

FINANZIERUNG

Immobilienkreditvermittler: Erlaubnispflicht nach § 34i GewO und „Alte Hasen-Regelung“

von Thomas Stöhr, Leiter des Referats Gewerberecht, Finanzdienstleistungs- und Versicherungswirtschaft IHK für München und Oberbayern

| Wer Darlehen für Immobilien vermittelt, benötigt seit dem 21. März 2016 eine Erlaubnis nach § 34i GewO. So will es das Gesetz zur Umsetzung der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften vom 11. März 2016. Eine „Alte-Hasen-Regelung“ schützt die Tätigkeit von Personen, die langjährig und ununterbrochen selbstständig oder unselbstständig Immobilienkredite vermittelt haben. Lesen Sie nachfolgend die Eckpunkte der Neuregelung. |

Neue Erlaubnispflicht nach § 34i GewO

Die neue Erlaubnispflicht des Immobilienkreditvermittlers nach § 34i GewO erfasst die gewerbsmäßige Vermittlung von Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen und entgeltliche Finanzierungshilfen und die Beratung zu solchen Verträgen.

- Unter „Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag“ versteht das Gesetz alle entgeltlichen Darlehensverträge zwischen einem Unternehmer als Darlehensgeber und einem Verbraucher als Darlehensnehmer,
 - die 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.
- Unter „entgeltlichen Finanzierungshilfen“ versteht man 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. Auch ein unentgeltlicher Zahlungsaufschub ist als entgeltlicher Zahlungsaufschub anzusehen, wenn er davon abhängig gemacht wird, dass die Forderung durch ein Grundpfandrecht oder eine Reallast besichert wird.

Wichtig | Die Vermittlung von Bausparverträgen wird von § 34i Abs. 1 GewO nicht erfasst. Bausparverträge sind keine Immobilien-Verbraucherdarlehen.

Anforderungen an Immobilienkreditvermittler

Der Immobilienkreditvermittler muss bestimmte Voraussetzungen erfüllen. Im Großen und Ganzen orientiert sich das an den Anforderungen für Finanzanlagen- und Versicherungsvermittler. Er muss

- die notwendige Zuverlässigkeit (guter Leumund),
- die geordneten Vermögensverhältnisse,
- eine Berufshaftpflichtversicherung (oder eine gleichwertige Garantie) und
- die entsprechende Sachkunde vorweisen sowie

Um diese Darlehen und Finanzierungshilfen geht es

Bausparen nicht im § 34i Abs. 1 GewO

Fünf Voraussetzungen einzuhalten

Einzelheiten noch zu regeln	<ul style="list-style-type: none"> ■ überdies seine Hauptniederlassung oder seinen Hauptsitz im Inland haben und seine Tätigkeit als Immobiliendarlehensvermittler im Inland ausüben.
Sachkunde wird unterstellt	<p>Wichtig Die geplante Verordnung über die Immobiliendarlehensvermittlung (ImmVermV) wird die Einzelheiten zur Berufshaftpflicht und Sachkunde regeln.</p> <p>Ausnahme bei Sachkundeprüfung – „Alte Hasen-Regelung“ Das Gesetz sieht eine „Alte Hasen-Regelung“ vor für Personen, die langjährig und ununterbrochen selbstständig oder unselbstständig als Immobiliendarlehensvermittler tätig waren. Bei diesen wird die Sachkunde vermutet, wenn der Gewerbetreibende eine ununterbrochene Tätigkeit seit dem 21. März 2011 durch Vorlage geeigneter Unterlagen nachweisen kann, und zwar</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ als selbstständig tätiger Vermittler insbesondere durch die Erlaubnisurkunde nach § 34c Abs. 1 S. 1 GewO als Darlehensvermittler sowie zum Beispiel durch Vertragskopien oder Provisionsabrechnungen (Einzelheiten zur „Alte Hasen-Regelung“ werden vom Bund-Länder-Ausschuss „Gewerberecht“ in der Frühjahrssitzung am 12./13. April 2016 geklärt, auch was die Anforderungen an die Sachkunde/Nichterforderlichkeit der Sachkundeprüfung und den Nachweis anbelangt); ■ als unselbstständig tätiger Vermittler zum Beispiel durch den Arbeitsvertrag, Arbeitszeugnisse oder eine Bestätigung des Arbeitgebers.
Bestimmte Unterbrechungen unschädlich	<p>Kurzfristige Unterbrechungen wie z. B. Fortbildungen, Krankheiten, Kuren, Urlaub oder die gesetzlichen Mutterschutzzeiten sind keine Unterbrechung. Auch Elternzeiten können in einem angemessenen Rahmen berücksichtigt werden.</p>
Übergangsregelung	<p>Anforderungen an Angestellte und Verantwortliche Der Immobiliendarlehensvermittler darf Personen, die bei der Vermittlung oder Beratung – auch nur mittelbar – mitwirken oder in leitender Position für diese Tätigkeit verantwortlich sind, nur beschäftigen, wenn er deren Zuverlässigkeit und Sachkunde geprüft hat.</p> <p>Verfahren für bisherige Darlehensvermittler Bei Personen, die die Erlaubnis unter Vorlage der bisherigen Erlaubnisurkunde gemäß § 34c Abs. 1 S. 1 GewO als Darlehensvermittler beantragen, werden die Zuverlässigkeit und die Vermögensverhältnisse nicht geprüft.</p>
Stichtag ist 21. März 2017	<p>PRAXISHINWEIS Für Gewerbetreibende, die am 21. März 2016 eine Erlaubnis zur Vermittlung des Abschlusses von Verträgen im Sinne des § 34i Abs. 1 GewO nach § 34c Abs. 1 S. 1 GewO als Darlehensvermittler hatten und die Verträge über Immobiliendarlehen im Sinne des § 34i Abs. 1 GewO weiterhin vermitteln wollen, müssen bis zum 21. März 2017 eine Erlaubnis als Immobiliendarlehensvermittler nach § 34i Abs. 1 GewO besitzen.</p>
	<p>Registrierungspflicht Sowohl der Immobiliendarlehensvermittler als auch die unmittelbar bei der Vermittlung oder Beratung mitwirkenden oder dafür verantwortlichen Personen müssen unverzüglich nach Aufnahme ihrer Tätigkeit in das bereits</p>

vom Finanzanlagen- und Versicherungsvermittlerrecht bekannte Register nach § 11a GewO eingetragen werden.

Wichtig | Der Kreis der Beschäftigten, die die Sachkunde nachweisen müssen, ist somit weiter als die Zahl von registrierungspflichtigen Beschäftigten.

Berufspflichten

Immobiliardarlehensvermittler werden ferner auch Berufspflichten (z. B. getrennte Verwaltung von Vermögenswerten des Kreditnehmers, Rechnungslegung nach der Ausführung des Auftrags) einhalten müssen. Einzelheiten werden entsprechende Verordnungen regeln.

Das Gesetz legt jedoch rechtliche Rahmenbedingungen dafür fest, wenn 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 zugrunde legen. Zudem darf er vom Kreditgeber keine Zuwendungen annehmen oder von ihm in anderer Weise abhängig sein. Eine eigene Erlaubnispflicht für den Honorar-Immobiliardarlehensberater ist nicht vorgesehen. Vielmehr ergibt sich nur bei der Eintragung in das Register eine entsprechende Unterscheidung.

Voraussichtlich werden weitere Berufspflichten, insbes. zur Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflicht, im Entwurf der ImmVermV geregelt sein. Zusätzliche Pflichten für den Gewerbetreibenden (z. B. Informationspflichten) werden beispielsweise in §§ 13a und b des Artikel 247 EGBGB normiert.

Auswirkung auf die Vermittlung anderer Darlehensverträge

Für die Vermittlung anderer Darlehensverträge braucht der Gewerbetreibende weiter die Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 S. 1 Nr. 2 GewO. Allerdings ist zu beachten, dass die Vermittlung und Beratung über partiarische Darlehen und Nachrangdarlehen als Vermögensanlagen seit dem 10. Juli 2015 der Erlaubnispflicht nach § 34f Abs. 1 S. 1 Nr. 3 GewO unterfallen.

Öffentlicher „Pranger“

Das Gesetz sieht 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 Abs. 1 GewO.

Erlaubnis- und Aufsichtszuständigkeit

Die Erlaubnis- und Aufsichtszuständigkeit wird wie beim Finanzanlagenvermittlerrecht durch den jeweiligen Landesgesetzgeber bestimmt.

Auseinanderklaffen
der Personenkreise

Details sind
noch zu regeln

§ 34c Abs. 1 S. 1 Nr. 2
GewO gilt weiter

Verstöße öffentlich
bekannt gemacht