung als Darlehensvermittler nach § 34c Abs. 1 Nr. ???
Roesje 18.02.2016 09:46	Ziehe die Frage zurück...habe gerade darüber die Info gefunden...wer lesen kann, ist klar im Vorteil :biggrin:
Civil Servant 18.02.2016 09:51	quote---------- Original von Roesje Was soll das für ein Nachweis sein? Gewerbemeldung als Darlehensvermittler nach § 34c Abs. 1 Nr. ??? ---------- Mit Sicherheit wäre das unzureichend. Legt man die Bestimmungen z.B. zu den Finanzanlagevermittlern analog zu Grunde, müsste der Nachweis über die Vorlage von Kopien vermittelter Immobiliardarlehen laufen. Das wäre sicherlich kompliziert und aufwändig für alle Beteiligten. Spannend wären aus meiner Sicht zwei Fragen: 1. Welchen Umfang müsste das Geschäft haben (reicht ein Darlehen/Jahr)? 2. Genügt uns eine entsprechende Erlärung der Gesellschaft, mit der der Vermittler vertraglich verbunden ist?

Autor	Beitrag
Puz_zle 19.02.2016 05:36	:moin: :moin: aus Thüringen, @Civil Servant Im Hinblick auf die doch hohen Prüfungsanforderungen für den IHK-Sachkundenachweis und die gleichgestellten Berufsqualifikationen einerseits und den zahlreichen Änderungen im BGB und den mit der ImmVermV kommenden neuen Berufsausübungsverpflichtungen anderseits, würde ich einen vermittelten Immobiliardarlehensvertrag pro Jahr eher als geringfügige Tätigkeit und nicht als ununterbrochene Tätigkeit i. S. des Ausnahmetatbestandes der „Alten-Hasen-Regelung“ ansehen. Schließlich geht es um die Frage, ob eine entsprechende Berufserfahrung belegt werden kann. Bescheinigungen der Kreditinstitute über eine ununterbrochene Vermittlertätigkeit sind wohl schon im Gespräch, aber diese müssten meines Erachtens auch mit konkreten Fallzahlen untersetzt werden, um die tatsächliche Berufserfahrung nachvollziehen und bloße „Gefälligkeitsbescheinigungen“ ausschließen zu können. Lt. Medienberichten hat das BMJV bewusst im Gesetz offen gelassen, welche Nachweismöglichkeiten in Frage zu kommen, um keine von vorherein auszuschließen. Das macht die gesetzliche Regelung zwar flexibel, bewirkt aber Rechtsunsicherheit bei Antragstellern und Erlaubnisbehörden und damit die Gefahr eines uneinheitlichen Vollzugs. Damit wird jede Prüfung der ununterbrochenen Tätigkeit für beide Seiten zur aufwendigen Einzelfallentscheidung. Für die betreffenden „Alt-Vermittler“ muss aber zeitnah nach dem 21. März 2016 erkennbar sein, ob sie der Nachweispflicht genügen können oder sie sich doch um einen IHK-Prüfungstermin bemühen müssen. Bleibt zu hoffen und zu fordern, dass bis zum 21. März 2016 den Erlaubnisbehörden die dringend erforderliche Vollzugshilfe - z. B. in Form einer Musterverwaltungsvorschrift - in die Hand gegeben wird ...
Civil Servant 19.02.2016 10:45	Dann werde ich mich mal aufmachen und unsere übergeordnete Behörde mit einer entsprechenden Forderung konfrontieren. Die für die verschiedenen Vermittlerregister zuständige IHK hat nämlich schon gefragt, ob wir bereit sind mit ihnen zusammen eine Informationsveranstaltung anzubieten. Das machen wir natürlich - soweit absehbar ist, dass die Aufgabe bei uns bleibt. Das ganze wird aber schwierig werden, wenn bis dahin unklar bleibt, wie die ununterbrochene Tätigkeit quantitativ nachzuweisen ist.

Autor	Beitrag
Civil Servant 19.02.2016 10:59	Regelungen für Immobiliendarlehen beschlossen: Gegen das Votum der Opposition hat der Bundestag am 18. Februar den Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie (18/5922, 18/6286) in der vom Rechtsausschuss geänderten Fassung (18/7584) angenommen. Das Gesetz passt das deutsche Recht an Vorgaben der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie an. Darüber hinaus wird für bestimmte ältere Immobiliendarlehen, für die wegen ungültiger Widerrufsbelehrungen derzeit ein unbegrenztes Widerrufsrecht besteht, dieser Zustand beendet. Drei Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes endet dieses Widerrufsrecht. Künftig gilt auch bei Null-Prozent-Finanzierungen ein Widerrufsrecht wie bei allen anderen Immobilienfinanzierungen, was bisher nicht der Fall ist. Damit wird berücksichtigt, dass Immobilienkäufer durch eine Null-Prozent-Finanzierung dazu verlockt werden können, ansonsten für sie unvorteilhaften Regelungen zuzustimmen und dies nach geltender Rechtslage nicht mehr widerrufen zu können. An den Stimmen von Union und SPD scheiterte ein Entschließungsantrag der Grünen (18/7586). Darin hatte die Fraktion die Bundesregierung aufgefordert, das Widerrufsrecht der Verbraucher bei Immobiliendarlehen unangetastet zu lassen und vor allem kein automatisches Erlöschen des Widerrufsrechts nach einem Jahr und 14 Tagen vorzusehen. Ebenso sollte das Widerrufsrecht der Verbraucher, die zwischen dem 1. September 2002 und dem 10. Juni 2010 von ihrem Kreditinstitut falsch über ihr Widerrufsrecht belehrt wurden, nicht rückwirkend gestrichen werden. Bei Enthaltung der Grünen lehnte der Bundestag einen Antrag der Linken (18/2741) ab, die Zinssätze für Dispositionskredite und geduldete Überziehungskredite gesetzlich zu begrenzen und die Zinssätze zu veröffentlichen. Die Linke scheiterte bei Enthaltung der Grünen auch mit ihrem Entschließungsantrag (18/7585), wonach Banken unter anderem verpflichtet werden sollten, Verbrauchern bei erheblicher Kreditüberziehung einen Gutschein für eine kostenlose Schuldnerberatung auszugeben.
Puz_zle 27.02.2016 15:05	:moin: :moin: aus Thüringen, der Bundesrat hat am 26. Februar 2016 das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften (neuer Gesetzestitel) gebilligt und damit den Weg für die Gesetzesverkündung sowie das anschließende Verordnungs-Verfahren für die Immobiliardarlehensvermittlungsverordnung – ImmVermV freigemacht. Künftig muss dann der Darlehensberater/-vermittler genau darauf achten, welchem Darlehensnehmer er welchen Darlehensgegenstand/Produkt vermitteln bzw. dazu beraten will, weil davon abhängig ist, ob er die Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 GewO und/oder nach § 34i GewO Abs. 1 Satz 1 GewO und/oder ggf. nach § 34f/34h GewO benötigt. Aus meinem derzeitigen Erkenntnisstand habe ich dazu mal eine kleine Übersicht erstellt:
Rheinhesse 29.02.2016 07:43	:moin: aus Rheinhessen, @puz_zle - danke für die Aufstellung - insbesondere die Unterscheidung zwischen Immobiliar-Darlehensverträgen für juristische und natürliche Personen und die sich hieraus ergebende "doppelte Erlaubnispflicht" war bei mir noch nicht angekommen.

Autor	Beitrag
Puz_zle 01.03.2016 05:41	quote---------- Original von Rheinhesse :moin: aus Rheinhessen, @puz_zle - danke für die Aufstellung - insbesondere die Unterscheidung zwischen Immobiliar-Darlehensverträgen für juristische und natürliche Personen und die sich hieraus ergebende "doppelte Erlaubnispflicht" war bei mir noch nicht angekommen. ---------- … da dürfte es Ihnen nicht alleine so gehen. Auch geschuldet dem Umstand, dass in bisheriger Ermangelung von Informationen „von Oben“ man sich aus den Dokumenten zum Gesetzgebungsverfahren zur Umsetzung der EU-Richtlinie erstmal aus dem umfangreichen Artikelgesetz ein Bild zusammenpuzzeln muss … ;) Die Abgrenzung der Erlaubnisgegenstände aus dem § 34i und dem verbleibenden § 34c Abs. 1 Nr. 2 GewO ist nicht nur bei der künftigen Beurteilung, welche Erlaubnis wird benötigt, wichtig, sondern ist auch bei anderen Vollzugsfragen zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere auch die „Alte-Hasen-Regelung“. Wer beispielweise zwar seit mindestens 21. März 2011 fleißig Immobiliar-Darlehen vermittelt hat, aber dies nur an Darlehensnehmer mit Unternehmereigenschaft, kann der Ausnahme-Regelung des § 160 Abs. 3 GewO nicht genügen. Dementsprechend muss, sofern die im > obigen Beitrag bereits erwähnte Bescheinigung von Kreditinstituten für zulässig erachtet werden, diese sich ausschließlich auf Beratungs- und Vermittlungsleistungen für Immobiliar-Verbraucher-Darlehen und Finanzierungshilfen i. S. des § 506 BGB beschränken. Noch ein anderer Aspekt: Da Neueinsteiger in der Darlehensvermittlung künftig wohl im überwiegendem Maße sowohl der Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 Nr. 2 als auch der Erlaubnis nach § 34i Abs. 1 Satz 1 GewO bedürfen, sollten die Landesverordnungsgeber vor der Zuständigkeitsregelung zum § 34i GewO prüfen, ob es tatsächlich mit dem ansonsten hochgehaltenen wirtschaftspolitischem Ziel der Bürokratieentlastung vereinbar ist, wenn zwei verschiedene Erlaubnisbehörden (Gewerbebehörde und IHK) für die Erlaubnisverfahren zur Darlehensvermittlung zuständig sind.
Civil Servant 01.03.2016 11:15	Aus gut informierter Quelle heißt es, dass in Hessen erstmals eine Aufgabe nicht an die Kammern delegiert wird, sondern bei den Landkreisen/kreisfreien Städten bleibt.
Puz_zle 11.03.2016 12:29	:moin: :moin: aus Thüringen, die Verordnung über Immobiliardarlehensvermittlung (Immobiliardarlehensvermittlungsverordnung – ImmVermV) ist nun als BR-Drucksache 113/16 im Bundesrat eingebracht wurden und wird dort wohl erst am 22. April 2016 beraten. Dokument: :linkx:

Autor	Beitrag
Puz_zle 16.03.2016 10:02	:moin: :moin: aus Thüringen, das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften wurde heute im BGBl. I Nr. 12, S. 396 ff. verkündet, tritt in Teilen morgen, und betreffend der meisten Änderungen zur GewO (insbesondere zum § 34i GewO) am 21. März 2016 in Kraft. :guckstduhier: http://www.bgbl.de/xaver/bgbl/text.xav?SID=&tf=xaver.component.Text_0&tocf=&qmf=&hlf=xaver.component.Hitlist_0&bk=bgbl&start=%2F%2F*%5B%40node_id%3D'1021659'%5D&skin=pdf&tlevel=-2&nohist=1
Jannes 18.03.2016 08:14	Hallo liebe Freunde aus der Exekutive, ich hätte da gleich einen konkreten Fall. Ich mache zu meinen drei Fragen mal drei Überschriften: § 34 i jetzt und hier? Darf ich, jetzt, zum Beispiel am 22.03. gleich eine §-34-i-Urkunde ausstellen, da mein Antragsteller schon die Sachkunde durch berufliche Vorbildung und auch den Versicherungsnachweis hat? Beweist dieser Abschluss die Sachkunde? Es liegt ein saarländisches Zeugnis aus dem Jahr 1982 vor, mit der Bezeichnung Staatlich geprüfter Betriebswirt. Wann ist jemand (finanziell) unzuverlässig? Im konkreten Fall wurde der Antragsteller von seiner "Dachgesellschaft" aufgefordert noch schnell vor der Tag und Nachtgleiche Frühjahr 2016 den § 34 c zu beantragen, damit er in die Jahresfrist kommt. Da die finanzielle Zuverlässigkeit noch unklar ist, werde ich den Fall bis Montag nicht abschließen können, habe aber vor, nach Klärung, sofort den § 34 i auszustellen. Jetzt aber zu den finanziellen Problemen. Die Steuererklärungen 2014 und 2015 sind noch nicht gemacht, das Finanzamt hat auf Grund Schätzung 20.000 € in Soll gestellt und wegen eben dieser Schätzung will die Gemeinde den gleichen Betrag an Gewerbesteuer von ihm haben. Klingt schlimm, aber lese ich mir § 34 c Absatz 2 Nummer 2 durch, so kann ich das darunter nicht subsumieren und einen Antrag auf Gewerbeuntersagung hat das Finanzamt nicht gestellt. Kann mir jemand in dieser Sache weiterhelfen? Danke.
Rheinhesse 18.03.2016 08:55	:moin: aus Rheinhessen, anhand Ihres Sachverhaltes müsste ich dem Antragsteller wohl bescheiden, dass dem Antrag nicht stattgegeben werden kann. Denn er lebt- zumindest derzeit - mindestens in ungeordneten Vermögensverhältnissen, denn die geschätzten Steuerschulden muss er erst mal aufbringen, bzw. seine Angelegenheiten mit dem Finanzamt regeln. Nach derzeitigen Kenntnisstand der ImmVermV würde ich das vorgelegte Zeugnis nicht anerkennen wollen - der Abschluss ist im § 4 ImmVermV nicht aufgeführt - allerdings müsste ich erst prüfen ob der Betriebswirt aus 1982 heute eine andere Bezeichnung hat. Ansonsten könnten Sie die Erlaubnis nach § 34 i GewO am 22.3.2016 wohl ausstellen, denn nach der Landesverordnung über die Zuständigkeiten im Gewerberecht sind wir zuständige Behörde für diese Aufgabe, soweit der Gesetzgeber nichts anderes geregelt hat und das hat er noch nicht getan (tun können).

Autor	Beitrag
Sophie Wagner 22.03.2016 18:00	Hallo, ich bin noch nicht lange im Gewerbeamt und habe eine weitere Frage zu der neuen Regelung des § 34c GewO: Muss der Gewerbetreibende nach Änderung zum §34i GewO eine Gewerbeummeldung anzeigen? Schon mal vorab vielen Dank für eure Antworten :-) Freundliche Grüße
sme40 23.03.2016 06:55	Moin! Wenn er die Erlaubnis erhalten hat, kann eine Erweiterung der Tätigkeit um die Immobiliardarlehensvermittlung nach § 34 i GewO erfolgen. Gruß
Puz_zle 10.04.2016 19:01	:moin: :moin: aus Thüringen, die Verordnung zur Einführung einer Verordnung über Immobiliardarlehensvermittlung und zur Änderung weiterer Verordnungen steht nun als TOP 40 auf der Tagesordnung am 22. April 2016 im Bundesrat mit der Ausschussempfehlung vom 8. April 2016 > BR-Drs.113/1/16
blabu 12.04.2016 08:46	...bin gespannt wann in Sachsen-Anhalt die Zuständigkeit geregelt wird :weisnicht:
René Land 12.04.2016 11:09	quote---------- Original von blabu ...bin gespannt wann in Sachsen-Anhalt die Zuständigkeit geregelt wird :weisnicht: ---------- Nach meinem Kenntnisstand sind die Landkreise und kreisfreien Städte als Erlaubnisbehörden im Gespräch.
René Land 23.04.2016 11:21	Die Verordnung über Immobiliardarlehensvermittlung (Immobiliardarlehensvermittlungsverordnung – ImmVermV) ist vom Bundesrat am 22. April 2016 beschlossen worden. Dokument: :linkx: Harren wir also der Veröffentlichung. Freundliche Grüße R. Land

Autor	Beitrag
Puz_zle 06.05.2016 09:24	:moin: :moin: aus Thüringen, die Verordnung zur Einführung einer Verordnung über Immobiliardarlehensvermittlung und zur Änderung weiterer Verordnungen ist am 6. Mai 2016 im BGBl. I Nr. 21, Seite 1046 ff. verkündet worden und tritt morgen in Kraft. Auf der Frühjahrsitzung des BLA-Gewerberecht (12./13. April 2016) wurde u. a. der § 34i GewO und die ImmVermV behandelt. Daraus resultierende Vollzugshilfen sollen demnächst kommen ... Betreffs der Handhabung der „Alten-Hasen-Regelung“ nach § 160 Abs. 3 GewO habe ich mal im nicht-öffentlichen Forumsteil eine Anregung bereitgestellt > :linkx:
Roesje 03.06.2016 07:23	:moin: Weiß jemand, ob die Versicherungsbestätigung nach § 113 II VVG (§ 11 ImmVermV) analag der benötigten Versicherungsbestätigung für den § 34f einem bestimmten Muster entsprechen muss, oder ob als Versicherungsnachweis auch z.b. der Vertragsabschluss (Police) akzeptiert werden kann? Ich warte momentan sehnsüchtig auf weitere Infos von unserem Ministerium und Ergänzungslieferungen sind auch noch nicht in Sicht :rolleyes:. Ich :danke: vorab für eure Beantwortung :anbeten:
Civil Servant 03.06.2016 10:00	Wir hatten bereits inzwischen mehrere Policen, in denen der § 34i ausdrücklich genannt war. Das hat uns gereicht. Die Versicherungsbranche war da sehr schnell. Die erste war schon da, da wa die ImmVermV noch gar nicht verabschiedet! Policen, die abstrakt Haftpflichtversicherungsschutz bei der Darlehensvermittlung gewährt haben, haben wir hingegen nicht akzeptiert. Da war dann nämlich unklar, wie hoch die addierten Versicherungssummen hätten sein müssen.
C.Stapler 03.06.2016 11:40	Hallo aus dem regnerischen Vogelsberg :rainyday:, uns wurde auch bei einem § 34i-Antrag eine Versicherungsbestätigung für § 34 f vorgelegt. Wir haben den Antragssteller darauf hingewiesen, dass wir diese so nicht akzeptieren können und er uns eine Bestätigung für §34i vorlegen sollte. 14 Tage später hat er die Bestätigung vorgelegt. Also einfach den Antragssteller anrufen oder per E-Mail mitteilen, was er vorlegen soll und es funktioniert, bisher zumindest, ohne Probleme. :wink: Viel Erfolg
Roesje 06.06.2016 07:28	@Civil Servant: Vielen Dank für die Info! Dann werde ich auch mal nicht so sein...mir ist das sowieso relativ. Der § 34i wird in der Police ausdrücklich genannt...von daher... Ich kann mich nur erinnern, dass wir beim § 34f in jedem Fall nur Versicherungsbestätigungen nach einem Muster anerkennen durften, auch, wenn der 34f ausdrücklich in der Police benannt war. Wenn dem beim 34i nicht so ist, umso besser! Die Leute sind, wie ich, eh schon genervt genug von dem ganzen Kram :wink: Eine schöne Woche :D

Autor	Beitrag
Rheinhesse 07.06.2016 08:07	:moin: aus Rheinhessen, @roesje - unser Ministerium hat für den heutigen Tag eine umfangreiche Lieferung an Material angekündigt. Incl. neuer Antragsvordrucke und weiterer Informationen.
Civil Servant 07.06.2016 08:09	Ihr habt's gut.
Roesje 07.06.2016 08:19	:moin: @Rheinhesse: Vielen Dank für die Info. Dann bin ich mal gespannt.... Denn mir liegt nur eine E-Mail vom 19.05. vor, in der Frau Schmidt bzw. Frau Schoeder mitteilt, dass nächste Woche mit den Infos & Musterbescheiden etc. zu rechnen ist...das ist jetzt fast wieder 3 Wochen her. Naja, mal abwarten. So, wie ich unser Ministerium kenne, wird da bald was kommen. Noch sind die Gewerbetreibenden eh entspannt und sehen von Anfragen, was ihr Antrag macht, ab. Anscheinend konnte ich ihnen erfolgreich vermitteln, wie das mit Umsetzungen von neuen Regelungen in der Praxis so läuft :wink: Habe bisher sowieso nur 3 Anträge vorliegen, ein 4. wird vermutlich noch kommen, aber ansonsten muss ich sagen....still ruht der See. Ist das bei euch auch so? Ich kann das eigentlich gar nicht glauben, weil ich im Februar noch panische Anfragen hatte von Leuten, die von ihren Versicherungsunternehmen schon dull gemacht wurden :kopfkratz:
Civil Servant 07.06.2016 08:32	Ich befürchte, dass ein großer Teil der Betroffen erst spät oder besser gesagt im Februar 2017 auf den letzten Drücker den Antrag stellt. Sollte sich bis kurz nach den hessischen Sommerferien hier nur wenig tun - wir haben um die 400 Betroffene - werde ich mindestens einen Artikel in die hiesige IHK-Zeitung setzen lassen und ggf. zusätzlich ein Rundschreiben verfassen. Man hätte darüber nachdenken sollen über niedrigere Gebühren für Früh-Antragsteller das Problem zu entschärfen. Ich befürchte, dass wir im Anfang 2017 absaufen werden.
Rheinhesse 07.06.2016 08:34	:moin: aus Rheinhessen, war gestern Abend in Mainz auf einer Info-Veranstaltung der IHK-Rheinhessen bei der unsere Frau Schmitt den rechtlichen Teil erläutert hat. Dabei hat sie die neuen Antragsvordrucke im vereinfachten Verfahren angekündigt und es soll wohl auch einen Musterbescheid für die Erlaubnisse im vereinfachten Verfahren geben, weil die Antragsteller hier wohl nur im Bereich der Immobiliarverbraucherdarlehensvermittlung tätig werden dürfen und nicht im Bereich der Honorar-Immobiliendarlehensberater. Auch der Sachkundenachweis durch die "Alten Hasen" wurde angesprochen, insbesondere bei dem Nachweis der "ununterbrochenen Tätigkeit" vertritt unser Ministerium wohl die Auffassung, dass von den Antragsteller mehr als drei Abschlüsse / Jahr nachgewiesen werden sollen.
Civil Servant 07.06.2016 08:42	Ich hätte da eine Bitte: Könnt Ihr Pfälzer den ahnungslosen Rest der Republik an Eurem Wissen - dank Eures Ministeriums - teilhaben lassen? Wäre nett. Was die Alt-Hasen-Regelung anbetrifft wäre es aber interessant zu erfahren, wie die drei Fälle pro Jahr begründet werden, denn sie bedeuten eine eindeutige Schlechterstellung der Immobiliardarlehensvermittler gegenüber den Finanzanlagenvermittlern.

Autor	Beitrag
Rheinhesse 07.06.2016 08:55	:moin: aus Rheinhessen, die Kollegin bezog sich u. a. auf eine Kulanzklausel in der MaBV zu Versicherungs- und Bausparkassenvertretern. Auf die Schnelle hab ich im Landmann-Rohmer (Kommentar zu § 34 c GewO Rand-Nr. 30) folgendes gefunden: quote---------- Die MaBVwV enthält auch für Versicherungs- und Bausparkassenvertreter eine Kulanzklausel, wonach nicht jede erlaubnispflichtige Tätigkeit die Erlaubnispflicht nach § 34 c Abs. 1 GewO auslösen soll (Nr. 1.3 Abs. 5). Wenn in dieser Tätigkeit ein unbedeutender Annex zur übrigen Tätigkeit des Gewerbetreibenden liegt, kann die Anwendbarkeit des § 34 c GewO ungerechtfertigt und unzweckmäßig sein, dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn jährlich nur zwei bis drei Darlehen von geringer Höhe vermittelt werden. ---------- Ähnlich ist es wohl bei Hausverwaltern die im Rahmen Ihrer Tätigkeit zwei oder drei Wohnungen / Jahr vermitteln und dann wohl auch (bei Erwerb) Darlehensvermittlung betrieben haben. Hierdurch soll vermieden werden, dass diejenigen, die bislang von der Erlaubnis nach § 34 c GewO Abstand genommen haben, sich jetzt im vereinfachten Verfahren um eine § 34 i GewO - Erlaubnis bemühen. Im übrigen wurde hinsichtlich der Nachweise auf die Buchführungspflichten der MaBV verwiesen, die auch für Darlehensvermittler nach § 34 c GewO gelten so dass dementsprechend die erforderlichen Nachweisunterlagen lückenlos vorliegen müssten. :D Edit: Wenn ich ein Rundschreiben habe - stelle ich es gerne ein. Je nach Umfang im Thread oder im Formularpool.
Roesje 07.06.2016 09:01	Oh wie interessant :biggrin: Ich konnte hier bei unserer IHK Koblenz leider bei beiden Infoveranstaltungen nich beiwohnen. Allerdings hat die IHK die Präsentation ins Netz gestellt. Die Betroffenen habe ich dieses Mal nicht per Rundschreiben, sondern durch Öffentl. Bekanntmachung unterrichtet, da die meisten ja sowieso schon ausreichend informiert sind. Wenn die Leute nächstes Jahr auf den letzten Drücker kommen, das sehe ich ganz cool, dann haben sie Pech, denn überschlagen werde ich mich hier nicht mehr. Das habe ich beim 34f gemacht (da kamen sie auch alle auf den letzten Drücker) und meine Erfahrungen waren die, dass ich gerade denen, die am lautesten geschrien haben, am Ende noch hinterherlaufen musste. Abgesehen davon, dass ich dann ein paar Wochen später - nach erneuter Änderung des 34f - wieder alle Erlaubnisse neu ausstellen musste :wut:. @Civil Cervant: Na klar...das wird gehen :wink:

Autor	Beitrag
Civil Servant 07.06.2016 09:06	@ Rheinhesse: Das verstehe ich nicht. Oder anders herum: Da gibt es Widersprüche. Der BLA Gewerberecht z.B. hat nach altem Recht einen Prüfungsbericht nach § 16 MaBV verlangt, wenn auch nur ein einziges Geschäft im KJ getätigt wurde. Er hat ausdrücklich einen Geringfügigkeitsklausel an der Stelle abgelehnt. Da bei z.B. drei Geschäften/Jahr die Erlaubnispflicht zu verneinen, ist gelinde gesagt fragwürdig oder hätte bedeutet, einen PB abgeben zu müssen, obwohl man keine Erlaubnis besitzt?! :kopfkratz: Die Argumentation leidet auch an einer zweiten Schwäche: Woher weiß der Vermittler im Vorhinein, wie viele Geschäfte er im Jahr abschließt. Nachfrage hängt von Einkommensentwicklung, Zinsniveau usw. ab, was er nicht selbst steuern kann. Welcher Vermittler schickt ab Vertrag Nr. 4 im Jahr die Kunden zum Kollegen? Das passt einfach nicht. Ein Vermittler, der jederzeit bereits ist, bei entsprechendem Bedürfnisprofil beim Kunden diesem ein Hypothekendarlehen zu vermitteln, der braucht die Erlaubnis. Ist er außerdem Ausschließlichkeitsvertreter und bietet seine Gesellschaft diese regelmäßig an, wäre das ein weiterer Grund die VV an dieser Stelle anzuzweifeln.
Rheinhesse 07.06.2016 09:13	:moin: aus Rheinhessen, die Antwort hat unsere Referentin im Rahmen der IHK - Veranstaltung auf Anfrage eines betroffenen Gewerbetreibenden gegeben. Auf die schriftlichen Ausführungen bin ich selbst gespannt. Zu den Ausführungen (halbwegs) passend habe ich die o. g. Fundstelle im Landmann-Rohmer mal zitiert. Immerhin soll diese Vorgehensweise mit den zuständigen Ministerien auf Bundesebene abgestimmt sein. :weisnicht: :weisnicht: Für mich in dieser Antwort auch nicht erfasst, sind ja die "erfolglosen Versuche" einer Darlehensvermittlung. Der Vermittler war dann ja tatsächlich tätig, hat nur keinen monetären Erfolg zu verbuchen. Auch diese Vermittlungsversuche müssten m. E. gewertet werden können.
Rheinhesse 10.06.2016 08:37	Moin, wenn auch Interesse an den Anträgen im vereinfachen Verfahren besteht, dann stelle ich die gerne auch zur Verfügung - es sind nur 10 (!!!) Seiten.
K.Eckhof 14.06.2016 11:27	Also ich hätte Interesse an Musterbescheiden für die Erlaubnisse. Vielleicht wäre es möglich, diese hier einzustellen? Es ist doch besser, wenn nicht jeder sein eigenes Süppchen kochen muss :wink: Vielen Dank
VoPi 14.06.2016 18:18	Hallo Rheinhesse, ich hätte ebenfalls Interesse an die Anlagen zum Rundschreiben!!! Vielen Dank für Ihre Bemühungen. Freundliche Grüße und beste Wünsche für den Tag/ die Restwoche mailt VoPi aus Struceberch
Rheinhesse 15.06.2016 08:04	:moin: aus Rheinhessen, gerne doch. Ich habe die Nummerierung nicht abgeändert. Bitte mit dem Rundschreiben abgleichen - dann erklärt sich alles.
Rheinhesse 15.06.2016 08:09	:moin: aus Rheinhessen, und weil nur 5 Anhänge möglich sind, geht es hier weiter. Die im Rundschreiben angekündigten Erlaubnisse sind bei mir auch noch nicht eingetrudelt - sobald die da sind folgen sie.

Autor	Beitrag
Roesje 15.06.2016 08:54	:moin: Muss mal jammern :schimpf: Zwar müssen wir Rheinland-Pfälzer ja zugeben, dass offensichtlich unser Ministerium im Vergleich zu anderen Bundesländern top ist, was Unterstützung und Information anbelangt, aber trotzdem finde ich es dieses Mal sehr chaotisch. Noch chaotischer, als beim 34f. Nachdem ich erst durch den lieben Rheinhesse davon mitbekam, dass ersehntes Rundschreiben mit Musterformularen bereits verschickt wurde, wurde mir zwischenzeitlich seitens meines Fachbereichsleiters die E-Mail zugesandt (gammelte wahrscheinlich irgendwo bei ihm im Postfach rum), ist also offensichtlich nur an ihn gegangen, obwohl das Ministerium seine E-mail eigentlich gar nicht haben dürfte (die kennen den gar nicht). Dafür sind meine Wenigkeit sowie ein Kollege dieses Mal nicht im Verteiler gewesen, obwohl wir in den letzten Jahren immer die Adressaten waren. Dann habe ich die Anlagen 7 und 8 (Musterbescheide) auch umsonst in dem ganzen Wust von Anlagen gesucht und zu guter Letzt sind die Unterlagen, mit denen man tatsächlich arbeiten kann, sprich, die Word-Dokumente, immer noch nicht da. So habe ich jetzt doch rumgebastelt, damit ich überhaupt mal anfangen kann, habe gleichzeitig aber schon veraltete Antragsformulare im Verkehr, da uns im März bereits Formulare übersandt wurden und zu guter Letzt weiß ich jetzt schon, dass meine betroffenen Gewerbetreibenden, immerhin 40 Stück, von dem Ganzen weder erfreut sein werden, noch damit klar kommen werden :rolleyes:. Ich blicke ja schon fast nicht mehr bei den ganzen verschiedenen Anträgen, Mustern etc. nicht mehr durch :heul: Sooo...das musste ich mal loswerden :D Weitermachen :crazy:
Rheinhesse 15.06.2016 09:00	:moin: aus Rheinhessen, @roesje - das schöne ist doch aber - du bist hier nicht allein. :eiei: :keks: :eiei:
Roesje 15.06.2016 09:17	@Rheinhesse: Ja, da hast du recht, das ist ein bisschen erleichternd :wink: und :seufz: ein Glück, dass bisher noch keine nervigen Gewerbetreibenden auf dem Plan stehen, die ihre Erlaubnis haben wollen. Von 40 Betroffenen haben aktuell nur 3 bereits einen Antrag gestellt für das vereinfachte Verfahren. Das wird nach dem Anschreiben vermutlich anders kommen, abgesehen von den Rückfragen, was sie denn jetzt tun sollen usw., weil sie wahrscheinlich das Anschreiben nebst Antragsformular etc. weder richtig durchlesen, noch verstehen werden...immerhin handelt es sich ja dabei um einen halben Roman :buch:

Autor	Beitrag
Thomas Mischner 15.06.2016 15:26	Hallo, In den Vollzugshinweisen des Landes Rheinland-Pfalz findet sich die Aussage: „Die Übergangsregelung des § 160 GewO bezieht sich nur auf die Tätigkeit des Darlehensvermittlers gemäß § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 GewO und nicht auf die Tätigkeit des Honorar-Immobiliardarlehensberaters, die erst mit der Rechtsvorschrift des § 34i GewO eingeführt wurde. Aus diesem Grund ist die Erteilung der Erlaubnis zur Ausübung der Tätigkeit als Honorar-Immobiliardarlehensberater nur im Regelverfahren möglich, in dem auch der Nachweis der Zuverlässigkeit und der geordneten Vermögensverhältnisse zu erbringen ist.“ Mir kommen hierzu folgende Bedenken: Nach dem Wortlaut der Erlaubnisvorschrift („Wer gewerbsmäßig den Abschluss von Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträgen ... vermitteln will oder Dritte zu solchen Verträgen beraten will (Immobiliardarlehensvermittler), …“) wurden alle Tätigkeiten in einem einheitlichen Erlaubnistatbestand zusammengefasst. Und wenn in § 160 Abs. 1 GewO vom Erwerb der „Erlaubnis als Immobiliardarlehensvermittler nach § 34i Absatz 1“ die Rede ist, kann ich nicht erkennen, dass hier nur eine „teilweise“ Erlaubnis gemeint sein soll. Dies ergibt sich m. E. auch aus der Gesetzesbegründung (BT-Ds 18/5922 , S. 127): „Die Regelung des Absatzes 5 stellt in Anwendung der Bestimmungen der Wohnimmobilienkreditrichtlinie keinen eigenständigen Erlaubnistatbestand, sondern eine Ausübungsregelung für diejenigen Vermittler dar, die eine „unabhängige Beratung“ anbieten oder als „unabhängige Berater“ auftreten. Diese Vorschrift ist so zu verstehen, dass die Entscheidung des Gewerbetreibenden, am Markt als Honorar-Immobiliardarlehensberater aufzutreten, nicht nur im Einzelfall, sondern für die Tätigkeit insgesamt gilt, solange er sich als Honorar-Immobiliardarlehensberater bezeichnet.“ Gibt es denn in anderen Ländern vergleichbare Aussagen?
Civil Servant 15.06.2016 16:16	Ich pflichte Thomas ausdrücklich bei. :applaus: Hier überzeugt die Argumentation des Landes RLP nicht. Angesichts der massiven Vollzugsdefizite in anderen Bereichen, die die diesem Forum an anderer Stelle derzeit diskutiert werden, ist das von RLP vorgeschlagene Handling geradezu haarspalterisch und es generiert keinen Nutzen. Aber immerhin kommuniziert man dort mit den Vollzugsbehörden. Das ist mehr als man in anderen Bundeländern vorfindet.
Rheinhesse 15.06.2016 16:27	:moin: aus Rheinhessen, Kommunikation ist - wenn es trotzdem klappt. :biggrin: :biggrin: :biggrin:
Roesje 15.06.2016 17:46	:seufz: Jaaaa...das ist schon alles sehr haarspalterisch und auch nicht gerade nachvollziehbar. Darüber bin ich auch gestolpert. Ich werde mich aber brav daran halten, was unser Ministerium sagt. Ich hoffe nur nicht, dass in ein paar Wochen geänderte Vollzugshinweise diesbezüglich kommen, wenn ich dann schon alle angeschrieben und die ersten Anträge aufm Tisch habe :wink:

Autor	Beitrag
René Land 22.06.2016 07:51	quote---------- Original von Thomas Mischner Hallo, In den Vollzugshinweisen des Landes Rheinland-Pfalz findet sich die Aussage: „Die Übergangsregelung des § 160 GewO bezieht sich nur auf die Tätigkeit des Darlehensvermittlers gemäß § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 GewO und nicht auf die Tätigkeit des Honorar-Immobiliardarlehensberaters, die erst mit der Rechtsvorschrift des § 34i GewO eingeführt wurde. Aus diesem Grund ist die Erteilung der Erlaubnis zur Ausübung der Tätigkeit als Honorar-Immobiliardarlehensberater nur im Regelverfahren möglich, in dem auch der Nachweis der Zuverlässigkeit und der geordneten Vermögensverhältnisse zu erbringen ist.“ Mir kommen hierzu folgende Bedenken: Nach dem Wortlaut der Erlaubnisvorschrift („Wer gewerbsmäßig den Abschluss von Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträgen ... vermitteln will oder Dritte zu solchen Verträgen beraten will (Immobiliardarlehensvermittler), …“) wurden alle Tätigkeiten in einem einheitlichen Erlaubnistatbestand zusammengefasst. Und wenn in § 160 Abs. 1 GewO vom Erwerb der „Erlaubnis als Immobiliardarlehensvermittler nach § 34i Absatz 1“ die Rede ist, kann ich nicht erkennen, dass hier nur eine „teilweise“ Erlaubnis gemeint sein soll. Dies ergibt sich m. E. auch aus der Gesetzesbegründung (BT-Ds 18/5922 , S. 127): „Die Regelung des Absatzes 5 stellt in Anwendung der Bestimmungen der Wohnimmobilienkreditrichtlinie keinen eigenständigen Erlaubnistatbestand, sondern eine Ausübungsregelung für diejenigen Vermittler dar, die eine „unabhängige Beratung“ anbieten oder als „unabhängige Berater“ auftreten. Diese Vorschrift ist so zu verstehen, dass die Entscheidung des Gewerbetreibenden, am Markt als Honorar-Immobiliardarlehensberater aufzutreten, nicht nur im Einzelfall, sondern für die Tätigkeit insgesamt gilt, solange er sich als Honorar-Immobiliardarlehensberater bezeichnet.“ Gibt es denn in anderen Ländern vergleichbare Aussagen? ---------- Ich schließe mich ebenfalls der Meinung von Koll. Mischner an. Der Vollzug des § 34i GewO erfolgt hier entsprechend. Freundliche Grüße R. Land

Autor	Beitrag
Rheinhesse 22.06.2016 10:51	:moin: aus Rheinhessen, zu der Rheinland-Pfälzischen Vorgehensweise in Bezug auf die Übergangsregelungen passen m. E. folgende Aussagen: quote---------- Mit dieser Regelung wird sichergestellt, dass bereits tätige Vermittler von Verträgen im Sinne des § 34i Absatz 1, die über eine Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und 2 verfügen, spätestens am 21. März 2017 im Besitz einer Erlaubnis nach § 34i Absatz 1 Satz 1 sein müssen, sofern sie ihre Tätigkeit als Vermittler von Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträgen oder entsprechenden entgeltlichen Finanzierungshilfen weiterhin ausüben wollen. BT-DR 18/5922 S. 130 , ---------- und quote---------- Die Übergangsregelung des § 160 GewO-E gilt für Gewerbetreibende, die auf Grund einer Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 GewO berechtigt sind, den Abschluss von Darlehensverträgen zu vermitteln. BT-DR 18/7584 S. 151 ---------- In beiden Dokumenten ist lediglich von der Vermittlung von Darlehensverträgen die Rede, nicht von den Honorar-Immobiliardarlehensberatern - insofern kann ich den Gedankengang des RLP - Ministeriums nachvollziehen, der im übrigen auf vier Veranstaltungen der hiesigen IHK'en den Gewerbetreibenden mitgeteilt worden ist.
blabu 30.06.2016 08:39	Gibt es denn in Sachsen-Anhalt zu diesem Thema auch schon Vollzugshinweise oder gar Regelungen der Zuständigkeit:b_ueberleg02:

Autor	Beitrag
Puz_zle 30.06.2017 05:27	:moin: :moin: aus Thüringen, in der gestrigen Bundestagssitzung wurde das Gesetzespaket zum Umsetzung der EU-Versicherungsvertriebsrichtlinie IDD verabschiedet - das Artikelgesetz beinhaltet auch folgende klarstellende Änderung zum § 34i GewO - siehe > BT-Drs. 18/13009 : Artikel 1 Nr. 8 quote---------- Dem § 34i Absatz 5 wird folgender Satz angefügt: "Honorar-Immobiliardarlehensberater dürfen keine Tätigkeit als Immobiliardarlehensvermittler und Immobili-ardarlehensvermittler dürfen keine Tätigkeit als Honorar-Immobiliardalehensberater ausüben." ---------- Begründung: quote---------- Zu Nummer 8 (§ 34i Absatz 5 GewO) Bei der Erteilung einer Erlaubnis nach § 34i Absatz 1 Satz 1 GewO wird nicht unterschieden zwischen der Immobiliardarlehensvermittlung und der Honorar-Immobiliardarlehensberatung. Erst im Rahmen der Registrierung muss der Erlaubnisinhaber entscheiden, ob er als Immobiliardarlehensvermittler oder als Honorar-Immobiliardarlehensberater in das Register eingetragen wird. Beide Tätigkeiten sollen sich gegenseitig ausschließen; unberührt davon bleibt die Befugnis des Honorar -Immobiliardarlehensberaters, Immobiliardarlehen, die keine Zuwendung enthalten, zu vermitteln. In der Praxis wird teilweise in Frage gestellt, ob sich dieser Ausschluss aus dem Gesetzeswortlaut herleiten lässt. Daher wird § 34i Absatz 5 zur Klarstellung um eine entsprechende Vorgabe ergänzt. ----------

In diesem Thema befinden sich folgende Anhänge:
- Formulierungshilfe (2).pdf 196 KB
- Synopse_Par.34i_GewO.pdf 158,28 KB
- Erlaubnispflichten_ab_21.03.2016.pdf 154 KB
- Vollzugshinweise_Anlage_6.pdf 251 KB
- Rundschreiben_3_2016.pdf 175,04 KB
- Rundschreiben_3_2016_Anlage_1_1a.pdf 188,24 KB
- Rundschreiben_3_2016_Anlage_2_2a.pdf 193 KB
- Rundschreiben_3_2016_Anlage_3.pdf 132 KB
- Rundschreiben_3_2016_Anlage_4.pdf 141 KB
- Rundschreiben_3_2016_Anlage_4_a.pdf 265,16 KB
- Rundschreiben_3_2016_Anlage_5.pdf 263 KB
- Rundschreiben_3_2016_Anlage_Muster-Versicherungsbestätigungen_§_34i_GewO-ImmVermV.pdf 23 KB

Powered by: PDF Thread Hack 1.0 Beta 2 © 2004 Christian Fritz
Powered by Burning Board 2.3.6 pl2 © 2001-2004 WoltLab GmbH