

Erlaubnis- und Registrierungspflicht für Immobiliardarlehensvermittler

Am 16. März 2016 wurde das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften vom 11. März 2016 im Bundesgesetzblatt verkündet (BGBl. 2016, Teil I Nr. 12 vom 16. März 2016, S. 396 ff.). Damit wurden u. a. neue gewerberechtliche Berufszugangs- und Berufsausübungsvorschriften für Immobiliardarlehensvermittler eingeführt. Über die Einzelheiten informiert dieses Merkblatt.

1. Erlaubnispflicht nach § 34i GewO (Immobiliardarlehensvermittler)

Die Erlaubnispflicht des Immobiliardarlehensvermittlers (§ 34i GewO) erfasst die gewerbsmäßige Vermittlung von Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen oder entsprechende entgeltliche Finanzierungshilfen und die Beratung zu solchen Verträgen.

Unter den Begriff „Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag“ fallen nach der Legaldefinition des aktuellen Gesetzes entgeltliche Darlehensverträge zwischen einem Unternehmer als Darlehensgeber und einem Verbraucher als Darlehensnehmer, die entweder durch ein Grundpfandrecht oder eine Reallast besichert sind oder die für den Erwerb oder die Erhaltung des Eigentums an Grundstücken, an bestehenden oder zu errichtenden Gebäuden oder für den Erwerb oder die Erhaltung von grundstücksgleichen Rechten bestimmt sind.

Der Gesetzgeber versteht unter "entgeltlichen Finanzierungshilfen" den entgeltlichen 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 beziehen. Neu eingefügt wurde in die Klarstellung, dass ein unentgeltlicher Zahlungsaufschub als entgeltlicher Zahlungsaufschub anzusehen ist, wenn er davon abhängig gemacht wird, dass die Forderung durch ein Grundpfandrecht oder eine Reallast besichert wird.

2. Vermittlung von Bausparverträgen

Die Vermittlung von Bausparverträgen wird von § 34i Absatz 1 GewO nicht erfasst, weil Bausparverträge als solche keine Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge sind. Sie bilden allerdings eine Grundlage für den etwaigen späteren Abschluss eines Darlehensvertrages, bei dem es sich oftmals um einen Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag, aber auch um einen Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag handeln kann. Wegen dieser Verknüpfung wird von der Bundesregierung noch geprüft, ob eine ausdrückliche Einbeziehung der Vermittler von Bausparverträgen in den Anwendungsbereich des § 34i GewO zu einem späteren Zeitpunkt sachgerecht erscheint.

3. Honorar-Immobiliardarlehensberater

Eine eigene Erlaubnispflicht für den Honorar-Immobiliardarlehensberater ist im Gegensatz zum Honorar-Finanzanlagenberater nach § 34h GewO nicht vorgesehen. Obwohl es sich bei der Erbringung von Beratungsleistungen nach der Wohnimmobilienkreditrichtlinie um eine Tätigkeit handelt, die von der Kreditvermittlungstätigkeit zu unterscheiden ist, sieht das

Gesetz nur einen einheitlichen Erlaubnistatbestand vor. Wird der Gewerbetreibende jedoch als Honorar-Immobiliardarlehensberater tätig, gelten hierfür spezielle Berufspflichten.

4. 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 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 werden nicht durch das Gesetz selbst, sondern durch die Verordnung über die Immobiliardarlehensvermittlung (ImmVermV) geregelt.

5. Mitwirkende Angestellte und Personen in leitender Funktion

Das Gesetz sieht zudem vor, dass der Immobiliardarlehensvermittler Personen, die bei der Vermittlung oder Beratung (nicht zwangsläufig unmittelbar!) mitwirken oder in leitender Position für diese Tätigkeit verantwortlich sind, nur dann beschäftigen darf, wenn deren Zuverlässigkeit und Sachkunde geprüft wurde. Damit geht die Vorschrift im Anwendungsbereich über die vergleichbare Regelung der Finanzanlagenvermittler nach § 34f GewO hinaus, die nur die Beschäftigten dem Sachkundeerfordernis unterwirft, die unmittelbar bei der Beratung und Vermittlung, also am "point of advice/sale" mitwirken.

6. Ausnahmen von der Erlaubnispflicht

Das Gesetz lässt von der Erlaubnispflicht nach § 34i Absatz 1 GewO in zwei Fällen Ausnahmen zu:

- 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.
- Immobiliardarlehensvermittler, die den Abschluss von Immobilier-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.

7. Registrierungspflicht

Sowohl der Immobiliardarlehensvermittler als auch die unmittelbar bei der Vermittlung oder Beratung mitwirkenden oder dafür verantwortlichen Personen müssen unverzüglich nach Aufnahme ihrer Tätigkeit in das bereits vom Finanzanlagen- und Versicherungsvermittlerrecht bekannte Register nach § 11a GewO eingetragen werden. Der Kreis der Beschäftigten, welche die Sachkunde nachweisen müssen, ist somit weiter als die Zahl von registrierungspflichtigen Beschäftigten.

8. Berufspflichten

Das Gesetz legt rechtliche Rahmenbedingungen für den Fall fest, dass der Vermittler eine „unabhängige Beratung“ anbietet oder als „unabhängiger Berater“ auftritt („Honorar-Immobiliardarlehensberater“). Danach muss er seiner Empfehlung, die die Bedürfnisse, die finanzielle Situation und die persönlichen Umstände des Kreditnehmers berücksichtigt, eine hinreichende Anzahl von auf dem Markt angebotenen Immobilienkreditverträgen zu Grunde

legen. Zudem darf er vom Kreditgeber keine Zuwendungen annehmen oder von ihm in anderer Weise abhängig sein.

Weitere Berufspflichten werden durch die sog. ImmVermV festgelegt.

9. Auswirkung auf die Vermittlung anderer Darlehensverträge

Die Vermittlung anderer Darlehensverträge fällt weiterhin unter die Erlaubnispflicht nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 GewO. Allerdings ist zu beachten, dass die Vermittlung und Beratung über partiarische Darlehen und Nachrangdarlehen als Vermögensanlagen (siehe Kleinanlegerschutzgesetz) seit dem 10. Juli 2015 der Erlaubnispflicht nach § 34f Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 GewO unterfallen.

10. Öffentliche Bekanntmachungen

In Umsetzung der Richtlinienbestimmungen sieht das Gesetz einen öffentlichen "Pranger" vor. Danach kann die zuständige Behörde jede in das Gewerbezentralregister einzutragende, nicht mehr anfechtbare Entscheidung wegen Verstößen mit gewerberechtlichem Bezug öffentlich bekannt machen, 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 Register nach § 11a Absatz 1 GewO.

11. Erlaubnis- und Aufsichtszuständigkeit

Für die Erlaubniserteilung und Aufsicht sowie für die Registrierung im Vermittlerregister sind in Nordrhein-Westfalen die Industrie- und Handelskammern zuständig.

Stand: Dezember 2020

Hinweis: Dieses Merkblatt soll nur erste Hinweise geben und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Obwohl es mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, kann eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden.

Mitgliedsunternehmen der IHK Bonn/Rhein-Sieg erteilt weitere Information:

Gabriele Wolff, Tel: 0228/2284 137, Fax: 0228/2284-222, Mail: wolff@bonn.ihk.de
Angela Blank, Tel: 0228/2284 183, Fax: 0228/2284-222, Mail: blank@bonn.ihk.de
Tamara Engel, Tel: 0228/2284 208, Fax: 0228/2284-222, Mail: engel@bonn.ihk.de
Bonner Talweg 17, 53113 Bonn, www.ihk-bonn.de

Verantwortlich: Deutscher Industrie- und Handelskammertag, Breite Str. 29, 10178 Berlin, www.dihk.de