



Regelungen für Immobiliendarlehens- vermittler

§ 34i Gewerbeordnung

Grundsätzliches

Wer selbstständig als Gewerbetreibender Verbraucherdarlehen für Immobilien oder entsprechende entgeltliche Finanzierungshilfen vermitteln möchte, benötigt seit dem 21. März 2016 eine Erlaubnis als Immobiliendarlehensvermittler (§ 34i GewO). Zugleich muss unverzüglich nach Aufnahme der Tätigkeit die Eintragung in das bereits vom Finanzanlagen- und Versicherungsvermittlerrecht bekannte bundesweite Vermittlerregister erfolgen. Details hat der Gesetzgeber neben § 34i GewO in einer Verordnung geregelt.

Zuständigkeiten in Rheinland-Pfalz

Die Zuständigkeitsfrage ist in den einzelnen Bundesländern unterschiedlich gelöst. In Rheinland-Pfalz wird die Erlaubnis von den Gewerbeämtern erteilt. Alle Fragen, die sich auf die Erlaubniserteilung beziehen, sind also unmittelbar mit diesen abzustimmen. Für die Prüfung der Sachkunde und die Registrierung sind hingegen die Industrie- und Handelskammern zuständig. Dabei besteht die Pflicht zur Registrierung sowohl für den Immobiliendarlehensvermittler selbst als auch für die unmittelbar bei der Vermittlung oder Beratung mitwirkenden oder die in leitender Position für diese Tätigkeit verantwortlichen Personen.

Verbraucherdarlehensverträge für Immobilien

Zu den Immobilienverbraucherdarlehensverträgen im Sinne der Vorschrift gehören entgeltliche Darlehensverträge zwischen einem Unternehmer als Darlehensgeber und einem Verbraucher als Darlehensnehmer, die für den Erwerb des Eigentums an Grundstücken sowie an Gebäuden bestimmt sind. Erfasst sind alle typischen Immobilienfinanzierungen, ausgenommen der reine Bausparvertrag. Die Vermittlung anderer Darlehensverträge, die keine Immobilienverbraucherdarlehen sind, also nicht in den Anwendungsbereich des § 34i GewO fallen, ist weiterhin erlaubnispflichtig nach § 34c GewO.

Erlaubnisvoraussetzungen

Die Voraussetzungen zur Erteilung einer Erlaubnis sind im Wesentlichen angelehnt an die Bestimmungen für Finanzanlagen- und Versicherungsvermittler. Neben persönlicher Zuverlässigkeit und geordneten Vermögensverhältnissen müssen eine Berufshaftpflichtversicherung und Sachkunde nachgewiesen sein. Schließlich muss die Hauptniederlassung in Deutschland liegen, und die Tätigkeit muss im Inland ausgeübt werden.

Zuverlässigkeit

Der Antragsteller (bei juristischen Personen alle gesetzlich vertretungsberechtigten Personen) und, sofern vorliegend, die mit der Leitung des Betriebs oder einer Zweigniederlassung betrauten Personen müssen die für den Gewerbebetrieb erforderliche Zuverlässigkeit nachweisen. Die erforderliche Zuverlässigkeit besitzt in der Regel nicht, wer in den letzten fünf Jahren vor Stellung des Antrags wegen eines Verbrechens oder wegen Diebstahls, Unterschlagung, Erpressung, Betrugs, Untreue, Geldwäsche, Urkundenfälschung, Hehlerei, Wuchers oder einer Insolvenzstraftat rechtskräftig verurteilt worden ist.

Geordnete Vermögensverhältnisse

Weitere Voraussetzung für die Erlaubniserteilung sind geordnete Vermögensverhältnisse. Ungeordnete Vermögensverhältnisse liegen in der Regel vor, wenn über das Vermögen des Antragstellers ein Insolvenzverfahren eröffnet worden oder er in das Schuldnerverzeichnis nach § 882b der Zivilprozessordnung eingetragen ist.

Berufshaftpflichtversicherung

Weitere Voraussetzung für die Erlaubniserteilung nach § 34i Absatz 1 GewO ist der Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung für Vermögensschäden, die sich aus der Beratungs- und Vermittlungstätigkeit gegenüber Dritten ergeben können, oder einer gleichwertigen Garantie. Die näheren Voraussetzungen werden in § 34i Absatz 2 Nummer 3 GewO i. V. m. §§ 9 bis 11 ImmVermV geregelt.

Sachkunde

Ferner muss der Antragsteller die notwendige Sachkunde für die Immobiliendarlehensvermittlung im Sinne des § 34i Absatz 1 GewO nachweisen. Bei Personengesellschaften ist ein Sachkundenachweis für jeden geschäftsführungsbefugten Gesellschafter erforderlich. Juristische Personen müssen grundsätzlich einen Sachkundenachweis aller gesetzlichen Vertreter erbringen. Bei juristischen Personen mit mehreren gesetzlichen Vertretern kann im Einzelfall auf den Sachkundenachweis verzichtet werden, wenn die anderen gesetzlichen Vertreter die notwendige Sachkunde besitzen und der nicht sachkundige gesetzliche Vertreter selbst nicht vermittelnd tätig wird. Ein Ausschluss des 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.
- Gleichgestellte Berufsqualifikationen gemäß § 4 ImmVermV, die als Nachweis der erforderlichen

Sachkunde anerkannt werden, sind folgende Berufsqualifikationen und deren Vorläufer oder Nachfolger:

1. Abschlusszeugnis als
 - a) Immobilienkaufmann/-frau
 - b) Bank- oder Sparkassenkaufmann/-frau
 - c) Kaufmann für Versicherungen und Finanzen „Fachrichtung Finanzberatung“ oder als Kauffrau für Versicherungen und Finanzen „Fachrichtung Finanzberatung“, wenn
 - 1) 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 vom 17. Mai 2006 (BGBl. I S. 1187) abgelegt wurde oder
 - 2) die Abschlussprüfung nach 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) Geprüfte/-r Immobilienfachwirt/-in
 - e) Geprüfte/-r Bankfachwirt/-in
 - f) Geprüfte/-r Fachwirt/-in für Finanzberatung
 - g) Geprüfte/-r Fachwirt/-in für Versicherungen und Finanzen
 - h) Finanzfachwirt/-in (FH) mit einem abgeschlossenen weiterbildenden Zertifikatsstudium an einer Hochschule und mit mindestens einjähriger Berufserfahrung im Bereich des § 34i GewO
 - i) Geprüfte/-r Fachberater/-in für Finanzdienstleistungen mit mindestens zweijähriger Berufserfahrung im Bereich des § 34i GewO
2. Anerkennung von Hochschulabschlüssen nach § 4 Absatz 2 ImmVermV:
Eine Prüfung, die ein mathematisches, wirtschafts- oder rechtswissenschaftliches Studium an einer deutschen 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 Immobiliardarlehensvermittlung nachgewiesen wird.

Anerkennung ausländischer Befähigungsnachweise gemäß § 5 ImmVermV i. V. m. § 13c GewO: Die Anerkennung von ausländischen Abschlüssen (keine Beschränkung auf EU-/EWR-Staaten) richtet sich nach § 5 ImmVermV i. V. m. 13c GewO. Werden im Rahmen des Anerkennungsverfahrens wesentliche Unterschiede zwischen den Sachgebieten, die Inhalt der Sachkundeprüfung „Geprüfte/-r Fachmann/-frau für Immobiliardarlehensvermittlung IHK“ sind und den Sachgebieten der vorgelegten Nachweise festgestellt, die auch durch Kenntnisse, Fähigkeiten und Kompetenzen, die der Antragsteller im Rahmen seiner Berufspraxis und durch sonstige einschlägige nachgewiesene Qualifikationen erworben hat, nicht ausgeglichen werden können, so hat der Antragsteller eine spezifische Sachkundeprüfung zum Ausgleich dieser wesentlichen Unterschiede abzulegen.

Angestellte

Immobiliardarlehensvermittler 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. Ferner ist der Gewerbetreibende verpflichtet, die unmittelbar bei der Vermittlung oder Beratung mitwirkenden Mitarbeiter oder in leitender Position für diese Tätigkeit verantwortlichen Personen unverzüglich nach Aufnahme ihrer Tätigkeit bei der Registerbehörde zu melden und in das Vermittlerregister für Immobiliardarlehensvermittler eintragen zu lassen.

Ausnahmen von der Erlaubnispflicht

Keiner Erlaubnis bedürfen

- Kreditinstitute, für die eine Erlaubnis nach § 32 Absatz 1 des Kreditwesengesetzes erteilt wurde, und Zweigstellen von Unternehmen im Sinne des § 53b Absatz 1 Satz 1 des Kreditwesengesetzes.
- Immobiliardarlehensvermittler, die den Abschluss von Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen oder entsprechenden entgeltlichen Finanzierungshilfen vermitteln oder Dritte zu solchen Verträgen beraten wollen und dabei im Umfang ihrer Erlaubnis handeln, die nach Artikel 29 der Richtlinie 2014/17/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher und zur Änderung der Richtlinien 2008/48/EG und 2013/36/EU und der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 (ABl. L 60 vom 28.2.2014, S. 34) durch einen anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einen anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum erteilt worden ist. Vor Aufnahme der Tätigkeit im Geltungsbereich dieses Gesetzes muss ein Verfahren nach Artikel 32 Absatz 3 der Richtlinie 2014/17/EU stattgefunden haben.

Tätigkeit als Honorar- Immobiliardarlehensberater

Ein Honorar-Immobiliardarlehensberater ist ein Gewerbetreibender, der zu Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen im Sinne des § 491 Absatz 3 BGB oder zu entsprechenden entgeltlichen Finanzierungshilfen im Sinne des § 506 BGB eine unabhängige Beratung anbietet oder als unabhängiger Berater zu solchen Produkten auftritt. Hierfür gibt es keinen eigenständigen Erlaubnistatbestand, vielmehr ist eine Erlaubnis als Immobiliardarlehensvermittler nach § 34i GewO erforderlich. Die Tätigkeit als Honorar-Immobiliardarlehensberater ist jedoch aus dem Registereintrag des Gewerbetreibenden erkennbar: Im Vermittlerregister nach § 11a GewO erfolgt auf Antrag des Gewerbetreibenden eine Angabe dazu, ob der Eintragungspflichtige als Honorar-Immobiliardarlehensberater auftritt. Nach § 34i Absatz 5 GewO müssen Honorar-Immobiliardarlehensberater 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 und dürfen vom Darlehensgeber keine Zuwendungen annehmen und von ihm in keiner Weise abhängig sein. Daher

ist eine provisionsbasierte Vermittlung auch im Einzelfall nicht möglich, die Erbringung der Beratungsleistung erfolgt vielmehr ausschließlich gegen Kundenhonorar.

Gebühren

Analog zu den Gebühren bei Finanzanlagenvermittlern ist auch beim Immobiliendarlehensvermittler eine Gebühr von 80 Euro für die Aufnahme inklusive Löschung eines Erlaubnisinhabers im Register anzusetzen. Eine Gebühr von jeweils 30 Euro entsteht für die Änderung von Registerdaten des Erlaubnisinhabers (ausgenommen Betriebssitzverlegungen ohne Änderung der Registerbehörde) sowie Erfassung inklusive Löschung eines Beschäftigten im Register.

Rechtshinweis

Die Veröffentlichung von Merkblättern ist ein Service der IHK Trier für ihre Mitgliedsunternehmen. Dabei handelt es sich um eine zusammenfassende Darstellung der rechtlichen Grundlagen, die nur erste Hinweise enthält und keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Eine anwaltliche Beratung im Einzelfall kann dadurch nicht ersetzt werden. Obwohl dieses Merkblatt mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, kann eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden.