

IHK-Information

Immobiliardarlehensvermittler | Honorar – Immobiliardarlehensberater

Am 21. März 2016 ist die Gewerbeordnung (GewO) geändert worden. Seitdem dürfen mit einer Erlaubnis nach § 34c GewO Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen oder entsprechenden entgeltlichen Finanzierungshilfen nicht mehr vermittelt oder über sie beraten werden. Es wurde mit § 34i GewO ein eigenständiger Erlaubnistatbestand geschaffen.

Damit benötigen Darlehensvermittler, die alle Arten an Darlehen anbieten möchten, zwei Erlaubnisse. Zählt man Nachrangdarlehen und partiarische Darlehen mit, die seit Sommer 2015 als Finanzanlagen gelten, sind sogar drei Erlaubnisse notwendig.

Immobiliardarlehensvermittler und Honorar-Immobiliardarlehensberater benötigen **seit 21. März 2016** eine Erlaubnis nach § 34i GewO, sind in das Vermittlerregister nach § 11a GewO einzutragen und haben gegenüber ihren Kunden besondere Informations-, Beratungs- und Dokumentationspflichten zu erfüllen.

I. Betroffene Tätigkeiten

Von der Erlaubnispflicht nach § 34i GewO sind die gewerbsmäßige Vermittlung von oder Beratung über Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen oder entsprechende entgeltliche Finanzierungshilfen umfasst.

1. Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge (§ 491 Abs. 3 BGB)

Ein Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag liegt vor, wenn

- ein Unternehmer Darlehensgeber und ein Verbraucher Darlehensnehmer ist,
- der Vertrag entgeltlich ist,
- der Vertrag entweder
 - durch ein Grundpfandrecht (z.B. Hypothek oder Grundschuld) oder eine Reallast (z.B. Altenteil) besichert ist, oder
 - für den Erwerb oder die Erhaltung des Eigentumsrechts an Grundstücken, an – auch noch zu errichtenden – Gebäuden oder von grundstücksgleichen Rechten (z.B. Wohn- und Teileigentum nach WEG) bestimmt ist.

IHK-Information

2. entgeltliche Finanzierungshilfen (§ 506 BGB)

Entgeltliche Finanzierungshilfen sind

- der entgeltliche Zahlungsaufschub und
- 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.

Dies können z.B. Mietkauf oder Leasing-Modelle sein.

Die Erlaubnispflicht greift auch dann, wenn die Finanzierungshilfe durch ein Grundpfandrecht oder eine Reallast besichert ist.

3. Honorar-Immobiliardarlehensberater

Honorar-Immobiliardarlehensberater ist, wer zu Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen oder zu entsprechenden Finanzierungshilfen eine unabhängige Beratung anbietet oder als unabhängiger Berater auftritt, § 34i Abs. 5 GewO.

Für den Berater gibt es keine eigene Erlaubnis. Er ist vielmehr Immobiliardarlehensvermittler mit besonderen Berufspflichten. Denn er muss für eine Empfehlung für oder gegen einen Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag oder eine entsprechende Finanzierungshilfe eine hinreichende Anzahl von am Markt angebotenen Verträgen heranziehen und er darf vom Darlehensgeber keine Zuwendung annehmen und auch in keiner Weise abhängig sein.

Die Tätigkeit als Honorar-Immobiliardarlehensberater ist im Vermittlerregister erkennbar, denn es enthält eine Angabe, ob der Gewerbetreibende (auch) als Honorar-Immobiliardarlehensberater auftritt.

II. Erlaubnis

Die Erlaubnis erteilen in Thüringen die Gewerbeämter. In anderen Bundesländern sind zum Teil andere Behörden zuständig.

Für die Erteilung der Erlaubnis sind folgende Voraussetzungen erforderlich:

1. Persönliche Zuverlässigkeit

Diese ist in der Regel nicht vorhanden, wenn der Antragsteller in den letzten fünf Jahren vor Antragstellung bestimmte Straftaten begangen hat (z. B. Diebstahl, Unterschlagung, Betrug).

2. Geordnete Vermögensverhältnisse

Diese sind regelmäßig nicht gegeben, wenn über das Vermögen des Antragstellers das Insolvenzverfahren eröffnet wurde oder er im Schuldnerverzeichnis eingetragen ist.

3. Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung oder gleichwertigen Garantie,

die den Forderungen der Immobiliardarlehensvermittlerverordnung (ImmVermV) entspricht.

4. Nachweis der notwendigen Sachkunde

Siehe unten IV. Sachkundenachweis

5. Hauptsitz oder Tätigkeit in Deutschland

IHK-Information

Keiner Erlaubnis bedürfen:

- Kreditinstitute, die über eine Erlaubnis nach § 32 des Kreditwesengesetzes (KWG) verfügen und deren Zweigstellen.
- Vermittler mit einer Erlaubnis zur Vermittlung von Immobiliendarlehensverträgen aus einem anderen Mitgliedsstaat der EU.

III. Registrierung

Gewerbetreibende sind verpflichtet, sich unverzüglich nach Aufnahme ihrer Tätigkeit in das Vermittlerregister eintragen zu lassen und alle wesentlichen Änderungen mitzuteilen. Die Registrierung und die Änderung der im Vermittlerregister gespeicherten Angaben erfolgen über das zuständige Gewerbeamt.

Auch Arbeitnehmer sind zu registrieren (siehe Punkt 7).

Die IHK Ostthüringen zu Gera führt das Vermittlerregister für die Unternehmen, die in Ostthüringen ihren Hauptsitz haben. Es wird als vernetztes Online-Register beim DIHK in Berlin betrieben und ist für jedermann einsehbar (**www.vermittlerregister.info**). Bestandteile und Inhalt des Registers sind in § 6 ImmVermV festgelegt.

IV. Sachkundenachweis

1 Sachkundeprüfung IHK

Die Sachkunde wird nach § 34i Absatz 2 Nr. 4 durch eine Sachkundeprüfung nachgewiesen, die bei einer IHK abgelegt wird. Die Sachkundeprüfung kann vor jeder IHK abgelegt und beliebig oft wiederholt werden.

Die Sachkundeprüfung bei der IHK besteht aus einem schriftlichen und einem praktischen Teil. Vom praktischen Teil der Prüfung sind Personen befreit, die

- eine Erlaubnis als Versicherungsvermittler, Versicherungsberater, Finanzanlagenvermittler oder Honorar-Finanzanlagenberater besitzen oder
- eine Sachkundeprüfung als „Geprüfte/r Versicherungsfachfrau/-mann IHK“ oder
- vor dem 01.01.2009 eine Prüfung „Versicherungsfachfrau/-mann BWV“ oder
- eine Sachkundeprüfung als „Geprüfte/r Finanzanlagenfachfrau/-mann IHK“ oder
- vor dem 21.03.2016 eine Prüfung nach dem gemeinsamen Lernzielkatalog der deutschen Bausparkassen als „Bauspar- und Finanzfachfrau/-mann BWB“ bestanden haben

IHK-Information

2. Gleichgestellte andere Berufsqualifikationen

§ 4 ImmVermV stellt folgende Berufsqualifikationen und deren Vorläufer und Nachfolger der Sachkundeprüfung gleich:

- ✓ Abschlusszeugnis
 - Immobilienkaufmann/ -frau,
 - Bankkaufmann/ -frau,
 - Sparkassenkaufmann/ -frau,
 - Kaufmann/ -frau für Versicherungen und Finanzen „Fachrichtung Finanzberatung“, wenn
 - ❖ 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 abgelegt wurde oder
 - ❖ 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,
 - als Geprüfter Immobilienfachwirt oder als Geprüfte Immobilienfachwirtin ,
 - als Geprüfter Bankfachwirt oder Geprüfte Bankfachwirtin ,
 - als Geprüfter Fachwirt für Finanzberatung oder Geprüfte Fachwirtin für Finanzberatung
 - als Geprüfter Fachwirt für Versicherungen und Finanzen oder als Geprüfte Fachwirtin für Versicherungen und Finanzen;
- ✓ ein Abschlusszeugnis als Finanzfachwirt/ -in (FH) mit einem abgeschlossenen weiterbildenden Zertifikatsstudium an einer Hochschule, wenn zusätzlich eine mindestens einjährige Berufserfahrung im Bereich der Immobiliendarlehensvermittlung vorliegt.
- ✓ ein Abschlusszeugnis als Geprüfter Fachberater/ -in für Finanzdienstleistungen, wenn zusätzlich eine mindestens zweijährige Berufserfahrung im Bereich der Immobiliendarlehensvermittlung vorliegt.
- ✓ der erfolgreiche Abschluss eines mathematischen, wirtschafts- oder rechtswissenschaftlichen Studiums an einer Hochschule oder Berufsakademie mit einer in der Regel mindestens dreijährigen Berufserfahrung im Bereich der Immobiliendarlehensvermittlung.

3. Alte-Hasen-Regel

Wer seit 21.03.2011 selbstständig oder unselbstständig ununterbrochen bis zur Antragstellung eine Tätigkeit im Sinne des § 34i GewO ausgeübt hat, bedarf keiner Sachkundeprüfung, wenn dem Gewerbeamt die ununterbrochene Tätigkeit nachgewiesen werden kann.

IHK-Information

Selbstständige Vermittler können die ununterbrochene Tätigkeit durch Vorlage der Gewerbeerlaubnis nach § 34c Abs. 1 Nr. 2 GewO und z.B. Bestätigungsschreiben von Immobiliendarlehensgebern, Provisionsabrechnungen oder Beratungsprotokolle nachweisen.

Angestellte Vermittler können als Nachweis z.B. Arbeitsverträge, Arbeitszeugnisse oder Bestätigungsschreiben ihrer Arbeitgeber vorlegen.

V. Wer erhält die Erlaubnis und wird registriert

Erlaubnis- und registrierungspflichtig sind folgende Personen:

bei den Unternehmen	erhält die Erlaubnis und wird registriert
Einzelunternehmen, Einzelkaufleute (e. K.)	der Geschäftsinhaber als natürliche Person
GbR, OHG	jeder geschäftsführende Gesellschafter
KG	persönlich haftender Gesellschafter
GmbH & Co. KG	die Komplementär-GmbH als juristische Person
GmbH, UG (haftungsbeschränkt), AG	die GmbH, UG, AG als juristische Person
Genossenschaft	die Genossenschaft als juristische Person

VI. Mehrere erlaubnispflichtige Tätigkeiten

Gewerbetreibende, die mehrere erlaubnispflichtige Tätigkeiten ausüben und beispielsweise als Immobilienmakler, Darlehensvermittler, Immobiliendarlehensvermittler, Versicherungsvermittler und Finanzanlagevermittler tätig sein wollen, brauchen gegebenenfalls die Erlaubnisse nach §§ 34c, 34d, 34f und § 34i GewO. Je nach Tätigkeit sind sie auch mehrfach im Vermittlerregister einzutragen.

VII. Beschäftigung von Arbeitnehmern

Arbeitnehmer, die unmittelbar bei der Beratung und Vermittlung mitwirken, sind ebenfalls von der IHK im Vermittlerregister einzutragen. Dabei ist zwischen Angestellten und leitenden Angestellten zu unterscheiden.

Gewerbetreibende müssen sicherstellen, dass diese Personen zuverlässig sind und über einen Sachkundenachweis entsprechend Punkt IV verfügen.

Gewerbetreibende sind verpflichtet Arbeitnehmer unverzüglich nach Aufnahme ihrer Tätigkeit der IHK zur Eintragung in das Vermittlerregister zu melden.

IHK-Information

VIII Änderungen

1 Gewerbetreibende

Wesentliche Änderungen der im Vermittlerregister gespeicherten Angaben sind dem Gewerbeamt mitzuteilen (§ 34i Abs. 8 Nr. 3 GewO i. V. m. §§ 6, 7 ImmVermV).

Ändern sich z. B. Name, Firma, Tätigkeitsart, Anschrift, Geschäftsführer, Haftpflichtversicherung, melden Sie das Gewerbe ab oder beenden Sie Ihre Tätigkeit als Immobiliendarlehensvermittler, informieren Sie bitte das Gewerbeamt. Das Gewerbeamt informiert die IHK.

2 Arbeitnehmer

Gewerbetreibende haben der IHK alle Änderungen der im Vermittlerregister gespeicherten Angaben mitzuteilen, die sich bei ihren Arbeitnehmern ergeben. Diese Mitteilung erfolgt direkt an die IHK.

Ändern sich Familiennamen oder müssen Arbeitnehmer im Register gelöscht werden, weil sie nicht mehr bei der Beratung und Vermittlung der Finanzprodukte mitwirken oder weil sie nicht mehr im Unternehmen beschäftigt sind, informieren Sie bitte umgehend die IHK.

IX. Übergangsregelung für Inhaber einer Erlaubnis nach § 34 c GewO

Diese Übergangsregel gilt für Gewerbetreibende, die am **21. März 2016** eine Erlaubnis nach § 34 c Abs. 1 Nr. 2 GewO (für den Abschluss von Darlehensverträgen) besaßen und diese Tätigkeit weiterhin ausüben wollen.

Diese Vermittler müssen **bis zum 21. März 2017** eine Erlaubnis als Immobiliendarlehensvermittler beantragen und sich registrieren zu lassen. Wird der Antrag nicht fristgerecht gestellt, verliert die Erlaubnis nach § 34 c GewO automatisch am 22. März 2017 ihre Gültigkeit.

X Berufspflichten

Mit dem neuen Berufsrecht für Immobiliendarlehensvermittler und Honorar-Immobiliendarlehensberater werden auch höhere Anforderungen an Beratung und Dokumentation gestellt.

Die Berufspflichten sind in der ImmVermV, dem BGB und dem EGBGB geregelt.

1. ImmVermV

Die ImmVermV regelt insbesondere folgende Berufspflichten:

- Mitteilungspflicht zu den im Vermittlerregister gespeicherten Angaben (§§6, 7 ImmVermV)
- Verpflichtung die Tätigkeit mit der erforderlichen Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit im Interesse der Immobiliendarlehensnehmer auszuüben (§ 12 ImmVermV)

IHK-Information

- Verbot, sich im Zusammenhang mit der Immobiliendarlehensvermittlung oder –beratung Eigentum oder Besitz an Geldern des Immobiliendarlehensnehmers zu verschaffen (§ 13 ImmVermV)
- Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflichten (§ 14 ImmVermV)

2. BGB

Im BGB finden sich die Regelungen zu den Berufspflichten insbesondere Kapitel „Besondere Vorschriften für Verbraucherdarlehensverträge“, §§ 491 ff. BGB.

Hervorzuheben sind insbesondere:

- die vorvertraglichen Informationspflichten, § 491a BGB
- die Regelungen zu den Kopplungsgeschäften, (§§ 492a, 492b BGB)

3. EGBGB

Das EGBGB regelt in Art. 247 umfangreich die Informationspflichten bei Verbraucherdarlehensverträgen, entgeltlichen Finanzierungshilfen und Darlehensvermittlungsverträgen.

Die vorvertraglichen Informationspflichten werden ausführlich in Art. 247, § 1 EGBGB geregelt. Danach muss der Verbraucher darüber informiert werden, welche Informationen und Nachweise innerhalb welchen Zeitraums von ihm benötigt werden, um eine ordnungsgemäße Kreditwürdigkeitsprüfung durchführen zu können. Die vorvertraglichen Informationen sind in Textform zu übermitteln.

Die Information hat rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung des Darlehensnehmers zu erfolgen. Dabei ist das Europäische standardisierte Merkblatt zu verwenden, Art. 247, § 2 EGBGB.

Die Angabe der statusbezogenen Informationen erfolgt nach Art. 247, § 13 EGBGB. Danach sind mitzuteilen:

- Name und Anschrift des Vermittlers,
- die Höhe der vom Verbraucher verlangten Vergütung,
- die Tatsache, ob der Vermittler von einem Dritten ein Entgelt oder sonstige Anreize erhält, sowie gegebenenfalls die Höhe,
- der Umfang der Befugnisse des Vermittlers, insbesondere, ob er ausschließlich für einen oder mehrere bestimmte Darlehensgeber oder unabhängig tätig wird, und
- gegebenenfalls weitere vom Verbraucher verlangte Nebenentgelte sowie deren Höhe, soweit deren Höhe bekannt ist, andernfalls einen Höchstbetrag



IHK-Information

XI. Anzeigepflicht

Gewerbetreibende haben dem Gewerbeamt Personen anzuzeigen, die mit der Leitung des Betriebes oder einer Zweigniederlassung beauftragt sind. Anzuzeigen sind auch die Vertretungsberechtigten juristischer Personen. In der Anzeige ist der Name, der Geburtsname, sofern dieser vom Namen abweicht, der Vorname, die Staatsangehörigkeit, der Geburtstag und -ort sowie die Anschrift jeder betreffenden Person anzugeben.

Anzeigepflichtig sind danach auch der Wechsel von Betriebsleitern, Geschäftsführern und Vorständen sowie die Schaffung und Neubesetzung solcher Stellen. Die Betriebsleiter müssen ebenfalls zuverlässig sein.

XII. Rechtsgrundlagen, weitere Informationen

- www.gera.ihk.de, Dok.-Nr. 3116736
- Gewerbeordnung (GewO)
- Verordnung über Immobiliendarlehensvermittlung (ImmVermV)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB)
- www.bundesgesetzblatt.de
- www.vermittlerregister.info
- www.gesetze-im-internet.de

XIII. Gebühren

Nach dem Gebührentarif der IHK Ostthüringen zu Gera werden folgende Gebühren erhoben:

- Eintragung von Immobiliendarlehensvermittlern ins Vermittlerregister (je Eintrag) 84,00 €
- Eintragung von Arbeitnehmern ins Vermittlerregister (je Mitteilung, unabhängig von der Anzahl der Arbeitnehmer) 35,00 €

Alle Gebühren im Zusammenhang mit der Erlaubnis erfragen Sie bitte bei Ihrem Gewerbeamt.

Ihre Ansprechpartner:

	Christian Rusche	Tino Benkert
Tel.	+49 365 8553-301	+49 365 8553-305
Fax	+49 365 8553-77301	+49 365 8553-77305
E-Mail	rusche@gera.ihk.de	benkert@gera.ihk.de

Hinweis:

Diese Information soll nur erste Hinweise geben und erhebt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Obwohl mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, kann eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden.