

Merkblatt „Neue Regeln für Immobiliardarlehensvermittler“

Kontakt: Laura Mührenberg - E-Mail: l.muehrenberg@dortmund.ihk.de – Stand: Januar 2024

Am 16.03.2016 wurde das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften vom 11.03.2016 im Bundesgesetzblatt verkündet (BGBl. I Nr. 12 vom 16.03.2016). Damit gehen umfassende Änderungen für Immobiliardarlehensvermittler einher.

1. Erlaubnis und Registrierung nach § 34i GewO

Wer gewerbsmäßig den Abschluss von Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen im Sinne des § 491 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs oder entsprechende entgeltliche Finanzierungshilfen im Sinne des § 506 des Bürgerlichen Gesetzbuches vermitteln will oder Dritte zu solchen Verträgen beraten will (Immobiliardarlehensvermittler), bedarf einer Erlaubnis nach § 34i Abs. 1 GewO und muss sich in das öffentliche Vermittlerregister eintragen lassen.

Auch Honorar-Immobiliardarlehensvermittler fallen unter den Erlaubnistatbestand des § 34i GewO. Für sie gelten jedoch spezielle Berufspflichten.

Unter den Begriff „Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag“ fallen 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.

Unter den Begriff der entgeltlichen Finanzierungshilfe fallen der entgeltliche Zahlungsaufschub sowie die entgeltliche Finanzierungshilfe, 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. Ein unentgeltlicher Zahlungsaufschub ist als entgeltlicher Zahlungsaufschub anzusehen, wenn er davon abhängig gemacht wird, dass die Forderung durch ein Grundpfandrecht oder eine Reallast besichert ist.

Die Vermittlung von Bausparverträgen wird von § 34i Absatz 1 GewO nicht erfasst, weil Bausparverträge als solche keine Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge sind. Sie bilden allerdings eine Grundlage für den etwaigen späteren Abschluss eines Bausparvertrages, bei dem es sich oftmals um eine Immobilier-

Verbraucherdarlehensvertrag handeln wird, bei dem es sich aber auch um einen Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag handeln kann.

2. Erlaubnisvoraussetzungen

Der Immobiliendarlehensvermittler hat bei Antragstellung nachzuweisen, dass er die für den Gewerbebetrieb erforderliche Zuverlässigkeit besitzt, er in geordneten Vermögensverhältnissen lebt, eine Berufshaftpflichtversicherung besteht und er über die notwendige Sachkunde verfügt. Zudem muss der Antragsteller seine Hauptniederlassung oder seinen Hauptsitz in der Bundesrepublik Deutschland haben und seine Tätigkeit in der Bundesrepublik Deutschland ausüben. Einzelheiten zur Berufshaftpflichtversicherung (oder der gleichwertigen Garantie) sowie der Sachkunde werden durch die Verordnung über die Immobiliendarlehensvermittlung (ImmVermV) geregelt. Das Verordnungsgebungsverfahren ist derzeit noch nicht abgeschlossen.

Für Gesellschafter von Personengesellschaften gelten ebenfalls die vorgenannten Regelungen.

Bei im Handelsregister eingetragenen Unternehmen gelten vom Grundsatz her dieselben Voraussetzungen. Zusätzlich müssen - je nach Rechtsform - gegebenenfalls weitere Voraussetzungen erfüllt werden.

3. Sachkundeprüfung bzw. gleichgestellte Abschlüsse

Für die Sachkundeprüfung sind die Industrie- und Handelskammern zuständig. Der Prüfling kann bei jeder Industrie- und Handelskammer, die die Sachkundeprüfung anbietet, zur Prüfung antreten.

Auch Beschäftigte, die direkt bei der Vermittlung oder Beratung mitwirken, benötigen neben ihrer Zuverlässigkeit einen Sachkundenachweis. Diesen haben sie spätestens bis zum 21.03.2017 zu erwerben.

Der Sachkundeprüfung gleichgestellte Abschlüsse

Nach dem Entwurf der Verordnung über die Immobiliendarlehensvermittlung sollen folgende Ausbildungsabschlüsse einer erfolgreich abgelegten Sachkundeprüfung gleichgestellt werden:

- 1) 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
 - aa) die Abschlussprüfung auf der Grundlage der bis zum 31.07.2014 geltenden Fassung der Verordnung über die Berufsausbildung zum Kaufmann für Versicherungen und Finanzen/ zur Kauffrau für Versicherungen und Finanzen abgelegt wurde oder
 - bb) die Abschlussprüfung auf der Grundlage der ab dem 01.08.2014 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) oder
- g. als geprüfter Fachwirt oder –wirtin für Versicherungen und Finanzen (IHK)

2) Abschlusszeugnis

als geprüfter Fachberater oder –beraterin für Finanzdienstleistungen (IHK), wenn zusätzlich eine mindestens zweijährige Berufserfahrung im Bereich der Immobiliendarlehensvermittlung vorliegt.

3) Eine Prüfung, die ein mathematisches, wirtschafts- oder rechtswissenschaftliches Studium an einer Hochschule oder Berufsakademie erfolgreich abschließt, 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.

4. Ausnahmen von der Erlaubnispflicht

Das Gesetz lässt in zwei Ausnahmen von der Erlaubnispflicht zu:

- Kreditinstitute, für die eine Erlaubnis nach § 32 Abs. 1 des Kreditwesengesetzes erteilt wurde, Wertpapierinstitute, für die eine Erlaubnis nach § 15 Abs. 1 des Wertpapierinstitutsgesetzes erteilt wurde, Zweigstellen von Unternehmen im Sinne des § 53b Abs. 1 Satz 1 des Kreditwesengesetzes sowie Zweigniederlassungen und vertraglich gebundene Vermittler von Wertpapierinstituten im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 des Wertpapierinstitutsgesetzes.
- Immobiliendarlehensvermittler, die den Abschluss von Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen oder entsprechenden entgeltlichen Finanzierungshilfen vermitteln oder Dritte zu solchen Verträgen beraten wollen und dabei im Umfang ihrer Erlaubnis handeln, die ihm auf Grundlage der Wohnimmobilienkreditrichtlinie in seinem Herkunftsmitgliedstaat erteilt wurde. Macht der Gewerbetreibende eines EU-/EWR-Staates von dieser Regelung Gebrauch, werden seine Daten auch in das deutsche Register nach § 11a GewO eingetragen.

5. Registrierung

Sowohl der Immobiliendarlehensvermittler als auch die unmittelbar bei der Vermittlung oder Beratung mitwirkenden oder dafür verantwortlichen Personen, müssen sich unverzüglich nach Aufnahme der Tätigkeit in das Vermittlerregister nach § 11a GewO eingetragen lassen. Die Registrierung erfolgt durch die IHK über ein öffentliches edv-basiertes Register (www.vermittlerregister.info).

6. Berufspflichten

Honorar-Immobiliendarlehensberater müssen ihrer 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 dürfen sie vom Kreditgeber keine Zuwendungen annehmen oder von ihm in anderer Weise abhängig sein.

Weitere Berufspflichten werden durch die ImmVermV festgelegt.

7. Auswirkung auf die Vermittlung anderer Darlehensverträge

Die Vermittlung anderer Darlehensverträge fällt weiterhin unter die Erlaubnispflicht nach § 34c GewO.

8. Öffentliche Bekanntmachungen

Gemäß § 34i Abs. 9 GewO 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 (sog. öffentlicher "Pranger"). Die Bekanntmachung erfolgt durch Eintragung in das Vermittlerregister.

9. Zuständigkeiten

Erlaubnis- und Registerbehörden sind in NRW die Industrie- und Handelskammern. Diese sind auch für die Durchführung der Sachkundeprüfungen zuständig.

Ansprechpartner:

Laura Mührenberg
Tel. 0231 5417-125
E-Mail: l.muehrenberg@dortmund.ihk.de

Dieses Merkblatt soll, als Service der IHK zu Dortmund für ihre Mitgliedsunternehmen und solche Personen, die im Bezirk der IHK zu Dortmund die Gründung eines Unternehmens planen, nur erste Hinweise geben. Es erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Obwohl es mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, wird eine Haftung nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit übernommen.
