

Sachkunde

Der Sachkundenachweis kann erbracht werden durch eine Sachkundeprüfung, eine gleichgestellte Berufsqualifikation oder die Alte Hasen-Regelung. Der Sachkundenachweis ist notwendig zur Beantragung der Erlaubnis und Registrierung gemäß § 34i GewO zum Immobiliendarlehensvermittler. Sachkundenachweisen müssen alle natürlichen Personen, die selbstständig oder als Mitarbeiter mit der Immobilienfinanzierung betraut sind. Es gelten für Mitarbeiter die gleichen Regeln des Sachkundenachweises wie bei Personen, die die Zulassung beider Erlaubnisbehörde beantragen. Bitte erkundigen Sie sich hier bei Ihrer für Sie zuständigen Erlaubnisbehörde, was diese bei einer Betriebsprüfung als Nachweis der Zuverlässigkeit und Nachweis der Sachkunde von den Mitarbeitern verlangt, denn die Nachweise von Mitarbeitern werden nicht bei der Zulassung und Registrierung geprüft, hierfür zeichnet der Arbeitgeber verantwortlich. Gleichwohl werden alle Mitarbeiter namentlich unter dem Erlaubnisinhaber im Register www.vermittlerregister.info aufgeführt.

Juristische Personen

Bei juristischen Personen (AG, GmbH) muss mindestens ein Vorstand/ Geschäftsführer, der tatsächlich die Immobiliendarlehensvermittlung verantwortet, die Sachkunde nachweisen. Sind mehrere Vorstände/ Geschäftsführer in der Immobiliendarlehensvermittlung involviert, müssen alle die Sachkunde nachweisen, auch wenn sie nicht die Ressortverantwortung tragen.

Exkurs: Im Register stehen bei AG und GmbH als Erlaubnisinhaber die juristische Person und als „**Gesetzlicher Vertreter mit Zuständigkeit für Vermittlertätigkeiten**“ der zuständige Vorstand bzw. Geschäftsführer sowie darunter alle an Immobilienfinanzierungen beteiligten Mitarbeiter. Es ist ratsam, die Zuständigkeiten und Arbeitsprozesse der Immobiliendarlehensvermittlung/-beratung z. B. durch einen Gesellschafterbeschluss, in der Satzung, im Organigramm und/ oder Orga-Handbuch intern zu dokumentieren. Die Kosten der Erlaubnis und Registrierung (Gewerbeamt, IHK) stehen vielerorts noch nicht fest. Für die Registrierung nimmt bspw. die IHK Wiesbaden 75,- € plus je Angestellten 20,-€ Umsatzsteuerbefreit.

Sachkundeprüfung als Sachkundenachweis:

Auf die Sachkundeprüfung (in der Wahl der IHK ist man frei) kann man sich in beliebiger Form vorbereiten, z. B. auch autodidaktisch. Dazu dienen u. a. die Fachbücher ‚Fachmann/Fachfrau für Immobiliendarlehensvermittlung IHK‘, Haufe Verlag oder ‚Die IHK Sachkundeprüfung für Immobiliendarlehensvermittler nach § 34i GewO‘, Verlag Wolters Kluwer (Preis je 39,95 €). Präsenzstudien und Online-Seminare bieten bspw. die »Deutsche Makler Akademie/DMA‘ (www.deutschemakler-akademie.de) sowie GOINGPUBLIC! Akademie für Finanzberatung AG (www.akademie-fuer-finanzberatung.de) an. Um den Nachweis geprüfter Immobiliendarlehensvermittler IHK‘ zu erhalten, der lebenslang gilt, muss man eine schriftliche und eine mündliche Prüfung bestehen. Es werden zwei Teile (am selben Tag) schriftlich geprüft: a) Fachliche Kenntnisse für die Immobiliendarlehensvermittlung und -beratung, 60 Minuten, 20 Fragen; b) Finanzierung und Kreditprodukte, 90 Minuten, 30 Fragen. In beiden Teilen müssen jeweils mindestens 50 % bestanden werden. Die vom DIHK vorgesehenen Prüfungstermine 2016 sind: 23.06., 28.07., 22.09., 27.10., 24.11. Anmeldeschluss bei den IHK‘en ist immer ein guter Monat vorher. Nach derzeitigem Stand werden ca. 40 IHK‘en die Prüfung abnehmen, i. d. R. diejenigen, die auch die Sachkundeprüfungen zum §

34fGewO anbieten. Die schriftliche Prüfung wird am von den IHK'en gestellten PC durchgeführt. Die beiden schriftlichen Prüfungen bestehen aus ca. 70 %Single-Choice Fragen (eine richtige Antwort) und ca. 30 %Multiple-Choice-Fragen. Beiden Multiple-Choice-Fragen sind vier bis sechs Antwortmöglichkeiten vorgegeben, bei denen zwei bzw. drei Antworten richtig sein können. Es gibt auch Fragen, bei denen zur Beantwortung freie Felder mit Begriffen oder einem Rechenergebnis ausgefüllt werden müssen. Ein Taschenrechner darf benutzt werden. Alle Fragen haben die gleiche Gewichtung. Die Mitteilung der Ergebnisse sowie die nur nach bestandener schriftlicher Prüfung ausgesprochene Einladung zur mündlichen Prüfung obliegen den IHK'en und erfolgen sehr zeitnah. Die IHK Wiesbaden z. B. hat die mündlichen Prüfungen fünf Tage nach den schriftlichen Prüfungen terminiert. In der mündlichen Prüfung, dem sog. ‚Verkaufspraktischen Teil', erfolgt im Rahmen einer Simulation eines Kundenberatungsgesprächs eine ca. 20minütige Prüfung vor dem drei köpfigen Prüfungsausschuss. Der Prüfling wird einzeln geprüft und soll in der praktischen Prüfung nachweisen, dass er über die Fähigkeiten verfügt, kundengerechte Lösungen anzubieten. Das Ergebnis erfährt jeder Prüfung umgehend. Es gibt keine Noten, sondern man hat bestanden oder nicht. Von der mündlichen Prüfung kann man sich befreien lassen, wenn man im Besitz der Erlaubnis des § 34d GewO (Versicherungsvermittlung) oder § 34f GewO (Finanzanlagevermittlung) oder § 34h GewO f Finanzanlagen-Honorarberater) ist oder eine Sachkundeprüfung gemäß der vorgenannten §§ nachweisen kann. Die laut ImmVermV vorgesehene ‚Bescheinigung über die erfolgreiche Ablegung der Sachkundeprüfung zu/r Geprüfte/r Immobiliendarlehensvermittler/in IHK' ist in der Außenwirkung ein Nachweis der Sachkunde, da die Prüfungsinhalte in den wesentlichen Schlagworten dort aufgeführt sind. Die Urkunde kann somit sehr gut der Reputation dienen. Letztendlich kann der Vermittler mitaktuellem Fachwissen seine Beratungsqualität erhöhen und seine Haftung minimieren. Kosten bspw, IHK Wiesbaden: Sachkundeprüfung 270,- € (Ust.-frei), Wiederholung der verkaufspraktischen Prüfung 100,-€ (Ust.-frei). Die Prüfung kann bei Nichtbestehen beliebig oft wiederholt werden.

‚Alte Hasen-Regelung' als Sachkundenachweis:

Die Erfahrung in der Immobiliendarlehens Vermittlung gilt als Sachkundenachweis, so § 160GewO: Personen, die seitdem 21.03.2011 ununterbrochen im selbstständig oder selbstständig eine Tätigkeit im Sinne des §34i Abs. 1Satz 1 ausüben, bedürfen keiner Sachkundeprüfung, **„wenn sie bei Beantragung der Erlaubnis nach §34i Abs. 1 die ununterbrochene Tätigkeit nachweisen können "**. Als Nachweis genügt nicht, dass der Antragsteller(sofern selbstständig) seit mindestens dem 21.03.2011 im Besitz der Erlaubnis gemäß § 34c GewO zur Darlehensvermittlung ist, denn er muss zudem den Nachweis der Tätigkeit der Immobiliendarlehensvermittlung oder –beratung erbringen. Letztendlich entscheidet die zuständige Erlaubnisbehörde, wie sie das Gesetz im Einzelfall auslegt. Sicherlich trägt es zur glaubwürdigen Darlegung bei, wenn man Provisionsabrechnungen, Beratungsprotokolle, Analysen, Freischaltung von Finanzierungsplattformen, Vermittlungsverträge und/oder (bei Unselbstständigen) Stellenbeschreibungen, Arbeitszeugnisse, sonstige Bestätigungen des Arbeitgebers vorlegen kann: Aus Datenschutzgründen dürfen z. B. Kundendaten geschwärzt werden. Da am 21.03.2017 die Übergangsfrist endet, endet folglich dann auch die Alte Hasen-Regelung für Gewerbetreibende. Angestellte, die sich zu einem späteren Zeitpunkt selbstständig machen, dürfen sich auch dann noch auf die ‚Alte Hasen-Regelung' berufen. Zur Klarstellung: Wer eine gleichgestellte Berufsqualifikation hat, bedarf keines Nachweises einer ununterbrochenen Tätigkeit.