

MERKBLATT

Erlaubnispflicht für Immobiliendarlehensvermittler

Dieses Merkblatt informiert über die Voraussetzungen für die Erlaubniserteilung und Registrierung

Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften benötigen Gewerbetreibende seit dem 21.03.2016 eine eigenständige gewerberechtliche Erlaubnis nach § 34i Absatz 1 der Gewerbeordnung (GewO) als Immobiliendarlehensvermittler für die Beratung zu bzw. für die Vermittlung des Abschlusses von Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen im Sinne von § 491 Absatz 3 BGB oder entsprechenden entgeltlichen Finanzierungshilfen im Sinne von § 506 BGB. Zudem besteht eine Pflicht zur Eintragung in das Vermittlerregister nach § 11a GewO unverzüglich nach Tätigkeitsaufnahme. Gewerbetreibende, die am 21.03.2016 bereits eine Erlaubnis zur Vermittlung des Abschlusses von Darlehensverträgen nach § 34c Absatz 1 Satz 1 GewO hatten und die weiterhin Verträge über Immobiliendarlehen im Sinne des § 34i Absatz 1 GewO vermitteln möchten, müssen die Erlaubnis nach § 34i Absatz 1 Satz 1 GewO erst bis zum 21.03.2017 eingeholt haben und sich registrieren lassen. Für diesen Übergangszeitraum gilt diese bestehende Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 GewO als Erlaubnis nach § 34i Absatz 1 Satz 1 GewO.

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen für die Erlaubnis- und Registrierungspflicht für Immobiliendarlehensvermittler sind die §§ 34i, 11a GewO. Konkretisierende Regelungen enthält die auf Grund der Verordnungsermächtigung des § 34j GewO ergangene Immobiliendarlehensvermittlungsverordnung (ImmVermV). In den Vorschriften wird z. T. auch auf die Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB), der Zivilprozessordnung (ZPO), des Kreditwesengesetzes (KWG) sowie der Wohnimmobilienkreditrichtlinie (Richtlinie 2014/17/EU) Bezug genommen.

ERLAUBNISPFLICHT NACH § 34i GEWO

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 (Immobiliendarlehensvermittler), bedarf der Erlaubnis der zuständigen Behörde (Erlaubnisvorschrift § 34i Absatz 1 Satz 1 GewO).

VERMITTLUNG

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

Keine Vermittlung im Sinne des § 34i GewO, sondern lediglich eine Tippgebung, liegt in der bloßen Herstellung eines direkten oder indirekten Kontakts zwischen einem potentiellen Dar-

lehensnehmer und einem Darlehensgeber oder einem anderen Immobiliardarlehensvermittler allein durch Angabe von Namen und Kontaktdaten.

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 § 34i Absatz 1 Satz 1 GewO zu verstehen.

UMFANG DER ERLAUBNIS

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 § 34i Absatz 1 GewO auch in anderen Staaten der Europäischen Union bzw. in anderen Vertragsstaaten des Abkommens über den europäischen Wirtschaftsraum tätig werden möchte, muss zunächst ein spezielles Notifizierungsverfahren durchlaufen.

Auch ein Gewerbetreibender, der als Honorar-Immobilardarlehensberater tätig werden möchte, benötigt hierfür eine Erlaubnis nach § 34i Absatz 1 GewO als Immobiliardarlehensvermittler.

Die Erlaubnis kann inhaltlich beschränkt und mit Nebenbestimmungen verbunden werden, soweit dies zum Schutz der Allgemeinheit oder der Darlehensnehmer erforderlich ist; unter derselben Voraussetzung ist auch die nachträgliche Aufnahme, Änderung und Ergänzung von Nebenbestimmungen zulässig (§ 34i Absatz 1 Satz 2 GewO).

Achtung: Sofern im Umfang der Bereichsausnahme des § 2 Absatz 6 Satz 1 Nummer 8 KWG eine Anlageberatung im Sinne des § 1 Absatz 1a Nummer 1a KWG zu oder Anlagevermittlung im Sinne des § 1 Absatz 1a Nummer 1 KWG von Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen erfolgt, die zugleich als Nachrangdarlehen oder partiarische Darlehen im Sinne von § 1 Absatz 2 Nummer 3 oder 4 VermAnlG einzuordnen sind, besteht zusätzlich eine Erlaubnispflicht nach § 34f Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 GewO.

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

AUSNAHMEN VON DER ERLAUBNISPF LICHT

Nach § 34i Absatz 3 GewO benötigen nach § 32 Absatz 1 KWG lizenzierte Kreditinstitute keine Erlaubnis nach § 34i GewO. Dies gilt auch für bestimmte Zweigstellen von CRR-Kreditinstituten oder Wertpapierhandelsunternehmen mit Sitz in einem anderen Staat des Europäischen Wirtschaftsraums, 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 Europäischen Union beaufsichtigt wird.

Keiner Erlaubnis bedarf ferner ein Immobiliardarlehensvermittler, der in Deutschland den Abschluss von Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen oder entsprechenden entgeltlichen Finanzierungshilfen vermitteln oder Dritte zu solchen Verträgen beraten will und dabei im Umfang einer Erlaubnis handelt, die ihm nach den einschlägigen europarechtlichen Regelungen in einem Mitgliedsstaat der Europäischen Union oder einen anderen Vertragsstaat des Abkommens

über den Europäischen Wirtschaftsraum erteilt wurde. Allerdings müssen solche Immobiliendarlehensvermittler 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 § 11a GewO eingetragen.

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

Auch Angestellte selbständiger Immobiliendarlehensvermittler bedürfen keiner eigenen Erlaubnis.

ÜBERGANGSREGELUNGEN

Der Gesetzgeber hat in § 160 GewO Übergangsregelungen für die Immobiliendarlehensvermittlung geschaffen:

Antragsteller/-innen, die am 21.03.2016 bereits über eine Erlaubnis zur Vermittlung des Abschlusses von Darlehensverträgen nach § 34c Absatz 1 Satz 1 GewO verfügten und weiterhin Verträge über Immobiliendarlehen im Sinne des § 34i Absatz 1 GewO vermitteln möchten, müssen die Erlaubnis nach § 34i Absatz 1 GewO erst bis spätestens zum 21.03.2017 erworben haben und sich (sowie ggf. vorhandene nach § 34i Absatz 8 Nummer 2 GewO einzutragende Personen, siehe unten Ziffer 6) registrieren lassen. Bis zum 21. März 2017 können Sie die Tätigkeit als Immobiliendarlehensvermittler weiter auf Grundlage der bestehenden Erlaubnis ausüben. Jedoch ist in der Übergangszeit ohne Erlaubnis nach § 34i Absatz 1 Satz 1 GewO keine grenzüberschreitende Tätigkeit im Rahmen von § 11a GewO möglich.

Antragsteller/-innen mit einer am 21.03.2016 bestehenden Erlaubnis zum Darlehensvermittler, die weiterhin Immobiliendarlehen vermitteln möchten, profitieren zudem von einem vereinfachten Erlaubnisverfahren, in dem keine Prüfung der Zuverlässigkeit und der geordneten Vermögensverhältnisse erfolgt, so dass die unter Ziffer 5. d) aa) und bb) aufgeführten Unterlagen bei Antragstellung nicht eingereicht werden müssen.

Die Erlaubnisse nach § 34c Absatz 1 Satz 1 GewO für die Darlehensvermittlung erlöschen hinsichtlich der Tätigkeit als Immobiliendarlehensvermittler mit der Erteilung der Erlaubnis nach § 34i Absatz 1 Satz 1 GewO, spätestens aber zum 21.03.2017. Bis zu diesem Zeitpunkt gelten die Erlaubnisse nach § 34c Absatz 1 Satz 1 GewO, die zur Vermittlung des Abschlusses von Darlehensverträgen berechtigen, als Erlaubnis nach § 34i Absatz 1 Satz 1 GewO.

Besondere Übergangsregelungen sind sowohl für Gewerbetreibende als auch für im Bereich der Immobiliendarlehensvermittlung Beschäftigte im Bereich des Sachkundenachweises vorgesehen.

ABLAUF DES ERLAUBNISVERFAHRENS

Antragsteller

Antragsteller können natürliche oder juristische Personen mit eigener Rechtspersönlichkeit (z. B. GmbHs, Aktiengesellschaften) sein. Bei Personengesellschaften ohne eigene Rechtsper-

sönlichkeit (z. B. BGBGesellschaften, 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 Personengesellschaften 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. Besonderheiten gelten bei nicht rechtsfähigen Personengesellschaften hinsichtlich des Versicherungsschutzes.

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

Zuständige Erlaubnis- und Registerbehörde

In Nordrhein-Westfalen sind seit dem 01.07.2016 die Industrie- und Handelskammern (IHKs) zuständige Stellen für die Entgegennahme von Anträgen und die Erteilung von Erlaubnissen nach § 34i Absatz 1 GewO sowie für die nach § 34i Absatz 8 GewO i. V. m. § 11a GewO erforderliche Registrierung im Vermittlerregister. **Die Industrie- und Handelskammer Arnsberg, Hellweg-Sauerland ist zuständig für den Hochsauerlandkreis und den Kreis Soest.**

Antragsformulare

Die Formulare für einen Antrag auf Erlaubnis nach § 34i Absatz 1 GewO finden Sie auf der Internetseite der Industrie- und Handelskammer Arnsberg, Hellweg-Sauerland:

www.ihk-arnsberg.de/Immobilienvermittlung/Immobilienvermittlung.htm

VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE ERLAUBNISERTEILUNG UND NOTWENDIGE UNTERLAGEN

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

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 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.

Folgende Unterlagen (**nicht älter als drei Monate**) sind für alle natürlichen Personen, unabhängig ob als Antragsteller/-in, als Betriebsleiter/-in, als mit der Leitung einer Zweigniederlassung Beauftragte/-r oder als gesetzliche/-r Vertreter/-in einer juristischen Person zur Prüfung vorzulegen:

- **Polizeiliches Führungszeugnis** zur Vorlage bei einer Behörde, Belegart: O)
- **Auskunft aus dem Gewerbezentralregister** zur Vorlage bei einer Behörde

- für juristische Personen zusätzlich zu den genannten Nachweisen:
Auskunft aus dem Gewerbezentralregister zur Vorlage bei einer Behörde für die Gesellschaft

Die Auskünfte sind bei der Wohnsitzgemeinde zur Vorlage bei der IHK Arnsberg, Hellweg-Sauerland zu beantragen. Die Auskunft aus dem Gewerbezentralregister für eine Gesellschaft kann bei der Wohnsitzgemeinde einer gesetzlich vertretungsberechtigten Person beantragt werden, auf den Firmensitz kommt es hierbei nicht an; bei der Beantragung ist eine Kopie des Handelsregisterauszugs der Gesellschaft beizulegen.

Bitte geben Sie bei der Beantragung die Anschrift der Industrie- und Handelskammer Arnsberg, Hellweg-Sauerland: Königstr. 18-20, 59821 Arnsberg, sowie den Verwendungszweck „Erlaubnis nach § 34i GewO“ an.

Geordnete Vermögensverhältnisse

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.

Zur Prüfung der geordneten Vermögensverhältnisse sind folgende Unterlagen erforderlich:

- **Unbedenklichkeitsbescheinigung des zuständigen Finanzamtes**
 - für den/die Antragsteller/in und soweit vorhanden, den/die Betriebsleiter/in oder den/die mit der Leitung einer Zweigniederlassung Beauftragten
 - **bei juristischen Personen** für alle nach Gesetz, Satzung oder Gesellschaftsvertrag vertretungsberechtigten Personen (Geschäftsführer, Vorstand) und, soweit vorhanden, den/die Betriebsleiter/in oder den/die mit der Leitung einer Zweigniederlassung Beauftragten sowie für die juristische Person.
- **Auszug aus dem Schuldnerverzeichnis des Zentralen Vollstreckungsgerichts**
 - für den/die Antragsteller/in und soweit vorhanden, den/die Betriebsleiter/in oder den/die mit der Leitung einer Zweigniederlassung Beauftragten
 - **bei juristischen Personen** für alle nach Gesetz, Satzung oder Gesellschaftsvertrag vertretungsberechtigten Personen (Geschäftsführer, Vorstand) und, soweit vorhanden, den/die Betriebsleiter/in oder den/die mit der Leitung einer Zweigniederlassung Beauftragten sowie für die juristische Person.
 - Diese Auskunft (Ausdruck) ist über das Internet auf Seite www.vollstreckungsportal.de einzuholen.
- **Auskunft aus dem Insolvenzregister**

Der Antrag ist beim zuständigen Amtsgericht, in dessen/deren Bezirk ein Wohnsitz oder eine gewerbliche Niederlassung in den letzten fünf Jahren bestanden hat, zu stellen.

 - für den/die Antragsteller/in und soweit vorhanden, den/die Betriebsleiter/in oder den/die mit der Leitung einer Zweigniederlassung Beauftragten
 - **bei juristischen Personen** für alle nach Gesetz, Satzung oder Gesellschaftsvertrag vertretungsberechtigten Personen (Geschäftsführer, Vorstand) und, soweit vorhanden, den/die Betriebsleiter/in oder den/die mit der Leitung einer Zweigniederlassung Beauftragten sowie für die juristische Person.

Hinweise zur Zuverlässigkeit und zu den geordneten Vermögensverhältnissen:

Bitte beachten Sie, dass die aufgeführten Nachweise bei Antragstellung **nicht älter als drei Monate** sein dürfen.

Verfügt der/die Antragsteller/-in bereits über eine Erlaubnis nach § 34c GewO (z. B. als Immobilienmakler), nach § 34d/e GewO (Versicherungsvermittler oder -berater) oder nach § 34f/h GewO (Finanzanlagenvermittler/ Honorar-Finanzanlagenberater), ist bei Vorlage des Erlaubnisbescheids die Beibringung der vorgenannten Unterlagen entbehrlich, sofern der Zeitpunkt der Erlaubniserteilung bei Antragstellung nicht länger als drei Monate zurückliegt.

Ist der Antragsteller eine juristische Person, so sind keine Nachweise zu den geordneten Vermögensverhältnissen und zur Zuverlässigkeit der Gesellschaft (wohl aber zur Zuverlässigkeit ihrer gesetzlichen Vertreter!) zu erbringen, sofern der Erlaubnisantrag innerhalb von drei Monaten nach Eintragung der Gesellschaft ins Handelsregister gestellt wurde.

Ebenso sind keine Nachweise zu den geordneten Vermögensverhältnissen und zur Zuverlässigkeit zu erbringen, wenn die Erlaubnis im vereinfachten Verfahren nach § 160 Absatz 1 und 2 GewO durch eine/-n Gewerbetreibende/-n beantragt werden konnte, der/die am 21.03.2016 bereits über eine Erlaubnis zur Vermittlung des Abschlusses von Darlehensverträgen nach § 34c Absatz 1 Satz 1 GewO verfügte und weiterhin Verträge im Sinne des § 34i Absatz 1 GewO vermitteln möchte.

Berufshaftpflichtversicherung oder gleichwertige Garantie

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

Der Nachweis ist mit einer vom Versicherungsunternehmen erteilten Versicherungsbestätigung zu führen, **nicht** mit Versicherungsvertrag, Versicherungsschein, Versicherungspolice. Die Versicherungsbestätigung darf zum 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/die Antragsteller/-in die notwendige Sachkunde für die Immobiliendarlehensvermittlung im Sinne des § 34i 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 kann folgendermaßen nachgewiesen werden:

- erfolgreich abgelegte Sachkundeprüfung „Geprüfte/-r Fachmann/-frau für Immobiliendarlehensvermittlung IHK“ gemäß §§ 1ff. ImmVermV.
- gleichgestellte Berufsqualifikationen gemäß § 4 ImmVermV, die als Nachweis der erforderlichen Sachkunde anerkannt werden, sind voraussichtlich folgende Berufsqualifikationen und deren Vorläufer oder Nachfolger:

a) Abschlusszeugnis als

- 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
- Finanzfachwirt/-in (FH) mit einem abgeschlossenen weiterbildenden Zertifikatsstudium an einer Hochschule und mit mindestens einjähriger Berufserfahrung im Bereich des § 34i GewO
- Geprüfte/-r Fachberater/-in für Finanzdienstleistungen mit mindestens zweijähriger Berufserfahrung im Bereich des § 34i GewO

b) 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. § 13c GewO: Die Anerkennung von ausländischen Abschlüssen (keine Beschränkung auf EU-/EWRStaaten) richtet sich nach § 5 ImmVermV i. V. m. 13c GewO. Werden im Rahmen des Anerkennungsverfahrens wesentliche Unterschiede zwischen den Sachgebieten, die Inhalt der Sachkundeprüfung „Geprüfte/-r Fachmann/-frau für Immobiliendarlehensvermittlung IHK“ sind 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 voraussichtlich 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 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 der erfolgreich abgelegten Sachkundeprüfung als „Geprüfte/-r Fachmann/-frau für Immobiliendarlehensvermittlung IHK“ gleichgestellt.

- Nichterforderlichkeit der Sachkundeprüfung gemäß § 160 Absatz 3 GewO („Alte-Hasen-Regelung“): Personen, die seit dem 21.03.2011 ununterbrochen unselbständig oder selbständig eine Tätigkeit im Sinne des § 34i Absatz 1 Satz 1 GewO ausüben, bedürfen keiner Sachkundeprüfung, wenn sie bei Beantragung der Erlaubnis nach § 34i Absatz 1 GewO die ununterbrochene Tätigkeit nachweisen können. Angestellte können diesen Nachweis z. B. durch Vorlage von Arbeitsverträgen, Arbeitszeugnissen, Bestätigungen von Arbeitgebern, Verdienstbescheinigungen mit Tätigkeitsnachweis oder Provisionsabrechnungen führen. Gewerbetreibende können zum Nachweis der ununterbrochenen Tätigkeit insbesondere ihre Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 GewO als Darlehensvermittler, Bestätigungen von Immobiliendarlehensgebern, Vertragskopien und/oder Provisionsabrechnungen mit Bezug auf eine Tätigkeit im Sinne des § 34i Absatz 1 Satz 1 GewO einreichen.

Hauptsitz bzw. Hauptniederlassung und Tätigkeit im Inland

Weitere Voraussetzung für die Erlaubniserteilung nach § 34i 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. Daher ist z. B. eine Erlaubniserteilung an Gesellschaften in der Rechtsform einer britischen private company limited by shares (Ltd.) nicht möglich.

ANGESTELLTE

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. 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.

TÄTIGKEIT ALS HONORAR-IMMOBILIARDARLEHENSBERATER

Ein Honorar-Immobilienkreditvermittler 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 Immobilienkreditvermittler nach § 34i GewO erforderlich. Die Tätigkeit als Honorar-Immobilienkreditvermittler ist jedoch aus dem Registereintrag des Gewerbetreibenden erkennbar: Im Vermittlerregister nach § 11a GewO erfolgt auf Antrag des Gewerbetreibenden eine Angabe dazu, ob der Eintragungspflichtige als Honorar-Immobilienkreditvermittler auftritt. Nach § 34i Absatz 5 GewO müssen Honorar-Immobilienkreditvermittler 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.

TÄTIGKEIT ALS GEBUNDENER 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 gebundener Vermittler in diesem Sinne ist nach § 34i Absatz 1 Satz 1 GewO erlaubnispflichtig. 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. Die Bestätigung eines Obervermittlers genügt nicht.

Angaben dazu, ob und für welches Unternehmen ein Immobilienkreditvermittler als gebundener Kreditvermittler nach Artikel 4 Nummer 7 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie tätig ist, werden nach Vorlage einer Bestätigung des/der haftungsübernehmenden Unternehmen/s zur Übernahme der unbeschränkten und vorbehaltlosen Verantwortung gemäß § 6 Absatz 1 Nummer 9 ImmVermV im Vermittlerregister nach § 11a GewO abgebildet.

AUSLANDSTÄTIGKEIT

Auf Grundlage einer erteilten Erlaubnis nach § 34i GewO ist auch eine Tätigkeit als Immobilienkreditvermittler in anderen Staaten der Europäischen Union bzw. in anderen Vertragsstaaten des Abkommens über den europäischen Wirtschaftsraum möglich. Hierzu ist jedoch zunächst ein Verfahren nach § 34i Absatz 4 Satz 2 GewO i. V. m. Artikel 32 Absatz 3 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie zu durchlaufen. 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 Immobilienkreditvermittlern aus

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

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

REGISTRIERUNG IM VERMITTLERREGISTER

Gewerbetreibende mit Sitz im Inland sind verpflichtet, sich unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, nach Aufnahme ihrer Tätigkeit in das Register nach § 11a Absatz 1 GewO eintragen zu lassen.

Das Register ist öffentlich einsehbar unter folgendem Link: www.vermittlerregister.info.

Der Antrag auf Registrierung wird in der Regel mit dem Erlaubnisantrag gestellt. Der Gewerbetreibende erhält eine eigene Registrierungsnummer als Immobiliendarlehensvermittler, unabhängig von möglicherweise bereits geführten Registrierungsnummern als Inhaber/-in einer Erlaubnis nach § 34d/e/f/h GewO. Im Vermittlerregister werden die in § 6 ImmVermV genannten Angaben gespeichert, unter anderem zu einem Auftreten als Honorar-Immobilienberater und zu einer geplanten Auslandstätigkeit.

Weiter sind die unmittelbar bei der Vermittlung oder Beratung mitwirkenden oder die in leitender Position für diese Tätigkeit verantwortlichen Personen unverzüglich nach Aufnahme ihrer Tätigkeit bei der Registerbehörde zur Eintragung in das Register nach § 11a Absatz 1 GewO zu melden.

Änderungen gegenüber den im Register gespeicherten Daten sind der Registerbehörde unverzüglich mitzuteilen.

In das Register nach § 11a Absatz 1 GewO werden weiter auch Daten zu Gewerbetreibenden aus anderen EU-/EWR-Staaten mit einer Zulassung in ihrem Herkunftsstaat eingetragen, die auf Grund ihrer bestehenden Erlaubnis auf dem deutschen Markt als Immobiliendarlehensvermittler tätig werden möchten.

Ebenfalls kann die zuständige Behörde jede in das Gewerbezentralregister nach § 149 Absatz 2 GewO einzutragende, nicht mehr anfechtbare Entscheidung wegen Verstoßes gegen Bestimmungen der GewO oder der ImmVermV durch Eintragung in das Register nach § 11a Absatz 1 GewO öffentlich bekannt machen, sofern eine solche Bekanntgabe die Stabilität der Finanzmärkte nicht ernsthaft gefährdet und den Beteiligten keinen unverhältnismäßig hohen Schaden zufügt.

GEBÜHREN

Die Gebühren für die Erlaubniserteilung sind mit Antragstellung bei der Industrie- und Handelskammer Arnsberg, Hellweg-Sauerland als zuständiger Erlaubnisbehörde fällig. Es ergeht ein gesonderter Gebührenbescheid.

- Für die Prüfung der Erlaubnisvoraussetzungen und die Erteilung des Erlaubnisbescheids fallen € 280,00 an.

- Für die Eintragung in das Vermittlerregister und die Erteilung einer Registrierungsnummer wird eine Gebühr in Höhe von € 45,00 erhoben.
- Für die Aufnahme einer angestellten Person im Sinne von § 34i Absatz 8 Nummer 2 GewO in das Register entsteht pro Person eine Gebühr in Höhe von € 10,00.
- Für die beabsichtigte Tätigkeit in einem anderen EU-/EWR-Staat entsteht je Land eine gesonderte Bearbeitungsgebühr in Höhe von € 20,00.

Hinweis: Dieses Merkblatt dient als erste Orientierungshilfe und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Trotz sorgfältiger Recherchen bei der Erstellung dieses Merkblatts kann eine Haftung für den Inhalt nicht übernommen werden. Die in diesem Merkblatt dargestellten Erläuterungen erfolgen vorbehaltlich etwaiger Änderungen durch anstehende verordnungsrechtliche oder gesetzliche Änderungen