

MERKBLATT

Immobilienvermittlung und Honorar- Immobilienberater nach § 34 i GewO

Stand: 06/2016

Ansprechpartner:

Julian Kohl
Tel.:
0371 6900-1350
Fax:
0371 6900-1399
E-Mail:
julian.kohl@chemnitz.ihk.de

Anja Prochnow
Tel.:
0371 6900-1326
Fax:
0371 6900-1399
E-Mail:
anja.prochnow@chemnitz.ihk.de

Hinweis:

Das Merkblatt wurde sorgfältig erstellt. Dessen ungeachtet können wir keine Gewähr übernehmen und schließen deshalb jede Haftung im Zusammenhang mit der Nutzung des Merkblattes aus.
Evtl. Verweise und Links stellen keine Empfehlung der Kammer dar.

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

Die Richtlinie 2014/17/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher war bis zum 21. März 2016 in deutsches Recht umzusetzen. Das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften ist am 16. März 2016 im Bundesgesetzblatt verkündet worden. Die Verordnung über Immobiliardarlehensvermittlung (ImmVermV) wurde am 22. April 2016 im Bundesrat beschlossen und trat zum 07.05.2016 in Kraft.

Die neue Erlaubnispflicht nach § 34 i Gewerbeordnung (GewO)

Wer gewerbsmäßig den Abschluss von Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen im Sinne des § 491 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) oder entsprechende entgeltliche Finanzierungshilfen im Sinne des § 506 BGB vermitteln oder Dritte zu solchen Verträgen beraten will (Immobiliardarlehensvermittler), bedarf der Erlaubnis der zuständigen Behörde.

I) Welche Produkte fallen unter den Anwendungsbereich des § 34 i GewO?

1. Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag

Hierbei handelt es sich um 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.

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.

Hinweis:

Die **Vermittlung von Bausparverträgen** wird von § 34 i Absatz 1 GewO derzeit nicht erfasst, da Bausparverträge als solche keine Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge sind. Sie bilden allerdings eine Grundlage für den etwaigen späteren Abschluss eines Bauspardarlehensvertrages, bei dem es sich durchaus um einen Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag handeln kann.

2. Entgeltliche Finanzierungshilfen

Hierbei handelt es sich um entgeltliche Zahlungsaufschübe 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.

II) Welche Tätigkeit ist vom § 34 i GewO erfasst?

1. Vermittlung

Nach der Begründung des Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie fallen unter den Begriff der Vermittlung im Sinne des § 34 i Absatz 1 GewO die Abschlussvermittlung, die Nachweisvermittlung und jede andere Hilfeleistung beim Abschluss eines Vertrages im Sinne des § 34 i Absatz 1 GewO.

Eine **Abschlussvermittlung** liegt vor, wenn der Vermittler auf den Kunden einwirkt, um seine Bereitschaft zum Vertragsabschluss herbeizuführen oder zu fördern.

Der **Nachweisvermittler** hingegen 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.

Die klassischen Vermittlungstätigkeiten sind damit wie gehabt z. B. die Vorstellung und das Angebot von Verbraucherdarlehensverträgen oder der Abschluss von Darlehensverträgen für den Darlehensgeber mit einem Darlehensnehmer, jeweils ohne dabei selbst als Darlehensgeber oder Notar aufzutreten. Jedoch auch andere Hilfeleistungen, wie die Unterstützung bei vorvertraglichen administrativen Tätigkeiten zum Abschluss solcher Verträge, z. B. die Mitteilung der vom Kreditinstitut benötigten Unterlagen oder Hilfe bei ihrer Zusammenstellung, stellen eine Vermittlung im Sinne des § 34 i Absatz 1 Satz 1 GewO dar.

Keine Vermittlung im Sinne des § 34 i 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 Immobiliardarlehensvermittler **allein** durch Angabe von Namen und Kontaktdaten.

2. 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 § 34 i Absatz 1 Satz 1 GewO zu verstehen.

III) Welchen Umfang hat die Erlaubnis nach § 34 i GewO?

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 § 34 i Absatz 1 GewO auch in anderen Staaten der Europäischen Union (EU) bzw. in anderen Vertragsstaaten des Abkommens über den europäischen Wirtschaftsraum (EWR) tätig werden möchte, muss zunächst ein spezielles Notifizierungsverfahren durchlaufen. Bitte beachten Sie hierzu die Ausführungen unter Ziffer VII).

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

Achtung:

Bitte beachten Sie, dass Nachrangdarlehen oder partiarische Darlehen als Vermögensanlagen im Sinne von § 1 Absatz 2 Nummer 3 oder 4 Vermögensanlagegesetz (VermAnlG) einzuordnen sind. Hier besteht zusätzlich eine Erlaubnispflicht nach § 34 f Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 GewO.

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

IV) Welche Ausnahmen gibt es von der Erlaubnispflicht?

Keiner Erlaubnis bedürfen nach § 32 Absatz 1 KWG lizenzierte Kreditinstitute. Dies gilt auch für bestimmte Zweigstellen von CRR-Kreditinstituten oder Wertpapierhandelsunternehmen mit Sitz in einem anderen Staat des EWR, 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 EU beaufsichtigt wird.

Immobilienvermittler, welche in Deutschland den Abschluss von Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen oder entsprechenden entgeltlichen Finanzierungshilfen vermitteln oder Dritte zu solchen Verträgen beraten und dabei im Umfang einer Erlaubnis handeln, die nach den einschlägigen europarechtlichen Regelungen in einem Mitgliedsstaat der EU oder einen EWR-Staat erteilt wurde.

Allerdings müssen solche Immobilienvermittler 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 § 11 a GewO eingetragen.

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

Angestellte selbständiger Immobilienvermittler mit Erlaubnis § 34 i GewO bedürfen keiner eigenen Erlaubnis, müssen aber in das öffentliche Register eingetragen werden (folgl. Ziffer VIII).

V) Gibt es Übergangsregelungen?

Gemäß § 160 GewO benötigen Gewerbetreibende, die am 21. März 2016 im Besitz einer Erlaubnis nach § 34 c Absatz 1 Satz 1 GewO sind, welche zur Vermittlung von Darlehensverträgen berechtigt, und die weiterhin Verträge über Immobilienverlehen im Sinne des § 34 i Absatz 1 GewO vermitteln wollen, spätestens bis zum **21. März 2017** eine Erlaubnis als Immobilienvermittler nach § 34 i Absatz 1 GewO und müssen sich

selbst sowie die nach § 34 i Absatz 8 Nummer 2 GewO einzutragenden Personen im Vermittlerregister erfassen lassen.

Bis zum 20. März 2017 können Sie die Tätigkeit als Immobiliendarlehensvermittler weiter auf Grundlage der bestehenden Erlaubnis nach § 34 c Absatz 1 Nr. 2 GewO ausüben. Jedoch ist in der Übergangszeit ohne Erlaubnis nach § 34 i Absatz 1 Satz 1 GewO *keine* grenzüberschreitende Tätigkeit im Rahmen von § 11 a GewO möglich.

VI) Wie läuft das Erlaubnisverfahren ab?

1. Wer benötigt eine Erlaubnis?

Antragsteller können natürliche oder juristische Personen mit eigener Rechtspersönlichkeit (z. B. GmbHs, Aktiengesellschaften) sein. Bei der juristischen Person stellt diese selbst den Antrag, vertreten durch ihre Organe (Geschäftsführer/Vorstand).

Bei Personengesellschaften ohne eigene Rechtspersönlichkeit (z. B. Gesellschaften bürgerlichen Rechts, OHG oder KG) hat jeder geschäftsführende Gesellschafter die Erlaubnis für seine Person einzuholen. Dies gilt für Kommanditisten 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 § 34 i 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.

2. Wer ist für das Erlaubnis- und Registerverfahren zuständig?

In Deutschland gibt es unterschiedliche Zuständigkeiten für die Erteilung der Erlaubnis nach § 34 i GewO. Erlaubnisbehörden in Sachsen sind die Landratsämter und kreisfreie Städte. Entscheidend für die örtliche Zuständigkeit ist der Bezirk, in welchem der Gewerbebetrieb mit der Hauptniederlassung seinen Sitz hat.

In Südwestsachsen sind folgende 4 Landratsämter und die Stadt Chemnitz zuständig:

1. Stadt Chemnitz, Ordnungsamt, 09106 Chemnitz
2. Landratsamt Erzgebirgskreis, SG Gewerbeangelegenheiten, Paulus-Jenisius-Str. 24, 09456 Annaberg-B.
3. Landratsamt Mittelsachsen, SG Ordnung u. Sicherheit, Frauensteiner Str. 43, 09599 Freiberg
4. Landratsamt Vogtlandkreis, SG Ordnungs- und Erlaubniswesen, Postplatz 5, 08523 Plauen
5. Landratsamt Zwickau, Ordnungsamt, PF 10 01 76, 08067 Zwickau

Für die nach § 34 i Absatz 8 GewO i. V. m. § 11 a GewO erforderliche Registrierung im bundesweiten Vermittlerregister sind die IHKs registerführende Stelle. In Südwestsachsen ist dies die IHK Chemnitz

3. Welche Voraussetzungen muss man für die Erteilung der Erlaubnis erfüllen?

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

a) 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/n 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.

b) Geordnete Vermögensverhältnisse

Eine 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.

ACHTUNG! - Vereinfachtes Verfahren § 160 Abs. 2 GewO:

Wird die Erlaubnis unter Vorlage der bisherigen Erlaubnisurkunde § 34 c Absatz 1 Satz 1 GewO beantragt - welche zur Vermittlung des Abschlusses von Darlehensverträgen berechtigt -, so erfolgt *keine* Prüfung der Zuverlässigkeit und der Vermögensverhältnisse nach § 34 i Absatz 2 Nummer 1 und 2 GewO.

c) Berufshaftpflichtversicherung oder gleichwertige Garantie

Weitere Voraussetzung für die Erlaubniserteilung nach § 34 i 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 § 34 i Absatz 2 Nummer 3 GewO i. V. m. §§ 9 bis 11 ImmVermV geregelt. Zu beachten ist:

- Die Versicherung muss bei einem im Inland zum Geschäftsbetrieb zugelassenen Versicherungsunternehmen genommen werden.
- Die Einhaltung der jeweils geltenden Mindestversicherungssummen, die vereinbarte Versicherungssumme muss mindestens 460.000 Euro je Versicherungsfall, die Höchstleistung für alle Versicherungsfälle eines Versicherungsjahres mindestens 750.000 Euro betragen.
- Personenhandelsgesellschaften (OHG, KG) benötigen ebenfalls einen Versicherungsnachweis.

d) Sachkunde

Ferner muss der/die Antragsteller/-in die notwendige Sachkunde für die Immobiliendarlehensvermittlung im Sinne des § 34 i 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 § 1 ImmVermV kann folgendermaßen nachgewiesen werden:

- erfolgreich abgelegte **Sachkundeprüfung** „Geprüfte/-r Fachmann/-frau für Immobiliendarlehensvermittlung IHK“
- durch **gleichgestellte Berufsqualifikationen** gemäß § 4 ImmVermV, die als Nachweis der erforderlichen Sachkunde anerkannt werden, dies sind folgende Berufsqualifikationen und deren Vorläufer oder Nachfolger:
 - 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
 - Geprüfte/-r Finanzfachwirt/-in (FH) mit einem abgeschlossenen weiterbildenden Zertifikatsstudium an einer Hochschule, wenn zusätzlich eine mind. einjährige Berufserfahrung im Bereich der Immobiliendarlehensvermittlung vorliegt
 - Geprüfte/-r Fachberater/-in für Finanzdienstleistungen, wenn zusätzliche eine mind. zweijährige Berufserfahrung im Bereich Immobiliendarlehensvermittlung nachgewiesen wird
- **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. § 13 c GewO: Die Anerkennung von ausländischen Abschlüssen (keine Beschränkung auf EU-/EWR-Staaten) richtet sich nach § 5 ImmVermV i. V. m. § 13 c GewO. Werden wesentliche Unterschiede zwischen den Sachgebieten der Sachkundeprüfung „Geprüfte/-r Fachmann/-frau für Immobiliendarlehensvermittlung IHK“ 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 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 IHK Potsdam, der IHK Nord Westfalen, der Sparkassenakademie (SPA) Niedersachsen, der SPA Schloss Waldthausen, der SPA 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.

„Alte-Hasen-Regelung“ zur Sachkunde:

Die Sachkunde kann auch im Wege der „Alte-Hasen-Regelung“ folgl. § 160 Absatz 3 GewO erbracht werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass seit dem 21.03.2011 ununterbrochen unselbständig oder selbständig eine Tätigkeit im Sinne des § 34 i Absatz 1 Satz 1 GewO ausgeübt wurde.

Angestellte können diesen Nachweis z. B. durch Vorlage von Arbeitsverträgen, Arbeitszeugnissen, Bestätigungen von Arbeitgebern, Verdienstbescheinigungen mit Tätigkeitsnachweis oder Provisionsabrechnungen führen. Gewerbetreibende können zum Nachweis insbesondere ihre Erlaubnis nach § 34 c Absatz 1 Satz 1 GewO als Darlehensvermittler, Bestätigungen von Immobiliendarlehensgebern, Vertragskopien oder Provisionsabrechnungen mit Bezug auf eine Tätigkeit im Sinne des § 34 i Absatz 1 Satz 1 GewO einreichen. Informationen zu den im Einzelfall genau geforderten Unterlagen geben die zuständigen Erlaubnisbehörden.

Hauptsitz bzw. Hauptniederlassung und Tätigkeit im Ausland

Eine weitere Voraussetzung für die Erlaubniserteilung nach § 34 i 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.

VII) Was muss man beachten wenn man im EU-Ausland vermitteln will?

Auf Grundlage einer erteilten Erlaubnis nach § 34 i GewO ist auch eine Tätigkeit als Immobiliendarlehensvermittler in anderen Staaten der EU bzw. EWR möglich. Hierzu ist jedoch zunächst ein Verfahren nach § 34 i Absatz 4 Satz 2 GewO i. V. m. Artikel 32 Absatz 3 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie zu durchlaufen. (Notifizierungsverfahren)

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 Immobiliendarlehensvermittlern aus dem bzw. in das EU-/EWR-Ausland erfolgt die Datenübermittlung von Informationen, jeweils über das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA).

Eine Tätigkeit i. S. v. § 34 i GewO in dem/den Aufnahmemitgliedsstaat/-en darf erst einen Monat nach dem Erhalt der Mitteilung, dass die zuständige Behörde des Aufnahmemitgliedsstaates von der Absicht des Gewerbetreibenden zur Aufnahme einer Auslandstätigkeit unterrichtet wurde, aufgenommen werden.

VIII) Was muss man als Arbeitgeber im Bereich Immobiliendarlehen beachten?

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 verfügen. Die Sachkundenachweise wurden ausführlich in einem früheren Absatz erläutert und gelten entsprechend. Hierbei genügt es nach der Übergangsregelung des § 160 Absatz 5 GewO, wenn die Beschäftigten bis zum 21.03.2017 einen entsprechenden Sachkundenachweis erworben haben.

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.

Exkurs Honorar-Immobiliendarlehensberater:

Ein Honorar-Immobiliendarlehensberater ist ein Gewerbetreibender, der zu Immobilien-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 § 34 i GewO erforderlich. Die Tätigkeit als Honorar-Immobiliendarlehensberater ist jedoch aus dem Registereintrag des Gewerbetreibenden erkennbar: Im Vermittlerregister nach § 11 a GewO erfolgt auch eine Angabe dazu, ob der Eintragungspflichtige als Honorar-Immobiliendarlehensberater auftritt.

Nach § 34 i Absatz 5 GewO müssen Honorar-Immobiliendarlehensberater für ihre Empfehlung für oder gegen einen Immobilien-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. Daher ist eine provisionsbasierte Vermittlung auch im Einzelfall nicht möglich, die Erbringung der Beratungsleistung erfolgt vielmehr ausschließlich gegen Kundenhonorar.

IX) Was sind gebundene Vermittler?

Als gebundener Kreditvermittler im Sinne von Artikel 4 Nummer 7 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie wird ein Kreditvermittler bezeichnet, der im Namen und unter der unbeschränkten und vorbehaltlosen Verantwortung nur eines Kreditgebers, nur einer Gruppe oder einer Zahl von Kreditgebern oder Gruppen, die auf dem Markt keine Mehrheit darstellt, handelt.

Auch ein solcher gebundener Vermittler benötigt eine Erlaubnis nach § 34 i GewO. Es ergeben sich keine Besonderheiten hinsichtlich der Erlaubnisvoraussetzungen. Im Erlaubnisverfahren ist zusätzlich eine Bestätigung des/der Unternehmen/-s einzureichen,

dass diese/- s Unternehmen die unbeschränkte und vorbehaltlose Verantwortung für den/die Antragsteller/-in übernimmt.

Angaben dazu, ob und für welches Unternehmen ein Immobiliendarlehensvermittler als gebundener Kreditvermittler tätig ist, werden nach § 6 Absatz 1 Nummer 9 ImmVermV im Vermittlerregister nach § 11 a GewO abgebildet.

X) Muss ich mich als Immobiliendarlehensvermittler registrieren lassen und wie läuft die Registrierung im Vermittlerregister ab?

Gewerbetreibende mit Sitz im Inland sind verpflichtet, sich unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, nach Aufnahme ihrer Tätigkeit in das öffentlich einsehbare Register nach § 11 a Absatz 1 GewO eintragen zu lassen. Das Register ist für jeden unter folgendem Link einsehbar:

www.vermittlerregister.info.

Wo ist der Antrag zu stellen?

Der Antrag auf Registrierung wird in der Regel mit dem Erlaubnisantrag gestellt. Die dafür zuständige Erlaubnisbehörde übermittelt die Daten dann an die zuständige IHK.

Der Gewerbetreibende erhält für die Tätigkeit als Immobiliendarlehensvermittler eine eigene Registrierungsnummer, unabhängig von möglicherweise bereits geführten Registrierungsnummern als Inhaber/-in einer Erlaubnis nach § 34 d/e/f/h GewO. Im Vermittlerregister werden die in § 6 ImmVermV genannten Angaben gespeichert. Änderungen gegenüber den im Register gespeicherten Daten sind ebenfalls der Erlaubnisbehörde mitzuteilen. Eine direkte Mitteilung an die IHK ist nicht vorgesehen.

Mitarbeiter die unmittelbar bei der Vermittlung oder Beratung mitwirken oder die in leitender Position für diese Tätigkeit verantwortlich sind, hat der Gewerbetreibende direkt bei der IHK zur Eintragung in das Register nach § 11 a Absatz 1 GewO anzumelden. Bei der IHK Chemnitz finden Sie das entsprechende Formular unter:

[https://www.chemnitz.ihk24.de/Recht und Steuern/ Vermittler/ Immobiliendarlehensvermittler/ Formulare/](https://www.chemnitz.ihk24.de/Recht%20und%20Steuern/Vermittler/Immobiliendarlehensvermittler/Formulare/)

XI) Welche Berufspflichten hat ein Immobiliendarlehensvermittler?

Berufspflichten der Immobiliendarlehensvermittler werden in der ImmVermV, im BGB und im Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) geregelt. Die Gesetze finden Sie aktuell unter www.gesetze-im-internet.de. Bitte beachten Sie folgende, nicht abschließende Übersicht:

Die ImmVermV enthält Regelungen 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 Immobiliendarlehensnehmers (§ 12 ImmVermV)
- Verbot, sich im Zusammenhang mit der Tätigkeit nach § 34 i Absatz 1 Satz 1 der Gewerbeordnung Eigentum oder Besitz an Geldern des Immobiliendarlehensnehmers zu verschaffen (§ 13 ImmVermV)

- Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflichten (§ 14 ImmVermV)
- Anzeigepflicht bezüglich der mit der Leitung des Betriebs oder einer Zweigniederlassung betrauten Person/-en und (bei juristischen Personen) bezüglich der vertretungsberechtigten Personen (§ 17 ImmVermV).

Im BGB sind relevante Pflichten unter anderem in den §§ 498-510 BGB sowie die Regelungen für den Fall sogenannter Kopplungsgeschäfte in den §§ 492 a, 492 b BGB enthalten. Spezielle Vorschriften für die Beratungsleistungen bei Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen finden sich in § 511 BGB, 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 §§ 655 a ff BGB.

Nach Art. 247 §§ 13 b, 18 EGBGB hat der Immobiliendarlehensvermittler vorvertragliche Informationspflichten bei Beratungsleistungen zu Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen zu erfüllen; diese sind auch dann einzuhalten, wenn Beratungsleistungen im Zusammenhang mit der Vermittlung angeboten werden. Bitte beachten Sie auch Art. 229 § 38 EGBGB.

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Erlaubnis- und Registrierungspflicht für Immobiliendarlehensvermittler sind die §§ 34 i, 11 a GewO. In den Vorschriften wird z. T. auch auf die Regelungen des BGB, der ZPO, des KWG sowie der Wohnimmobilienkreditrichtlinie (Richtlinie 2014/17/EU) Bezug genommen.

Mit freundlicher Unterstützung der IHK für München und Oberbayern.