



ALLCURA

Versicherungs-Aktiengesellschaft

# Fakten, Meinungen & Antworten

## Immobilienvermittler: Erlaubnispflicht nach § 34 i GewO und Berufshaftpflichtversicherung

Das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie wird am 21.03.2016 in Kraft treten. Die Immobilienvermittlung wird durch den neu geschaffenen § 34 i GewO zur erlaubnispflichtigen Tätigkeit und fällt nicht mehr wie bisher unter § 34 c GewO.

### Was fällt unter die Erlaubnispflicht nach § 34 i GewO?

Erlaubnispflichtig ist die gewerbsmäßige Vermittlung von Immobilien-Verbraucherdarlehen oder einer entsprechenden entgeltlichen Finanzierungshilfe.

Immer wenn ein Darlehen für den Erwerb einer Immobilie verwendet werden soll oder das Darlehen durch eine Immobilie besichert wird, liegt ein erlaubnispflichtiger Tatbestand vor.

Das gleiche gilt für die entgeltliche Finanzierungshilfe, wenn ein Immobilienbezug durch den Verwendungszweck oder die Besicherung besteht.

### Was fällt nicht unter die Erlaubnispflicht § 34 i GewO?

- Allgemeinverbraucherdarlehen
- Darlehen an Unternehmen
- Arbeitgeberdarlehen

Die Vermittlung dieser Darlehen fällt weiterhin unter die Erlaubnispflicht nach § 34 c Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 GewO, sofern es nicht um partiarische Darlehen oder Nachrangdarlehen handelt, die unter die Erlaubnispflicht gemäß § 34 f Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 GewO fallen.

- Vermittlung von Bausparverträgen

Die Vermittlung von Bausparverträgen ist derzeit noch nicht von § 34 i GewO umfasst. Allerdings wird von der Bundesregierung noch geprüft werden, ob zu einem späteren Zeitpunkt eine Erweiterung des § 34 i GewO erfolgen soll.

### Welche Voraussetzungen gelten für die Erlaubniserteilung?

- Hauptsitz / Hauptniederlassung im Inland und Tätigkeit im Inland
- Zuverlässigkeit
- geordnete Vermögensverhältnisse
- Sachkundenachweis
- Berufshaftpflichtversicherung

Allerdings wird die Verordnung über die Immobilienvermittlung (ImmVermV), die die Einzelheiten bezüglich Sachkunde, Registrierung, Berufshaftpflichtversicherung und Verhaltenspflichten regelt, nicht vor Ende April bzw. Anfang Mai in Kraft treten.

### Wann muss ich die Erlaubnis beantragen?

Wenn Sie am 21.03.2016 eine Erlaubnis zur Darlehensvermittlung nach § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 GewO besitzen, können Sie eine Übergangsfrist bis zum 20.03.2017 nutzen, um die neue Erlaubnis nach § 34 i GewO zu beantragen.

Die Erlaubnis wird für „Alterlaubnisinhaber“ im vereinfachten Verfahren erteilt, so dass eine erneute Prüfung der Zuverlässigkeit und der Vermögensverhältnisse entfällt.

Während der Übergangsfrist dürfen Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge auch weiterhin vermittelt werden. Allerdings gelten bereits die neuen Regelungen über die Beratungs- und Dokumentationspflichten.

Schwieriger könnte es werden, wenn Sie am 21.03.2016 noch keine Erlaubnis nach § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 GewO besitzen. Sie können die Übergangsfrist bis zum 20.03.2017 nicht nutzen, sondern müssen die Erlaubnis nach § 34 i GewO sofort ab Inkrafttreten des Gesetzes beantragen.

Fraglich ist nur, wo Sie den Antrag stellen müssen, da noch nicht alle Bundesländer darüber entschieden haben, wer die zuständige Erlaubnisbehörde ist.

Offen ist auch, ob dies die gleichen Erlaubnisbehörden sind, wie für die Erlaubnis nach § 34 f GewO.

### Ab wann muss ich eine Berufshaftpflichtversicherung abschließen?

Spätestens bei Antragstellung für die Erlaubnis nach § 34 i GewO muss der Nachweis über die Berufshaftpflichtversicherung vorliegen. Die Versicherungsbestätigung darf nicht älter als 3 Monate sein.

### Welche Gefahren bestehen, wenn ich meine Berufshaftpflichtversicherung erst nach Ablauf der Übergangsfrist am 20.03.2017 auf die Pflichtversicherungsbedingungen umstelle?

Wer innerhalb der Übergangsfrist weitervermittelt und nur über eine freiwillig abgeschlossene Versicherung als Darlehensvermittler besitzt, hat Versicherungsschutz nur im Rahmen der bisher bestehenden Versicherung.

Die üblichen Versicherungskonzepte entsprechen zum Teil nicht den Anforderungen der Pflichtversicherung, insbesondere nicht in Bezug auf die Höhe der Versicherungssumme, die Bedingungen, Ausschlussstatbestände und die Nachhaftung.



# ALLCURA

Versicherungs-Aktiengesellschaft

Im eigenen Interesse sollten Sie die Pflichtversicherung bereits zum 21.03.2016 abschließen, um zu gewährleisten, dass nicht nur Ihre Kunden, sondern auch Sie selbst durch die Berufshaftpflichtversicherung geschützt sind.

## Welche Anforderungen gelten für die Berufshaftpflichtversicherung?

Die Anforderungen an die Berufshaftpflichtversicherung regelt die ImmVermV, die derzeit nur im Entwurf vorliegt. Die Regelungen orientieren sich überwiegend an den für die Versicherungsvermittler geltenden Regelungen der VersVermV.

Der örtliche Geltungsbereich der Versicherung muss die Mitgliedstaaten der EU und des EWIR umfassen, sofern die Tätigkeit nicht ausschließlich im Inland ausgeübt wird.

Die Mindestversicherungssumme beträgt 460.000 EUR pro Schadenfall und 750.000 EUR für alle Schadenfälle eines Versicherungsjahres.

Die Versicherungssumme soll von der Europäischen Bankenaufsicht erstmalig zum 31. März 2018 überprüft und angepasst werden. Anders als bei den Versicherungsvermittlern und Finanzanlagenvermittlern soll die turnusmäßige Anpassung nicht alle fünf Jahre, sondern alle 2 Jahre erfolgen. Vor diesem Hintergrund empfiehlt es sich nicht, eine Berufshaftpflichtversicherung nur

in Höhe der Mindestversicherungssumme abzuschließen.

Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen müssen mitversichert sein, soweit sie nicht selbst verpflichtet sind, eine Berufshaftpflichtversicherung abzuschließen. Dies betrifft insbesondere die freien Mitarbeiter.

Der Versicherungsschutz muss, wie bei allen anderen Pflichtversicherungen für Vermittler, eine unbegrenzte Nachhaftung umfassen.

Zulässige Ausschlussstatbestände sind die wissentliche Pflichtverletzung und die marktüblichen Ausschlüsse, die dem Zweck der Berufshaftpflichtversicherung, nämlich dem Verbraucherschutz, nicht zuwiderlaufen.

## Was können wir für Sie tun?

Gerne erstellen wir Ihnen ein Angebot für die Berufshaftpflichtversicherung nach § 34 i GewO.

Für die Beantwortung Ihrer Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.

## ALLCURA Versicherungs-Aktiengesellschaft

Postfach 11 23 69

20423 Hamburg

Tel. (040) 226 337 – 80

Fax (040) 226 337 – 888

[kontakt@allcura-versicherung.de](mailto:kontakt@allcura-versicherung.de)

Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag	Verwendungszweck des Darlehens	Besicherung des Darlehens
<b>Entgeltlicher</b> Darlehensvertrag zwischen einem <b>Unternehmer als Darlehensgeber</b> und einem <b>Verbraucher als Darlehensnehmer</b>	Egal welcher Zweck z.B. Kfz-Kredit wird durch Grundschuld gesichert	durch Grundschuld oder Reallast
	Erwerb von Eigentum an Grundstück, Gebäude oder Grundstücksrecht	ohne Besicherung
	Erwerb von Eigentum an Grundstück, Gebäude oder Grundstücksrecht	durch Grundschuld oder Reallast
Entgeltliche Finanzierungshilfe	Verwendungszweck Finanzierungshilfe	Besicherung Finanzierungshilfe
Vertrag zwischen einem <b>Unternehmer</b> und einem <b>Verbraucher</b> , der einen <b>Zahlungsaufschub</b> gewährt (z.B. Stundung, Ratenzahlung, Mietkauf, Finanzierungsleasing).	Egal welcher Zweck	durch Grundschuld oder Reallast
	Erwerb von Eigentum an Grundstück, Gebäude oder Grundstücksrecht	ohne Besicherung
	Erwerb von Eigentum an Grundstück, Gebäude oder Grundstücksrecht	durch Grundschuld oder Reallast