



Regeln für Immobiliendarlehensvermittler gemäß § 34i Gewerbeordnung (GewO)

Merkblatt

Wer an Verbraucher Immobiliendarlehen vermittelt, braucht seit dem 21. März 2016 die neue Erlaubnis nach § 34i GewO. Wie bisher muss der Vermittler zuverlässig sein und in geordneten Vermögensverhältnissen leben. Zusätzlich muss er jetzt seine Sachkunde und eine Berufshaftpflichtversicherung nachweisen. Außerdem müssen diese Vermittler sich und ihre vermittelnden Angestellten in das bundesweite Vermittlerregister eintragen lassen.

Ihr Ansprechpartner:

Vanessa Meyer
Olga Reshetova

Telefon:
0521 554-211
0521 554-295

Fax:
0521 554-420

Wer ist Erlaubnisbehörde?

Die Entscheidung über die für § 34i GewO zuständige Behörde ist den Bundesländern überlassen. In NRW übernehmen die Industrie- und Handelskammern diese Aufgabe. Auch die Registerführung und die Abnahme der Sachkundeprüfung sind IHK-Aufgaben.

Stand: 01.01.2024

Gesamt: 9 Seiten

Erlaubnis und Registrierung nach § 34i GewO

1. Wer braucht die neue Erlaubnis?

Jeder, der gewerbsmäßig den Abschluss von Immobiliendarlehensverträgen oder entsprechende entgeltliche Finanzierungshilfen vermitteln will oder Dritte zu solchen Verträgen beraten will, bedarf der Erlaubnis.

HINWEIS:

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

2. Welche Produkte fallen unter die Erlaubnis?

Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge im Sinne des § 491 Abs. 3 BGB sind **entgeltliche Darlehensverträge** zwischen einem Unternehmer als Darlehensgeber und einem Verbraucher als Darlehensnehmer, die

1. durch ein Grundpfandrecht oder eine Reallast besichert sind oder
2. 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.

Dazu gehören alle typischen Immobilienfinanzierungen bis auf den reinen Bausparvertrag. Dazu gehört der Hausbau ebenso wie der Haus- oder Wohnungskauf, der Um- oder Anbau und die Sanierung. Ebenso gehören dazu Darlehen, die zwar nicht für die Immobilie genutzt werden, aber durch die Immobilie gesichert werden (Nr. 1).

Entgeltliche Finanzierungshilfen im Sinne des § 506 BGB sind: entgeltlicher Zahlungsaufschub, Teilzahlungsgeschäfte, Mietkauf, Finanzierungsleasing (noch in der Diskussion: evtl. auch unentgeltlicher Zahlungsaufschub, wenn grundbuchgesichert), wenn sich die Finanzierungshilfe auf Erwerb oder Erhaltung des Eigentumsrechts an Grundstücken oder Gebäuden oder von grundstücksgleichen Rechten bezieht oder der Anspruch durch ein Grundpfandrecht oder eine Reallast besichert ist (Immobilienbezug wie bei Darlehensverträgen durch Zweck oder Besicherung, s.o.).

3. Welche Voraussetzungen sind für die Erlaubnis zu erfüllen?

Nach § 34i GewO sind, angelehnt an die Vorschriften für Versicherungsvermittler und Finanzanlagenvermittler, folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

Persönliche Zuverlässigkeit

Mit Antragstellung einzureichen sind:

- Polizeiliches Führungszeugnis - zur Vorlage bei einer Behörde nach § 30 Abs. 5 BZRG (Belegart O)
- Auszug aus dem Gewerbezentralregister - zur Vorlage bei einer Behörde nach § 150 Abs. 5 GewO (Belegart 9)
- Unbedenklichkeitsbescheinigung vom Finanzamt (Bescheinigung in Steuersachen)

Geordnete Vermögensverhältnisse

Mit Antragstellung einzureichen sind:

- Unbedenklichkeitsbescheinigung vom Finanzamt (Bescheinigung in Steuersachen)
- Auszug aus dem Zentralen Vollstreckungsgericht (AG Hagen – eine kostenlose Selbstauskunft unter www.vollstreckungsportal.de)

Berufshaftpflichtversicherung

Mit Antragstellung einzureichen ist:

- Bescheinigung des Versicherers über das Bestehen einer Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung lt. gesetzlicher Vorgabe (Versicherungsbestätigung)

Sachkunde

Fachkenntnisse werden durch den Nachweis bestimmter Ausbildungsgänge, z. T. nebst Praxiserfahrung, oder durch das Ablegen einer Sachkundeprüfung nachgewiesen.

5. Welche Abschlüsse werden als Sachkundenachweis anerkannt?

§ 4 ImmVermV:

(1) Sachkundeprüfung bei der IHK

Gepr. Fachmann/-frau für Immobiliendarlehensvermittlung (IHK)

(2) Folgende Berufsqualifikationen und deren Vorläufer oder Nachfolger werden als Nachweis der erforderlichen Sachkunde anerkannt:

I. Abschlusszeugnis

- a) als Immobilienkaufmann oder –frau,
- b) als Bank- oder Sparkassenkaufmann oder –frau,
- c) als Kaufmann oder –frau für Versicherungen und Finanzen „Fachrichtung Finanzberatung“ wenn
 - a. die Abschlussprüfung auf der Grundlage der bis zum 31. Juli 2014 geltenden Fassung der Verordnung über die Berufsausbildung zum Kaufmann für Versicherungen und Finanzen/zur Kauffrau für Versicherungen und Finanzen abgelegt wurde oder

- b. die Abschlussprüfung auf der Grundlage der ab dem 1. August 2014 geltenden Fassung der Verordnung über die Berufsausbildung zum Kaufmann für Versicherungen und Finanzen/zur Kauffrau für Versicherungen und Finanzen abgelegt wurde und der Antragsteller die Wahlqualifikationseinheit private Immobilienfinanzierung und Versicherungen gewählt hat,
 - d) als geprüfter Immobilienfachwirt oder –wirtin (IHK),
 - e) als geprüfter Bankfachwirt oder –wirtin (IHK),
 - f) als geprüfter Fachwirt oder –wirtin für Finanzberatung (IHK)
 - g) als geprüfter Fachwirt oder –wirtin für Versicherungen und Finanzen (IHK)
- II. Finanzfachwirt/-in (FH) mit einem abgeschlossenen weiterbildenden Zertifikatsstudium an einer Hochschule mit mindestens einjähriger Berufserfahrung im Bereich des § 34i GewO
- III. Abschlusszeugnis als geprüfter Fachberater oder –beraterin für Finanzdienstleistungen (IHK), wenn zusätzlich eine mindestens zweijährige Berufserfahrung im Bereich der Immobiliendarlehensvermittlung vorliegt.
- IV. Eine Prüfung, die ein mathematisches, wirtschafts- oder rechtswissenschaftliches Studium an einer Hochschule oder Berufsakademie erfolgreich abschließt, wird als Nachweis anerkannt, wenn die erforderliche Sachkunde beim Antragsteller vorliegt. Dies setzt in der Regel voraus, dass zusätzlich eine mindestens dreijährige Berufserfahrung im Bereich der Immobiliendarlehensvermittlung nachgewiesen wird.
- (3) Gemäß § 20 ImmVermV ist ein vor dem 21.03.2016 abgelegter Abschluss nach dem Standard des gemeinsamen Lernzielkatalogs der deutschen Bausparkassen des Berufsbildungswerks der Bausparkassen e.V., der Industrie- und Handelskammer Potsdam, der Industrie- und Handelskammer 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 der erfolgreich abgelegten Sachkundeprüfung als „Geprüfte/-r Fachmann/-frau für Immobiliendarlehensvermittlung IHK“ gleichgestellt. Der in § 20 ImmVermV in Bezug genommene gemeinsame Lernzielkatalog der deutschen Bausparkassen wurde von der Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen im Januar 2012 herausgegeben. Demzufolge können nur einschlägige Abschlüsse der in § 20 ImmVermV genannten Bildungseinrichtungen, die nach dem Standard des im Januar 2012 herausgegebenen gemeinsamen Lernzielkatalogs erfolgreich abgelegt wurden, der erfolgreich abgelegten Sachkundeprüfung „Geprüfte/-r Fachmann/-

frau für Immobiliendarlehensvermittlung IHK" nach §§ 1ff. ImmVermV gleichgestellt werden. Prüfungen, die vor Januar 2012 abgelegt wurden, können nicht als gleichwertig nach § 20 ImmVermV anerkannt werden.

6. Wie ist die Sachkundeprüfung geregelt?

Die Sachkundeprüfung besteht aus einem schriftlichen und einem praktischen Teil. Im schriftlichen Teil wird geprüft, ob der Prüfling die grundlegenden fachlichen und rechtlichen Kenntnisse auf dem Gebiet der Immobiliendarlehensvermittlung erworben hat und diese praktisch anwenden kann. Der praktische Teil der Prüfung wird als Simulation eines Kundenberatungsgesprächs durchgeführt, in dem der Prüfling kundengerechte Lösungen entwickeln und anbieten muss.

Für die Sachkundeprüfung sind die Industrie- und Handelskammern zuständig sein. Die Prüfung ist bundesweit einheitlich. Der Prüfling kann bei jeder IHK zur Sachkundeprüfung antreten, die die Sachkundeprüfung anbietet. Die Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld bietet die Prüfung an.

7. Was muss der Vermittler beachten, der Angestellte hat?

Registrierung von Angestellten

Alle Angestellten, die unmittelbar bei der Vermittlung und Beratung mitwirken oder die in leitender Position für diese Tätigkeit verantwortlich sind, müssen im Vermittlerregister eingetragen werden.

Der Vermittler ist verpflichtet, diese Angestellten mit seiner Erlaubnis/Registrierungsantrag anzumelden. Später muss er jede Änderung bei solchen Angestellten unverzüglich anmelden.

Sachkundenachweis und Zuverlässigkeit von Angestellten

Alle Angestellten, die bei der Vermittlung und Beratung mitwirken oder die in leitender Position für diese Tätigkeit verantwortlich sind, müssen einen Sachkundenachweis haben und zuverlässig sein. Der Vermittler ist verpflichtet, Zuverlässigkeit und Sachkundenachweis dieser Angestellten zu überprüfen. Fehlt es daran, darf er sie nicht beschäftigen.

Erfasst werden davon sowohl die Angestellten, die unmittelbar bei der Vermittlung und Beratung mitwirken, direkten Kundenkontakt haben, als auch die mitwirkenden im nichtkundenbezogenen Bereich. Nicht erfasst werden Angestellte, die nur unterstützende Aufgaben ausführen, die mit dem Kreditverfahren nicht zusammenhängen (z. B. Personalabteilung, IT-Bereich).

Vergütungsstruktur

Die Struktur der Vergütung der in dem Gewerbebetrieb beschäftigten Personen darf deren Fähigkeit nicht beeinträchtigen, im besten Interesse des Darlehensnehmers zu handeln; insbesondere darf die Vergütungsstruktur nicht an Absatzziele gekoppelt sein.

8. Was steht im Vermittlerregister?

Unter www.vermittlerregister.info kann jedermann online überprüfen, ob eine bestimmte Person über eine Erlaubnis als Versicherungsvermittler oder –berater, Finanzanlagenvermittler oder Honorar-Finanzanlagenberater oder seit dem 21. März 2016 als Immobiliardarlehensvermittler verfügt.

Über Immobiliardarlehensvermittler wird gespeichert:

- Name, Vorname, bei geschäftsführenden Gesellschaftern einer PHG auch deren Firma
- Geburtsdatum (nicht öffentlich)
- dass er eine Erlaubnis nach § 34i GewO hat und ob er als Honorar-Immobilien-darlehensberater auftritt
- Erlaubnis- und Registerbehörde
- in welchen Ländern des Europäischen Wirtschaftsraums er tätig ist, soweit vorhanden mit dortiger Geschäftsanschrift
- betriebliche Anschrift
- Registrierungsnummer
- bei Vermittlern, die für ein ausländisches Unternehmen als gebundene Vermittler tätig sind, Angaben zu dem Unternehmen
- Name und Vorname der eintragungspflichtigen Angestellten
- deren Geburtsdatum (nicht öffentlich)
- bei juristischen Personen Name und Vorname des zuständigen Geschäftsführers

Wichtig: Ändern sich Registerangaben, z. B. durch Umzug, Geschäftsführerwechsel oder Wechsel von Angestellten, muss der Vermittler das von sich aus unverzüglich der Erlaubnis- bzw- Registerbehörde mitteilen.

9. Welche Berufspflichten gibt es?

Der Vermittler ist dem Interesse des Darlehensnehmers verpflichtet. Er darf sich kein Eigentum oder Besitz an Geldern des Darlehensnehmers verschaffen.

Der Vermittler muss dem Darlehensgeber die für die Kreditwürdigkeitsprüfung notwendigen Informationen, die er von dem Darlehensnehmer erhalten hat, richtig und vollständig übermitteln.

Die Informationspflichten des Immobiliendarlehensvermittlers finden sich im Wesentlichen in Artikel 247 EGBGB und in § 675a BGB. Sie umfassen insbesondere folgende Bereiche:

- Statusbezogene Informationen (Name, Anschrift, Registrierungsnummer, Bindung an einen oder mehrere Darlehensgeber, ob er Beratungsleistungen anbietet etc.)
- Angaben über Höhe, Berechnungsmodalitäten und Quelle seiner Vergütung

Es gibt keine jährlichen Prüfberichte wie bei den Finanzanlagenvermittlern oder den Bauträgern/Baubetreuern.

10. Was ist ein Honorar-Immobiliardarlehensberater?

Honorar-Immobiliardarlehensberater sind als Untergruppe innerhalb der Immobiliardarlehensvermittler gestaltet. Sie bieten eine unabhängige Beratung an oder treten als unabhängige Berater auf.

Sie müssen nach § 34i Absatz 5 GewO für ihre Empfehlung für oder gegen einen Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag oder eine entsprechende entgeltliche Finanzierungshilfe eine hinreichende Anzahl von entsprechenden auf dem Markt angebotenen Verträgen heranziehen. Sie dürfen vom Darlehensgeber keine Zuwendungen annehmen und von ihm in keiner Weise abhängig sein.

Ob ein Immobiliendarlehensvermittler als Honorar-Immobiliendarlehensberater auftritt, ist im Register einzutragen.

Honorarberater haben gegenüber den normalen Vermittlern eine besondere Aufzeichnungspflicht nach § 14 ImmVermV über Art und Höhe ihrer Einnahmen sowie Name und Anschrift der Leistenden. Sie müssen die Unterlagen und Belege übersichtlich sammeln und fünf Jahre aufbewahren.

Die Erlaubnisbehörde kann aus besonderem Anlass anordnen, dass ein geeigneter Prüfer, z. B. ein Wirtschaftsprüfer, die Einhaltung der Pflichten aus § 34i Abs. 5 GewO sowie §14 ImmVermV prüft.

11. Welche Besonderheiten gibt es beim Erlaubnisantrag für Personengesellschaften und für juristische Personen?

GbR, OHG, KG

Bei Personengesellschaften, die keine eigene Rechtspersönlichkeit haben, muss jeder geschäftsführende Gesellschafter eine eigene Erlaubnis beantragen, bei der KG ist das jeder persönlich haftende Gesellschafter.

UG (haftungsbeschränkt), GmbH, AG

Juristische Personen beantragen die Erlaubnis selbst, bei der GmbH & Co. KG macht es die GmbH. Dabei müssen sowohl die Gesellschaft als auch ihr Geschäftsführer zuverlässig sein. Die Gesellschaft muss sich in geordneten Vermögensverhältnissen befinden und die Versicherung haben, Sachkunde muss der Geschäftsführer besitzen.

Wo wird's geregelt?

Gewerbeordnung (GewO)

- § 34i GewO Erlaubnis für Immobiliendarlehensvermittler und -honorarberater
- § 11a GewO Vermittlerregister
- § 160 GewO Übergangsregeln, Alte-Hasen-Regelung

Immobiliardarlehensvermittlerverordnung (ImmVermV), insbesondere

- §§ 1–3 ImmVermV Sachkundeprüfung: Inhalte und Verfahren
- § 4 ImmVermV Gleichstellung anderer Berufsqualifikationen
- §§ 6–8 ImmVermV Vermittlerregister
- §§ 9–11 ImmVermV Berufshaftpflichtversicherung
- §§ 12–17 ImmVermV Verhaltenspflichten

Bürgerliches Gesetzbuch

Im Titel „Darlehensvertrag; Finanzierungshilfen und Ratenlieferungsverträge zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher“, §§ 488 bis 513 BGB, sowie im Untertitel „Vermittlung von Verbraucherdarlehensverträgen und entgeltlichen Finanzierungshilfen“, §§ 655a bis 655e BGB.

Artikel 247 EGBGB und § 675a BGB

Hinzu kommen aufsichts- und gewerberechtliche Regelungen, die im Wesentlichen in der Gewerbeordnung, der Preisangabenverordnung, dem Gesetz über das Kreditwesen, in der Institutionsvergütungsverordnung, im Zahlungsdiensteaufsichtsgesetz sowie im Versicherungsaufsichtsgesetz umgesetzt werden.