

# Verordnung über Immobiliendarlehensvermittlung (Immobiliendarlehensvermittlungsverordnung - ImmVermV)

ImmVermV

Ausfertigungsdatum: 28.04.2016

Vollzitat:

"Immobiliendarlehensvermittlungsverordnung vom 28. April 2016 (BGBl. I S. 1046), die durch Artikel 3 der Verordnung vom 17. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2483) geändert worden ist"

**Hinweis:** Änderung durch Art. 3 V v. 17.12.2018 I 2483 (Nr. 46) mWv 20.12.2018 textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet

## Fußnote

(+++ Textnachweis ab: 7.5.2016 +++)  
(+++ Zur Anwendung vgl. §§ 10 Abs. 2, 18 +++)  
(+++ Amtlicher Hinweis des Normgebers auf EU-Recht:  
Umsetzung der  
EURL 17/2014 (CELEX Nr: 32014L0017) +++)

Die V wurde als Artikel 1 der V v. 28.4.2016 I 1046 vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Finanzen und dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz mit Zustimmung des Bundesrates beschlossen. Die V ist gem. Artikel 5 der V am 7.5.2016 in Kraft getreten.

## Abschnitt 1 Sachkundenachweis

### § 1 Sachkundeprüfung

(1) Durch das Bestehen der Sachkundeprüfung erbringt der Prüfling den Nachweis, dass er über die fachspezifischen Produkt- und Beratungskennnisse verfügt, die zur Ausübung der Tätigkeiten als Immobiliendarlehensvermittler nach § 34i Absatz 1 der Gewerbeordnung erforderlich sind.

(2) Gegenstand der Sachkundeprüfung sind folgende Sachgebiete:

1. Kundenberatung,
2. fachliche Kenntnisse für die Immobiliendarlehensvermittlung und -beratung,
3. Finanzierung und Kreditprodukte.

Die inhaltlichen Anforderungen an die Sachkundeprüfung bestimmen sich nach der Anlage 1.

### § 2 Zuständige Stelle und Prüfungsausschuss

(1) Die Abnahme der Sachkundeprüfung erfolgt durch die Industrie- und Handelskammern. Die Sachkundeprüfung kann bei jeder Industrie- und Handelskammer abgelegt werden, die diese Prüfung anbietet.

(2) Für die Abnahme der Sachkundeprüfung errichten die Industrie- und Handelskammern Prüfungsausschüsse. Sie berufen die Mitglieder dieser Ausschüsse. Die Mitglieder müssen auf den Prüfungsgebieten sachkundig, mit der aktuellen Praxis der Immobiliendarlehensvermittlung und -beratung durch eigene Erfahrung vertraut und für die Mitwirkung im Prüfungswesen geeignet sein.

(3) Mehrere Industrie- und Handelskammern können Vereinbarungen zur gemeinsamen Durchführung der Sachkundeprüfung schließen. Sie können einen gemeinsamen Prüfungsausschuss errichten. Unberührt bleibt § 10 des Gesetzes zur vorläufigen Regelung des Rechts der Industrie- und Handelskammern in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 701-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 254 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

### § 3 Prüfungsinhalt, Verfahren

(1) Die Sachkundeprüfung besteht aus einem schriftlichen und einem praktischen Teil. Die Teilnahme am praktischen Teil der Prüfung setzt das Bestehen des schriftlichen Teils voraus.

(2) Der schriftliche Teil der Prüfung umfasst die in § 1 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 aufgeführten Sachgebiete. Sie sind in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander zu prüfen. Der Prüfling soll anhand praxisbezogener Aufgaben nachweisen, dass er die grundlegenden fachlichen und rechtlichen Kenntnisse auf dem Gebiet der Immobiliendarlehensvermittlung erworben hat und diese Kenntnisse praktisch anwenden kann.

(3) Die Auswahl der Prüfungsaufgaben für den schriftlichen Teil der Prüfung trifft ein nach Maßgabe des § 32 Absatz 2 der Gewerbeordnung eingerichteter bundesweit einheitlich tätiger Aufgabenauswahlausschuss. Der Aufgabenauswahlausschuss wird mit sieben Mitgliedern und sieben stellvertretenden Mitgliedern besetzt. Die Berufung der Mitglieder und der Stellvertreter erfolgt nach Anhörung von Vertretern der Kreditinstitute, der Bausparkassen, der Versicherungsunternehmen sowie der Kreditvermittler. Es werden berufen:

1. drei Mitglieder und drei Stellvertreter jeweils aus den Reihen der Kreditinstitute einschließlich der Bausparkassen und der Versicherungsunternehmen oder der Vertreter ihrer jeweiligen Interessen,
2. drei Mitglieder und drei Stellvertreter aus den Reihen der Kreditvermittler oder der Vertreter ihrer Interessen sowie
3. ein Mitglied und ein Stellvertreter aus den Reihen der Industrie- und Handelskammern oder der Vertreter ihrer Interessen.

Die Mitglieder des Aufgabenauswahlausschusses sowie ihre Stellvertreter müssen in der Lage sein, sachverständige Entscheidungen zur Aufgabenstellung zu treffen. Die Prüfungsaufgaben werden nach der Prüfung nicht veröffentlicht; sie stehen den Prüflingen nur während der Prüfungen zur Verfügung.

(4) Im praktischen Teil der Prüfung, der als Simulation eines Kundenberatungsgesprächs durchgeführt wird, wird jeweils ein Prüfling geprüft. Hier soll der Prüfling nachweisen, dass er über die Fähigkeiten verfügt, kundengerechte Lösungen zu entwickeln und anzubieten.

(5) Der praktische Teil der Prüfung ist nicht zu absolvieren, wenn der Prüfling

1. eine Erlaubnis nach § 34d Absatz 1 oder 2, § 34f Absatz 1 oder § 34h Absatz 1 der Gewerbeordnung hat,
2. einen Sachkundenachweis im Sinne des § 34d Absatz 5 Satz 1 Nummer 4 der Gewerbeordnung oder einen diesem nach § 27 der Versicherungsvermittlungsverordnung vom 17. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2483) gleichgestellten Abschluss besitzt,
3. einen Sachkundenachweis im Sinne des § 34f Absatz 2 Nummer 4 der Gewerbeordnung besitzt oder
4. einen Sachkundenachweis nach § 34h Absatz 1 Satz 4 in Verbindung mit § 34f Absatz 2 Nummer 4 der Gewerbeordnung besitzt.

(6) Die Prüfung ist nicht öffentlich. Im praktischen Teil der Prüfung können jedoch folgende Personen anwesend sein:

1. beauftragte Vertreter der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht,
2. Mitglieder eines anderen Prüfungsausschusses,
3. Vertreter der Industrie- und Handelskammern,
4. Personen, die beauftragt sind, die Qualität der Prüfungen zu kontrollieren, oder
5. Personen, die in einen Prüfungsausschuss berufen werden.

Diese Personen dürfen nicht in die laufende Prüfung eingreifen oder in die Beratung über das Prüfungsergebnis einbezogen werden.

(7) Die Leistung des Prüflings ist vom Prüfungsausschuss mit „bestanden“ oder „nicht bestanden“ zu bewerten. Die Prüfung ist bestanden, wenn sowohl der schriftliche als auch der praktische Teil der Prüfung mit „bestanden“ bewertet worden sind. Der schriftliche Teil der Prüfung ist bestanden, wenn der Prüfling in jedem der Sachgebiete nach § 1 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 mindestens 50 Prozent der erreichbaren Punkte erzielt hat. Der praktische Teil der Prüfung ist bestanden, wenn der Prüfling mindestens 50 Prozent der erreichbaren Punkte erzielt hat.

(8) Die Industrie- und Handelskammer stellt unverzüglich eine Bescheinigung nach Anlage 2 aus, wenn der Prüfling die Prüfung erfolgreich abgelegt hat. Wurde die Prüfung nicht erfolgreich abgelegt, erhält der Prüfling darüber einen Bescheid, in dem auf die Möglichkeit einer Wiederholungsprüfung hinzuweisen ist.

(9) Die Einzelheiten des Prüfungsverfahrens regeln die Industrie- und Handelskammern nach Maßgabe des § 32 Absatz 1 Satz 2 der Gewerbeordnung durch Satzung.

#### **§ 4 Gleichstellung anderer Berufsqualifikationen**

(1) Folgende Berufsqualifikationen und deren Vorläufer oder Nachfolger sind dem Nachweis der erforderlichen Sachkunde gleichgestellt:

1. eine mit Erfolg abgelegte Abschlussprüfung
  - a) als Immobilienkaufmann oder als Immobilienkauffrau,
  - b) als Bankkaufmann oder Bankkauffrau,
  - c) als Sparkassenkaufmann oder Sparkassenkauffrau,
  - d) als Kaufmann für Versicherungen und Finanzen „Fachrichtung Finanzberatung“ oder als Kauffrau für Versicherungen und Finanzen „Fachrichtung Finanzberatung“, wenn
    - aa) 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 (BGBl. I S. 1187) abgelegt wurde oder
    - bb) 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,
  - e) als Geprüfter Immobilienfachwirt oder als Geprüfte Immobilienfachwirtin,
  - f) als Geprüfter Bankfachwirt oder Geprüfte Bankfachwirtin,
  - g) als Geprüfter Fachwirt für Finanzberatung oder Geprüfte Fachwirtin für Finanzberatung,
  - h) als Geprüfter Fachwirt für Versicherungen und Finanzen oder als Geprüfte Fachwirtin für Versicherungen und Finanzen;
2. ein Abschlusszeugnis als Finanzfachwirt (FH) oder Finanzfachwirtin (FH) mit einem abgeschlossenen weiterbildenden Zertifikatsstudium an einer Hochschule, wenn zusätzlich eine mindestens einjährige Berufserfahrung im Bereich der Immobiliendarlehensvermittlung vorliegt;
3. ein Abschlusszeugnis als Geprüfter Fachberater für Finanzdienstleistungen oder als Geprüfte Fachberaterin für Finanzdienstleistungen, wenn zusätzlich eine mindestens zweijährige Berufserfahrung im Bereich der Immobiliendarlehensvermittlung vorliegt.

(2) Der erfolgreiche Abschluss eines mathematischen, wirtschafts- oder rechtswissenschaftlichen Studiums an einer Hochschule oder Berufsakademie wird als Nachweis anerkannt, wenn die erforderliche Sachkunde bei der antragstellenden Person vorliegt. Dies setzt in der Regel voraus, dass zusätzlich zu dem Abschluss nach Satz 1 eine mindestens dreijährige Berufserfahrung im Bereich der Immobiliendarlehensvermittlung nachgewiesen wird.

#### **§ 5 Anerkennung von ausländischen Befähigungsnachweisen im Rahmen der Niederlassungsfreiheit**

Unterscheiden sich die nach § 13c der Gewerbeordnung vorgelegten Nachweise hinsichtlich der zugrunde liegenden Sachgebiete wesentlich von den Anforderungen der §§ 1 und 3 und gleichen die Kenntnisse, Fähigkeiten und Kompetenzen, die die antragstellende Person im Rahmen ihrer Berufspraxis oder durch sonstige einschlägige nachgewiesene Qualifikationen erworben hat, diesen wesentlichen Unterschied nicht aus, so ist die Erlaubnis zur Aufnahme der angestrebten Tätigkeit von der erfolgreichen Teilnahme an einer ergänzenden, diese Sachgebiete umfassenden Sachkundeprüfung (spezifische Sachkundeprüfung) abhängig.

## **Abschnitt 2 Vermittlerregister**

## **§ 6 Angaben zur Speicherung im Vermittlerregister**

(1) Im Vermittlerregister nach § 11a der Gewerbeordnung werden folgende Angaben zu den Eintragungspflichtigen gespeichert:

1. der Familienname und der Vorname sowie die Firmen der Personenhandelsgesellschaften, in denen der Eintragungspflichtige als geschäftsführender Gesellschafter tätig ist,
2. das Geburtsdatum,
3. die Angabe, dass der Eintragungspflichtige eine Erlaubnis nach § 34i Absatz 1 Satz 1 der Gewerbeordnung als Immobiliendarlehensvermittler besitzt,
4. die Angabe, ob der Eintragungspflichtige als Honorar-Immobiliendarlehensberater nach § 34i Absatz 5 der Gewerbeordnung auftritt,
5. die Bezeichnung und die Anschrift der zuständigen Erlaubnisbehörde und der zuständigen Registerbehörde,
6. die Staaten der Europäischen Union und die anderen Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, in denen er beabsichtigt, tätig zu werden, sowie bei Bestehen einer Niederlassung die dortige Geschäftsanschrift und die gesetzlichen Vertreter dieser Niederlassung,
7. die betriebliche Anschrift,
8. die Registrierungsnummer nach § 7 Absatz 3 Satz 1,
9. Angaben darüber, ob und für welches Unternehmen der Eintragungspflichtige als gebundener Immobiliendarlehensvermittler nach Artikel 4 Nummer 7 der Richtlinie 2014/17/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher und zur Änderung der Richtlinien 2008/48/EG und 2013/36/EU und der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 (ABl. L 60 vom 28.2.2014, S. 34) auftritt,
10. der Familienname und der Vorname der vom Eintragungspflichtigen beschäftigten Personen, die unmittelbar bei der Vermittlung oder Beratung mitwirken oder dafür in leitender Position verantwortlich sind, sowie
11. die Geburtsdaten der nach Nummer 10 eingetragenen Personen.

Ist der Eintragungspflichtige eine juristische Person, so werden neben ihrer Firma auch der Familienname und der Vorname der natürlichen Personen gespeichert, die innerhalb des für die Geschäftsführung verantwortlichen Organs für die Vermittlertätigkeiten zuständig sind.

(2) Zudem werden im Register nach § 11a der Gewerbeordnung Angaben nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1, 2, 5, 6, 8 und 9 sowie die Angaben nach Absatz 1 Satz 2 eines in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zugelassenen Immobiliendarlehensvermittlers unter einer Registrierungsnummer gespeichert, die die zuständige Behörde des Herkunftsstaates der zuständigen Registerbehörde mitgeteilt hat.

## **§ 7 Mitteilungspflichten**

(1) Der Eintragungspflichtige hat der zuständigen Erlaubnisbehörde unverzüglich nach Aufnahme seiner Tätigkeit die Angaben nach § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 9 und Satz 2 mitzuteilen. Ebenso hat er Änderungen der Angaben nach § 6 Absatz 1 unverzüglich mitzuteilen. Die zuständige Erlaubnisbehörde leitet diese Angaben und Änderungen unverzüglich an die Registerbehörde weiter.

(2) Der Eintragungspflichtige hat die Angaben nach § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 10 und 11 sowie Änderungen dieser Angaben unverzüglich der Registerbehörde mitzuteilen.

(3) Die Registerbehörde erteilt dem Eintragungspflichtigen eine Eintragungsbestätigung mit der Registrierungsnummer, unter der der Eintragungspflichtige im Register geführt wird. Die Registerbehörde teilt der zuständigen Erlaubnisbehörde die Registrierungsnummer mit.

(4) Die Registerbehörde unterrichtet den Eintragungspflichtigen, die zuständige Erlaubnisbehörde sowie die zuständige Behörde der Staaten der Europäischen Union und der anderen Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum nach § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 unverzüglich über eine Datenlöschung nach § 11a Absatz 3b Satz 2 der Gewerbeordnung.

## **§ 8 Zugang**

Die Angaben nach § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 und 11 dürfen nicht automatisiert abgerufen werden. Die Registerbehörde darf zu diesen Angaben nur den in § 11a Absatz 7 der Gewerbeordnung genannten Behörden Auskunft erteilen.

## **Abschnitt 3 Anforderungen an die Berufshaftpflichtversicherung**

### **§ 9 Geltungsbereich der Versicherung**

Die Versicherung nach § 34i Absatz 2 Nummer 3 der Gewerbeordnung muss für das gesamte Gebiet der Mitgliedstaaten der Europäischen Union und der anderen Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum gelten, wenn sich die Tätigkeit des Gewerbetreibenden nicht ausschließlich auf das Inland beschränkt.

### **§ 10 Umfang der Versicherung**

(1) Die Versicherung nach § 34i Absatz 2 Nummer 3 der Gewerbeordnung muss bei einem im Inland zum Geschäftsbetrieb zugelassenen Versicherungsunternehmen abgeschlossen werden.

(2) Für die Höhe der Mindestversicherungssumme für jeden einzelnen Versicherungsfall und für die Höhe der Mindestversicherungssumme für alle Versicherungsfälle eines Jahres ist Artikel 1 der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 1125/2014 der Kommission vom 19. September 2014 zur Ergänzung der Richtlinie 2014/17/EU des Europäischen Parlaments und des Rates im Hinblick auf technische Regulierungsstandards für die Mindestdeckungssumme der Berufshaftpflichtversicherung oder gleichwertigen Garantie für Kreditvermittler (ABl. L 305 vom 24.10.2014, S. 1) in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

(3) Der Versicherungsvertrag muss Deckung für die sich aus der gewerblichen Tätigkeit im Anwendungsbereich dieser Verordnung ergebenden Haftpflichtgefahren für Vermögensschäden gewähren. Der Versicherungsvertrag muss sich auch auf solche Vermögensschäden erstrecken, für die der Versicherungspflichtige nach § 278 oder § 831 des Bürgerlichen Gesetzbuchs einzustehen hat, soweit die Erfüllungs- oder Verrichtungsgehilfen nicht selbst zum Abschluss einer solchen Berufshaftpflichtversicherung verpflichtet sind. Ist der Gewerbetreibende in einer oder mehreren Personenhandelsgesellschaften als geschäftsführender Gesellschafter tätig, so muss für die jeweilige Personenhandelsgesellschaft jeweils ein Versicherungsvertrag abgeschlossen werden; der Versicherungsvertrag kann auch die Tätigkeit des Gewerbetreibenden nach Satz 1 abdecken.

(4) Der Versicherungsvertrag hat Versicherungsschutz für jede einzelne Pflichtverletzung zu gewähren, die gesetzliche Haftpflichtansprüche privatrechtlichen Inhalts gegen den Versicherungspflichtigen zur Folge haben könnte. Dabei kann vereinbart werden, dass sämtliche Pflichtverletzungen bei Erledigung eines einheitlichen Geschäfts als ein Versicherungsfall gelten.

(5) Von der Versicherung kann die Haftung für Ersatzansprüche wegen wissentlicher Pflichtverletzung ausgeschlossen werden. Weitere Ausschlüsse sind nur insoweit zulässig, als sie marktüblich sind und dem Zweck der Berufshaftpflichtversicherung nicht zuwiderlaufen.

### **§ 11 Versicherungsbestätigung, Anzeigepflicht des Versicherungsunternehmens**

(1) Die vom Versicherungsunternehmen erteilte Versicherungsbestätigung nach § 113 Absatz 2 des Versicherungsvertragsgesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2631), das zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 19. Februar 2016 (BGBl. I S. 254) geändert worden ist, darf zum Zeitpunkt der Antragstellung bei der für die Erlaubniserteilung zuständigen Behörde nicht älter als drei Monate sein.

(2) Das Versicherungsunternehmen ist verpflichtet, der für die Erlaubniserteilung nach § 34i Absatz 1 der Gewerbeordnung zuständigen Behörde unverzüglich Folgendes anzuzeigen:

1. die Beendigung oder Kündigung des Versicherungsvertrags, gegebenenfalls erst nach Ablauf der Frist nach § 38 Absatz 3 Satz 3 des Versicherungsvertragsgesetzes,
2. das Ausscheiden eines Versicherungsnehmers aus einem Gruppenversicherungsvertrag sowie
3. jede Änderung des Versicherungsvertrages, die den vorgeschriebenen Versicherungsschutz im Verhältnis zu Dritten beeinträchtigen kann.

Die zuständige Behörde hat dem Versicherungsunternehmen das Datum des Eingangs der Anzeige mitzuteilen.

(3) Zuständige Stelle im Sinne des § 117 Absatz 2 des Versicherungsvertragsgesetzes ist die für die Erlaubniserteilung nach § 34i Absatz 1 der Gewerbeordnung zuständige Behörde.

## **Abschnitt 4 Verhaltenspflichten**

### **§ 12 Allgemeine Verhaltenspflicht**

Der Gewerbetreibende ist verpflichtet, seine Tätigkeit mit der erforderlichen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit im Interesse des Immobiliendarlehensnehmers auszuüben.

### **§ 13 Verbot der Annahme von Geldern**

Der Gewerbetreibende ist nicht befugt, sich im Zusammenhang mit der Immobiliendarlehensvermittlung oder -beratung nach § 34i Absatz 1 Satz 1 der Gewerbeordnung Eigentum oder Besitz an Geldern des Immobiliendarlehensnehmers zu verschaffen.

### **§ 14 Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflicht**

(1) Der Gewerbetreibende hat ab der Annahme des Auftrags Folgendes nach Satz 3 aufzuzeichnen:

1. den Namen und Vornamen oder die Firma sowie die Anschrift des Auftraggebers,
2. das für die Tätigkeit vom Auftraggeber zu entrichtende und das entrichtete Entgelt,
3. den Tag und den Grund der Auftragsbeendigung.

Er hat die entsprechenden Unterlagen und Belege übersichtlich zu sammeln. Die Aufzeichnungen sind unverzüglich und in deutscher Sprache vorzunehmen.

(2) Die in Absatz 1 genannten Unterlagen sind fünf Jahre auf einem dauerhaften Datenträger vorzuhalten und in den Geschäftsräumen aufzubewahren. Die Aufbewahrungsfrist beginnt mit dem Ende des Kalenderjahres, in dem der letzte aufzeichnungspflichtige Vorgang für den jeweiligen Auftrag angefallen ist. Sonstige Vorschriften über Aufzeichnungs- und Buchführungspflichten bleiben unberührt.

### **§ 15 Außerordentliche Prüfungen**

(1) Die für die Erlaubniserteilung nach § 34i Absatz 1 der Gewerbeordnung zuständige Behörde kann aus besonderem Anlass anordnen, dass der Gewerbetreibende sich auf seine Kosten im Rahmen einer außerordentlichen Prüfung durch einen geeigneten Prüfer auf die Einhaltung der sich aus § 34i Absatz 5 bis 7 der Gewerbeordnung und § 14 ergebenden Pflichten überprüfen lässt und der Behörde den Prüfungsbericht übermittelt. Der Prüfer wird von der nach Satz 1 zuständigen Behörde bestimmt. Der Prüfungsbericht hat einen Vermerk darüber zu enthalten, ob und welche Verstöße des Gewerbetreibenden festgestellt worden sind. Der Prüfer hat den Vermerk unter Angabe von Ort und Datum zu unterzeichnen, wobei die elektronische Namenswiedergabe genügt.

(2) Geeignete Prüfer sind

1. Wirtschaftsprüfer, vereidigte Buchprüfer, Wirtschaftsprüfungs- und Buchprüfungsgesellschaften,
2. Prüfungsverbände, zu deren gesetzlichem oder satzungsmäßigem Zweck die regelmäßige und außerordentliche Prüfung ihrer Mitglieder gehört, sofern
  - a) mindestens einer ihrer gesetzlichen Vertreter Wirtschaftsprüfer ist,
  - b) sie die Voraussetzungen zur Zusammensetzung des Vorstandes nach § 63b Absatz 5 des Genossenschaftsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2230), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. März 2016 (BGBl. I S. 518) geändert worden ist, erfüllen oder
  - c) sie sich für ihre Prüfungstätigkeit selbständiger Wirtschaftsprüfer oder vereidigter Buchprüfer oder einer Wirtschaftsprüfungs- oder Buchprüfungsgesellschaft bedienen.

(3) Geeignete Prüfer sind auch andere Personen, die öffentlich bestellt oder zugelassen worden sind und die auf Grund ihrer Vorbildung und Erfahrung in der Lage sind, eine ordnungsgemäße Prüfung in dem jeweiligen Gewerbebetrieb durchzuführen, sowie deren Zusammenschlüsse.

(4) Ungeeignet für eine außerordentliche Prüfung sind Personen, bei denen die Besorgnis der Befangenheit besteht.

### **§ 16 Rechte und Pflichten der an der außerordentlichen Prüfung Beteiligten**

(1) Der Gewerbetreibende hat dem Prüfer jederzeit Einsicht in die Bücher, Aufzeichnungen und Unterlagen zu gestatten. Er hat dem Prüfer alle Aufklärungen und Nachweise auf Verlangen zu geben, die der Prüfer für eine sorgfältige Prüfung benötigt.

(2) Der Prüfer ist zur gewissenhaften und unparteiischen Prüfung und zur Verschwiegenheit verpflichtet. Er darf nicht unbefugt Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse verwerten, die er bei seiner Tätigkeit erfahren hat. Ein Prüfer, der vorsätzlich oder fahrlässig seine Pflichten verletzt, ist dem Gewerbetreibenden zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet. Mehrere Personen haften als Gesamtschuldner.

### **§ 17 Anzeigepflicht**

Der Gewerbetreibende hat der für die Erlaubniserteilung nach § 34i Absatz 1 der Gewerbeordnung zuständigen Behörde unverzüglich nach Satz 3 anzuzeigen, welche Personen jeweils mit der Leitung des Betriebs oder einer Zweigniederlassung beauftragt sind. Dies gilt bei juristischen Personen auch für die nach Gesetz, Satzung oder Gesellschaftsvertrag jeweils zur Vertretung berufenen Personen. In der Anzeige ist für jede Person Folgendes anzugeben:

1. der Name, der Geburtsname, sofern dieser vom Namen abweicht, sowie der Vorname,
2. die Staatsangehörigkeit oder Staatsangehörigkeiten,
3. das Geburtsdatum und der Geburtsort sowie
4. die aktuelle Anschrift.

## **Abschnitt 5**

### **Grenzüberschreitende Verwaltungszusammenarbeit**

#### **§ 18 Grenzüberschreitende Zusammenarbeit**

Die für die Erlaubniserteilung zuständigen Behörden und die Registerbehörde arbeiten zur Überwachung der Gewerbetreibenden gemäß der Richtlinie 2014/17/EU unmittelbar oder über die Stelle nach § 11a Absatz 6 Satz 3 der Gewerbeordnung mit der Europäischen Bankenaufsichtsbehörde und den Aufsichtsbehörden der Herkunftsmitgliedstaaten zusammen. Bei Meinungsverschiedenheiten zwischen den Aufsichtsbehörden bei der Zusammenarbeit nach Satz 1 ist Artikel 19 der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. November 2010 zur Errichtung einer Europäischen Aufsichtsbehörde (Europäische Bankenaufsichtsbehörde), zur Änderung des Beschlusses Nr. 716/2009/EG und zur Aufhebung des Beschlusses 2009/78/EG der Kommission (ABl. L 331 vom 15.12.2010, S. 12), die zuletzt durch die Richtlinie 2014/17/EU (ABl. L 60 vom 28.2.2014, S. 34) geändert worden ist, entsprechend anzuwenden.

## **Abschnitt 6**

### **Ordnungswidrigkeiten, Übergangsregelung**

#### **§ 19 Ordnungswidrigkeiten**

(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 144 Absatz 2 Nummer 6 der Gewerbeordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen § 13 sich Eigentum oder Besitz an Geldern eines Immobiliendarlehensnehmers verschafft,
2. entgegen § 14 Absatz 1 Satz 1 eine Aufzeichnung nicht, nicht richtig, nicht vollständig, nicht in der vorgeschriebenen Weise oder nicht rechtzeitig fertigt,
3. entgegen § 14 Absatz 2 Satz 1 eine dort genannte Unterlage nicht, nicht richtig, nicht in der vorgeschriebenen Weise oder nicht mindestens fünf Jahre aufbewahrt,

4. einer vollziehbaren Anordnung nach § 15 Absatz 1 Satz 1 zuwiderhandelt,
5. entgegen § 16 Absatz 1 Satz 1 einem Prüfer eine Einsicht nicht gestattet,
6. entgegen § 16 Absatz 1 Satz 2 einem Prüfer eine Aufklärung oder einen Nachweis nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig gibt oder
7. entgegen § 17 Satz 1, auch in Verbindung mit Satz 2, eine Anzeige nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erstattet.

(2) Ordnungswidrig im Sinne des § 145 Absatz 2 Nummer 9 der Gewerbeordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine in Absatz 1 bezeichnete Handlung in Ausübung eines Reisegewerbes begeht.

(3) Ordnungswidrig im Sinne des § 146 Absatz 2 Nummer 11a der Gewerbeordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine in Absatz 1 bezeichnete Handlung in Ausübung eines Messe-, Ausstellungs- oder Marktgewerbes begeht.

## **§ 20 Übergangsregelung**

Ein vor dem 21. März 2016 abgelegter Abschluss nach dem Standard des gemeinsamen Lernzielkatalogs<sup>2</sup> 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 steht der erfolgreich abgelegten Sachkundeprüfung gleich.

<sup>2</sup> Nichtamtlicher Hinweis: Ausbildungsprogramm für die Qualifikation „Bauspar- und Finanzfachmann/-fachfrau (BWB)“, Berufsbildungswerk der Bausparkassen (BWB) e. V., Dezember 2012, [http://www.bwbprofi.de/files/files/Ausbildungsprogramm\\_ab\\_2013.pdf](http://www.bwbprofi.de/files/files/Ausbildungsprogramm_ab_2013.pdf); Lernzielkatalog, Herausgeber: Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen, Januar 2012.

## **Anlage 1 (zu § 1 Absatz 2) Inhaltliche Anforderungen an die Sachkundeprüfung**

(Fundstelle: BGBl. I 2016, 1052 - 1054)

### **1. Kundenberatung**

- 1.1 Serviceerwartungen des Kunden
- 1.2 Besuchsvorbereitung/Kundenkontakte
- 1.3 Kundengespräch unter Beachtung ethischer Grundsätze
  - 1.3.1 Kundensituation
  - 1.3.2 Kundenbedarf und kundengerechte Lösung
  - 1.3.3 Gesprächsführung und Systematik
- 1.4 Kundenbetreuung

### **2. Kenntnisse für Immobiliendarlehensvermittlung und -beratung**

#### **2.1 Allgemeine rechtliche Grundlagen**

- 2.1.1 Rechtsfähigkeit und Geschäftsfähigkeit
- 2.1.2 Vertragsrecht

#### **2.2 Rechtliche Grundlagen des Immobilienerwerbs**

- 2.2.1 Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte (Erbbaurecht; Wohnungseigentum), Rechte an Immobilien
- 2.2.2 Verpflichtungsgeschäft (notarieller Kaufvertrag)
- 2.2.3 Verfügungsgeschäft und Eintragung im Grundbuch (Vormerkung, Auflassung)

#### **2.3 Aufbau und Funktionsweise von Grundbüchern**

- 2.3.1 Grundlagen



- 2.3.2 Aufbau des Grundbuchs
- 2.3.3 Reihenfolge der Eintragungen; Rangfolge der Rechte
- 2.3.4 Änderungen im Grundbuch
- 2.3.5 Nicht eingetragene Lasten
- 2.4 Rechtliche Grundlagen der Immobiliendarlehensvermittlung und -beratung**
- 2.4.1 Verbraucherkreditrecht
- 2.4.2 Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag
- 2.4.3 Rechtliche Grundlagen für die Tätigkeit, insbesondere Verhaltens- und Informationspflichten als Immobiliendarlehensvermittler
- 2.4.4 Besondere Anforderungen an die Beratung
- 2.4.5 Kreditwesengesetz
- 2.4.6 Geldwäschegesetz
- 2.5 Vermittler- und Beraterrecht**
- 2.5.1 Rechtsstellung
- 2.5.2 Berufsvereinigungen/Berufsverbände
- 2.5.3 Arbeitnehmervertretungen
- 2.6 Verbraucherschutz**
- 2.6.1 Grundlagen des Verbraucherschutzes
- 2.6.2 Schlichtungsstellen
- 2.7 Unlauterer Wettbewerb**
- 2.7.1 Allgemeine Wettbewerbsgrundsätze
- 2.7.2 Unzulässige Werbung
- 2.8 Datenschutz**
- 2.8.1 Datensicherheit
- 2.8.2 Umgang mit Informationen
- 2.8.3 Verschwiegenheit
- 2.9 Zuständigkeiten der Aufsicht**
- 2.10 Europäischer Binnenmarkt: Dienstleistungs- und Niederlassungsfreiheit**
- 2.11 Finanzwirtschaftliche und wirtschaftliche Grundlagen**
- 2.11.1 Markt der Immobilien- und Baufinanzierung (Kreditgeber und Kreditvermittler, Immobilienmärkte und deren Preisbildung, Kreditmärkte und deren Preisbildung)
- 2.11.2 Konjunkturzyklen und deren Wirkung auf das Kreditgeschäft
- 2.11.3 Geld- und Notenbankpolitik
- 2.11.4 Unmittelbare Einflüsse auf das Zinsniveau
- 2.11.5 Grundlagen der Verzinsung
- 2.12 Steuerliche Aspekte des Immobilienerwerbs**
- 3. Finanzierung und Kreditprodukte**
- 3.1 Finanzierungsanlässe**
- 3.2 Kreditprodukte**
- 3.2.1 Annuitätendarlehen
- 3.2.2 Zinszahlungsdarlehen
- 3.2.3 Tilgungsdarlehen

- 3.2.4 Zwischenfinanzierungen
- 3.2.5 Anschlussdarlehen/Forward-Darlehen
- 3.2.6 Cap-Darlehen
- 3.2.7 Festdarlehen
- 3.2.8 Policendarlehen
- 3.2.9 Bauspardarlehen und Bausparfinanzierung
- 3.2.10 Staatliche Fördermittel
- 3.3 Finanzierungsbedarf und -bestandteile**
- 3.3.1 Erwerbskosten
- 3.3.2 Direkte Erwerbsnebenkosten (insbesondere Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten, Maklercourtage)
- 3.3.3 Indirekte Erwerbsnebenkosten (insbesondere Bereitstellungszins, Disagio)
- 3.3.4 Eigenmittel
- 3.3.5 Fremdmittel
- 3.4 Konditionsvergleich**
- 3.4.1 Zinshöhe in Abhängigkeit von der Besicherung
- 3.4.2 Effektiver Jahreszins
- 3.4.3 Variabler Zinssatz
- 3.4.4 Zinsfestschreibung
- 3.4.5 Tilgungssatz
- 3.4.6 Sondertilgungen
- 3.4.7 Bewertung tilgungsfreier Zeiträume
- 3.4.8 Ermittlung Finanzierungslaufzeit
- 3.4.9 Sollzinsbindungsfristen
- 3.5 Zinsrechnung**
- 3.6 Finanzierungsangebot**
- 3.6.1 Kosten- und Finanzierungsplan; Finanzierungsbausteine
- 3.6.2 Darstellung der Finanzierung im Kreditantrag
- 3.6.3 Einzureichende Unterlagen
- 3.6.4 Auszahlungsvoraussetzungen
- 3.7 Kreditwürdigkeitsprüfung**
- 3.7.1 Grundlagen
- 3.7.2 Kreditfähigkeit
- 3.7.3 Kreditwürdigkeit
- 3.7.4 Bonitätsnachweise
- 3.7.5 Tragfähigkeit der Finanzierung
- 3.8 Kreditsicherung**
- 3.8.1 Grundlagen
- 3.8.2 Grundschuld
- 3.8.3 Hypothek
- 3.8.4 Weitere Sicherheiten (insbesondere Abtretung, Bürgschaft)

### **3.9 Beleihungsprüfung/Bewertung von Sicherheiten**

- 3.9.1 Grundlagen
- 3.9.2 Verkehrswert
- 3.9.3 Verfahren zur Ermittlung des Beleihungswertes
- 3.9.4 Beleihungsgrenzen

### **3.10 Koppelungsgeschäfte/Nebenleistungen**

#### **3.11 Risiken der Finanzierung**

- 3.11.1 Zinsänderungsrisiko
- 3.11.2 Änderung der persönlichen Situation
- 3.11.3 Notleidende Kredite

#### **3.12 Beendigung des Kreditvertrags**

- 3.12.1 Kündigungsmöglichkeiten durch Kreditgeber und Kreditnehmer
- 3.12.2 Risiken (Vorfälligkeitsentschädigung)
- 3.12.3 Kreditprolongation
- 3.12.4 Umschuldung

### **Anlage 2 (zu § 3 Absatz 8)**

#### **Bescheinigung über die erfolgreiche Ablegung der Sachkundeprüfung „Geprüfter Fachmann für Immobiliendarlehensvermittlung IHK“ und „Geprüfte Fachfrau für Immobiliendarlehensvermittlung IHK“ nach § 34i Absatz 2 Nummer 4 der Gewerbeordnung**

(Fundstelle: BGBl. I 2016, 1055)

Herr/Frau . . . . .

(Name und Vorname)

geboren am . . . . . in . . . . .

wohnhaft in . . . . .

hat am . . . . .

vor der Industrie- und Handelskammer . . . . .

die Sachkundeprüfung für die Ausübung des Gewerbes als Immobiliendarlehensvermittler nach § 34i Absatz 2 Nummer 4 der Gewerbeordnung erfolgreich abgelegt.

Die Sachkundeprüfung erstreckte sich insbesondere auf die fachspezifischen Kenntnisse, Pflichten und Befugnisse folgender Sachgebiete:

1. Kundenberatung (Erstellung von Kundenprofilen, Bedarfsermittlung, Lösungsmöglichkeiten, Produktdarstellung und -information),
2. fachliche Kenntnis über Kreditprodukte zur Immobilienfinanzierung oder grundpfandrechtlich gesicherte Kredite und über die mit ihnen üblicherweise gemeinsam angebotenen Finanzprodukte oder andere Finanzdienstleistungen; Marktübersicht,
3. fachliche Kenntnis auf dem Gebiet des Verbraucherkreditrechts und Verbraucherschutzes,
4. fachliche Kenntnis auf dem Gebiet der Kreditwürdigkeitsprüfung,
5. fachliche Kenntnis auf dem Gebiet des Erwerbs von Immobilien und der Darlehenssicherung,
6. fachliche Kenntnis in der Bewertung von Sicherheiten,
7. fachliche Kenntnis über den Aufbau und die Funktion von Grundbüchern,

8. fachliche Kenntnis über ethische Standards im Geschäftsleben,
9. Finanz- und Wirtschaftskompetenz.

.....

(Stempel/Siegel)

.....

(Ort und Datum)

.....

(Unterschrift)