



Erlaubnispflicht für Immobiliardarlehensvermittler

Merkblatt



Industrie- und Handelskammer
Aschaffenburg

Merkblatt



Erlaubnispflicht für Immobiliendarlehensvermittler

Gewerbetreibende, die den Abschluss von Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen im Sinne von § 491 Absatz 3 BGB oder entsprechende entgeltliche Finanzierungshilfen im Sinne von § 506 BGB vermitteln oder Dritte zu solchen Verträgen beraten wollen, benötigen eine Erlaubnis nach § 34i Absatz 1 der Gewerbeordnung (GewO) als Immobiliendarlehensvermittler. Zudem besteht eine Pflicht zur Eintragung in das Vermittlerregister nach § 11a GewO unverzüglich nach Tätigkeitsaufnahme.

Dieses Merkblatt informiert über die Voraussetzungen für die Erlaubniserteilung und Registrierung.

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen	3
2. Erlaubnispflicht nach § 34i GewO	3
a) Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge	3
b) Entgeltliche Finanzierungshilfen	4
c) Vermittlung	4
d) Beratung	4
e) Umfang der Erlaubnis	5
3. Ausnahmen von der Erlaubnispflicht	5
4. Ablauf des Erlaubnisverfahrens	6
a) Antragsteller	6
b) Zuständige Erlaubnis- und Registerbehörde	6
c) Antragsformulare	6
d) Voraussetzungen für die Erlaubniserteilung und notwendige Unterlagen	6
aa) Zuverlässigkeit	6
bb) Geordnete Vermögensverhältnisse	7
cc) Berufshaftpflichtversicherung oder gleichwertige Garantie	8
dd) Sachkunde	8
ee) Hauptsitz bzw. Hauptniederlassung und Tätigkeit im Inland	10
5. Angestellte	10
6. Tätigkeit als Honorar-Immobiliendarlehensberater	10
7. Auslandstätigkeit	11
8. Registrierung im Vermittlerregister	11
9. Berufspflichten	12
10. Gebühren	12

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen für die Erlaubnis- und Registrierungspflicht für Immobiliendarlehensvermittler sind die §§ 34i, 11a GewO. Konkretisierende Regelungen enthält die auf Grund der Verordnungsermächtigung des § 34j GewO ergangene Immobiliendarlehensvermittlungsverordnung (ImmVermV). In den Vorschriften wird zum Teil auch auf die Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB), der Zivilprozessordnung (ZPO), des Kreditwesengesetzes (KWG) sowie der Wohnimmobilienkreditrichtlinie (Richtlinie 2014/17/EU) Bezug genommen.

Diese und weitere relevante Vorschriften sind über folgende Links abrufbar:

- GewO: <http://www.gesetze-im-internet.de/gewo/index.html>
- ImmVermV: <http://www.gesetze-im-internet.de/immvermv/index.html>
- BGB: <http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/index.html>
- EGBGB: <http://www.gesetze-im-internet.de/bgbeg/BJNR006049896.html>
- ZPO: <http://www.gesetze-im-internet.de/zpo/index.html>
- KWG: <http://www.gesetze-im-internet.de/kredwg/index.html>
- VermAnlG: <http://www.gesetze-im-internet.de/vermanlg/index.html>
- VAG: http://www.gesetze-im-internet.de/vag_2016/BJNR043410015.html
- Richtlinie 2014/17/EU: <http://eur-lex.europa.eu/homepage.html> (Wohnimmobilienkreditrichtlinie) Geben Sie rechts oben auf der Website die gewünschte Sprache an und tragen als Jahr „2014“, als Nummer „17“ und als Art „Richtlinie“ ein und führen die Suche aus.

2. ERLAUBNISPFlicht NACH § 34i GEWO

Die Erlaubnisvorschrift des § 34i Absatz 1 Satz 1 GewO in der aktuellen Fassung lautet wie folgt:

„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 Gesetzbuchs vermitteln will oder Dritte zu solchen Verträgen beraten will (Immobiliardarlehensvermittler), bedarf der Erlaubnis der zuständigen Behörde.“

a) Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge

Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge sind nach der Legaldefinition in § 491 Absatz 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 Erwägungsgrund 12 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie soll es bei Verträgen mit sowohl beruflichem bzw. gewerblichem als auch nichtberuflichem bzw. 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 Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge 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 Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge. Letztere bilden allerdings eine Grundlage für den etwaigen späteren Abschluss eines Bauspardarlehensvertrages, bei dem es sich dann durchaus um einen Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag 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

Nach der Begründung des Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften fallen unter den Begriff der Vermittlung im Sinne von § 34i Absatz 1 GewO die Abschlussvermittlung und jede andere Hilfeleistung beim Abschluss eines Vertrags im Sinne des § 34i Absatz 1 GewO.

Eine Abschlussvermittlung liegt vor, wenn der Vermittler auf den Kunden einwirkt, um seine Bereitschaft zum Vertragsabschluss herbeizuführen oder zu fördern. 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 Absatz 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 Immobiliendarlehensvermittler allein durch Angabe von Namen und Kontaktdaten. Ebenfalls nicht von der Erlaubnispflicht umfasst ist im Gegensatz zur früheren Regelung in § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 GewO a. F. die sog. Nachweisvermittlung. 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.

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 Absatz 1 Satz 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 Absatz 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. Bitte beachten Sie hierzu die Ausführungen unter Ziffer 9.

Auch ein Gewerbetreibender, der als Honorar-Immobiliardarlehensberater tätig werden möchte, benötigt hierfür eine Erlaubnis nach § 34i Absatz 1 GewO als Immobiliardarlehensvermittler. Bitte beachten Sie die weiteren Ausführungen zu diesem Thema unter Ziffer 7.

Die Erlaubnis kann inhaltlich beschränkt und mit Nebenbestimmungen verbunden werden, soweit dies zum Schutz der Allgemeinheit oder der Darlehensnehmer erforderlich ist; unter derselben Voraussetzung ist auch die nachträgliche Aufnahme, Änderung und Ergänzung von Nebenbestimmungen zulässig (§ 34i Absatz 1 Satz 2 GewO).

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

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

3. AUSNAHMEN VON DER ERLAUBNISPFLICHT

Nach § 34i Absatz 3 GewO benötigen nach § 32 Absatz 1 KWG lizenzierte Kreditinstitute keine Erlaubnis nach § 34i GewO. Dies gilt auch für bestimmte Zweigstellen von CRR-Kreditinstituten oder Wertpapierhandelsunternehmen mit Sitz in einem anderen Staat des Europäischen Wirtschaftsraums, wenn diese von den zuständigen Stellen des Herkunftsmitgliedstaates zugelassen wurden, die Geschäfte durch die Zulassung abgedeckt sind und das Unternehmen von den zuständigen Stellen nach Maßgabe der Richtlinien der Europäischen Union beaufsichtigt wird.

Keiner Erlaubnis bedarf ferner ein Immobiliardarlehensvermittler, der in Deutschland den Abschluss von Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen oder entsprechenden entgeltlichen Finanzierungshilfen vermitteln 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.

Keine Erlaubnispflicht nach § 34i Absatz 1 GewO besteht gemäß § 6 Absatz 1 Satz 2 GewO i. V. m. § 15a Absatz 1 VAG i. V. m. § 18a KWG für die Vermittlung von Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen im Sinne von § 34i Absatz 1 GewO durch Versicherungsunternehmen, unabhängig davon, ob es sich um Eigendarlehens- oder Fremddarlehensprodukte handelt. Versicherungsvermittler mit einer Erlaubnis nach § 34d Absatz 1 GewO sowie gebundene Versicherungsvertreter nach § 34d Absatz 4 GewO hingegen benötigen für diese Tätigkeit eine Erlaubnis nach § 34i Absatz 1 GewO.

Auch Angestellte selbständiger Immobiliardarlehensvermittler bedürfen keiner eigenen Erlaubnis (siehe auch Ziffer 6).

4. ABLAUF DES ERLAUBNISVERFAHRENS

a) Antragsteller

Antragsteller können natürliche oder juristische Personen mit eigener Rechtspersönlichkeit (z. B. GmbHs, Aktiengesellschaften) sein. Bei Personengesellschaften ohne eigene Rechtspersönlichkeit (z. B. BGB-Gesellschaften, offene Handelsgesellschaften oder Kommanditgesellschaften) hat jeder geschäftsführende Gesellschafter die Erlaubnis für seine Person einzuholen. Dies gilt auch für Kommanditisten, jedoch nur sofern diese Geschäftsführungsbefugnis besitzen und somit rechtlich als Gewerbetreibende anzusehen sind. Die Erlaubnis ist personengebunden, d. h. auch wenn der Antragsteller als geschäftsführender Gesellschafter an mehreren Personengesellschaften beteiligt ist und jeweils als Vermittler im Sinne von § 34i GewO tätig wird, hat er nur einmal die Erlaubnis — bezogen auf seine Person — zu beantragen. Nicht rechtsfähige Personengesellschaften können keine Erlaubnis erhalten. Hier gilt in gewerberechtlicher Hinsicht jeder Gesellschafter als Gewerbetreibender und somit Erlaubnispflichtiger. Besonderheiten gelten bei nicht rechtsfähigen Personengesellschaften hinsichtlich des Versicherungsschutzes (siehe Ziffer 4 d cc)).

b) Zuständige Erlaubnis und Registerbehörde

Bei der juristischen Person stellt diese selbst den Antrag, vertreten durch ihre Organe (Geschäftsführer/Vorstand). Zuständige Erlaubnis- und Registerbehörde in Bayern sind die Industrie- und Handelskammern (IHKs) zuständige Stellen für die Entgegennahme von Anträgen und die Erteilung von Erlaubnissen nach § 34i Absatz 1 GewO sowie für die nach § 34i Absatz 8 GewO i. V. m. § 11a GewO erforderliche Registrierung im Vermittlerregister. Sofern sich Ihre Hauptniederlassung im Zuständigkeitsbereich der IHK Aschaffenburg befindet, sind die Anträge an die IHK Aschaffenburg zu richten.

c) Antragsformulare

Die Antragsformulare für die Erlaubnis nach § 34i Absatz 1 GewO und die Registrierung im Vermittlerregister (Formular 1.1 für natürliche Personen bzw. IDV-Formular 1.2 für juristische Personen) sowie weitere Musterformulare finden Sie unter www.aschaffenburg.ihk.de/34iGewO.

d) Voraussetzungen für die Erlaubniserteilung und notwendige Unterlagen

Auf die Erteilung der Erlaubnis besteht ein Rechtsanspruch, wenn der Antragsteller folgende Voraussetzungen erfüllt:

aa) Zuverlässigkeit

Der/die Antragsteller/-in (bei juristischen Personen alle gesetzlich vertretungsberechtigten Personen) und, sofern vorliegend, die mit der Leitung des Betriebs oder einer Zweigniederlassung betraute Person/-en muss bzw. 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.

Folgende Unterlagen sind aktuell, d. h. nicht älter als drei Monate, zur Prüfung vorzulegen:

- für alle natürlichen Personen, unabhängig ob als Antragsteller/-in, als Betriebsleiter/-in, als mit der Leitung einer Zweigniederlassung Beauftragte/-r oder als gesetzliche/-r Vertreter/-in einer juristischen Person:
 - Auskunft aus dem Bundeszentralregister (=polizeiliches Führungszeugnis) zur Vorlage bei einer Behörde (§ 30 Absatz 5 BZRG, Belegart: 0)
 - Auskunft aus dem Gewerbezentralregister zur Vorlage bei einer Behörde (§ 150 Absatz 5 GewO, Belegart: 9)
- für juristische Personen zusätzlich zu den genannten Nachweisen: Auskunft aus dem Gewerbezentralregister zur Vorlage bei einer Behörde (§ 150 Absatz 5 GewO Belegart: 9) für die Gesellschaft

Die Auskünfte sind bei der Wohnsitzgemeinde zur Vorlage bei der IHK Aschaffenburg zu beantragen. Die Auskunft aus dem Gewerbezentralregister für eine Gesellschaft kann bei der Wohnsitzgemeinde einer gesetzlich vertretungsberechtigten Person beantragt werden, auf den Firmensitz kommt es hierbei nicht an; bei der Beantragung ist eine Kopie des Handelsregisterauszugs der Gesellschaft beizulegen.

Alternativ besteht die Möglichkeit, diese Dokumente online mit Hilfe des elektronischen Personalausweises, eines Kartenlesegerätes, der installierten „AusweisApp2“ sowie ggf. eines digitalen Erfassungsgerätes (Scanner oder Digitalkamera) zum Hochladen von Nachweisen zu beantragen. Die Online-Ausweisfunktion des Ausweisdokuments muss freigeschaltet sein. Weitergehende Informationen sowie das Online-Portal zur Antragstellung finden Sie über den folgenden Link: www.bundesjustizamt.de – siehe Themen/Bürgerdienste/Führungszeugnis bzw. Gewerbezentralregister/Onlineantrag/Onlineportal/Führungszeugnis bzw. Auskunft aus dem Gewerbezentralregister beantragen

Bitte geben Sie bei der Beantragung die genaue Anschrift „IHK Aschaffenburg, Kerschensteinerstraße 9, 63741 Aschaffenburg“ sowie den Verwendungszweck „Erlaubnis nach § 34i GewO“ an.

bb) 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.

Zur Prüfung der geordneten Vermögensverhältnisse sind folgende Unterlagen erforderlich:

Auskunft des/der zuständigen Insolvenzgerichts/-e (Amtsgericht), in dessen/deren Bezirk ein Wohnsitz oder eine gewerbliche Niederlassung in den letzten fünf Jahren bestanden hat, dass kein Insolvenzverfahren betreffend den/die Antragsteller/-in anhängig ist. Bei juristischen Personen ist der Ort des Verwaltungssitzes maßgeblich.

Unter www.justizadressen.nrw.de/de/justiz/suche finden Sie das/die zuständige/-n Insolvenzgericht/-e.

Bitte geben Sie als Angelegenheit „Unternehmensinsolvenzsachen“ und – bei natürlichen Personen – zusätzlich „Verbraucherinsolvenzsachen“ ein.

- Auskunft aus dem Schuldnerverzeichnis des/der zentralen Vollstreckungsgerichts/-gerichte (§ 882 b ZPO). Auszüge aus dem Schuldnerverzeichnis der zentralen Vollstreckungsgerichte der Länder erfolgen nach Registrierung gegen Gebühr über das gemeinsame Vollstreckungsportal der Länder: www.vollstreckungsportal.de

Hinweise zur Zuverlässigkeit und zu den geordneten Vermögensverhältnissen: Bitte beachten Sie, dass die aufgeführten Nachweise bei Antragstellung nicht älter als drei Monate sein dürfen.

Verfügt der/die Antragsteller/-in bereits über eine Erlaubnis nach § 34c GewO (z. B. als Immobilienmakler), nach § 34d/e GewO (Versicherungsvermittler oder -berater) oder nach § 34f/h GewO (Finanzanlagenvermittler/Honorar-Finanzanlagenberater), ist bei Vorlage des Erlaubnisbescheids die Beibringung der vorgenannten Unterlagen entbehrlich, sofern der Zeitpunkt der Erlaubniserteilung bei Antragstellung nicht länger als drei Monate zurückliegt.

Ist der Antragsteller eine juristische Person, so sind keine Nachweise zu den geordneten Vermögensverhältnissen und zur Zuverlässigkeit der Gesellschaft (wohl aber zur Zuverlässigkeit ihrer gesetzlichen Vertreter!) zu erbringen, sofern der Erlaubnisantrag innerhalb von drei Monaten nach Eintragung der Gesellschaft ins Handelsregister gestellt wurde.

cc) Berufshaftpflichtversicherung oder gleichwertige Garantie

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. Zu beachten ist voraussichtlich insbesondere:

- Die Versicherung muss bei einem im Inland zum Geschäftsbetrieb zugelassenen Versicherungsunternehmen genommen werden.
- Einhaltung der jeweils geltenden Mindestversicherungssummen

Die Bestätigung darf im Zeitpunkt der Antragstellung nicht älter als drei Monate sein.

Bitte verwenden Sie für den Versicherungsnachweis ausschließlich die von der IHK zur Verfügung gestellten Musterformulare 3.1 bis 3.3 oder eine inhaltsgleiche Erklärung Ihres Versicherungsunternehmens, keine Versicherungsscheine oder Rechnungen.

Hinweis für Personengesellschaften (z. B. OHG; KG, nicht: GbR): Wenn der erlaubispflichtige 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.

dd) Sachkunde

Ferner muss der/die Antragsteller/-in 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:
 - a) Abschlusszeugnis als
 - Immobilienkaufmann/-frau
 - Bank- oder Sparkassenkaufmann/-frau
 - Kaufmann/-frau für Versicherungen und Finanzen, Fachrichtung Finanzberatung bis 31.07.2014
 - Kaufmann/-frau für Versicherungen und Finanzen, Fachrichtung Finanzberatung ab 01.08.2014 mit Wahlfach
 - „Private Immobilienfinanzierung und Versicherungen“
 - Geprüfte/-r Immobilienfachwirt/-in
 - Geprüfte/-r Bankfachwirt/-in
 - Geprüfte/-r Fachwirt/-in für Finanzberatung
 - Geprüfte/-r Fachwirt/-in für Versicherungen und Finanzen
 - Finanzfachwirt/-in (FH) mit einem abgeschlossenen weiterbildenden Zertifikatsstudium an einer Hochschule und mit mindestens einjähriger Berufserfahrung im Bereich des § 34i GewO
 - Geprüfte/-r Fachberater/-in für Finanzdienstleistungen mit mindestens zweijähriger Berufserfahrung im Bereich des § 34i GewO
 - b) 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 Immobiliendarlehensvermittlung 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 Immobiliendarlehensvermittlung IHK“ sind und den Sachgebieten der vorgelegten Nachweise festgestellt, die auch durch Kenntnisse, Fähigkeiten und Kompetenzen, die der/die Antragsteller/-in im Rahmen ihrer Berufspraxis und durch sonstige einschlägige nachgewiesene Qualifikationen erworben hat, nicht ausgeglichen werden können, so hat der Antragsteller voraussichtlich eine spezifische Sachkundeprüfung zum Ausgleich dieser wesentlichen Unterschiede abzulegen.
- 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 (Gewerbe-archiv, 2017/6, Seite 228).

ee) Hauptsitz bzw. Hauptniederlassung und Tätigkeit im Inland

Weitere Voraussetzung für die Erlaubniserteilung nach § 34i Absatz 1 GewO ist, dass der/die Antragsteller/-in seine/ihre Hauptniederlassung bzw. seinen/ihren 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.

5. 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 wie unter Ziffer 5 d) dd) dargestellt verfügen. Weiter darf die Struktur der Vergütung der in dem Gewerbebetrieb beschäftigten Personen deren Fähigkeit nicht beeinträchtigen, im besten Interesse des Immobiliendarlehensnehmers zu handeln; insbesondere darf die Vergütungsstruktur nicht an Absatzziele gekoppelt sein.

Diese Pflichten bestehen nach der Gesetzesbegründung auch hinsichtlich von Mitarbeitern ohne direkten Kundenbezug, die eine wichtige Rolle im Kreditverfahren spielen, nicht jedoch hinsichtlich solcher Beschäftigter, deren Aufgaben nicht mit dem Kreditverfahren zusammenhängen (z. B. Mitarbeiter der Personalabteilung).

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 Immobiliendarlehensvermittler eintragen zu lassen.

6. TÄTIGKEIT ALS HONORAR-IMMOBILIARDARLEHENSBERATER

Ein Honorar-Immobiliendarlehensberater 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 Immobiliendarlehensvermittler nach § 34i GewO erforderlich. Die Tätigkeit als Honorar-Immobiliendarlehensberater 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-Immobiliendarlehensberater auftritt. Nach § 34i Absatz 5 GewO müssen Honorar-Immobiliendarlehensberater 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. Die Entscheidung des Gewerbetreibenden, ob er als Immobiliendarlehensvermittler oder als Honorar-Immobiliendarlehensberater auftritt, bezieht sich auf seine Tätigkeit insgesamt. Daher ist dem Honorar-Immobiliendarlehensberater eine provisionsbasierte Vermittlung auch im Einzelfall nicht möglich. Die Erbringung der Beratungsleistung erfolgt vielmehr ausschließlich gegen Kundenhonorar.

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2016/97 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 20.01.2016 über Versicherungsvertrieb und zur Änderung weiterer Gesetze vom 20.07.2017 hat der Gesetzgeber nochmals klargestellt, dass sich die Tätigkeiten als Immobiliendarlehensvermittler und als Honorar-Immobiliendarlehensberater gegenseitig ausschließen. § 34i Absatz 5 GewO wurde durch das o. g. Gesetz um folgenden Satz 2 ergänzt: "Honorar-Immobiliendarlehensberater dürfen keine Tätigkeit als Immobiliendarlehensvermittler und Immobiliendarlehensvermittler dürfen keine Tätigkeit als Honorar-Immobiliendarlehensberater ausüben." Das Gesetz wurde am 28.07.2017 verkündet, so dass diese Änderung mit Wirkung zum 29.07.2017 in Kraft getreten ist.

Möchte ein Gewerbetreibender seine im Vermittlerregister eingetragene Tätigkeit als Honorar-Immobilienvermittler hin zu einer provisionsbasierten Vermittlung oder als Immobilienvermittler hin zu einer unabhängigen Beratung ändern, so kann er im Vermittlerregister die Angabe, dass er als Honorar-Immobilienvermittler auftritt, aufnehmen bzw. löschen lassen (vergleiche Formular 4.1 für natürliche Personen und Formular 4.2 für juristische Personen).

7. AUSLANDSTÄTIGKEIT

Auf Grundlage einer erteilten Erlaubnis nach § 34i GewO ist auch eine Tätigkeit als Immobilienvermittler 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 Absatz 4 Satz 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 Immobilienvermittlern 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 im Sinne von § 34i GewO in dem/den Aufnahmemitgliedsstaat/-en darf einen Monat nach 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 Absatz 1 GewO eintragen zu lassen. Das Register ist öffentlich einsehbar unter folgendem Link: www.vermittlerregister.info.

Der Antrag auf Registrierung wird in der Regel mit dem Erlaubnis Antrag gestellt. Der Gewerbetreibende erhält eine eigene Registrierungsnummer als Immobilienvermittler, unabhängig von möglicherweise bereits geführten Registrierungsnummern als Inhaber/-in einer Erlaubnis nach § 34d/e/f/h GewO. Im Vermittlerregister werden die in § 6 ImmVermV genannten Angaben gespeichert, unter anderem zu einem Auftreten als Honorar-Immobilienvermittler und zu einer geplanten Auslandstätigkeit.

Weiter sind die unmittelbar bei der Vermittlung oder Beratung mitwirkenden oder die in leitender Position für diese Tätigkeit verantwortlichen Personen unverzüglich nach Aufnahme ihrer Tätigkeit bei der Registerbehörde zur Eintragung in das Register nach § 11a Absatz 1 GewO zu melden. Bitte verwenden Sie hierzu das entsprechende auf unserer Homepage www.aschaffenburg.ihk.de/34iGewO erlegte Formular 7.

Änderungen gegenüber den im Register gespeicherten Daten sind der Registerbehörde unverzüglich mitzuteilen. Bitte verwenden Sie hierfür die Formulare 4.1 (natürliche Person) bzw. 4.2 (juristische Person), ebenfalls abrufbar unter www.aschaffenburg.ihk.de/34iGewO.

In das Register nach § 11a Absatz 1 GewO werden weiter auch Daten zu Gewerbetreibenden aus anderen EU-/EWR-Staaten mit einer Zulassung in ihrem Herkunftsstaat eingetragen, die auf Grund ihrer bestehenden Erlaubnis auf dem deutschen Markt als Immobilienvermittler tätig werden möchten.

Ebenfalls kann die zuständige Behörde jede in das Gewerbezentralregister nach § 149 Absatz 2 GewO einzutragende, nicht mehr anfechtbare Entscheidung wegen Verstoßes gegen Bestimmungen der GewO oder der ImmVermV durch Eintragung in das Register nach § 11a Absatz 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. Bitte beachten Sie folgenden (nicht abschließenden) Überblick:

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 Absatz 1 Satz 1 der Gewerbeordnung 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). Spezielle Vorschriften für die Beratungsleistungen bei Immobilier-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. Bitte beachten Sie bei unentgeltlichen Darlehensverträgen bzw. unentgeltlichen Finanzierungshilfen die §§ 514, 515 BGB. Regelungen für die Vermittlung von Verbraucherdarlehensverträgen enthalten die §§ 655a ff. BGB.

In Art. 247 § 13b EGBGB wurden besondere Regelungen für Darlehensvermittler von Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen, insbesondere zu den bestehenden Informationspflichten, getroffen. Vorvertragliche Informationspflichten bei Beratungsleistungen zu Immobilier-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 § 38 EGBGB.

10. GEBÜHREN

Nach abgeschlossener Antragsprüfung ergeht ein Gebührenbescheid. Für die Prüfung der Erlaubnisvoraussetzungen und die Erteilung des Erlaubnisbescheids fallen € 310,00 an.

Für die Aufnahme in das Vermittlerregister, die Erteilung einer Registrierungsnummer sowie einer Eintragungsbestätigung fällt eine Gebühr in Höhe von € 45,00 an.

Für die Aufnahme einer angestellten Person im Sinne von § 34i Absatz 8 Nummer 2 GewO in das Register und die Mitteilung der Eintragung entsteht bei gleichzeitigem Antrag auf Registrierung des Inhabers der Erlaubnis nach § 34i Absatz 1 GewO pro Person eine Gebühr in Höhe von € 15,00, bei späterem Antrag auf Registrierung in Höhe von € 30,00.

Für die Durchführung eines Verfahrens zur Anerkennung von ausländischen Befähigungsnachweisen nach § 13c GewO besteht ein Gebührenrahmen von € 50,00 bis € 500,00.

Für die beabsichtigte Tätigkeit in einem anderen EU-/EWR-Staat entsteht je Land eine gesonderte Bearbeitungsgebühr in Höhe von € 20,00.

Die Informationen und Auskünfte der Industrie- und Handelskammer Aschaffenburg sind ein Service für Ihre Mitgliedsunternehmen. Sie enthalten nur erste Hinweise und erheben daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Obwohl sie mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurden, kann eine Haftung für ihre inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden. Sie können eine Beratung im Einzelfall (z.B. durch einen Rechtsanwalt, Steuerberater, Unternehmensberater etc.) nicht ersetzen. Dieses Merkblatt wird mit freundlicher Genehmigung der IHK für München und Oberbayern zur Verfügung gestellt. Ursprünglicher Verfasser: IHK für München und Oberbayern

Stand: 1. Januar 2021