

Service kompakt

Erlaubnis- und Registrierungsverfahren für Immobiliardarlehensvermittler i. S. v. § 34i GewO

Einleitung

Immobiliardarlehensvermittler benötigen grundsätzlich eine gewerbe-
rechtliche Erlaubnis für die Beratung zu bzw. die Vermittlung von
Verbraucher-Immobiliardarlehensverträgen nach § 34i der Gewerbe-
ordnung (GewO). Zudem besteht eine Pflicht zur Eintragung in das
Vermittlerregister für Immobiliardarlehensvermittler nach § 11a GewO
unverzüglich nach Tätigkeitsaufnahme.

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen für die Erlaubnis- und Registrierungspflicht für
Immobiliardarlehensvermittler sind die §§ 34i, 11a GewO.
Konkretisierende Regelungen enthält die Verordnung über
Immobiliardarlehensvermittlung (ImmVermV).

2. ERLAUBNISPF LICHT NACH § 34i GewO

Die Erlaubnisvorschrift des § 34i Abs. 1 Satz 1 GewO 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.“*

Hinweis: Diese Veröffentlichung enthält keine abschließende Darstellung, sondern dient Ihrer
Information. Die hierin enthaltenen Angaben sind mit der größtmöglichen Sorgfalt erstellt worden.
Dennoch kann für Vollständigkeit und Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden.

Ihre Ansprechpartner:

Kristina Volkwein
Marion Kernig

Telefon:

0203 - 2821-346
0203 - 2821-298

Telefax:

0203 - 285349- 346
0203 - 285349- 298

E-Mail:

volkwein@niederrhein.ihk.de
kernig@niederrhein.ihk.de

Gesamt: 5 Seiten

Stand: August 2019

Keine Beratung oder Vermittlung liegt in der reinen „Tippggebung“.

Abgegrenzt werden muss die Immobiliendarlehensvermittlung jedoch vom bloßen „Tippgeben“, welches kein Vermitteln von Verträgen darstellt, sondern sich darauf beschränkt, Möglichkeiten zum Abschluss von Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen etc namhaft zu machen (durch sog. Namhaftmacher) oder Kontakte zwischen einem möglichen Darlehensnehmer und einem Immobiliendarlehensvermittler oder Darlehensgeber herzustellen. Maßgeblich für die Abgrenzung des bloßen Tippgabens von der Immobiliendarlehensvermittlung ist das objektive Erscheinungsbild der Tätigkeit

3. AUSNAHMEN VON DER ERLAUNBISPFLICHT

Nach § 34i Abs. 3 GewO benötigen bestimmte lizenzierte Kreditinstitute keine Erlaubnis nach § 34i Abs. 1 GewO. Ebenfalls keiner Erlaubnis bedarf ein Immobiliendarlehensvermittler, der im Umfang seiner Erlaubnis handelt, die durch einen anderen Mitgliedstaat der EU oder einen anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum erteilt worden ist, § 34i Abs. 4 GewO.

Keiner eigenen Erlaubnis bedürfen ferner **Angestellte** von selbstständigen Immobiliendarlehensvermittlern. Sofern sie jedoch bei der Beratung und/oder Vermittlung mitwirken oder in leitender Position dafür verantwortlich sind, hat der Gewerbetreibende zu gewährleisten, dass sie zuverlässig und sachkundig sind. Ferner ist der Gewerbetreibende verpflichtet, die Mitarbeiter, die unmittelbar bei der Beratung und/oder Vermittlung mitwirken - also im direkten Kundenkontakt - unverzüglich nach Aufnahme ihrer Tätigkeit bei der Registerbehörde zu melden und in das Vermittlerregister (unter seiner Registrierungsnummer) eintragen zu lassen.

4. ABLAUF DES ERLAUBNISVERFAHRENS

a) Antragsteller

Antragsteller können natürliche oder juristische Personen (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 Personen-

gesellschaften 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. Bei der juristischen Person stellt diese selbst den Antrag, vertreten durch ihre Organe (Geschäftsführer/Vorstand).

b) Voraussetzungen für die Erlaubniserteilung und notwendige Unterlagen

Auf die Erteilung der Erlaubnis besteht ein Rechtsanspruch, wenn der Antragsteller bestimmte Voraussetzungen erfüllt. Diese sind im Einzelnen auch der [Checkliste](#) zu entnehmen. Dort finden Sie auch die vorzulegenden Dokumente und die Quellen, wo diese zu beantragen sind.

➤ **Zuverlässigkeit**

Der Antragsteller (bei juristischen Personen alle gesetzlich vertretungsberechtigten Personen) und, sofern vorliegend, die mit der Leitung des Betriebes 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.

➤ **Geordnete Vermögensverhältnisse**

Voraussetzung für die Erlaubniserteilung sind geordnete Vermögensverhältnisse. Ungeordnete Vermögensverhältnisse liegen in der Regel vor, wenn über das Vermögen des Antragstellers ein Insolvenzverfahren eröffnet ist oder er in das vom Insolvenzgericht oder vom Vollstreckungsgericht zu führende Verzeichnis (§ 26 Abs. 2 Insolvenzordnung, § 882b der Zivilprozessordnung) eingetragen ist.

➤ **Berufshaftpflichtversicherung**

Weitere Voraussetzung für die Erlaubniserteilung ist der Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung für Vermögensschäden, die sich aus der Beratungs- und Vermittlungstätigkeit gegenüber Dritten ergeben können. Die näheren Voraussetzungen sind in §§ 9, 10 und 11 ImmVermV geregelt. Zu beachten ist insbesondere:

- Die Versicherung muss bei einem im Inland zum Geschäftsbetrieb zugelassenen Versicherungsunternehmen genommen werden.

- Die jeweils geltenden Mindestversicherungssummen sind einzuhalten.
- Die Bestätigung darf im Zeitpunkt der Antragstellung nicht älter als drei Monate sein.

Hinweis für Personengesellschaften (z.B. OHG; KG, nicht: GbR): Wenn der erlaubnispflichtige Gewerbetreibende als geschäftsführender Gesellschafter in einer oder mehreren Personenhandelsgesellschaften tätig ist, muss für die jeweilige Personenhandelsgesellschaft zusätzlich jeweils ein Versicherungsvertrag abgeschlossen werden, wobei letzterer auch Tätigkeiten des Gewerbetreibenden aus seiner eigenen beruflichen Tätigkeit abdecken darf.

➤ **Sachkunde**

Ferner muss der Antragsteller die notwendige Sachkunde 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.

Wichtig: Ein Sachkundenachweis im Wege der **Delegation auf einen sachkundigen Angestellten ist** (anders als bei der Erlaubnis für Versicherungsvermittler/-berater) **nicht möglich**.

Wie die Sachkunde nachgewiesen werden kann, ist im Einzelnen der [Checkliste](#) zu entnehmen.

c) Inhaltliche Beschränkungen, Auflagen

Die Erlaubnis kann - auch nachträglich - inhaltlich beschränkt und mit Auflagen versehen werden, sofern dies zum Schutz der Allgemeinheit oder der Darlehensnehmer erforderlich ist.

d) Geltungsbereich der Erlaubnis

Die Erlaubnis nach § 34i Abs. 1 GewO berechtigt bundesweit zur gewerblichen Immobiliendarlehensvermittlung; Tätigkeiten in weiteren Staaten der EU oder des EWR müssen gesondert beantragt werden.

5. REGISTRIERUNG IM VERMITTLERREGISTER

Für Immobiliendarlehensvermittler besteht die Pflicht, sich unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, nach Aufnahme ihrer Tätigkeit in das Vermittlerregister für Immobiliendarlehensvermittler eintragen zu lassen. Dieses ist [hier](#) abrufbar.

Im Vermittlerregister werden die in § 6 ImmVermV genannten Angaben gespeichert. Sofern der Gewerbetreibende Angestellte beschäftigt, für die unter Punkt 3, 2. Absatz, Genanntes gilt, besteht eine gesetzliche Verpflichtung, diese unmittelbar nach Aufnahme ihrer Tätigkeit bei der Registerbehörde zur Eintragung in das Vermittlerregister zu melden.

Änderungen der im Vermittlerregister für gespeicherten Daten sind der Registerbehörde unverzüglich anzuzeigen. Dazu gehört auch eine Mitteilung über die Änderung der betrieblichen Anschrift (neben der ebenfalls unabdingbaren Gewerbemeldung).

6. WAS GILT FÜR HONORAR-IMMOBILIARDARLEHENSBERATER?

Eine eigene Erlaubnispflicht für Honorar-Immobiliardarlehensberater gibt es nicht. Auch für die Honorar-Immobiliardarlehensberatung wird die Erlaubnis nach § 34i GewO benötigt.

Die Ausübung der Tätigkeit sowohl als Immobiliardarlehensvermittler wie auch als Honorar-Immobiliardarlehensberater ist nicht gleichzeitig möglich - **beide schließen sich gegenseitig aus**. Daher ist eine Angabe im Antragsformular zu machen, welche der beiden Tätigkeiten ausgeübt werden soll.

Bitte beachten Sie: Als Honorar-Immobiliardarlehensberater müssen Sie eine hinreichende Anzahl von auf dem Markt angebotenen Verträgen heranziehen und dürfen vom Darlehensgeber keine Zuwendungen annehmen und von ihm in keiner Weise abhängig sein (§ 34i Abs. 5 GewO). Fließen trotz Honorarberatung Provisionen, sind diese an den Kunden weiterzugeben.