

Erlaubnispflicht für Immobiliardarlehensvermittler

Seit dem 21. März 2016 benötigen Gewerbetreibende eine gewerberechtliche Erlaubnis nach § 34i Abs. 1 der Gewerbeordnung (GewO), wenn sie zu Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen im Sinne von § 491 Abs. 3 BGB oder entsprechenden entgeltlichen Finanzierungshilfen im Sinne von § 506 BGB beraten bzw. deren Abschluss vermitteln wollen. Zudem besteht eine Pflicht zur Eintragung in das Vermittlerregister nach § 11a GewO.

1. Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge

Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge sind nach der Legaldefinition in § 491 Abs. 3 BGB entgeltliche Darlehensverträge zwischen einem Unternehmer als Darlehensgeber und einem Verbraucher als Darlehensnehmer, die

- durch ein Grundpfandrecht oder eine Reallast besichert sind oder
- für den Erwerb oder die Erhaltung des Eigentumsrechts an Grundstücken, an bestehenden oder zu errichtenden Gebäuden oder für den Erwerb oder die Erhaltung von grundstücksgleichen Rechten bestimmt sind.

Grundpfandrechte sind die Hypothek, Grundschuld und Rentenschuld. Grundstücksgleiche Rechte sind beschränkte dingliche Rechte an einem Grundstück, die den gesetzlichen Vorschriften über Grundstücke unterliegen, z. B. das Erbbaurecht.

Bausparverträge fallen nicht unter die Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge. Letztere bilden allerdings eine Grundlage für den etwaigen späteren Abschluss eines Bauspardarlehensvertrages, bei dem es sich um einen Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag handeln kann.

• Vermittlung

Unter den Begriff der Vermittlung im Sinne von § 34i Abs. 1 GewO fallen die Abschlussvermittlung, die Nachweisvermittlung und jede andere Hilfeleistung beim Abschluss eines Vertrags im Sinne des § 34i Abs. 1 GewO.

Eine Abschlussvermittlung liegt vor, wenn der Vermittler auf den Kunden einwirkt, um seine Bereitschaft zum Vertragsabschluss herbeizuführen oder zu fördern. Der Nachweisvermittler informiert den Kunden über einen potentiellen Vertragspartner und eine bestimmte Form der Finanzierung oder des Darlehensvertrages, so dass der Kunde von sich aus Vertragsverhandlungen aufnehmen kann.

Keine Vermittlung im Sinne des § 34i GewO, sondern lediglich eine Tippgebung liegt in der bloßen Herstellung eines direkten oder indirekten Kontakts zwischen einem potentiellen Darlehensnehmer und einem Darlehensgeber oder einem anderen Immobiliardarlehensvermittler allein durch Angabe von Namen und Kontaktdaten.

• Umfang der Erlaubnis

Die Erlaubnis ist bundesweit gültig. Wer auch in anderen EU-Staaten oder EWG-Vertragsstaaten tätig werden möchte, muss zunächst ein spezielles Notifizierungsverfahren durchlaufen.

Ein Gewerbetreibender, der als Honorar-Immobilienkreditgeber tätig werden möchte, benötigt hierfür ebenfalls eine Erlaubnis nach § 34i Abs. 1 GewO. Ein Honorar-Immobilienkreditgeber ist ein Gewerbetreibender, der eine unabhängige Beratung anbietet. Honorar-Immobilienkreditgeber müssen für ihre Empfehlung für oder gegen einen Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag oder eine entsprechende entgeltliche Finanzierungshilfe eine hinreichende Anzahl von entsprechenden auf dem Markt angebotenen Verträgen heranziehen und dürfen vom Darlehensgeber keine Zuwendungen annehmen und von ihm in keiner Weise abhängig sein.

2. Voraussetzungen für die Erlaubniserteilung nach § 34i GewO

- **Persönliche Zuverlässigkeit**

Die persönliche Zuverlässigkeit besitzt in der Regel nicht, wer in den letzten fünf Jahren vor Stellung des Antrages wegen eines Verbrechens oder Diebstahls, Unterschlagung, Erpressung, Betrugs, Untreue, Geldwäsche, Urkundenfälschung, Hehlerei, Wuchers oder einer Insolvenzstraftat verurteilt wurde.

- **Geordnete Vermögensverhältnisse**

Gegen den Antragsteller darf kein laufendes oder abgeschlossenes Insolvenzverfahren bestehen und kein Eintrag im Schuldnerverzeichnis vorliegen.

- **Berufshaftpflichtversicherung oder gleichwertige Garantie**

Das Bestehen einer aktuellen Vermögensschadenhaftpflichtversicherung mit einer Mindestversicherungssumme von 460.000 € für jeden Versicherungsfall und 750.000 € für alle Versicherungsfälle eines Jahres muss nachgewiesen werden.

Wenn der erlaubnispflichtige Gewerbetreibende als geschäftsführender Gesellschafter in einer oder mehreren Personenhandelsgesellschaften tätig ist, muss für die jeweilige Personenhandelsgesellschaft zusätzlich jeweils ein Versicherungsvertrag abgeschlossen werden. Der Versicherungsvertrag der Personenhandelsgesellschaft darf auch Tätigkeiten des Gewerbetreibenden aus seiner eigenen beruflichen Tätigkeit abdecken.

- **Sachkunde**

Sachkenntnisse werden durch den Nachweis bestimmter Berufsqualifikationen, ggf. nebst Praxiserfahrung oder durch das Ablegen einer Sachkundeprüfung nachgewiesen (vgl. Ziff. 4.).

- **Hauptniederlassung oder Hauptsitz im Inland und Tätigkeit im Inland**

3. Ausnahmen von der Erlaubnispflicht

Keiner Erlaubnis bedürfen:

- a) Kreditinstitute mit einer Erlaubnis nach § 32 Abs. 1 KWG sowie bestimmte Zweigstellen von CRR-Kreditinstituten oder Wertpapierhandelsunternehmen mit Sitz in einem anderen Staat des Europäischen Wirtschaftsraums.
- b) Immobilienkreditgebervermittler, die im Umfang einer Erlaubnis handeln, die ihnen in einem anderen EU-Mitgliedstaat erteilt wurde. Allerdings müssen solche Immobilienkreditgebervermittler ein besonderes Notifizierungsverfahren durchlaufen, wenn sie in Deutschland tätig werden möchten. Sie werden unter einer Registrierungsnummer ihres Herkunftsstaates in das Vermittlerregister nach § 11a GewO eingetragen.
- c) Versicherungsunternehmen.

4. Sachkundeprüfung bzw. gleichgestellte Abschlüsse

Für die Abnahme der Sachkundeprüfung sind die Industrie- und Handelskammern zuständig. Der Prüfling kann bei jeder IHK die Sachkundeprüfung ablegen, soweit diese die Sachkundeprüfung anbietet. Die Sachkundeprüfung besteht aus einem schriftlichen und einem praktischen Teil. Im schriftlichen Teil wird das Fachwissen abgeprüft. Der praktische Teil der Prüfung wird als Simulation eines Kundenberatungsgesprächs durchgeführt.

Beachte: Der praktische Prüfungsteil muss nicht abgelegt werden, wenn der Prüfling

1. eine Erlaubnis nach § 34d, § 34f oder § 34h GewO,
2. einen Sachkundenachweis im Sinne des §34d GewO oder einen nach der Versicherungsvermittlungsverordnung gleichgestellten Abschluss,
3. einen Sachkundenachweis im Sinne des § 34f Abs. 2 Nr. 4 GewO oder
4. einen Sachkundenachweis nach § 34h Abs. 1 S. 4 i. V. m. § 34f Abs. 2 Nr. 4 GewO

besitzt.

Bei Personengesellschaften ist ein Sachkundenachweis für jeden geschäftsführungsbefugten Gesellschafter, bei juristische Personen für alle gesetzlichen Vertreter, die vermittelnd tätig werden oder die entsprechende Aufsicht ausüben, erforderlich. Der Ausschluss eines nicht sachkundigen Geschäftsführers von der Geschäftsführung im Bereich der Immobiliendarlehensvermittlung ist der Erlaubnisbehörde durch entsprechenden Gesellschafterbeschluss darzulegen.

Wichtig: Anders als bei der Erlaubnis für Versicherungsvermittler/-berater ist ein Sachkundenachweis im Wege der Delegation auf einen sachkundigen Angestellten nicht möglich.

Die Sachkunde kann folgendermaßen nachgewiesen werden:

- Erfolgreich abgelegte Sachkundeprüfung „Geprüfte/r Fachmann/frau für Immobiliendarlehensvermittlung IHK“ gemäß §§ 1ff. ImmVermV.
- Folgende Berufsqualifikationen und deren Vorläufer oder Nachfolger:
 - a) Abschlusszeugnis als
 - Immobilienkaufmann/frau
 - Bank- oder Sparkassenkaufmann/frau
 - Kaufmann/frau für Versicherungen und Finanzen, Fachrichtung Finanzberatung bis 31. Juli 2014
 - Kaufmann/frau für Versicherungen und Finanzen, Fachrichtung Finanzberatung ab 1. August 2014 mit Wahlfach „Private Immobilienfinanzierung und Versicherungen“
 - Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in
 - Geprüfte/r Bankfachwirt/in
 - Geprüfte/r Fachwirt/in für Finanzberatung
 - Geprüfte/r Fachwirt/in für Versicherungen und Finanzen
 - Finanzfachwirt/in (FH) mit einem abgeschlossenen weiterbildenden Zertifikatsstudium an einer Hochschule mit mindestens einjähriger einschlägiger Berufserfahrung
 - Geprüfte/r Fachberater/in für Finanzdienstleistungen mit mindestens zweijähriger einschlägiger Berufserfahrung
 - b) Erfolgreicher Abschluss eines mathematischen, wirtschafts- oder rechtswissenschaftlichen Studiums an einer deutschen Hochschule oder Berufsakademie und in der Regel zusätzlich eine mindestens dreijährige einschlägige Berufserfahrung.

- c) Im Ausland erworbene Berufsabschlüsse können auf Antrag auf Vergleichbarkeit hin überprüft werden. Gegebenenfalls ist eine ergänzende (spezifische) Sachkundeprüfung zu absolvieren, falls nicht eine vertiefte Berufspraxis die fehlenden Kenntnisse ausgleicht.
- d) Ein vor dem 21. März 2016 abgelegter Abschluss nach dem Standard des gemeinsamen Lernzielkatalogs der deutschen Bausparkassen des Berufsbildungswerks der Bausparkassen e.V., der IHK Potsdam, der IHK Nord Westfalen, der Sparkassenakademie Niedersachsen, der Sparkassenakademie Schloss Waldthausen, der Sparkassenakademie Baden-Württemberg, der Wirtschaftsakademie Schleswig Holstein/Niederlassung Lübeck oder der Beruflichen Fortbildungszentren der Bayerischen Wirtschaft (BFZ) gemeinnützige GmbH.

5. Angestellte

Immobilienvermittler dürfen Personen, die bei der Vermittlung oder Beratung mitwirken oder in leitender Position für diese Tätigkeit verantwortlich sind, nur beschäftigen, wenn sie überprüft haben, dass diese Personen zuverlässig sind, und wenn sie sicherstellen, dass diese Personen über einen Sachkundenachweis verfügen. Die Struktur der Vergütung der in dem Gewerbebetrieb beschäftigten Personen darf deren Fähigkeit nicht beeinträchtigen, im besten Interesse des Immobiliendarlehensnehmers zu handeln; insbesondere darf die Vergütungsstruktur nicht an Absatzziele gekoppelt sein.

Die Angestellten müssen ebenfalls im Vermittlerregister eingetragen werden.

6. Auslandstätigkeit

Auf Grundlage einer erteilten Erlaubnis nach § 34i GewO ist auch eine Tätigkeit als Immobilienvermittler in anderen EU-Staaten bzw. in anderen EWG-Vertragsstaaten zulässig. Hierzu muss der Gewerbetreibende zunächst der zuständigen Erlaubnisbehörde mitteilen, dass er in einem oder mehreren Mitgliedstaaten im Rahmen des freien Dienstleistungsverkehrs oder im Rahmen der Errichtung einer Zweigniederlassung tätig werden möchte. Die erforderlichen Informationen werden dann innerhalb eines Monats an die zuständigen Behörden des jeweiligen Aufnahmemitgliedstaates weitergegeben. Gleichzeitig erhält der Gewerbetreibende eine entsprechende Mitteilung. Die weitergegebenen Informationen werden in das Register des jeweiligen Aufnahmemitgliedstaates eingetragen. In Bezug auf die Tätigkeit von Immobilienvermittlern aus dem bzw. in das EU-/EWR-Ausland erfolgt die Zusammenarbeit, insbesondere die Übermittlung von Informationen, jeweils über das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA).

Eine Tätigkeit i. S. v. § 34i GewO in dem/den Aufnahmemitgliedstaat/en darf einen Monat nach Erhalt der Mitteilung, dass die zuständige Behörde des Aufnahmemitgliedstaates von der Absicht des Gewerbetreibenden zur Aufnahme einer Auslandstätigkeit unterrichtet wurde, aufgenommen werden.

7. Registrierung im Vermittlerregister

Gewerbetreibende mit Sitz im Inland sind verpflichtet, sich unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, nach Aufnahme ihrer Tätigkeit in das Register nach § 11a Abs. 1 GewO eintragen zu lassen. Das Register ist öffentlich einsehbar unter folgendem Link:

www.vermittlerregister.info.

Der Gewerbetreibende erhält für die Tätigkeit als Immobiliendarlehensvermittler oder als Honorar-Immobiliendarlehensberater eine eigene Registrierungsnummer, unabhängig von möglicherweise bereits geführten Registrierungsnummern als Inhaber/in einer Erlaubnis nach §§ 34d/f/h GewO.

Änderungen gegenüber den im Register gespeicherten Daten sind der Registerbehörde unverzüglich mitzuteilen.

In das Register nach § 11a Abs. 1 GewO werden auch Daten zu Gewerbetreibenden aus anderen EU-/EWR-Staaten mit einer Zulassung in ihrem Herkunftsstaat eingetragen, die auf Grund ihrer bestehenden Erlaubnis auf dem deutschen Markt als Immobiliendarlehensvermittler tätig werden möchten.

Ebenfalls kann die zuständige Behörde jede in das Gewerbezentralregister nach § 149 Abs. 2 GewO einzutragende, nicht mehr anfechtbare Entscheidung wegen Verstoßes gegen Bestimmungen der GewO oder der ImmVermV durch Eintragung in das Register nach § 11a Abs. 1 GewO öffentlich bekannt machen, sofern eine solche Bekanntgabe die Stabilität der Finanzmärkte nicht ernsthaft gefährdet und den Beteiligten keinen unverhältnismäßig hohen Schaden zufügt.

8. Berufspflichten

In der ImmVermV sind insbesondere folgende Berufs- und Verhaltenspflichten enthalten:

- Mitteilungspflichten zu den im Vermittlerregister zu speichernden Daten
- Allgemeine Pflicht zur Ausübung der Tätigkeit mit der erforderlichen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit im Interesse des Immobiliendarlehensnehmers
- Verbot, sich im Zusammenhang mit der Tätigkeit nach § 34i Abs. 1 S. 1 GewO Eigentum oder Besitz an Geldern des Immobiliendarlehensnehmers zu verschaffen
- Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflichten
- Anzeigepflicht bezüglich der mit der Leitung des Betriebs oder einer Zweigniederlassung betraute Person/en und (bei juristischen Personen) bezüglich der vertretungsberechtigten Personen.

Im BGB sind relevante Pflichten in den §§ 491ff BGB geregelt. Spezielle Vorschriften für die Beratungsleistungen bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen wurden unter dem Untertitel 4 neu eingefügt.

In Art. 247 des EGBGB wurden besondere Regelungen für Darlehensvermittler von Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen, insbesondere zu den bestehenden Informationspflichten, getroffen. Bitte beachten Sie auch die Übergangsvorschrift in Art. 229 § 38 EGBGB.

Ansprechpartnerinnen:

Grit Lyko

Tel.: 0395 5597-217

Fax: 0395 5597-512

Mail: grit.lyko@neubrandenburg.ihk.de

Heide Klopp

Tel.: 0395 5597-205

Fax: 0395 5597-512

Mail: heide.klopp@neubrandenburg.ihk.de

Hinweis: Das Merkblatt ist eine Zusammenfassung, enthält erste Hinweise und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Obwohl das Merkblatt mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, kann eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden.

Stand: Februar 2018