

Stand: März 2016

Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie

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) soll erst am 22. April 2016 im Bundesrat beschlossen werden und kann daher frühestens zum 2. Mai 2016 in Kraft treten. Dieses Merkblatt informiert über die Voraussetzungen für die Erlaubniserteilung und die Registrierung. Da die ImmVermV noch nicht in Kraft getreten ist, können sich noch Änderungen ergeben.

1. Neue Erlaubnispflicht nach § 34i GewO (Immobiliardarlehensvermittler)

Die neue Erlaubnispflicht des Immobiliardarlehensvermittlers (§ 34i GewO) erfasst die gewerbsmäßige Vermittlung von Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen im Sinne von § 491 Absatz 3 BGB oder entsprechenden entgeltlichen Finanzierungshilfen im Sinne des § 506 BGB und die Beratung zu solchen Verträgen.

a) Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge

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.

Ein „Verbraucher“ ist eine natürliche Person, die zu einem Zweck handelt, der nicht ihrer beruflichen oder gewerblichen Tätigkeit zugerechnet werden kann. Aufgrund der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie soll es bei Verträgen mit sowohl beruflichem bzw. gewerblichem als auch nichtberuflichem bzw. nichtgewerblichem Zweck für die Verbraucherstellung darauf ankommen, dass der berufliche bzw. gewerbliche Zweck nicht von überwiegender Bedeutung ist.

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.

Keine Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge sind Kreditverträge von Arbeitgebern mit ihren Arbeitnehmern als Nebenleistung zum Arbeitsvertrag, die zu einem niedrigeren als dem marktüblichen effektiven Jahresszins abgeschlossen werden und anderen Personen nicht angeboten werden.

Auch Bausparverträge fallen nicht unter die Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge. Letztere bilden allerdings eine Grundlage für den etwaigen späteren Abschluss eines Bauspardarlehensvertrages, bei dem es sich dann durchaus um einen Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag handeln kann.

b) 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.

c) Vermittlung

Nach der Begründung des Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie 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.

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

Keine Vermittlung im Sinne des § 34i GewO, sondern lediglich eine Tippegebung, liegt in der bloßen Herstellung eines direkten oder indirekten Kontakts zwischen einem potentiellen Darlehensnehmer und einem Darlehensgeber oder einem anderen Immobiliendarlehensvermittler allein durch Angabe von Namen und Kontaktdaten.

d) Beratung

Unter Beratung ist die Erteilung individueller Empfehlungen an einen potentiellen Darlehensnehmer in Bezug auf ein oder mehrere Geschäfte im Zusammenhang mit Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen oder entsprechenden entgeltlichen Finanzierungshilfen gemäß § 34i Absatz 1 Satz 1 GewO zu verstehen.

e) Umfang der Erlaubnis

Für die Beratung zu und die Vermittlung von Immobilien-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 (EU) bzw. in anderen Vertragsstaaten des Abkommens über den europäischen Wirtschaftsraum (EWR) 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 Immobiliendarlehensvermittler. Bitte beachten Sie die weiteren Ausführungen zu diesem Thema unter Ziffer 6.

Bitte beachten Sie: Sofern eine (Anlage-) Beratung und/oder (Anlage-) Vermittlung von Immobiliär-Verbraucherdarlehensverträgen erfolgt, die zugleich als Nachrangdarlehen oder partiarische Darlehen (in der Regel auch grundpfandrechtlich gesichert) im Sinne von § 1 Absatz 2 Nummer 3 oder 4 Vermögensanlagengesetz (VermAnlG) einzuordnen sind, besteht zusätzlich eine Erlaubnispflicht nach § 34f Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 GewO. Für die gewerbsmäßige Beratung/Vermittlung allgemeiner Verbraucherdarlehensverträge (sog. Konsumentenkredite) sowie bei sämtlichen Darlehensberatungen/-vermittlungen gegenüber Unternehmern ist weiterhin eine Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 GewO („Darlehen“), gegebenenfalls auch mit Nummer 1 („Grundstücke“) bei Besicherung durch Grundpfandrechte, erforderlich.

2. Erlaubnisvoraussetzungen

Die Erlaubnisvoraussetzungen für den Immobiliardarlehensvermittler orientieren sich an den bereits bekannten Bestimmungen für Finanzanlagen- und Versicherungsvermittler. Neben der schon bisher notwendigen Zuverlässigkeit und den geordneten Vermögensverhältnissen hat der Immobiliardarlehensvermittler künftig eine Berufshaftpflichtversicherung (oder eine gleichwertige Garantie) sowie Sachkunde nachzuweisen. Notwendig ist ferner, dass der Gewerbetreibende seine Hauptniederlassung oder seinen Hauptsitz im Inland hat und seine Tätigkeit als Immobiliardarlehensvermittler auch im Inland ausübt. Einzelheiten zur Berufshaftpflicht (oder der gleichwertigen Garantie) und der Sachkunde liegen bislang nur als Entwurfsfassung (ImmVermV-E) zur künftigen Immobiliardarlehensvermittlungsverordnung vor.

a) Antragsteller

... können natürliche oder juristische Personen mit eigener Rechtspersönlichkeit (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 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 gewerberechtl. Hinsicht jeder Gesellschafter als Gewerbetreibender und somit Erlaubnispflichtiger. Bei juristischen Personen (UG (haftungsbeschränkt), GmbH, AG) stellt/stellen die zeichnungsberechtigten Geschäftsführer/Vorstand/Vorstände die erforderlichen Anträge.

b) Berufshaftpflichtversicherung oder gleichwertige Garantie

Voraussetzung für die Erlaubniserteilung nach § 34i Absatz 1 GewO ist auch 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-E geregelt. Zu beachten sind voraussichtlich folgende Vorgaben:

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

Die Bestätigung darf im Zeitpunkt der Antragstellung nicht älter als drei Monate sein.

c) Sachkunde

Der Antragsteller muss zudem sachkundig sein. 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 einen entsprechenden Gesellschafterbeschluss darzulegen.

Beachten Sie bitte: 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. Die künftige ImmVermV regelt sämtliche Details des Prüfungsverfahrens, liegt bislang aber nur als Entwurf vor und wird frühestens zum 2. Mai 2016 in Kraft treten. Aus diesem Grund wurde der erste bundeseinheitliche Prüfungstermin für den 23.06.2016 festgesetzt.
- (Voraussichtlich) gleichgestellte Berufsqualifikationen gemäß § 4 ImmVermV-E sollen folgende Berufsqualifikationen und deren Vorläufer oder Nachfolger sein:

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
 - Geprüfte/-r Fachberater/-in für Finanzdienstleistungen mit mindestens zweijähriger Berufserfahrung im Bereich des § 34i GewO
- (Voraussichtliche) Anerkennung von Hochschulabschlüssen nach § 4 Absatz 2 ImmVermV-E: 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.
 - (Voraussichtliche) Anerkennung ausländischer Befähigungsnachweise gemäß § 5 ImmVermV-E 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 Antragsteller im Rahmen seiner 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-E ist voraussichtlich 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. Kurzfristige Unterbrechungen wie z. B. Fortbildungsveranstaltungen, Krankheiten, Kuren, Urlaub oder die gesetzlichen Mutterschutzzeiten stellen keine Unterbrechung dar. Auch Elternzeiten können in einem angemessenen Rahmen berücksichtigt werden.

d) Weitere Voraussetzung für die Erlaubniserteilung nach § 34i Absatz 1 GewO ist, dass der Antragsteller seine Hauptniederlassung bzw. seinen 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.

3. Übergangsregelungen

Antragsteller, 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 gegebenenfalls weitere Angestellte) bis spätestens zu diesem Zeitpunkt registrieren lassen. Bis zum 21. März 2017 können Sie die Tätigkeit als Immobiliendarlehensvermittler weiter auf Grundlage der bestehenden Erlaubnis nach § 34c GewO ausüben. Jedoch ist in der Übergangszeit ohne neue Erlaubnis nach § 34i GewO keine grenzüberschreitende Tätigkeit im EU/EWR-Raum möglich.

Antragsteller mit einer am 21.03.2016 bestehenden Erlaubnis zur Darlehensvermittlung, die weiterhin Immobilienverbraucherdarlehen vermitteln möchten, profitieren zudem von einem vereinfachten Erlaubnisverfahren, in dem keine Prüfung der Zuverlässigkeit und der geordneten Vermögensverhältnisse erfolgt.

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 GewO, spätestens aber zum 21.03.2017. Bis zu diesem Zeitpunkt gelten die Erlaubnisse nach § 34c GewO, die zur Vermittlung des Abschlusses von Darlehensverträgen berechtigen, als Erlaubnisse nach § 34i GewO.

4. Ausnahmen von der Erlaubnispflicht

... bestehen in folgenden Fällen:

- Kreditinstitute, für die eine Erlaubnis nach § 32 Absatz 1 KWG erteilt wurde, und Zweigstellen von Unternehmen im Sinne des § 53b Absatz 1 Satz 1 KWG und
- EU/EWR-Immobilienvermittler, die den Abschluss von Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen oder entsprechenden entgeltlichen Finanzierungshilfen vermitteln oder Dritte zu solchen Verträgen beraten wollen und dabei im Umfang ihrer Erlaubnis handeln, die dem jeweiligen Gewerbetreibenden auf Grundlage der Wohnimmobilienkreditrichtlinie in seinem Herkunftsmitgliedstaat erteilt wurde. Macht der Gewerbetreibende eines EU-/EWR-Staats von dieser Regelung Gebrauch, werden seine Daten auch in das deutsche Register nach § 11a Absatz 1 GewO eingetragen.
- Auch Angestellte selbständiger Immobilienvermittler bedürfen keiner eigenen Erlaubnis, müssen gegebenenfalls aber in das öffentliche Register eingetragen werden (dazu Ziff. 8).

5. Angestellte

Immobilienvermittler 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 entsprechenden 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. Weiterhin darf die Struktur der Vergütung der in dem Gewerbebetrieb beschäftigten Personen deren Fähigkeit nicht beeinträchtigen, im besten Interesse des Immobilienvernehmers 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 einzutragen zu lassen.

6. Honorar-Immobilienvermittler

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

7. Auslandstätigkeit

Auf Grundlage einer erteilten Erlaubnis nach § 34i GewO ist auch eine Tätigkeit als Immobiliardarlehensvermittler 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 (sog. 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 Immobiliardarlehensvermittlern 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 Erhalt der Mitteilung, dass die zuständige Behörde des Aufnahmemitgliedsstaates von der Absicht des Gewerbetreibenden zur Aufnahme einer Auslandstätigkeit unterrichtet wurde, aufgenommen werden.

8. Registrierungspflicht

Gewerbetreibende mit Sitz im Inland sind verpflichtet, sich unverzüglich nach Aufnahme ihrer Tätigkeit in das Register nach § 11a Absatz 1 GewO eintragen zu lassen. Das Register ist öffentlich einsehbar unter:

www.vermittlerregister.info.

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

Weiterhin 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 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 Immobiliardarlehensvermittler tätig werden möchten.

9. Berufspflichten

Berufspflichten der Immobiliardarlehensvermittler sind seit 21. März 2016 im BGB und EGBGB geregelt. Auch die bislang nur im Entwurf vorliegende Immobiliardarlehensvermittlungsverordnung (ImmVermV) wird weitere Pflichten für die Praxis mit sich bringen. Hierzu folgender (nicht abschließender) Überblick:

Die ImmVermV wird voraussichtlich Regelungen insbesondere zu folgenden Berufspflichten enthalten:

- Mitteilungspflichten zu den im Vermittlerregister zu speichernden Daten (§§ 6, 7 ImmVermV-E)
- Allgemeine Pflicht zur Ausübung der Tätigkeit mit der erforderlichen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit im Interesse des Immobiliardarlehensnehmers (§ 12 ImmVermV-E)

- Verbot, sich im Zusammenhang mit der Tätigkeit nach § 34i Absatz 1 Satz 1 der Gewerbeordnung Eigentum oder Besitz an Geldern des Immobiliendarlehensnehmers zu verschaffen (§ 13 ImmVermV-E)
- Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflichten (§ 14 ImmVermV-E)
- Anzeigepflicht bezüglich der mit der Leitung des Betriebs oder einer Zweigniederlassung betrauten Person/-en und (bei juristischen Personen) bezüglich der vertretungsberechtigten Person/-en (§ 17 ImmVermV-E)

In Kraft getreten sind bereits die §§ 498–510 BGB sowie die Regelungen für den Fall sogenannter Koppungsgeschäfte (§§ 492a, 492b BGB). Spezielle Vorschriften für die Beratungsleistungen bei Immobiliendarlehensverträgen wurden insbesondere in § 511 BGB geregelt. Danach sind Informationspflichten, Pflichten zur Einholung von Informationen und die Pflicht zur Empfehlung geeigneter Produkte vorgesehen. Bei unentgeltlichen Darlehensverträgen bzw. unentgeltlichen Finanzierungshilfen sind die §§ 514, 515 BGB zu beachten. Regelungen für die Vermittlung von allgemeinen Verbraucherdarlehensverträgen enthalten die §§ 655a ff BGB. In Art. 247 § 13b EGBGB wurden besondere Regelungen für Vermittler von Immobiliardarlehensverträgen, insbesondere zu den bestehenden Informationspflichten, getroffen. Vorvertragliche Informationspflichten bei Beratungsleistungen zu Immobiliardarlehensverträgen wurden zudem in Art. 247 § 18 EGBGB geregelt; diese sind auch dann einzuhalten, wenn Beratungsleistungen im Zusammenhang mit der Vermittlung angeboten werden. Zu beachten ist auch Art. 229 § 38 EGBGB.

10. Öffentliche Bekanntmachungen

§ 34i GewO sieht vor, dass die zuständige Behörde jede in das Gewerbezentralregister einzutragende, nicht mehr anfechtbare Entscheidung wegen Verstößen mit gewerberechtlichem Bezug öffentlich bekannt machen kann, sofern eine solche Bekanntgabe die Stabilität der Finanzmärkte nicht ernstlich gefährdet und den Beteiligten keinen unverhältnismäßig hohen Schaden zufügt. Die Bekanntmachung erfolgt in einem solchen Fall durch Eintragung in das (Vermittler-) Register nach § 11a Absatz 1 GewO.

11. Zuständigkeiten

Laut § 34i GewO sind die IHK's bundesweit zuständig für Register und Sachkundeprüfung. Die Erlaubnis- und Aufsichtszuständigkeit wird wie beim Finanzanlagenvermittlerrecht durch den jeweiligen Landesgesetzgeber bestimmt. In Baden-Württemberg wird bislang eine Übertragung dieser Aufgabe an IHK's favorisiert. Die dafür notwendige Verordnung der Landesregierung ist jedoch noch nicht erlassen. Bis zur Entscheidung der Landesregierung obliegt die Erlaubnis- und Aufsichtszuständigkeit in Baden-Württemberg den unteren Verwaltungsbehörden (Stadtkreise, Landratsämter, Große Kreisstädte und Verwaltungsgemeinschaften).

Dieses Merkblatt wurde mit freundlicher Unterstützung der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern erstellt.

Hinweis: Dieses Infoblatt dient als erste Orientierungshilfe und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Bitte beachten Sie, dass die Verordnung über Immobiliendarlehensvermittlung (ImmVermV), in der auch Einzelheiten zu den Erlaubnisvoraussetzungen und zur Registrierung geregelt werden, noch nicht in Kraft getreten ist. Aus diesem Grund können sich noch Änderungen ergeben. Die dargestellten Informationen geben somit lediglich einen aktuellen Zwischenstand. Trotz sorgfältiger Recherchen bei der Erstellung dieses Infoblatts kann eine Haftung für den Inhalt nicht übernommen werden. Die in diesem Infoblatt dargestellten Erläuterungen erfolgen vorbehaltlich etwaiger Änderungen im laufenden Gesetzgebungsverfahren oder durch anstehende verordnungsrechtliche oder gesetzliche Änderungen.