

## IHK-Merkblatt: Immobiliardarlehensvermittler

INFORMATIONEN • POSITIONEN • FAKTEN • UMFRAGEN • ZAHLEN • PROGNOSEN

### Neue Regelungen für Vermittler von Immobiliardarlehen gemäß § 34i GewO

Bisher benötigten Vermittler von Immobiliardarlehen eine Erlaubnis nach § 34c GewO. Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften benötigen Gewerbetreibende **seit dem 21.03.2016** eine eigenständige gewerberechtliche Erlaubnis nach § 34i Abs. 1 GewO als Immobiliardarlehensvermittler für die Beratung zu bzw. für die Vermittlung des Abschlusses von Immobiliardarlehens-Verbraucherdarlehensverträgen im Sinne von § 491 Abs. 3 BGB oder entsprechenden entgeltlichen Finanzierungshilfen im Sinne von § 506 BGB. Zudem besteht eine Pflicht zur Eintragung in das Vermittlerregister nach § 11a GewO.

#### I. Warum gibt es neue Regelungen?

Der Gesetzgeber will den Verbraucherschutz durch höhere Anforderungen an die Vermittlung und Beratung von Immobiliardarlehensverträgen stärken, den Binnenmarkt durch die Erleichterung grenzüberschreitender Kreditvergaben fördern und die Gefahr einer unverantwortlichen Kreditvergabe reduzieren.

#### II. Erlaubnis und Registrierung nach § 34i GewO

Die bis zum 20.03.2016 im § 34c GewO geregelten Tätigkeiten Immobiliardarlehensvermittler erhalten mit dem § 34i GewO eine eigenständige Vorschrift in der Gewerbeordnung, die sich sowohl am § 34c GewO als auch an §§ 34d, f GewO, welcher die Erlaubnispflicht für Versicherungs- bzw. Finanzanlagenvermittler regelt, orientiert.

#### **1. Geltungsbereich des neuen § 34i GewO**

##### **a) Immobiliardarlehensverträge**

Immobiliardarlehensverträge 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.

Ein Verbraucher ist eine natürliche Person, die zu einem Zweck handelt, der nicht ihrer beruflichen oder gewerblichen Tätigkeit zugerechnet werden kann. Nach der Wohnimmobilienkreditrichtlinie soll es bei Verträgen mit gewerblichem als auch nichtgewerblichem Zweck für die Verbraucherstellung darauf ankommen, dass der berufliche bzw. gewerbliche Zweck nicht von überwiegender Bedeutung ist.

Grundpfandrechte sind die Hypothek (§ 1113 BGB), die Grundschuld (§ 1191 BGB) und die Rentenschuld (§ 1199 BGB). Grundstücksgleiche Rechte sind beschränkte dingliche Rechte an einem Grundstück, die den gesetzlichen Vorschriften über Grundstücke unterliegen, z. B. das Erbbaurecht.

Keine Immobiliardarlehensverträge sind Kreditverträge von Arbeitgebern mit ihren Arbeitnehmern als Nebenleistung zum Arbeitsvertrag, die zu einem niedrigeren als dem marktüblichen effektiven Jahreszins abgeschlossen werden und anderen Personen nicht angeboten werden.

Auch Bausparverträge fallen nicht unter die Immobiliardarlehensverträge. Letztere bilden allerdings eine Grundlage für den etwaigen späteren Abschluss eines Bauspardarlehensvertrages, bei dem es sich dann durchaus um einen Immobiliardarlehensvertrag handeln kann.

## **b) Entgeltliche Finanzierungshilfen**

Unter den Begriff der entgeltlichen Finanzierungshilfe im Sinne des § 506 BGB fallen der entgeltliche 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. Ein unentgeltlicher Zahlungsaufschub ist als entgeltlich anzusehen, wenn er davon abhängig gemacht wird, dass die Forderung durch ein Grundpfandrecht oder eine Reallast besichert wird.

## **c) Vermittlung**

Als Vermittlung im Sinne von § 34i Abs. 1 GewO sind die Abschlussvermittlung, die Nachweisvermittlung und jede andere Hilfeleistung beim Abschluss eines Vertrags im Sinne des § 34i Abs. 1 GewO zu verstehen. 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.

Klassische Vermittlungstätigkeiten sind damit z. B. die Vorstellung und das Angebot von Verbraucherdarlehensverträgen sowie der Abschluss von Darlehensverträgen für den Darlehensgeber mit einem Darlehensnehmer, jeweils ohne dabei selbst als Darlehensgeber oder Notar aufzutreten. Jedoch auch die Unterstützung bei vorvertraglichen administrativen Tätigkeiten zum Abschluss solcher Verträge, wie z. B. die Mitteilung der vom Kreditinstitut benötigten Unterlagen oder Hilfe bei ihrer Zusammenstellung, stellt eine Vermittlung im Sinne des § 34i Abs. 1 Satz 1 GewO dar.

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.

## **d) Beratung**

Unter Beratung ist die Erteilung individueller Empfehlungen an einen potentiellen Darlehensnehmer in Bezug auf ein oder mehrere Geschäfte im Zusammenhang mit Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen oder entsprechenden entgeltlichen Finanzierungshilfen gemäß § 34i Abs. 1 S. 1 GewO zu verstehen.

## **e) Umfang der Erlaubnis**

Für die Beratung zu und die Vermittlung von Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen oder entsprechenden entgeltlichen Finanzierungshilfen wird eine einheitliche Erlaubnis erteilt, da in der Praxis auch beide Tätigkeiten regelmäßig zusammenhängen und durch denselben Gewerbetreibenden erbracht werden. Die Erlaubnis ist bundesweit gültig.

Wer auf Grundlage der Erlaubnis nach § 34i Abs. 1 GewO auch in anderen Staaten der Europäischen Union bzw. in anderen Vertragsstaaten des Abkommens über den europäischen Wirtschaftsraum tätig werden möchte, muss zunächst ein spezielles Notifizierungsverfahren durchlaufen. Auch ein Gewerbetreibender, der als Honorar-Immobilardarlehensberater tätig werden möchte, benötigt eine Erlaubnis nach § 34i Abs. 1 GewO als Immobiliardarlehensvermittler.

Die Erlaubnis kann inhaltlich beschränkt und mit Nebenbestimmungen verbunden werden, soweit es zum Schutz der Allgemeinheit oder der Darlehensnehmer erforderlich ist; auch die nachträgliche Aufnahme, Änderung und Ergänzung von Nebenbestimmungen ist zulässig.

**Achtung:** Sofern im Umfang der Bereichsausnahme des § 2 Abs. 6 S. 1 Nr. 8 KWG eine Anlageberatung im Sinne des § 1 Abs. 1a Nr. 1a KWG zu oder Anlagevermittlung im Sinne des § 1 Abs. 1a Nr. 1 KWG von Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen erfolgt, die zugleich als Nachrangdarlehen oder partiarische Darlehen im Sinne von § 1 Abs. 2 Nr. 3 oder 4 VermAnlG einzuordnen sind, besteht zusätzlich eine Erlaubnispflicht nach § 34f Abs. 1 S. 1 Nr. 3 GewO. Für

die gewerbsmäßige Vermittlung des Abschluss von Darlehensverträgen oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge, besteht eine Erlaubnispflicht nach § 34c Abs. 1 S. 1 Nr. 2 GewO, wenn diese Tätigkeit nicht bereits nach § 34i Abs. 1 GewO und/oder nach § 34f Abs. 1 S. 1 Nr. 3 GewO erlaubnispflichtig ist.

## **2. Gibt es Ausnahmen von der Erlaubnispflicht?**

Keiner Erlaubnis nach §§ 34 i GewO bedürfen:

- nach § 32 Abs. 1 KWG lizenzierte Kreditinstitute,
- Zweigstellen von Unternehmen i.S.d. § 53b Abs. 1 S. 1 KWG,
- Immobiliardarlehensvermittler, der in Deutschland den Abschluss von Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen oder entsprechenden entgeltlichen Finanzierungshilfen vermittelt oder Dritte zu solchen Verträgen beraten will und dabei im Umfang einer Erlaubnis handelt, die ihm nach den einschlägigen europarechtlichen Regelungen in einem Mitgliedsstaat der Europäischen Union oder einen anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum erteilt wurde. Allerdings müssen solche Immobiliardarlehensvermittler ein besonderes Notifizierungsverfahren durchlaufen, wenn sie in Deutschland tätig werden möchten. Sie werden unter einer Registrierungsnummer, die die zuständige Behörde ihres Herkunftsstaates mitgeteilt hat, in das Vermittlerregister nach § 11a GewO eingetragen.
- gemäß § 6 Abs. 1 S. 2 GewO i. V. m. § 15a Abs. 1 VAG i. V. m. § 18a KWG für die Vermittlung von Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen im Sinn von § 34i Abs. 1 GewO durch Versicherungsunternehmen, unabhängig davon, ob es sich um Eigendarlehens- oder Fremddarlehensprodukte handelt.

## **3. Welche Voraussetzungen sind für die Erlaubnis nach § 34i GewO zu erfüllen?**

Mit der Beantragung der Erlaubnis hat der Antragsteller nachzuweisen, dass er

- persönlich zuverlässig ist (die Zuverlässigkeit muss auch für die mit der Leitung des Betriebs oder der Zweigniederlassung beauftragten Personen nachgewiesen werden),
- in geordneten Vermögensverhältnissen lebt,
- eine Berufshaftpflichtversicherung abgeschlossen hat
- über die erforderliche Sachkunde verfügt und
- seinen Hauptsitz bzw. die Hauptniederlassung im Inland hat und auch dort ausübt

### **a) Persönliche Zuverlässigkeit**

Die erforderliche Zuverlässigkeit besitzt in der Regel nicht, wer in den letzten fünf Jahren vor Stellung des Antrages wegen eines Verbrechens oder wegen Diebstahl, Unterschlagung, Erpressung, Betrugs, Untreue, Geldwäsche, Urkundenfälschung, Hehlerei, Wucher oder einer Insolvenzstraftat rechtskräftig verurteilt worden ist.

### **b) Geordnete Vermögensverhältnisse**

Ungeordnete Vermögensverhältnisse liegen in der Regel vor, wenn über das Vermögen des Antragstellers das Insolvenzverfahren eröffnet worden bzw. er in das vom Insolvenz- oder Vollstreckungsgericht geführten Verzeichnis (§26 Abs. 2 Insolvenzordnung, § 915 Zivilprozessordnung) eingetragen ist.

### **c) Berufshaftpflichtversicherung, vgl. § 9 ImmVermV oder gleichwertige Garantie**

Das Bestehen einer Berufshaftpflichtversicherung laut gesetzlicher Vorgabe ist im Erlaubnisverfahren zu dokumentieren. Die Mindest-Versicherungssummen betragen 460.000 € pro Schadensfall und 750.000 € pro Kalenderjahr für alle Schadensfälle. Die Summen gelten auch für die gleichwertige Garantie.

Hinweis für Personengesellschaften (z. B. OHG; KG, nicht: GbR): 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, wobei letzterer auch Tätigkeiten des Gewerbetreibenden aus seiner eigenen beruflichen Tätigkeit abdecken darf.

#### **d) Sachkunde, vgl. §§ 1 – 3 ImmVermV**

Der Sachkundenachweis ist zu erbringen und wird durch eine vor der IHK erfolgreich abgelegten Prüfung nachgewiesen. Der Prüfungsteilnehmer kann bei jeder IHK die Sachkundeprüfung (SKP) ablegen, soweit diese die Prüfung anbietet.

Die SKP besteht aus einem schriftlichen und einem praktischen Teil. Im schriftlichen Teil wird das Fachwissen modularisiert abgeprüft. Der Prüfungsteilnehmer soll anhand von praxisbezogenen Aufgaben nachweisen, dass er die grundlegenden fachlichen und rechtlichen Kenntnisse erworben hat und diese praktisch anwenden kann. Der praktische Teil der Prüfung wird als Simulation eines Kundenberatungsgesprächs durchgeführt. Innerhalb der Prüfung gibt es einen allgemeinen Teil und einen Spezialisierungsteil.

Eine **Befreiung vom mündlichen Prüfungsteil** ist möglich, wenn der Prüfungsteilnehmer einen der folgenden Nachweise beibringen kann

- Erlaubnis §§ 34d Abs.1 GewO, 34e Abs.1 GewO, 34f Abs.1 oder 34h Abs. 1 GewO
- Sachkundenachweis i.S.d. § 34d Abs. 2 Nr. 4 GewO oder einen diesem nach § 19 Abs. 1 VersVermV gleichgestellten Abschluss
- Sachkundenachweis i.S.d. § 34f Abs. 2 Nr. 4 GewO oder § 34h Abs. 1 S. 4 GewO

#### **Der Sachkundeprüfung gleichgestellte Berufsqualifikationen, vgl. § 4 ImmVermV**

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

- **Abschlusszeugnis**
  - a) als Immobilienkaufmann/ -frau,
  - b) als Bankkaufmann/ -frau,
  - c) als Sparkassenkaufmann/ -frau,
  - d) als Kaufmann/ - frau für Versicherungen und Finanzen „Fachrichtung Finanzberatung“,
  - e) als Geprüfter Immobilienfachwirt/ -wirtin,
  - f) als Geprüfter Bankfachwirt/ -wirtin,
  - g) als Geprüfter Fachwirt/ -wirtin für Finanzberatung,
  - h) als Geprüfter Fachwirt/ -wirtin für Versicherungen und Finanzen
- **Abschlusszeugnis**

Als Finanzfachwirt/ -wirtin mit einem abgeschlossenen weiterbildenden Zertifikatsstudium an einer Hochschule, wenn zusätzlich eine mindestens einjährige Berufserfahrung im Bereich Immobiliendarlehensvermittlung vorliegt.
- **Abschlusszeugnis**

Als Geprüfter Fachberater/ - in Finanzdienstleistungen, wenn zusätzlich eine mindestens zweijährige Berufserfahrung im Bereich Immobiliendarlehensvermittlung vorliegt.

Der erfolgreiche Abschluss eines mathematischen, wirtschafts- oder rechtswissenschaftlichen Studiums an einer Hochschule oder Berufsakademie, 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 Immobiliendarlehensvermittlung nachgewiesen wird.

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.

#### **e) Hauptsitz bzw. Hauptniederlassung und Tätigkeit im Inland**

Weitere Voraussetzung für die Erlaubniserteilung nach § 34i Abs. 1 GewO ist, dass der Antragsteller seine Hauptniederlassung bzw. seinen Hauptsitz im Inland hat und seine Tätigkeit als Immobiliendarlehensvermittler im Inland ausübt. Daher ist z. B. eine Erlaubniserteilung an Gesellschaften in der Rechtsform einer britischen private company limited by shares (Ltd.) nicht möglich.

#### **4. Angestellte**

Immobiliendarlehensvermittler 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. Gemäß § 160 Abs. 5 GewO genügt es, wenn die Beschäftigten bis zum 21.03.2017 einen entsprechenden Sachkundenachweis erworben haben. Ferner muss der Gewerbetreibende, 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 melden und in das Vermittlerregister für Immobiliendarlehensvermittler eintragen lassen.

#### **5. Tätigkeit als Honorar-Immobiliendarlehensberater**

Eine eigene Erlaubnispflicht für Honorar-Immobiliendarlehensberater gibt es im Gegensatz etwa zum Honorar-Finanzanlagenberater nach § 34 h GewO nicht. Auch für die Honorar-Immobiliendarlehensberatung wird die Erlaubnis nach § 34i GewO benötigt.

Die Ausübung der Tätigkeit sowohl als Immobiliendarlehensvermittler wie auch als Honorar-Immobiliendarlehensberater ist nicht gleichzeitig möglich – beide schließen sich gegenseitig aus. Honorar-Berater dürfen somit keine Tätigkeit als Vermittler und Vermittler dürfen keine Tätigkeit als Honorar-Berater ausüben. Im Registerantrag ist daher eine Entscheidung zu treffen, welche der beiden Tätigkeiten ausgeübt werden soll.

Bitte beachten Sie: Als Honorar-Immobiliendarlehensberater müssen Sie eine hinreichende Anzahl von auf dem Markt angebotenen Verträgen heranziehen und dürfen vom Darlehensgeber keine Zuwendungen annehmen und von ihm in keiner Weise abhängig sein (§ 34i Abs. 5 GewO). Die Erbringung der Beratungsleistung erfolgt ausschließlich gegen ein Kundenhonorar; Provisionen vom Darlehensgeber dürfen nicht angenommen werden.

#### **6. Tätigkeit als gebundener Vermittler**

Als gebundener Kreditvermittler im Sinne von Artikel 4 Nummer 7 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie wird ein Kreditvermittler bezeichnet, der im Namen und unter der unbeschränkten und vorbehaltlosen Verantwortung nur eines Kreditgebers, nur einer Gruppe oder einer Zahl von Kreditgebern oder Gruppen, die auf dem Markt keine Mehrheit darstellt, handelt. Auch ein gebundener Vermittler in diesem Sinne ist nach § 34i Abs. 1 S. 1 GewO erlaubnispflichtig. Es ergeben sich keine Besonderheiten hinsichtlich der Erlaubnisvoraussetzungen. Im Erlaubnisverfahren ist zusätzlich eine Bestätigung des/der Unternehmen/-s einzureichen, dass diese/-s Unternehmen die unbeschränkte und vorbehaltlose Verantwortung für den Antragsteller übernimmt. Die Bestätigung eines Obervermittlers genügt nicht.

Angaben dazu, ob und für welches Unternehmen ein Immobiliendarlehensvermittler als gebundener Kreditvermittler nach Artikel 4 Nummer 7 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie tätig ist, werden nach Vorlage einer Bestätigung des/der haftungsübernehmenden Unternehmen/-s zur Übernahme der unbeschränkten und vorbehaltlosen Verantwortung gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 9 ImmVermV im Vermittlerregister nach § 11a GewO abgebildet.

#### **7. Auslandstätigkeit**

Mit einer erteilten Erlaubnis nach § 34i GewO ist auch eine Tätigkeit als Immobiliendarlehensvermittler in anderen Staaten der Europäischen Union bzw. in anderen Vertragsstaaten des Abkommens über den europäischen Wirtschaftsraum möglich. Hierzu ist jedoch zunächst ein Verfahren nach § 34i Abs. 4 S. 2 GewO i. V. m. Artikel 32 Absatz 3 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie zu durchlaufen.

Der Gewerbetreibende muss zunächst der zuständigen Erlaubnisbehörde mitteilen, dass er in einem oder mehreren Mitgliedsstaaten 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 Aufnahmemitgliedsstaates weitergegeben. Gleichzeitig erhält der Gewerbetreibende eine

entsprechende Mitteilung. Die weitergegebenen Informationen werden in das Register des jeweiligen Aufnahmemitgliedsstaates eingetragen. In Bezug auf die Tätigkeit von Immobiliardarlehensvermittlern 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 Aufnahmemitgliedsstaat/-en darf einen Monat nach der Erhalt der Mitteilung, dass die zuständige Behörde des Aufnahmemitgliedsstaates von der Absicht des Gewerbetreibenden zur Aufnahme einer Auslandstätigkeit unterrichtet wurde, aufgenommen werden.

## **8. 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 ([www.vermittlerregister.info](http://www.vermittlerregister.info)). Der Gewerbetreibende erhält eine eigene Registrierungsnummer als Immobiliardarlehensvermittler, unabhängig von möglicherweise bereits geführten Registrierungsnummern als Inhaber einer Erlaubnis nach § 34d/e/f/h GewO.

Im Register werden folgende Angaben gespeichert, § 6 ImmVermV:

- Familienname, Vorname, Firma sowie Personenhandelsgesellschaften, in denen der Erlaubnisinhaber als geschäftsführender Gesellschafter tätig ist,
- Geburtsdatum,
- Besitz der Erlaubnis nach § 34i GewO,
- Angaben, ob Honorar-Immobiliardarlehensberater nach § 34i Abs. 5 GewO
- Bezeichnung und Anschrift der zuständigen Erlaubnisbehörde sowie Registerstelle,
- Staaten der Europäischen Union und die anderen Vertragsstaaten des Abkommen über den europäischen Wirtschaftsraum, in denen Tätigkeiten gemäß § 34i GewO ausgeübt werden mit Geschäftsanschrift und gesetzl. Vertreter der Niederlassung,
- betriebliche Anschrift,
- Registernummer,
- ob gebundener Immobiliardarlehensvermittler und für welches Unternehmen,
- Familien-, Vorname sowie Geburtsdatum der von dem Erlaubnisinhaber beschäftigten Personen, die unmittelbar bei der Finanzanlagenberatung und -vermittlung mitwirken.

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.

## **9. Berufspflichten**

Weitere Berufspflichten der Immobiliardarlehensvermittler werden in der ImmVermV, im BGB und im EGBGB geregelt.

Die ImmVermV enthält Regelungen insbesondere zu folgenden Berufspflichten:

- Mitteilungspflichten zu den im Vermittlerregister zu speichernden Daten (§§ 6,7 ImmVermV)
- Allgemeine Pflicht zur Ausübung der Tätigkeit mit der erforderlichen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit im Interesse des Immobiliardarlehensnehmers (§ 12 ImmVermV)
- Verbot, sich im Zusammenhang mit der Tätigkeit nach § 34i Abs. 1 S. 1 GewO Eigentum oder Besitz an Geldern des Immobiliardarlehensnehmers zu verschaffen (§ 13 ImmVermV)
- Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflichten (§ 14 ImmVermV)
- Anzeigepflicht bezüglich der mit der Leitung des Betriebs oder einer Zweigniederlassung betraute Person/-en und bei juristischen Personen bezüglich der vertretungsberechtigten Personen (§ 17 ImmVermV).

Im BGB sind relevante Pflichten in Buch 2, Abschnitt 8, Kapitel 2 geregelt. Bitte beachten Sie die §§ 498-510 BGB sowie die Regelungen für den Fall sogenannter Kopplungsgeschäfte (§§ 492a, 492b BGB). Bitte beachten Sie weiterhin bei unentgeltlichen Darlehensverträgen bzw. unentgeltlichen Finanzierungshilfen die §§ 514, 515 BGB. Regelungen für die Vermittlung von Verbraucherdarlehensverträgen enthalten die §§ 655a ff BGB.

Spezielle Vorschriften für die Beratungsleistungen bei Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen wurden unter dem Untertitel 4 neu eingefügt. Wir weisen hier insbesondere auf § 511 BGB hin, der bei Beratungsleistungen Regelungen zu Informationspflichten, Pflichten zur Einholung von Informationen und die Pflicht zur Empfehlung geeigneter Produkte enthält.

In Art. 247 § 13b EGBGB wurden besondere Regelungen für Darlehensvermittler von Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen, insbesondere zu den bestehenden Informationspflichten, getroffen. Vorvertragliche Informationspflichten bei Beratungsleistungen zu Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen wurden in Art. 247 § 18 EGBGB geregelt; diese sind auch dann einzuhalten, wenn Beratungsleistungen im Zusammenhang mit der Vermittlung angeboten werden. Bitte beachten Sie auch Art. 229 § 3 EGBGB.

### **III. Wer ist zuständig?**

#### **1. Erlaubnisverfahren:**

Die Erlaubnis wird durch die „zuständige Behörde“ erteilt. Die Zuständigkeitsregelung ist Ländersache und fällt von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich aus. In Mecklenburg-Vorpommern wurde die Zuständigkeit an die Industrie- und Handelskammern übertragen.

#### **2. Registrierung:**

Zuständig sind die Industrie- und Handelskammern in Erweiterung des bereits bestehenden Registers für Versicherungs- und Finanzanlagenvermittler ([www.vermittlerregister.info](http://www.vermittlerregister.info)).

#### **3. Durchführung der Sachkundeprüfung:**

Zuständig sind die Industrie- und Handelskammern. Die Prüfung kann bei jeder IHK abgelegt werden, die die Sachkundeprüfung anbietet.

#### **Hinweis:**

Dieses Merkblatt wurde auf Basis des „Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften“ (veröffentlicht im BGBl. Teil 1 Nr. 12 am 16.03.2016), der „Verordnung zur Einführung einer Verordnung über Immobiliendarlehensvermittlung und zur Änderung weiterer Verordnungen (ImmVermV)“ (veröffentlicht im BGBl. Teil 1 Nr. 21 am 06.05.2016) erstellt.

**Dieses Merkblatt soll - als Service Ihrer IHK zu Rostock - nur erste Hinweise geben und erhebt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Obwohl es mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, kann eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden.**

### **Ansprechpartner**

#### **für Erlaubnis und Registrierung:**

Jana Zirzow  
Tel.: 0381/338-222  
Fax.: 0381/338-209  
[zirzow@rostock.ihk.de](mailto:zirzow@rostock.ihk.de)

#### **für Sachkundeprüfung:**

Robert Erler  
Tel.: 0381/338-517  
Fax.: 0381/338-509  
[erler@rostock.ihk.de](mailto:erler@rostock.ihk.de)

#### **Impressum:**

Herausgeber: IHK zu Rostock  
Postanschrift: PF 105240, 18010 Rostock  
Telefon 0381/338-0, Fax 0381/338-617  
[www.rostock.ihk24.de](http://www.rostock.ihk24.de)

#### **Autor:**

IHK zu Rostock