

## Immobiliardarlehensvermittler gemäß § 34 i GewO

### ■ Einleitung

Seit dem 21.03.2016 benötigen Immobiliardarlehensvermittler eine Erlaubnis gemäß § 34 i GewO für die Beratung zu bzw. die Vermittlung von Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen. Der Immobiliardarlehensvermittler hat dafür die Eintragung in das Vermittlerregister gemäß § 11a GewO unverzüglich nach Tätigkeitsaufnahme vorzuweisen.

### ■ Erlaubnis gemäß § 34 i GewO

Die neue Erlaubnispflicht des Immobiliardarlehensvermittlers erfasst die gewerbsmäßige Vermittlung von Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen im Sinne von § 491 Absatz 3 BGB oder entsprechender entgeltlicher Finanzierungshilfen im Sinne des § 506 BGB und die Beratung zu solchen Verträgen.

Immobilier-Verbraucherdarlehen sind Darlehensverträge, die entweder durch ein Grundpfandrecht besichert sind oder die 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.

Unter den Begriff der entgeltlichen Finanzierungshilfe fallen der entgeltliche Zahlungsaufschub sowie die sonstige entgeltliche Finanzierungshilfe, 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 bezieht.

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

### ■ Erlaubnisvoraussetzungen

Als Antragsteller müssen Sie folgende Voraussetzungen erfüllen:

- persönliche Zuverlässigkeit
- geordnete Vermögensverhältnisse
- Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung
- Sachkundenachweis
- Hauptniederlassung/-sitz bzw. Ausübung der Tätigkeit als Immobiliardarlehensvermittler im Inland

### ■ Ausnahme von der Erlaubnispflicht (§ 34 i Abs. 3, 4 GewO)

Es gibt zwei Ausnahmen von der Erlaubnispflicht nach § 34 i GewO.

1. Kreditinstitute, denen eine Erlaubnis nach § 32 Abs. 1 KWG erteilt wurde, und Zweigstellen von Unternehmen im Sinne des § 53b Abs. 1 Satz 1 KWG
2. Immobiliardarlehensvermittler, die den Abschluss von Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen oder entsprechende entgeltliche Finanzierungshilfen vermitteln oder Dritte zu solchen Verträgen beraten wollen und dabei im Umfang ihrer Erlaubnis handeln, die dem jeweiligen Gewerbetreibenden auf Grundlage der Wohnimmobilienkreditvertragsrichtlinie in seinem Herkunftsmitgliedstaat erteilt wurde. Macht der Gewerbetreibende eines EU-/ EWR-Staates von dieser Regelung Gebrauch, werden seine Daten auch in das deutsche Register nach § 11a Abs. 1 GewO eingetragen.

### ■ Sachkundenachweis

#### a. Sachkundenachweis

Die Sachkundeprüfung wird von den Industrie- und Handelskammern abgenommen. In Sachsen bieten alle 3 IHKs die Prüfung „Geprüfter Immobiliardarlehensvermittler/-in“ an. Die Prüfung besteht aus einem schriftlichen und einem praktischen Teil. Im schriftlichen Teil wird das Fachwissen in Modulen geprüft. Der praktische Teil der Sachkundeprüfung wird als Simulation eines Kundenberatungsgesprächs durchgeführt.

#### b. Berufsqualifikationen § 4 ImmVermV

(1) Folgende Berufsqualifikationen werden als Nachweis der erforderlichen Sachkunde anerkannt:

1. eine mit Erfolg abgelegte Abschlussprüfung
  - a) als Immobilienkaufmann,
  - b) als Bankkaufmann,
  - c) als Sparkassenkaufmann,
  - d) als Kaufmann für Versicherungen und Finanzen „Fachrichtung Finanzberatung“, wenn
    - aa) die Abschlussprüfung auf der Grundlage der bis zum 31. Juli 2014 geltenden Fassung der Verord-

nung über die Berufsausbildung zum Kaufmann für Versicherungen und Finanzen abgelegt wurde oder bb) die Abschlussprüfung auf der Grundlage der ab dem 1. August 2014 geltenden Fassung der Verordnung über die Berufsausbildung zum Kaufmann für Versicherungen und Finanzen abgelegt wurde und der Antragsteller die Wahlqualifikationseinheit private Immobilienfinanzierung und Versicherungen gewählt hat,

- e) als geprüfter Immobilienfachwirt,
  - f) als geprüfter Bankfachwirt,
  - g) als geprüfter Fachwirt für Finanzberatung,
  - h) als geprüfter Fachwirt für Versicherungen und Finanzen;
2. ein Abschlusszeugnis als Finanzfachwirt (FH) mit einem abgeschlossenen weiterbildenden Zertifikatsstudium an einer Hochschule, wenn zusätzlich eine mindestens einjährige Berufserfahrung im Bereich der Immobiliardarlehensvermittlung vorliegt;
  3. ein Abschlusszeugnis als Geprüfter Fachberater für Finanzdienstleistungen, wenn zusätzlich eine mindestens zweijährige Berufserfahrung im Bereich der Immobiliardarlehensvermittlung 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 antragsstellenden Person vorliegt. Dies setzt in der Regel voraus, dass zusätzlich zu dem Abschluss nach Satz 1 eine mindestens dreijährige Berufserfahrung im Bereich der Immobiliardarlehensvermittlung nachgewiesen wird.

### ■ Vorschriften in Bezug auf Mitarbeiter

Mitarbeiter, die bei der Beratung und Vermittlung mitwirken oder in leitenden Positionen für diese Tätigkeit verantwortlich zeichnen, benötigen einen Sachkundenachweis und müssen zuverlässig sein. Dies hat der Immobiliardarlehensvermittler sicherzustellen. Darüber hinaus hat er seine Mitarbeiter der Registerbehörde mitzuteilen, um die notwendige Eintragung in das Register zu beantragen. Die Struktur der Vergütung der in dem Gewerbebetrieb beschäftigten Personen darf deren Fähigkeit nicht beeinträchtigen, im besten Interesse des Darlehensnehmers zu handeln. Eine an Absatzziele gekoppelte Vergütungsstruktur ist damit nicht möglich.

### ■ Ablauf des Erlaubnis- und Registrierungsverfahrens

Die Anträge können durch eine natürliche oder juristische Person gestellt werden. Bei Personengesellschaften ohne eigene Rechtspersönlichkeit (z. B. BGB-Gesellschaften) muss jeder Gesellschafter für die eigene Person die Erlaubnis sowie Registrierung beantragen.

Die Anträge richten Sie, nebst den notwendigen Unterlagen, an die zuständige Behörde.

In Sachsen sind die Landratsämter bzw. kreisfreien Städte Erlaubnisbehörden. Diese übermitteln unverzüglich den IHKs, welche als Registerbehörde fungieren, alle zur Registrierung relevanten Daten. Von der Registerbehörde erhalten sowohl der Erlaubnispflichtige als auch die Erlaubnisbehörde die Registernummer.

### ■ Honorar-Immobiliardarlehensberater

Die honorargestützte unabhängige Beratung soll für den Kunden lediglich ein alternatives Angebot zur provisionsbasierten Beratung darstellen. Dafür müssen Gewerbetreibende, die eine unabhängige Beratung anbieten oder als unabhängiger Berater auftreten

1. für ihre Empfehlung für oder gegen einen Immobiliardarlehensvertrag oder eine entsprechende entgeltliche Finanzierungshilfe eine hinreichende Anzahl von entsprechenden auf dem Markt angebotenen Verträgen heranziehen und
2. dürfen vom Darlehensgeber keine Zuwendungen annehmen und von ihm in keiner Weise abhängig sein.

Eine gleichzeitige Tätigkeit als Honorar-Immobiliardarlehensberater und Immobiliardarlehensvermittler ist nicht möglich.

*Dieses Merkblatt soll – als Service Ihrer IHK – nur erste Hinweise geben und erhebt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Obwohl es mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, kann eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden.*

#### Ansprechpartner

Industrie und Handelskammer zu Leipzig  
Goerdelerring 5 | 04109 Leipzig  
Geschäftsbereich Grundsatzfragen  
Abteilung Wirtschafts- und Bildungspolitik  
**Carmen Bergmann**  
Telefon 0341 1267-1321  
Telefax 0341 1267-1422  
E-Mail bergmann@leipzig.ihk.de

*Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde im Text die männliche Form gewählt, dessen ungeachtet beziehen sich die Angaben auf Angehörige aller Geschlechter.*