



## Wie wird man nach neuem Recht Immobiliendarlehensvermittler?

**Das Gesetz zur Umsetzung der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie in nationales Recht ist mit der Abstimmung des Bundestages zugunsten des Gesetzentwurfs der Bundesregierung am 18.02.2016 noch rechtzeitig vor dem 21.03.2016 geschehen. Auch wenn der Bundesrat am 26.02.2016 dem Gesetz noch zustimmen muss, so gehen alle Beteiligten davon aus, dass der Bundespräsident Joachim Gauck im März dann das Gesetz noch rechtzeitig zur Umsetzungsfrist am 21.03.2016 unterschreiben wird.**

Volker Grabis, Trainer der Deutsche Makler Akademie (DMA)

Eine der umstrittensten Regelungen für die Banken und Verbraucher war das Widerrufsrecht für den Darlehensnehmer. Dieser „ewige Widerrufsjoker“ wurde jetzt durch das Gesetz abgeschafft: „Das Widerrufsrecht erlischt spätestens zwölf Monate und 14 Tage nach dem Vertragsschluss oder nach dem in Satz 1 genannten Zeitpunkt, wenn dieser nach dem Vertragsschluss liegt.“

Die Verzögerung der Gesetzesentscheidung hatte u.a. auch mit der differenzierten Betrachtung über die weiteren Themen, welche Gewerbeerlaubnis nach § 34 c für den Erhalt der Übergangsregelung sowie der „Alten-Hasen-Regelung“ maßgeblich sein soll, zu tun. Hier haben sich die Praktiker eindeutig durchgesetzt, denn es genügt schon die Erlaubnis nach § 34c für die Darlehensvermittlung zur Nutzung der Übergangsregelung sowie als „Alter-Hase“ eingestuft werden zu können.

Die Ländervertretungen müssen jetzt die gewerberechtliche Umsetzung des Gesetzes in der ImmVermV noch auskleiden. Hierzu treffen sich die Ländervertreter im April 2016. Damit wird die ImmVermV als Grundlage für die praktische Umsetzung des Gesetzes noch auf sich warten lassen. Aus Kreisen des DIHK wurde bekannt, das man sich auf die erste Prüfung dann im Juni 2016 vorbereite.

Für die Zulassung nach § 34 i GewO benötigt der Immobiliendarlehensvermittler einen guten Leumund, muss in geordneten Vermögensverhältnissen leben, eine Vermögensschadenshaftpflicht vorlegen und sachkundig sein. Für den Nachweis der Sachkunde gibt es drei Möglichkeiten:

### 1. Der Vermittler/in verfügt über eine vergleichbare Berufsqualifikation z. B.:

- Immobilienkauffrau / -mann
- Bankkauffrau / -mann
- Sparkassenkauffrau / -mann

- Kauffrau / -mann für Versicherungen und Finanzen „Fachrichtung Finanzberatung“
- Geprüfter Immobilienfachwirt/in
- Geprüfter Bankfachwirt/in
- Geprüfter Fachwirt/in für Finanzberatung
- Geprüfter Fachberater/in mit zwei Jahren Berufserfahrung

## 2. Der Vermittler/in gehört zu den sogenannten „Alten Hasen“.

„Alter-Hase“ ist man, wenn man, seit dem 21.03.2011 ununterbrochen den Nachweis liefern kann, als Wohnimmobiliendarlehensvermittler aktiv tätig gewesen zu sein. Wie dieser Nachweis geliefert werden soll, ist noch in den Gremien heiß diskutiert. Reicht der Nachweis einer Baufinanzierungsberatung schon aus, um als „Alter-Hase“ eingestuft zu werden, oder müssen hier auch gewisse Vorgaben in der Anzahl und/oder Volumen der abgewickelten Finanzierungen eingehalten werden? Wie soll dann dieser Nachweis erbracht werden und was ist mit den Beratungen, welche nicht zum provisionspflichtigen Geschäft führten. Kann z. B. eine Bank dem Vermittler bestätigen, dass regelmäßig Baufinanzierungsgeschäft angedient wurde? Diese Fragen werden dann im Laufe des Aprils im Länderausschuss geklärt werden müssen. Wenn Sie sich bei uns als Empfänger des Newsletters registriert haben, informieren wir Sie hierüber automatisch und aktuell.

## 3. Der Vermittler legt die Sachkundeprüfung geprüfte Fachfrau/ geprüfter Fachmann für Immobiliendarlehensvermittlung IHK ab

Als dritte Variante besteht die Möglichkeit, die Sachkundeprüfung für den geprüfte Fachfrau/ geprüfter Fachmann für Immobiliendarlehensvermittlung IHK abzulegen. Diese Sachkundeprüfung wird aus insgesamt drei Teilen bestehen. Den schriftlichen Teil mit den beiden Überschriften Kenntnisse für die Immobiliendarlehensvermittlung und – beratung sowie Finanzierung und Kreditprodukte. Natürlich wird es auch für diese Einstiegsqualifikation eine praktische Prüfung geben. Diese wird aller voraussichtlich wieder aus einem simulierten Beratungsgespräch bestehen. In diesem Beratungsgespräch hat der Prüfungsteilnehmer die Aufgabe, in ca. 20 Minuten dem Kunden auf seine finanziellen Verhältnisse sowie Ziele und Wünsche bezogene Finanzierungsvorschläge zu

unterbreiten. Die ImmVermV wird noch aufzeigen müssen, ob diesen praktischen Prüfungsteil alle Teilnehmer absolvieren müssen oder es mögliche Befreiungen gibt. So könnten z. B. Berater, welche schon eine Registrierung nach § 34 d oder § 34 f GewO besitzen, von dem praktischen Prüfungsteil befreit werden. So sah es der bisherige Entwurf zur ImmVermV vor, aber dies ist noch nicht beschlossen.

## Was ist zu tun?

Hier ein grafischer Überblick:

Auf den kommenden Sachkundenachweis und die damit verbundene IHK-Prüfung mit dem Abschluss "[Geprüfte/r Fachmann/-frau für Immobiliendarlehensvermittlung \(IHK\)](#)" bereitet die Deutsche Makler Akademie mit ihrem Weiterbildungsangebot zielgerichtet vor. Dabei stehen verschiedene Lernwege zur Auswahl. Zur aktuellen Rechtsprechung, deren Auswirkungen und zu individuellen Fragestellungen steht der DMA-Experte Volker Grabis am 26. Februar in einem [kostenlosen DMA-Online-Seminar](#) Rede und Antwort.

## Über den Autor:

Volker Grabis ist Produktmanager und Trainer (Bausparen/ Immobilien) der Deutsche Makler Akademie sowie Autor des jetzt erschienen Fachbuches „Die IHK-Sachkundeprüfung für Wohnimmobilienkreditvermittler nach §34i GewO“.

Bild: © DDROckstar / fotolia.com (2 & 3) Deutsche Makler Akademie

Quelle:

Versicherungs- und Finanznachrichten

# expertenReport



<https://www.experten.de/id/4942237/wie-wird-man-nach-neuem-recht-immobiliardarlehensvermittler/>