



**Bergische Industrie- und Handelskammer**  
Wuppertal-Solingen-Remscheid

Immobilienvermittlung § 34i in Kraft getreten

## **Neue Regeln für Darlehensvermittler**

Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie

Die Richtlinie 2014/17/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher ist bis zum 21. März 2016 in deutsches Recht umzusetzen.

Neben zahlreichen anderen Gesetzesänderungen wird im Rahmen der Umsetzung dieser Richtlinie eine neue Erlaubnispflicht für Immobilienvermittler (§34i GewO-E) eingeführt. Derzeit ist die Darlehensvermittlung allgemein bereits in § 34c GewO geregelt, wonach eine Erlaubnis benötigt, wer den Abschluss von Darlehensverträgen vermitteln oder die Gelegenheit zum Abschluss der Verträge nachweisen will. Diese Erlaubnispflicht wird im Hinblick auf Immobilienvermittler verschärft.

Sie erfasst die gewerbsmäßige Vermittlung von Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen im Sinne von § 491 Absatz 3 BGB-E oder entsprechende entgeltliche Finanzierungshilfen im Sinne des § 506 BGB-E und die Beratung zu solchen Verträgen. Unter den Begriff "Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag" fallen entgeltliche Darlehensverträge zwischen einem Unternehmer als Darlehensgeber und einem Verbraucher als Darlehensnehmer, die entweder durch ein Grundpfandrecht besichert sind oder die für den Erwerb oder Erhaltung des Eigentums an Grundstücken, an bestehenden oder zu errichtenden Gebäuden oder für den Erwerb oder die Erhaltung von grundstücksgleichen Rechten bestimmt sind.

Die Vermittlung von Bausparverträgen wird dagegen von § 34i Absatz 1 GewO-E nicht erfasst, weil Bausparverträge als solche keine Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge sind. Sie bilden allerdings eine Grundlage für den etwaigen späteren Abschluss eines Bausparvertrages, bei dem es sich oftmals um einen Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag handeln wird, bei dem es sich aber auch um einen Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag handeln kann. Wegen dieser Verknüpfung wird von der Bundesregierung noch geprüft, ob eine ausdrückliche Einbeziehung der Vermittler

von Bausparverträgen in den Anwendungsbereich des § 34i GewO zu einem späteren Zeitpunkt sachgerecht erscheint.

### **Erlaubnisvoraussetzungen**

Die Erlaubnisvoraussetzungen für den Immobiliendarlehensvermittler orientieren sich voraussichtlich an den bereits bekannten Bestimmungen für Finanzanlagen- und Versicherungsvermittler: Neben der schon bisher notwendigen Zuverlässigkeit und den geordneten Vermögensverhältnissen hat der Immobiliendarlehensvermittler künftig eine Berufshaftpflichtversicherung sowie seine Sachkunde nachzuweisen. Notwendig ist ferner, dass der Gewerbetreibende seine Hauptniederlassung oder seinen Hauptsitz im Inland hat und seine Tätigkeit als Immobiliendarlehensvermittler auch im Inland ausübt. Die Sachkunde kann durch eine Prüfung bei der IHK oder einen vergleichbaren Berufsabschluss belegt werden. Einzelheiten zur Berufshaftpflicht und der Sachkunde werden nicht durch das Gesetz selbst, sondern durch eine Verordnung geregelt.

### **Bestandsschutz für „Alte-Hasen“**

Für Personen, die langjährig und ununterbrochen selbständig oder unselbständig eine Tätigkeit als Immobiliendarlehensvermittler ausgeübt haben, wird eine Bestandsschutzregelung (sog. "Alte-Hasen-Regelung") eingeführt. Die erforderliche Sachkunde wird vermutet, sofern der Gewerbetreibende eine ununterbrochene Tätigkeit seit dem 21. März 2011 durch Vorlage geeigneter Unterlagen nachweisen kann. Selbständige weisen dies insbesondere durch Vorlage der Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 GewO (derzeit wird geprüft, ob die Erlaubnistatbestände nach § 34c Abs. 1 Satz 1 **und** 2 erfüllt werden müssen), unselbständig tätige Vermittler z. B. durch Arbeitszeugnisse nach.

### **Angestellte und Personen in leitender Funktion**

Der Regierungsentwurf sieht vor, dass Immobiliendarlehensvermittler Personen, die bei der Vermittlung und Beratung (nicht zwangsläufig unmittelbar) mitwirken oder in leitender Position dafür verantwortlich sind, nur beschäftigen dürfen, wenn deren Sachkunde und die Zuverlässigkeit überprüft worden ist. Erfasst werden Mitarbeiter im kundenbezogenen und nichtkundenbezogenen Bereich, einschließlich Personen in leitenden Positionen, die eine wichtige Rolle bei der Vermittlung oder Beratung spielen. Damit geht die Vorschrift im Anwendungsbereich über die vergleichbare Regelung für Finanzanlagenvermittler nach § 34f hinaus, die nur die Beschäftigten dem Sachkundeerfordernis unterwirft, die unmittelbar bei der Beratung und Vermittlung mitwirken. Personen, die unterstützende Aufgaben ausführen, die mit dem Kreditverfahren nicht zusammenhängen (z.B. Personalabteilung, IT-Bereich), werden hingegen auch hier nicht erfasst.

### **Vereinfachtes Verfahren für Inhaber einer alten Erlaubnis**

Wird die Erlaubnis unter Vorlage der bisherigen Erlaubnisurkunde gemäß § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 beantragt, so erfolgt keine Prüfung der Zuverlässigkeit und der Vermögensverhältnisse nach § 34i Absatz 2 Nummer 1 und 2 GewO-E.

Gewerbetreibende, die am 21. März 2016 eine Erlaubnis für die Vermittlung des Abschlusses von Verträgen im Sinne des § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 haben und die Verträge über Immobilienkredite im Sinne des § 34i Absatz 1 GewO-E weiterhin vermitteln wollen, müssen bis zum 21. März 2017 eine Erlaubnis als Immobilienkreditvermittler nach § 34i Absatz 1 GewO-E besitzen und sich selbst sowie die nach § 34i Absatz 8 GewO-E einzutragenden Personen registrieren lassen.

Bis zur Erteilung einer Erlaubnis nach § 34i GewO-E kann der Gewerbetreibende keinen Gebrauch vom Notifizierungsverfahren (beabsichtigt ein Immobilienkreditvermittler im Rahmen der Dienst- oder Niederlassungsfreiheit tätig zu werden, muss er im Aufnahmestaat nicht erneut eine Erlaubnis beantragen) machen.

### **Honorar-Immobilardarlehensberater**

Der Referentenentwurf sieht derzeit keine eigene Erlaubnispflicht vor, obwohl die Erbringung von Beratungsleistungen nach der Wohnimmobilienkreditrichtlinie eine Tätigkeit ist, die von der Kreditvermittlungstätigkeit zu unterscheiden ist. Wird der Gewerbetreibende allerdings als Honorar-Immobilardarlehensberater tätig, gelten hierfür spezielle Berufspflichten.

### **Registrierungspflicht**

Immobilardarlehensvermittler müssen sich unverzüglich nach Aufnahme ihrer Tätigkeit in das Vermittlerregister nach § 11a GewO (bereits bekannt als Versicherungs- und Finanzanlagenvermittler-Register) eintragen lassen. Ebenso sind sie verpflichtet, die unmittelbar bei der Vermittlung oder Beratung mitwirkenden oder dafür verantwortlichen Personen unverzüglich nach Aufnahme ihrer Tätigkeit in dieses Register eintragen zu lassen. Das Register wird bei der örtlich zuständigen IHK geführt.

### **Berufspflichten**

Die Einzelheiten der Berufspflichten bzw. den Umfang der Verpflichtungen des Immobilienkreditvermittlers bei der Ausübung des Gewerbes, insbesondere über die Pflicht, die erhaltenen Vermögenswerte des Kreditnehmers getrennt zu verwalten oder die Pflicht, nach der Ausführung des Auftrags dem Kreditnehmer Rechnung zu legen, wird durch eine entsprechende Verordnung geregelt.

## **Andere Darlehensverträge**

Die Vermittlung anderer Darlehensverträge fällt weiterhin unter die Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 der Gewerbeordnung. Ausgenommen davon sind die Vermittlung und Beratung über paritarische Darlehen und Nachrangdarlehen sowie bestimmte Arten von Direktinvestments als Vermögensanlagen, die seit in Kraft treten des Kleinanlegerschutzes (10.07.2015) unter die Erlaubnispflicht als Finanzanlagenvermittlers gem. § 34f Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 Gewerbeordnung fallen.

## **Veröffentlichung von Entscheidungen**

Zur Umsetzung der Richtlinienbestimmungen sieht der Referentenentwurf einen öffentlichen „Pranger“ vor. Das bedeutet, dass die zuständige Behörde eine nicht mehr anfechtbare Entscheidung, die sie wegen eines Rechtsverstößes getroffen hat, öffentlich bekannt machen kann, wenn dies unter Abwägung der betroffenen Interessen zur Beseitigung oder Verhinderung von Missständen geboten ist. Hierunter fallen Entscheidungen, mit der

- die erteilte Erlaubnis zurückgenommen oder widerrufen,
- die Ausübung des Gewerbes untersagt
- oder ein Bußgeld verhängen wird.

## **Erlaubniszuständigkeit**

Die Erlaubnis- und Aufsichtszuständigkeit wird durch den jeweiligen Landesgesetzgeber bestimmt.

## **Hinweise**

Das Gesetzgebungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen, daher können sich bei den Informationen Änderungen ergeben. Diese Informationen sollen nur erste Hinweise geben und erheben daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Wir haben dieses Merkblatt mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, können aber keine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit übernehmen.

## **Ansprechpartner:**

Elke Stoermer  
Telefon: 0202 2490-403  
Telefax: 0202 2490-499  
E-Mail: [e.stoermer@bergische.ihk.de](mailto:e.stoermer@bergische.ihk.de)