

Gesetzgeber dezimiert Anzahl der “§ 34i Alten Hasen” bei den Immobiliendarlehensvermittlern

Recht Paragraph+Kugeln

© Fineas / Fotolia.com

Im Regierungsentwurf des „Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie“ verlangt der Gesetzgeber, dass nicht nur die § 34c-Erlaubnis für die Darlehensvermittlung, sondern auch die § 34c Erlaubnis für die Grundstücksvermittlung vorliegen muss, um die erleichternden Übergangsvorschriften sowie den Alte-Hasen-Status erlangen zu können und verschärft somit für zahlreiche Vermittler die Erlaubnisbeantragung.

Der Gesetzgeber hat für die Darlehensvermittler mit der Erlaubnis nach dem jetzigen § 34 c GewO vorgesehen, dass diese die neue Erlaubnis gem. § 34i GewO leichter beantragen können sollen. Dazu gehört, dass bei bisherigen Erlaubnisinhabern die Zuverlässigkeit und die Vermögensverhältnisse nicht erneut geprüft werden und dass für „Alte Hase“, die seit 21. März 2011 nachweislich ununterbrochen tätig sind, die Sachkundeprüfung entfällt. Im ursprünglichen Entwurf sollten Vermittler, die eine Erlaubnis als Darlehensvermittler (§ 34c Absatz 1 Nr. 2 GewO) besitzen, unter diese Bestandsschutzregelungen fallen. Doch nach dem derzeitigen Entwurf greifen die Übergangsvorschriften nur, wenn der Vermittler zusätzlich noch eine Erlaubnis für die Vermittlung von Immobilien (§ 34c Absatz 1 Nr. 1 GewO) hat.

„Diese Verschärfung trifft viele der Immobiliendarlehensvermittler. Denn nicht alle Vermittler besitzen neben der Erlaubnis als Darlehensvermittler auch die als Immobilienmakler“, kommentiert Rechtsanwalt Oliver Korn von der GPC Law Rechtsanwaltsgesellschaft mbH. Das führt natürlich dazu, dass reine Darlehensvermittler nicht von den Übergangsregeln Gebrauch machen können.

„Aus aktuellen Beratungen wissen wir, dass offenbar auch nicht allen Vermittlern klar war, dass für die Vermittlungen von Immobilienkrediten, die z.B. durch eine Grundschuld besichert wurden auch noch die 34c-Erlaubnis als Immobilienmakler erforderlich ist. Die Rechtslage dazu hatte der VGH Mannheim allerdings schon vor Jahren geklärt (Urteil vom 29.4.1997 - 14 S 898-96). Das erweist sich nun als zweifacher Bumerang. Denn einerseits fehlt es ggf. an einer der erforderlichen Erlaubnisse für die Übergangsregelung und andererseits berührt dies auch die Frage der Zuverlässigkeit, wenn ohne alle Erlaubnisse vermittelt wurde“, so der auf Vermittlerrecht spezialisierte Berliner Anwalt.

Rechtsanwalt Korn erklärt weiter: „Betroffene Vermittler sollten daher prüfen lassen, ob sie die Voraussetzungen für die Übergangsregelungen in Anspruch nehmen können oder ob noch die Beantragung einer etwaig fehlenden Erlaubnis als Immobilienmakler in Betracht kommt. Denn wir stellen derzeit fest, dass die Informationslage der Immobiliendarlehensvermittler noch lückenhaft ist“.

Rückfragen bitte an RA Oliver Korn: o.korn@gpc-law.de oder 030 / 68 08 571-0