

Wohnimmobilien-Kreditvermittler (§ 34 i GewO)

Vorschriften für Immobiliardarlehensvermittler

Seit dem 21. März 2016 gelten für Immobiliardarlehensvermittler neue gewerberechtliche Regelungen.

Wichtige Inhalte sind:

Erlaubnispflicht nach § 34i GewO Immobiliardarlehensvermittler

Die Erlaubnispflicht des Immobiliardarlehensvermittlers (§ 34i GewO) erfasst die gewerbsmäßige Vermittlung von Immobiliendarlehensverträgen oder entsprechende entgeltliche Finanzierungshilfen und die Beratung zu solchen Verträgen.

Unter den Begriff

„Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag“ fallen nach der Legaldefinition des Gesetzes entgeltliche Darlehensverträge zwischen einem Unternehmer als Darlehensgeber und einem Verbraucher als Darlehensnehmer, die entweder durch ein Grundpfandrecht oder eine Reallast besichert sind oder die für den Erwerb oder die Erhaltung des Eigentums an Grundstücken, an bestehenden oder zu errichtenden Gebäuden oder für den Erwerb oder die Erhaltung von grundstücksgleichen Rechten bestimmt sind.

Der Gesetzgeber versteht unter "entgeltlichen Finanzierungshilfen" den entgeltlichen Zahlungsaufschub sowie die sonstigen entgeltlichen Finanzierungshilfen, die sich auf den Erwerb oder die Erhaltung des Eigentumsrechts an

Grundstücken, an bestehenden oder zu errichtenden Gebäuden oder auf den Erwerb oder die Erhaltung von grundstücksgleichen Rechten beziehen. Neu eingefügt wurde in die Klarstellung, dass ein unentgeltlicher Zahlungsaufschub als entgeltlicher Zahlungsaufschub anzusehen ist, wenn er davon abhängig gemacht wird, dass die Forderung durch ein Grundpfandrecht oder eine Reallast besichert wird.

Die Vermittlung von Bausparverträgen wird von § 34i Absatz 1 GewO nicht erfasst, weil Bausparverträge als solche keine Immobiliendarlehensverträge sind. Sie bilden allerdings eine Grundlage für den etwaigen späteren Abschluss eines Darlehensvertrages, bei dem es sich oftmals um einen Immobiliendarlehensvertrag, aber auch um einen Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag handeln kann. Wegen dieser Verknüpfung wird von der Bundesregierung noch geprüft, ob eine ausdrückliche Einbeziehung der Vermittler von Bausparverträgen in den Anwendungsbereich des § 34i GewO zu einem späteren Zeitpunkt sachgerecht erscheint.

Keine getrennte Erlaubnispflicht für Immobiliardarlehensvermittler und Honorar-Immobiliardarlehensberater

Eine eigene Erlaubnispflicht für den Honorar-Immobiliardarlehensberater ist im Gegensatz zum Honorar-Finanzanlagenberater nach § 34h GewO nicht vorgesehen. Obwohl es sich bei der Erbringung von Beratungsleistungen nach der Wohnimmobilienkreditrichtlinie um eine Tätigkeit handelt, die von der Kreditvermittlungstätigkeit zu unterscheiden ist, sieht das Gesetz nur einen einheitlichen Erlaubnistatbestand vor. Wird der Gewerbetreibende jedoch als Honorar-Immobiliardarlehensberater tätig, gelten hierfür spezielle Berufspflichten.

Erlaubnisvoraussetzungen

Die Erlaubnisvoraussetzungen für den Immobiliardarlehensvermittler orientieren sich an den bereits bekannten Bestimmungen für Finanzanlagen- und Versicherungsvermittler: Neben der schon bisher notwendigen Zuverlässigkeit und den geordneten Vermögensverhältnissen hat der Immobiliardarlehensvermittler eine Berufshaftpflichtversicherung (oder eine gleichwertige Garantie) sowie Sachkunde nachzuweisen. Notwendig ist ferner, dass der Gewerbetreibende seine Hauptniederlassung oder seinen Hauptsitz im Inland hat und seine Tätigkeit als Immobiliardarlehensvermittler



auch im Inland ausübt. Einzelheiten zur Berufshaftpflicht (oder der gleichwertigen Garantie) und der Sachkunde werden nicht durch das Gesetz selbst, sondern durch die Verordnung über die Immobiliendarlehensvermittlung (ImmVermV) geregelt. Neben einem Katalog von Berufsqualifikationen, welche der Sachkundeprüfung zum "geprüften Fachmann für Immobiliendarlehensvermittlung" gleichgestellt werden, werden u. U. auch Abschlüsse der gemeinsamen Lernzielkatalogs als Sachkundenachweis definiert. In der Verordnung werden auch die Konstellationen berücksichtigt, in denen auf den praktischen Teil der Sachkundeprüfung verzichtet werden kann.

Nichterforderlichkeit der Sachkundeprüfung ("Alte Hasen-Regelung"):

Für Personen, die langjährig und ununterbrochen selbständig oder unselbständig eine Tätigkeit als Immobiliendarlehensvermittler ausgeübt haben, wird eine "Alte Hasen-Regelung" eingeführt. Die erforderliche Sachkunde wird vermutet, sofern der Gewerbetreibende eine ununterbrochene Tätigkeit seit dem 21. März 2011 durch Vorlage geeigneter Unterlagen nachweisen kann (selbständig tätige Vermittler insbesondere durch die Erlaubnisurkunde nach § 34c Absatz 1 Satz 1 GewO als Darlehensvermittler sowie zum Beispiel durch Vertragskopien oder Provisionsabrechnungen; unselbständig tätige Vermittler zum Beispiel durch den Arbeitsvertrag, Arbeitszeugnisse oder eine Bestätigung des Arbeitgebers). Der Gesetzgeber hat hierbei die Initiative der bayerischen IHKs aufgegriffen, auf das Vorliegen einer Erlaubnis nach § 34c GewO als Immobilienmakler zu verzichten. Es reicht eine Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 GewO als Darlehensvermittler aus. Kurzfristige Unterbrechungen wie z. B. Fortbildungsveranstaltungen, Krankheiten, Kuren, Urlaub oder die gesetzlichen Mutterschutzzeiten stellen keine Unterbrechung dar. Auch Elternzeiten können in einem angemessenen Rahmen berücksichtigt werden.

Sachkunde und Zuverlässigkeit auch bei mitwirkenden Angestellten und Personen in leitender Funktion

Das Gesetz sieht zudem vor, dass der Immobiliendarlehensvermittler Personen, die bei der Vermittlung oder Beratung (nicht zwangsläufig unmittelbar!) mitwirken oder in leitender Position für diese Tätigkeit verantwortlich sind, nur dann beschäftigen darf, wenn deren Zuverlässigkeit und Sachkunde geprüft wurde. Damit geht die Vorschrift im Anwendungsbereich über die vergleichbare Regelung der Finanzanlagenvermittler nach § 34f GewO hinaus, die nur die Beschäftigten dem Sachkundeerfordernis unterwirft, die unmittelbar bei der Beratung und Vermittlung, also am "point of advice/sale" mitwirken.

Ausnahmen von der Erlaubnispflicht

Das Gesetz lässt von der Erlaubnispflicht nach § 34i Absatz 1 GewO in zwei Fällen Ausnahmen zu:

1. Kreditinstitute, für die eine Erlaubnis nach § 32 Absatz 1 KWG erteilt wurde, und Zweigstellen von Unternehmen im Sinne des § 53b Absatz 1 Satz 1 KWG.
2. Immobiliendarlehensvermittler, die den Abschluss von Immobilie-Verbraucherdarlehensverträgen oder entsprechenden entgeltlichen Finanzierungshilfen vermitteln oder Dritte zu solchen Verträgen beraten wollen und dabei im Umfang ihrer Erlaubnis handeln, die dem jeweiligen Gewerbetreibenden auf Grundlage der Wohnimmobilienkreditrichtlinie in seinem Herkunftsmitgliedstaat erteilt wurde. Macht der Gewerbetreibende eines EU-/EWR-Staats von dieser Regelung Gebrauch, werden seine Daten auch in das deutsche Register nach § 11a Absatz 1 GewO eingetragen.

Registrierungspflicht

Sowohl der Immobiliendarlehensvermittler als auch die unmittelbar bei der Vermittlung oder Beratung mitwirkenden oder dafür verantwortlichen Personen unverzüglich nach Aufnahme ihrer Tätigkeit müssen in das bereits vom Finanzanlagen- und Versicherungsvermittlerrecht bekannte Register nach § 11a GewO eingetragen werden. Der Kreis der Beschäftigten, welche die Sachkunde nachweisen müssen, ist somit weiter als der Zahl von registrierungspflichtigen Beschäftigten.

Berufspflichten

Immobiliendarlehensvermittler werden ferner auch Berufspflichten (z. B. getrennte Verwaltung von Vermögenswerten des Kreditnehmers, Rechnungslegung nach der Ausführung des Auftrags) einzuhalten haben. Das Gesetz legt jedoch rechtliche Rahmenbedingungen dafür fest, wenn der Vermittler eine „unabhängige Beratung“ anbietet oder als „unabhängiger Berater“ auftritt („Honorar-Immobiliendarlehensberater“). Danach muss er seiner Empfehlung, die die Bedürfnisse, die finanzielle Situation und die persönlichen Umstände des Kreditnehmers berücksichtigt, eine hinreichende Anzahl von auf dem Markt angebotenen Immobilienkreditverträgen zu Grunde legen. Zudem darf er vom Kreditgeber keine Zuwendungen annehmen oder von ihm in anderer Weise abhängig sein. Weitere Berufspflichten (insbesondere zur Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflicht) sind in der ImmVermV-E enthalten. Zusätzliche Pflichten für den Gewerbetreibenden (z. B. Informationspflichten) werden beispielsweise in §§ 13a und b des Artikel 247 EGBGB normiert.

Auswirkung auf die Vermittlung anderer Darlehensverträge

Die Vermittlung anderer Darlehensverträge fällt weiterhin unter die Erlaubnispflicht nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 GewO. Allerdings ist zu beachten, dass die Vermittlung und Beratung über partiarische Darlehen und Nachrangdarlehen als Vermögensanlagen (siehe Kleinanlegerschutzgesetz) seit dem 10. Juli 2015 der

Erlaubnispflicht nach § 34f Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 GewO unterfallen.

Öffentlicher "Pranger"

In Umsetzung der Richtlinienbestimmungen sieht das Gesetz einen öffentlichen "Pranger" vor. Danach kann die zuständige Behörde jede in das Gewerbezentralregister einzutragende, nicht mehr anfechtbare Entscheidung wegen Verstößen mit gewerberechtlichem Bezug öffentlich bekannt machen, sofern eine solche Bekanntgabe die Stabilität der Finanzmärkte nicht ernstlich gefährdet und den Beteiligten keinen unverhältnismäßig hohen Schaden zufügt. Die Bekanntmachung erfolgt in einem solchen Fall durch Eintragung in das Register nach § 11a Absatz 1 GewO.

Erlaubnis- und Aufsichtszuständigkeit

Die Erlaubnis- und Aufsichtszuständigkeit wird wie beim Finanzanlagenvermittlerrecht durch den jeweiligen Landesgesetzgeber bestimmt. In Bayern sind seit dem 1. April 2016 die bayerischen Industrie- und Handelskammern zuständig. Die IHK für München und Oberbayern nimmt die Aufgabe der Erlaubnis- und Registerzuständigkeit (mit Ausnahme des Zuständigkeitsbereichs der IHK Aschaffenburg) für alle bayerischen IHKs wahr.

Weitere Informationen und Merkblätter:

- [Erlaubnispflicht für Immobiliendarlehensvermittler](#)
- [Immobiliendarlehensvermittler-Verordnung](#)
- [Wohnimmobilienkreditrichtlinie](#)
- [Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie \(Änderung der Gewerbeordnung vgl. Art. 10 des Gesetzes\)](#)
- [Internet-Impressum](#)

Erlaubniserteilung und Registrierung

Die notwendigen Formulare können Sie auf der [Internetseite der IHK München](#) abrufen.

Sachkundeprüfung

Die Sachkundeprüfung wird bei der Industrie- und Handelskammer zu Coburg sowie in allen bayerischen Industrie- und Handelskammern angeboten.

Informationen zur Sachkundeprüfung finden Sie [hier](#)