

A decorative background pattern consisting of various colored diamonds (blue, orange, green, and grey) arranged in a geometric, overlapping fashion.

Erlaubnispflicht für Immobiliardarlehens- vermittler

Gewerbetreibende, die den Abschluss von Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen im Sinne von § 491 Absatz 3 BGB oder entsprechende entgeltliche Finanzierungshilfen im Sinne von § 506 BGB vermitteln oder Dritte zu solchen Verträgen beraten wollen, benötigen eine Erlaubnis nach § 34i Absatz 1 der Gewerbeordnung (GewO) als Immobiliardarlehensvermittler. Zudem besteht eine Pflicht zur Eintragung in das Vermittlerregister nach § 11a GewO unverzüglich nach Tätigkeitsaufnahme. Dieses Merkblatt informiert über die Voraussetzungen für die Erlaubniserteilung und Registrierung.

Inhalt

1. Rechtsgrundlagen	3
2. Erlaubnispflicht nach § 34i GewO	3
a) Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge.....	4
b) Entgeltliche Finanzierungshilfen	5
c) Vermittlung	5
d) Beratung	6
e) Umfang der Erlaubnis	6
3. Ausnahmen von der Erlaubnispflicht	6
4. Ablauf des Erlaubnisverfahrens	7
a) Antragsteller/-in	7
b) Zuständige Erlaubnis- und Registerbehörde	8
c) Antragsformulare	8
d) Voraussetzungen für die Erlaubniserteilung und notwendige Unterlagen	8
aa) Zuverlässigkeit	8
bb) Geordnete Vermögensverhältnisse	10
cc) Berufshaftpflichtversicherung oder gleichwertige Garantie	11
dd) Sachkunde	11
ee) Hauptsitz bzw. Hauptniederlassung und Tätigkeit im Inland	13
5. Angestellte	14
6. Tätigkeit als Honorar-Immobiliardarlehensberater	14
7. Auslandstätigkeit	15
8. Registrierung im Vermittlerregister	16
9. Berufspflichten	17
10. Gebühren	18

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Erlaubnis- und Registrierungspflicht für Immobiliardarlehensvermittler sind die §§ 34i, 11a GewO. Konkretisierende Regelungen enthält die auf Grund der Verordnungsermächtigung des § 34j GewO ergangene Immobiliardarlehensvermittlungsverordnung (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.

Diese und weitere relevante Vorschriften sind über folgende Links abrufbar:

- GewO: <http://www.gesetze-im-internet.de/gewo/index.html>
- ImmVermV: <http://www.gesetze-im-internet.de/immvermv/index.html>
- BGB: <http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/index.html>
- EGBGB: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgbeg/>
- ZPO: <http://www.gesetze-im-internet.de/zpo/index.html>
- KWG: <http://www.gesetze-im-internet.de/kredwg/index.html>
- VermAnlG: <http://www.gesetze-im-internet.de/vermanlg/index.html>
- VAG: https://www.gesetze-im-internet.de/vag_2016/
- Richtlinie 2014/17/EU: <http://eur-lex.europa.eu/homepage.html> (Wohnimmobilienkreditrichtlinie); Sie können rechts oben auf der Website die gewünschte Sprache angeben. Bitte tragen Sie als Jahr „2014“, als Nummer „17“ und als Art „Richtlinie“ ein und führen Sie die Suche aus.

2. Erlaubnispflicht nach § 34i GewO

Die Erlaubnisvorschrift des § 34i Absatz 1 Satz 1 GewO in der aktuellen Fassung lautet wie folgt:

„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 (Immobiliardarlehensvermittler), bedarf der Erlaubnis der zuständigen Behörde.“

Achtung:

Besteht für die gewerbsmäßige Darlehensvermittlung keine Erlaubnispflicht nach § 34i GewO, weil es sich bei den vermittelten Darlehen nicht um Immobilier-Verbraucherdarlehen oder entgeltliche Finanzierungshilfen in diesem Sinne handelt, kommt eine **Erlaubnispflicht nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 GewO** als Darlehensvermittler in Betracht.

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 Immobilien-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.

a) Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge

Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge sind nach der Legaldefinition in § 491 Absatz 3 BGB 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. Nach Erwägungsgrund 12 der 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. Eine Wohnungseigentümergeinschaft ist nach der Rechtsprechung einem Verbraucher gleichzustellen, wenn ihr wenigstens ein Verbraucher angehört und sie ein Rechtsgeschäft zu einem Zweck abschließt, der weder einer gewerblichen noch einer selbständigen beruflichen Tätigkeit dient.

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.

Typischer Fall eines Darlehens zur Erhaltung des Eigentumsrechts ist z. B. das Umschuldungsdarlehen zur Verhinderung der Zwangsversteigerung.

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

Renovierungsdarlehen zur Instandhaltung, ebenso zur energetischen Sanierung oder Modernisierung von Gebäuden (auch Aus- und Umbauten) fallen ebenso nicht unter

den Begriff des „Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrages“, sofern diese nicht dinglich besichert sind. Eine Erlaubnispflicht nach § 34c GewO ist in diesen Fällen hingegen einschlägig.

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

Unter den Begriff der entgeltlichen Finanzierungshilfe im Sinne des § 506 BGB fallen der entgeltliche Zahlungsaufschub sowie die sonstigen entgeltlichen Finanzierungshilfen (z. B. Finanzierungsleasinggeschäfte, Mietkaufverträge), 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 und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften fallen unter den Begriff der Vermittlung im Sinne von § 34i Absatz 1 GewO die Abschlussvermittlung 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.

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 Absatz 1 Satz 1 GewO dar.

Keine Vermittlung im Sinne des § 34i GewO, sondern lediglich eine Tippgebung, liegt in der bloßen Herstellung eines direkten oder indirekten Kontakts zwischen einem potenziellen Darlehensnehmer und einem Darlehensgeber oder einem anderen Immobiliendarlehensvermittler allein durch Angabe von Namen und Kontaktdaten. Ebenfalls nicht von der Erlaubnispflicht umfasst ist im Gegensatz zur früheren Regelung in § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 GewO a. F. die sog. Nachweis-

vermittlung. Der Nachweisvermittler informiert den Kunden über einen potenziellen Vertragspartner und eine bestimmte Form der Finanzierung oder des Darlehensvertrages, so dass der Kunde von sich aus Vertragsverhandlungen aufnehmen kann.

d) Beratung

Unter Beratung ist die Erteilung individueller Empfehlungen an einen potenziellen 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.

e) 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. Bitte beachten Sie hierzu die Ausführungen unter Ziffer 9.

Auch ein Gewerbetreibender, der als Honorar-Immobilienberater tätig werden möchte, benötigt hierfür eine Erlaubnis nach § 34i Absatz 1 GewO als Immobilienvermittler. Bitte beachten Sie die weiteren Ausführungen zu diesem Thema unter Ziffer 7.

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).

3. Ausnahmen von der Erlaubnispflicht

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 Immobiliardarlehensvermittler 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 Immobiliardarlehensvermittler bedürfen keiner eigenen Erlaubnis (siehe auch Ziffer 6).

4. Ablauf des Erlaubnisverfahrens

a) Antragsteller/-in

Antragsteller/-in kann eine natürliche oder juristische Person mit eigener Rechtspersönlichkeit (z. B. GmbHs, Aktiengesellschaften) sein. Bei Personengesellschaften ohne eigene Rechtspersönlichkeit (z. B. BGB-Gesellschaften, offene Handelsgesellschaften oder Kommanditgesellschaften) hat jede/-r geschäftsführende Gesellschafter/-in 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 personen-gebunden, d. h. auch wenn der/die Antragsteller/-in als geschäftsführende/-r Gesellschafter/-in an mehreren Personengesellschaften beteiligt ist und jeweils als Vermittler im Sinne von § 34i GewO tätig wird, hat er/sie nur einmal die Erlaubnis -bezogen auf seine/ihre 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 (siehe Ziffer 4 d) cc)).

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

b) Zuständige Erlaubnis- und Registerbehörde

In Bayern sind 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 IHK für München und Oberbayern übernimmt diese Aufgabe als zentrale Stelle für alle bayerischen IHKs mit Ausnahme der IHK Aschaffenburg.

Sofern sich Ihre Hauptniederlassung im Zuständigkeitsbereich der IHK zu Coburg, der IHK für München und Oberbayern, der IHK für Niederbayern in Passau, der IHK Nürnberg für Mittelfranken, der IHK für Oberfranken Bayreuth, der IHK Regensburg für Oberpfalz/Kelheim, der IHK Schwaben oder der IHK Würzburg-Schweinfurt befindet, sind die Anträge an die IHK für München und Oberbayern zu richten.

Bitte beantragen Sie die Erlaubnis online unter:

<https://www.ihk-muenchen.de/immobiliardarlehensvermittler/>

c) Antragsformulare

Die Antragsformulare für die Erlaubnis nach § 34i Absatz 1 GewO und die Registrierung im Vermittlerregister senden wir Ihnen nach Eingabe Ihrer Daten per E-Mail zu. Weitere Formulare können Sie abrufen über www.ihk-muenchen.de/gewerbeerlaubnisse

d) Voraussetzungen für die Erlaubniserteilung und notwendige Unterlagen

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

aa) 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 sind aktuell, d. h. nicht älter als drei Monate, zur Prüfung vorzulegen:

- 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:
 - Auskunft aus dem Bundeszentralregister (=polizeiliches Führungszeugnis) zur Vorlage bei einer Behörde (§ 30 Absatz 5 BZRG, **Belegart: OG**, Behördenkennzeichen der IHK: D8482)
 - Auskunft aus dem Gewerbezentralregister zur Vorlage bei einer Behörde (§ 150 Absatz 5 GewO, Belegart: 9, Behördenkennzeichen der IHK: D8482)
 - Bescheinigung in Steuersachen (sog. Unbedenklichkeitsbescheinigung) **des Finanzamts/der Finanzämter**, in dessen/deren Bezirk in den letzten drei Jahren ein Wohnsitz oder eine gewerbliche Niederlassung bestanden hat
- für juristische Personen zusätzlich zu den genannten Nachweisen:
 - Auskunft aus dem Gewerbezentralregister zur Vorlage bei einer Behörde (§ 150 Absatz 5 GewO Belegart: 9, Behördenkennzeichen der IHK: D8482) für die Gesellschaft
 - Bescheinigung in Steuersachen (sog. Unbedenklichkeitsbescheinigung) **des Finanzamts/der Finanzämter**, in dessen/deren Bezirk in den letzten drei Jahren eine gewerbliche Niederlassung bestanden hat für die Gesellschaft

Die Auskünfte aus dem Bundeszentralregister und dem Gewerbezentralregister sind bei der Wohnsitzgemeinde zur Vorlage bei der IHK für München und Oberbayern 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 Handelsregistrauszugs der Gesellschaft beizulegen.

Alternativ besteht die Möglichkeit, diese Dokumente online mit Hilfe des elektronischen Personalausweises, eines Kartenlesegerätes, der installierten „AusweisApp2“ sowie ggf. eines digitalen Erfassungsgerätes (Scanner oder Digitalkamera) zum Hochladen von Nachweisen zu beantragen. Die Online-Ausweisfunktion des Ausweisdokuments muss freigeschaltet sein. Weitergehende Informationen sowie das Online-Portal zur Antragstellung finden Sie über den folgenden Link: www.bundesjustizamt.de → Themen → Bürgerdienste → Führungszeugnis bzw. Gewerbezentralregister → Online-Antrag → Online-Portal → Führungszeugnis beantragen bzw. Auskunft aus dem Gewerbezentralregister beantragen.

Bitte geben Sie bei der Beantragung die genaue Anschrift „IHK München, Max-Joseph-Str. 2, 80333 München“, das Behördenkennzeichen D8482, sowie den Verwendungszweck „VIII 4 - Gewerbeerlaubnis“ an. Bei Online-Beantragung muss das Behördenkennzeichen derzeit nicht angegeben werden.

bb) Geordnete Vermögensverhältnisse

Weitere Voraussetzung für die Erlaubniserteilung sind geordnete Vermögensverhältnisse. Ungeordnete Vermögensverhältnisse liegen in der Regel vor, wenn über das Vermögen des/der Antragstellers/-in ein Insolvenzverfahren eröffnet worden oder er/sie in das Schuldnerverzeichnis nach § 882b der Zivilprozessordnung eingetragen ist.

Zur Prüfung der geordneten Vermögensverhältnisse holt die IHK folgende Unterlagen ein:

- Auskunft des/der zuständigen Insolvenzgerichts/-e (Amtsgericht), in dessen/deren Bezirk in den letzten fünf Jahren ein Wohnsitz oder eine gewerbliche Hauptniederlassung bestanden hat, dass kein Insolvenzverfahren betreffend den/die Antragsteller/-in anhängig ist. Bei juristischen Personen ist der Ort des Verwaltungssitzes maßgeblich.
- Die IHK für München und Oberbayern holt zudem eine Auskunft aus den Schuldnerverzeichnissen der zentralen Vollstreckungsgerichte nach Maßgabe des § 882b der Zivilprozessordnung (ZPO) ein.

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 GewO (Versicherungsvermittler oder -berater) oder nach §§ 34f/34h GewO (Finanzanlagenvermittler/Honorar-Finanzanlagenberater), ist bei Vorlage des Erlaubnisbescheids die Beibringung/Einholung der vorgenannten Unterlagen entbehrlich, sofern der Zeitpunkt der Erlaubniserteilung bei Antragstellung nicht länger als drei Monate zurückliegt.

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

cc) 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 voraussichtlich insbesondere:

- Die Versicherung muss bei einem im Inland zum Geschäftsbetrieb zugelassenen Versicherungsunternehmen genommen werden.
- Einhaltung der jeweils geltenden Mindestversicherungssummen.

Die Bestätigung muss auf den Vor- und Zunamen des Gewerbetreibenden, bei juristischen Personen auf den Firmennamen laut Handelsregistereintrag lauten und darf keine Zusätze zum Namen enthalten. Sie darf im Zeitpunkt der Antragstellung nicht älter als drei Monate sein.

Der Nachweis erfolgt durch eine Bescheinigung des Versicherungsunternehmens: Sofern der/die Antragsteller/-in über einen Gruppenvertrag versichert ist, muss diese/-r selbst als versicherte Person aus der Bescheinigung hervorgehen.

Bitte verwenden Sie für den Versicherungsnachweis ausschließlich die unter www.ihk-muenchen.de/immobiliardarlehensvermittler zur Verfügung gestellten Musterformulare für die Versicherungsbestätigungen (ohne Personenhandels-gesellschaft/Gruppenvertrag/mit Personenhandels-gesellschaft) oder eine inhaltsgleiche Erklärung Ihres Versicherungsunternehmens, keine Versicherungsscheine oder Rechnungen.

Hinweis für Personenhandels-gesellschaften (z. B. OHG; KG, nicht: GbR): Wenn der erlaubnispflichtige Gewerbetreibende als geschäftsführender Gesellschafter in einer oder mehreren Personenhandels-gesellschaften tätig ist, muss für die jeweilige Personenhandels-gesellschaft zusätzlich jeweils ein Versicherungsvertrag abgeschlossen werden, wobei letzterer auch Tätigkeiten des Gewerbetreibenden aus seiner eigenen beruflichen Tätigkeit abdecken darf.

dd) Sachkunde

Ferner muss der/die Antragsteller/-in die notwendige Sachkunde für die Immobiliardarlehensvermittlung 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/Aufsichtsratsbeschluss 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 folgende Berufsqualifikationen und deren Vorläufer oder Nachfolger:
Abschlusszeugnis als
 - o Immobilienkaufmann/-frau
 - o Bank- oder Sparkassenkaufmann/-frau
 - o Kaufmann/-frau für Versicherungen und Finanzen, Fachrichtung Finanzberatung bis 31.07.2014
 - o Kaufmann/-frau für Versicherungen und Finanzen, Fachrichtung Finanzberatung ab 01.08.2014 mit Wahlqualifikationseinheit „Private Immobilienfinanzierung und Versicherungen“
 - o Geprüfte/-r Immobilienfachwirt/-in
 - o Geprüfte/-r Bankfachwirt/-in o Geprüfte/-r Fachwirt/-in für Finanzberatung
 - o Geprüfte/-r Fachwirt/-in für Versicherungen und Finanzen
 - o Finanzfachwirt/-in (FH) mit einem abgeschlossenen weiterbildenden Zertifikatsstudium an einer Hochschule und mit mindestens einjähriger Berufserfahrung im Bereich des § 34i GewO
 - o Geprüfte/-r Fachberater/-in für Finanzdienstleistungen mit mindestens zweijähriger Berufserfahrung im Bereich des § 34i GewO
- 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 bei dem/der Antragsteller/-in 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-/EWR Staaten) 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 Immobiliardarlehensvermittlung 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/die Antragsteller/-in voraussichtlich eine spezifische Sachkundeprüfung zum Ausgleich dieser wesentlichen Unterschiede abzulegen.

Nach § 5 Satz 2 ImmVermV gilt jedoch für Studienabschlüsse, die in einem anderen EU-/EWR-Staat erworben wurden, § 4 Absatz 2 ImmVermV entsprechend, um eine Schlechterstellung dieser Studienabschlüsse zu vermeiden.

- 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 Immobiliardarlehensvermittlung IHK“ gleichgestellt. Der in § 20 ImmVermV in Bezug genommene gemeinsame Lernzielkatalog der deutschen Bausparkassen wurde von der Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen im Januar 2012 herausgegeben. Demzufolge können nur einschlägige Abschlüsse der in § 20 ImmVermV genannten Bildungseinrichtungen, die nach dem Standard des im Januar 2012 herausgegebenen gemeinsamen Lernzielkatalogs erfolgreich abgelegt wurden, der erfolgreich abgelegten Sachkundeprüfung „Geprüfte/-r Fachmann/-frau für Immobiliardarlehensvermittlung IHK“ nach §§ 1ff. ImmVermV gleichgestellt werden. Prüfungen, die vor Januar 2012 abgelegt wurden, können nicht als gleichwertig nach § 20 ImmVermV anerkannt werden (Gewerbearchiv, 2017/6, Seite 228).

ee) 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 Immobiliardarlehensvermittler im

Inland ausübt. Daher ist z. B. eine Erlaubniserteilung an Gesellschaften in der Rechtsform einer britischen private company limited by shares (Ltd.) nicht möglich.

5. Angestellte

Immobiliardarlehensvermittler 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 wie unter Ziffer 4 d) dd) dargestellt verfügen. Weiter darf die Struktur der Vergütung der in dem Gewerbebetrieb beschäftigten Personen deren Fähigkeit nicht beeinträchtigen, im besten Interesse des Immobiliardarlehensnehmers 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 Immobiliardarlehensvermittler eintragen zu lassen.

6. Tätigkeit als Honorar-Immobiliardarlehensberater

Ein Honorar-Immobiliardarlehensberater ist ein Gewerbetreibender, der zu Immobiliardarlehens-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 Immobiliardarlehensvermittler nach § 34i GewO erforderlich. Die Tätigkeit als Honorar-Immobiliardarlehensberater 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-Immobiliardarlehensberater auftritt. Nach § 34i Absatz 5 GewO müssen Honorar-Immobiliardarlehensberater 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 dürfen vom Darlehensgeber keine

Zuwendungen annehmen und von ihm in keiner Weise abhängig sein. Die Entscheidung des Gewerbetreibenden, ob er als Immobiliardarlehensvermittler oder als Honorar-Immobiliardarlehensberater auftritt, bezieht sich auf seine Tätigkeit insgesamt. Daher ist dem Honorar-Immobiliardarlehensberater eine provisionsbasierte Vermittlung auch im Einzelfall nicht möglich. Die Erbringung der Beratungsleistung erfolgt vielmehr ausschließlich gegen Kundenhonorar.

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2016/97 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 20.01.2016 über Versicherungsvertrieb und zur Änderung weiterer Gesetze vom 20.07.2017 hat der Gesetzgeber nochmals klargestellt, dass sich die Tätigkeiten als Immobiliardarlehensvermittler und als Honorar-Immobiliardarlehensberater gegenseitig ausschließen. § 34i Absatz 5 GewO wurde durch das o. g. Gesetz um folgenden Satz 2 ergänzt: "Honorar-Immobiliardarlehensberater dürfen keine Tätigkeit als Immobiliardarlehensvermittler und Immobiliardarlehensvermittler dürfen keine Tätigkeit als Honorar-Immobiliardarlehensberater ausüben." Das Gesetz wurde am 28.07.2017 verkündet, so dass diese Änderung mit Wirkung zum 29.07.2017 in Kraft getreten ist.

Möchte ein Gewerbetreibender seine im Vermittlerregister eingetragene Tätigkeit als Honorar-Immobiliardarlehensberater hin zu einer provisionsbasierten Vermittlung oder als Immobiliardarlehensvermittler hin zu einer unabhängigen Beratung ändern, so kann er im Vermittlerregister die Angabe, dass er als Honorar-Immobiliardarlehensberater auftritt, aufnehmen bzw. löschen lassen (vgl. IDV-Formular 4.1 für natürliche Personen und IDV-Formular 4.2 für juristische Personen).

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 spezielles Meldeverfahren nach §§ 11a Absatz 4, 11d Absatz 4 GewO („Notifizierungsverfahren“) 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 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).

8. 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/34f/34h GewO. Im Vermittlerregister werden die in § 6 ImmVermV genannten Angaben gespeichert, unter anderem zu einem Auftreten als Honorar-Immobiliardarlehensberater 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. Bitte verwenden Sie hierzu das entsprechende über www.ihk-muenchen.de/Immobieliardarlehensvermittler abrufbare IDV-Formular.

Änderungen gegenüber den im Register gespeicherten Daten sind der Registerbehörde unverzüglich mitzuteilen. Bitte verwenden Sie hierfür die IDV-Formulare 4.1 (natürliche Person) bzw. 4.2 (juristische Person), ebenfalls abrufbar über www.ihk-muenchen.de/Immobieliardarlehensvermittler

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 Immobiliardarlehensvermittler 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.

9. Berufspflichten

Weitere Berufspflichten der Immobiliardarlehensvermittler werden in der ImmVermV, im BGB und im EGBGB geregelt. Bitte beachten Sie folgenden (nicht abschließenden) Überblick:

Die ImmVermV enthält Regelungen insbesondere 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 Immobiliardarlehensnehmers (§ 12 ImmVermV)
- Verbot, sich im Zusammenhang mit der Tätigkeit nach § 34i Absatz 1 Satz 1 der Gewerbeordnung Eigentum oder Besitz an Geldern des Immobiliardarlehensnehmers zu verschaffen (§ 13 ImmVermV)
- Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflichten (§ 14 ImmVermV)
- Anzeigepflicht bezüglich der mit der Leitung des Betriebs oder einer Zweigniederlassung betraute Person/-en und (bei juristischen Personen) bezüglich der vertretungsberechtigten Personen (§ 17 ImmVermV).

Im BGB sind relevante Pflichten in Buch 2, Abschnitt 8, Kapitel 2 geregelt. Bitte beachten Sie die §§ 498-510 BGB sowie die Regelungen für den Fall sogenannter Kopplungsgeschäfte (§§ 492a, 492b BGB). Spezielle Vorschriften für die Beratungsleistungen bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen wurden unter dem Untertitel 4 neu eingefügt. Wir weisen hier insbesondere auf § 511 BGB hin, 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 §§ 655a ff. BGB.

In Art. 247 § 13b EGBGB wurden besondere Regelungen für Darlehensvermittler von Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen, insbesondere zu den bestehenden Informationspflichten, getroffen. Vorvertragliche Informationspflichten bei Beratungsleistungen zu Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen wurden in Art. 247 § 18 EGBGB geregelt; diese sind auch dann einzuhalten, wenn Beratungsleistungen im Zusammenhang mit der Vermittlung angeboten werden. Bitte beachten Sie auch Art. 229 § 38 EGBGB.

10. Gebühren

Die Gebühren für die Bearbeitung des Erlaubnisverfahrens sind mit Antragstellung bei der IHK für München und Oberbayern als zuständiger Erlaubnisbehörde fällig. Der Gebührenanspruch entsteht mit Antragstellung. Es ergeht ein gesonderter Gebührenbescheid.

Für die Prüfung der Erlaubnisvoraussetzungen und die Erteilung des Erlaubnisbescheids fallen € 505,00 an.

Bei Rücknahme des Antrags auf Erlaubnis durch den/die Antragsteller/-in vor Erlass einer Entscheidung über den Antrag vermindert sich die Gebühr für das Erlaubnisverfahren um 50%.

Für die Aufnahme in das Vermittlerregister, die Erteilung einer Registrierungsnummer sowie einer Eintragungsbestätigung fällt eine Gebühr in Höhe von € 60,00 an.

Für die Aufnahme einer angestellten Person im Sinne von § 34i Absatz 8 Nummer 2 GewO in das Register und die Mitteilung der Eintragung entsteht bei gleichzeitigem Antrag auf Registrierung des Inhabers der Erlaubnis nach § 34i Absatz 1 GewO pro Person eine Gebühr in Höhe von € 30,00, bei späterem Antrag auf Registrierung in Höhe von € 65,00.

Für die Durchführung eines Verfahrens zur Anerkennung von ausländischen Befähigungsnachweisen nach § 13c GewO besteht ein Gebührenrahmen von € 260,00 bis € 500,00.

Für die beabsichtigte Tätigkeit in einem anderen EU-/EWR-Staat entsteht je Land eine gesonderte Bearbeitungsgebühr in Höhe von € 40,00.

Hinweis:

Dieses Merkblatt dient als erste Orientierungshilfe und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Obwohl es mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, kann eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden. Die Veröffentlichung von Merkblättern ist ein Service der Industrie- und Handelskammer und kann eine Rechtsberatung im Einzelfall nicht ersetzen.

IHK für München und Oberbayern
Ihr Kontakt: Informations- und Servicezentrum
Stand: April 2025