

Nach § 34c GewO kommt § 34i GewO : Neue Regeln für die Vermittlung von Finanzierungen

Sehr geehrte Vertriebspartnerin, sehr geehrter Vertriebspartner,

sicherlich werden Sie es schon aus den Medien entnommen haben. Zum **21.03.2016** wird die europarechtliche Wohnimmobilienkreditrichtlinie in deutsches Recht umgesetzt.

Wer jetzt eine Erlaubnis nach § 34 c Satz 1 Nr. 2 GewO (Darlehensvermittlung) hat und weiterhin Finanzierungen vermitteln möchte, muss eine Erlaubnis nach § 34 i GewO beantragen. Die erste Planung, dass man hierfür auch die Erlaubnis nach § 34 c Satz 1 Nr. 1 GewO (Immobilienmakler) benötigt, ist kurz vor Verabschiedung des Gesetzes verworfen worden.

Die Beantragung des § 34 i sollte zügig angegangen werden, wobei angemerkt sei, dass dies vor dem 21.03.16 nicht geht. Darüber hinaus kann derzeit noch kein verbindlicher Termin benannt werden, ab wann und wo die neue Zulassung beantragt werden kann, weil derzeit die Durchführungsverordnungen noch nicht vorliegen und die Länder selber entscheiden, ob das Gewerbeamt oder die IHK zuständig sein wird. Alle Vermittler mit dem 34 c (Darlehensvermittlung) kommen automatisch in den Genuss einer 12 monatigen Übergangszeit (21.03.17) und dürfen in diesem Zeitraum weiterhin Finanzierungen vermitteln.

Künftig wird unterschieden zwischen **Allgemeinen Verbraucherdarlehen** und **Immobilien-Verbraucherdarlehen**. Zu den Allgemeinen Verbraucherdarlehen zählen z.B. Konsumentenkredite, also Verträge, die nicht grundpfandrechtlich gesichert werden und auch nicht zum Erwerb des Eigentumsrechtes einer Immobilie genutzt werden. Für diese Produktgruppe bleibt es unverändert bei der Zulassung nach § 34 c.

Für die Beratung und Vermittlung von Immobilien-Verbraucherdarlehen, also für Verträge, die

- * durch ein Grundpfandrecht gesichert sind oder
- * 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, ist künftig die Erlaubnis nach § 34 i GewO zwingend erforderlich. Nicht nur die Vermittlung, sondern schon der geringste Ansatz an Beratung ist erlaubnispflichtig.

Die Beratung / Vermittlung von Bausparverträgen ist auch weiterhin erlaubnisfrei. Die Beratung / Vermittlung von Bauspardarlehen hingegen unterliegt der Erlaubnispflicht des § 34 i, auch wenn es sich hierbei um Negativ- und oder Blankodarlehen handelt.

Wer vor dem 21.03.2016 keine Erlaubnis nach § 34 c hatte, für den entfällt natürlich die o.a. Übergangsregelung. Dieser Personenkreis darf erst mit der Beratung / Vermittlung von Darlehen beginnen, sowie eine Erlaubnis nach § 34 i ausgestellt wurde.

Ähnlich, wie bei dem § 34 d (Versicherung) und dem § 34 f (Kapitalanlagen) wird künftig neben der Zuverlässigkeit (Leumund etc) auch die Sachkunde geprüft.

Der Gesetzgeber hat auch hierbei wieder eine „Alte Hasen Regelung“ vorgesehen. Soll heißen, dass der Personenkreis, der seit dem 21.03.2011 ununterbrochen den § 34 c hatte und den Nachweis erbringen kann, dass jährlich Finanzierungen vermittelt wurden, den § 34 i nach Beantragung ohne eine Sachkundeprüfung erhält. Alle anderen werden sich diesem Prüfungsprocedere unterziehen müssen.

Die Sachkundeprüfung wird aus einem schriftlichen Teil bestehen und einem simulierten Beratungsgespräch. Wie schon beim § 34 d und § 34 f werden auch jetzt wieder die ersten Prüfungen die einfachsten sein. Nach Abschluss der ersten Prüfungstermine werden die Fragen erfahrungsgemäß überarbeitet und damit zum Teil deutlich anspruchsvoller. Wir empfehlen also dem Personenkreis, welcher sich einer Sachkundeprüfung unterziehen muss, sich zügig darum zu kümmern. Inzwischen bieten Unternehmen wie die Deutsche Makler Akademie Fachseminare, sowohl als Präsenztagung aber auch als Onlineschulung an. Darüber hinaus kann man dort auch Lernkarteikarten zur Vorbereitung erwerben. Für das Eigenstudium empfehlen wir auch die nachstehenden Fachbücher:

- 1) Die IHK-Sachkundeprüfung für Immobiliardarlehensvermittler nach § 34i GewO vom Wolters Kluwer Verlag
- 2) Fachmann/Fachfrau für Immobiliardarlehensvermittlung IHK Haufe Verlag

Über die Zuverlässigkeit und die Sachkunde (Alte Hasen oder Prüfung) hinaus, wird es zu einer Registereintragung kommen und eine Berufshaftpflichtversicherung (VSH) muss nachgewiesen sein. Da unsere Vertriebspartner alle über eine VSH verfügen, werden diese von ihren jeweiligen Versicherungsgesellschaften angeschrieben, damit die VSH den vorgegebenen Rahmenbedingungen bzgl. der Produkt- u. Risikogruppen, als auch den Deckungssummenvorgaben entspricht bzw. angepasst werden kann. Wir bitten Sie schon jetzt uns Ihre dann aktualisierten Versicherungsnachweise wieder in Kopie zur Verfügung zu stellen. Dasselbe gilt für den Vollzug der neuen Gewerbeerlaubnis.

Die gesamte Wohnimmobilienkreditrichtlinie zielt letztlich darauf ab, dass der Verbraucher im besonderen Maße zu schützen ist. Demzufolge soll die Beratung noch transparenter, ggf. umfangreicher werden und vor allem protokolliert werden.

Wir werden Ihnen hierzu bis zum 21.03.16 auch entsprechende Formulare im geschlossenen Bereich auf unserer Homepage zur Verfügung stellen. Sie müssen das dort eingestellte Beratungsprotokoll nicht nutzen, sondern können gerne eigenerstellte verwenden. Künftig wollen Sie uns bitte wieder, wie immer, das Beratungsprotokoll in Kopie zur Kenntnis geben. Uns geht es hierbei nicht um die Inhalte, für diese sind Sie völlig eigenverantwortlich, sondern es geht um den Nachweis, wer mit wem wann ein Beratungsgespräch geführt hat. So soll vermieden werden, dass Nichtberechtigte über Dritte die berechtigt sind, bei uns einreichen können. Banken werden im Übrigen auf die Kenntnisnahme des Protokolls verzichten wollen. Darüber hinaus werden wir Ihnen auch ein Muster für die „Vorvertraglichen Informationen zur Verfügung stellen, welches Sie auf Ihre Bedürfnisse konfigurieren müssen. Wir empfehlen es auch dringendst zu protokollieren, wenn Sie einem Kunden im Erstgespräch mitteilen müssen, dass Sie für ihn nicht tätig werden können oder wollen.

Innerhalb dieses Beratungsprotokolls bekommt die Position „Präferenzen“ einen besonderen Stellenwert. Sie müssen lt. Gesetzgeber im Vorfeld die Wünsche des Kunden abfragen und diese im Rahmen der Beratung, wenn sinnvoll und machbar, umsetzen. Sollte dies nicht gehen oder Sie weichen mit Ihren Empfehlungen von den Kundenwünschen ab, so ist dies deutlich zu begründen und im Protokoll festzuhalten.

Wie die vom Gesetzgeber gewollte Offenlegung sämtlicher Provisionen umgesetzt werden kann ist noch völlig unklar, weil auch die einzelnen Banken hierzu unterschiedliche Auffassungen vertreten. Wir werden zunächst weiterhin die bekannte Spanne von 0 bis 3 % der Darlehenssumme angeben.

Des Weiteren wurde im Rahmen der neuen Richtlinie festgelegt, dass man sich für eine Vergütungsvariante entscheiden muss. Entweder ist man Provisionsempfänger oder Honorarvermittler. Das Einnehmen von weiteren Gebühren, wie immer man sie auch benennen möchte, neben einer Bankprovision, sind unzulässig. Außerdem wird das Thema Kopplungsgeschäft deutlich verschärft. Banken sollen keine Finanzierungen mehr annehmen dürfen, wenn der Finanzierungsberater auch gleichzeitig der Hausverkäufer und / oder Immobilienmakler ist. Diese Gruppe darf künftig, wenn sie nicht über die Zulassung § 34i verfügt, einem externen Berater, nicht einmal mehr die Selbstauskunft ausfüllen. Dies wird bereits als Beratung bewertet.

Aus unserer Sicht ergeben sich aus dieser neuen Wohnimmobilienkreditrichtlinie zwar wesentliche Veränderungen, sicherlich auch ein wenig höhere Kosten (VSH), aber insgesamt werden die Vorteile für gestandene Finanzierungsprofis deutlich überwiegen, da sich der Markt entsprechend bereinigen wird.

Wir hoffen, dass mit Beginn der 12. KW auch wieder bei allen Banken, wie gewohnt, eingereicht werden kann. Setzt allerdings voraus, dass es gelingt alle erforderlichen Formulare richtlinienkonform fertigzustellen. Bedauerlicherweise ist das aktuell nur einer Bank (ING-DiBa) gelungen, die dadurch bedingt nunmehr aber leider lange Bearbeitungszeiten hat.

Ab 21.03.16 ist folgendes dringend zu beachten :

- Sie müssen ein neues richtlinienkonformes Beratungsprotokoll (unseres oder ihr eigenes) verwenden und uns, wie bisher, zu jedem Vorgang einreichen. Wir haben Ihnen unser Protokoll als PDF-datei anbei gelegt und es gleichzeitig auf der Homepage eingestellt.
- Eine Formular für eine von uns empfohlene Protokollierung für einen momentanen Negativbescheid liegt diesem Schreiben ebenfalls als Word-Datei anbei, damit Sie dieses ggf. ändern bzw. erweitern können.
- Sie müssen die vorvertraglichen Informationen auf sich oder Ihre Firma abgestimmt erstellen und dem Interessenten / Kunden vor Beratungsbeginn aushändigen. Gleiches gilt für den Darlehensvermittlungsvertrag. Wir haben Ihnen ein solches 2 seitiges Formular als Word-Datei anbei gelegt, damit Sie, falls Sie es in der Form nutzen wollen, mit Ihren Daten versehen können, ohne nochmals alles schreiben zu müssen.
- Sie müssen so schnell als möglich Ihre VSH auf den erforderlichen Stand upgraden und uns den Nachweis in Kopie zukommen lassen
- Sie sollten alsbald den § 34i beantragen und uns eine Kopie zukommen lassen. Dies muss bis spätestens 01.März 2017 der Fall sein.
- Sie sollten Ihre Zuträger, Vermittlungspartner über die neuen Gegebenheiten informieren, da nicht alle bis dato in der Tiefe Kenntnis davon haben.
- Sie sollten sich, falls Sie zur Sachkundeprüfung müssen, so schnell als möglich um geeignete Schulungsmaßnahmen kümmern und sich bei der IHK um die Bekanntgabe der Prüfungstermine bemühen und ggf. gleich anmelden.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass unsere Formulare durchaus unvollständig oder gar falsch sein können und übernehmen hierfür keine Haftung. Wir haben diese Formulare nach bestem Wissen und Gewissen, basierend auf unserem aktuellen Wissensstand, erstellt und stellen Ihnen diese zur Verfügung. Wenn Sie diese nutzen, empfiehlt es sich also diese zu prüfen oder prüfen zu lassen. Wir werden die weitere Entwicklung sehr sorgfältig beobachten und alle Formulare, bei sich änderndem Kenntnisstand aktualisieren.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und wünschen Ihnen und uns gemeinsam in diesem neuen Umfeld weiterhin gute Geschäfte und eine vertrauensvolle Partnerschaft.

Ihre Bau-Finanz 2000 GmbH
R.Schumann