

## **Merkblatt**

### **Erlaubnis- und Registrierungspflicht für Immobiliardarlehensvermittler gemäß § 34i GewO**

Wer selbstständig als Gewerbetreibender Verbraucherdarlehensverträge für Immobilien oder entsprechende entgeltliche Finanzierungshilfen vermitteln möchte bzw. Dritte zu solchen Verträgen beraten will, benötigt eine Erlaubnis als Immobiliardarlehensvermittler gemäß § 34i Abs. 1 Satz 1 Gewerbeordnung (GewO) bzw. als Honorar-Immobiliardarlehensberater gemäß § 34i Abs. 5 GewO. Beide Erlaubnisse schließen sich gegenseitig aus (§ 34i Abs. 5 Satz 2 GewO).

#### **Zuständigkeit**

In Niedersachsen sind die Industrie- und Handelskammern für das Erlaubnisverfahren zuständig. Das bundesweite Vermittlerregister wird von den Industrie- und Handelskammern geführt.

#### **Produkte**

Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträge im Sinne des § 491 Abs. 3 BGB sind entgeltliche Darlehensverträge zwischen einem Unternehmer als Darlehensgeber und einem Verbraucher als Darlehensnehmer, die

1. durch ein Grundpfandrecht oder eine Reallast besichert sind oder
2. 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.

Dazu gehören alle typischen Immobilienfinanzierungen bis auf den reinen Bausparvertrag. Dazu gehört der Hausbau ebenso wie der Haus- oder Wohnungskauf, der Um- oder Anbau und die Sanierung. Ebenso gehören dazu Darlehen, die zwar nicht für die Immobilie genutzt werden, aber durch die Immobilie gesichert werden (Nr. 1).

Entgeltliche Finanzierungshilfen im Sinne des § 506 BGB sind der entgeltliche Zahlungsaufschub sowie sonstige entgeltliche Finanzierungshilfen, die sich auf den Erwerb oder die Erhaltung des Eigentumsrechts an Grundstücken oder Gebäuden oder von grundstücksgleichen Rechten bezieht oder der Anspruch durch ein Grundpfandrecht oder eine Reallast besichert.

#### **Erlaubnisvoraussetzungen**

Die Erlaubnisvoraussetzungen für den Immobiliardarlehensvermittler orientieren sich weitgehend an den Genehmigungsanforderungen für Finanzanlagen- und Versicherungsvermittler. Für die Erteilung einer Erlaubnis müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

1. persönliche Zuverlässigkeit,
2. geordnete Vermögensverhältnisse,
3. Berufshaftpflichtversicherung,
4. Sachkunde,
5. Hauptniederlassung/Hauptsitz und
6. Ausübung der Tätigkeit im Inland.

### **Für Personengesellschaften und juristische Personen ist im Erlaubnisantrag Folgendes zu beachten:**

#### **a) GbR, OHG, KG, GmbH & Co. KG**

Bei Personengesellschaften, die keine eigene Rechtspersönlichkeit haben, muss jeder geschäftsführende Gesellschafter eine eigene Erlaubnis beantragen, bei der KG ist das jeder persönlich haftende Gesellschafter. Bei der GmbH & Co. KG ist Antragsteller die GmbH.

#### **b) UG (haftungsbeschränkt), GmbH, AG**

Juristische Personen beantragen die Erlaubnis selbst, bei der GmbH & Co. KG macht es die GmbH. Dabei müssen sowohl die Gesellschaft als auch ihr Geschäftsführer zuverlässig sein. Die Gesellschaft muss sich in geordneten Vermögensverhältnissen befinden und die Versicherung haben, Sachkunde müssen die Geschäftsführer bzw. die Vorstände besitzen.

### **Registrierungspflicht**

Immobiliardarlehensvermittler müssen sich und ihre Mitarbeiter, die unmittelbar bei Beratung bzw. Vermittlung mitwirken oder in leitender Position für diese Tätigkeit verantwortlich zeichnen, nach § 11a GewO unverzüglich nach Aufnahme ihrer Tätigkeit in ein von den Industrie- und Handelskammern geführtes bundesweites Vermittlerregister eintragen lassen. Der Eintrag kann als Immobiliardarlehensvermittler oder als Honorar-Immobiliardarlehensberater erfolgen.

### **Mitarbeiter**

Alle sozialversicherungspflichtigen Angestellten, die

- unmittelbar bei der Vermittlung und Beratung mitwirken oder
  - die in leitender Position für diese Tätigkeit verantwortlich sind,
- müssen im Vermittlerregister eingetragen werden, über einen Sachkundenachweis verfügen und zuverlässig sein. Fehlt es daran, darf der Erlaubnisinhaber sie nicht beschäftigen. Später muss er jede Änderung bei solchen Angestellten unverzüglich anmelden.

Diese Pflichten bestehen nach der Gesetzesbegründung auch für Mitarbeiter ohne direkten Kundenbezug, die eine **wichtige Rolle im Kreditverfahren** spielen. Nicht erfasst werden Angestellte, die nur unterstützende Aufgaben ausführen, die mit dem Kreditverfahren nicht zusammenhängen (z. B. Personalabteilung, IT-Bereich). Diese Erweiterung ist ebenso wie die Erstreckung auf Angestellte in leitender Position neu und aus den Bereichen Versicherungsvermittler und Finanzanlagenvermittler nicht bekannt.

### **Veröffentlichung von Sanktionen im Register**

Die Erlaubnisbehörde kann jede in das Gewerbezentralregister nach [§ 149 Absatz 2 GewO](#) einzutragende, nicht mehr anfechtbare Entscheidung wegen Verstoßes gegen Bestimmungen dieses Gesetzes oder einer Rechtsverordnung nach [§ 34j GewO](#) 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 durch Eintragung in das Register nach [§ 11a Absatz 1 GewO](#).

### **Sachkunde**

Für die Sachkundeprüfung der Immobiliardarlehensvermittler sind die Industrie- und Handelskammern zuständig. Gegenstand der **Sachkundeprüfung** sind folgende

Sachgebiete:

1. Kundenberatung
2. fachliche Kenntnisse für Immobiliendarlehensvermittlung und –beratung
3. Finanzierung und Kreditprodukte

Folgende **Berufsqualifikationen** und deren Vorläufer oder Nachfolger werden als Nachweis der erforderlichen Sachkunde anerkannt ([§ 4 Immobiliendarlehensvermittlungsverordnung](#) (ImmVermV)):

1. Eine mit Erfolg abgelegte Abschlussprüfung
  - a) als Immobilienkaufmann oder –frau
  - b) als Bankkaufmann oder Bankkauffrau
  - c) als Sparkassenkaufmann oder Sparkassenkauffrau
  - d) als Kaufmann oder –frau für Versicherungen und Finanzen „Fachrichtung Finanzberatung“, wenn
    - die Abschlussprüfung auf der Grundlage der bis zum 31. Juli 2014 geltenden Fassung der Verordnung über die Berufsausbildung zum Kaufmann für Versicherungen und Finanzen/zur Kauffrau für Versicherungen und Finanzen abgelegt wurde **oder**
    - die Abschlussprüfung auf der Grundlage der ab dem 1. August 2014 geltenden Fassung der Verordnung über die Berufsausbildung zum Kaufmann für Versicherungen und Finanzen/zur Kauffrau für Versicherungen und Finanzen abgelegt wurde und der Antragsteller die Wahlqualifikationseinheit „Private Immobilienfinanzierung und Versicherungen“ gewählt hat.
  - e) als Geprüfter Immobilienfachwirt oder als Geprüfte Immobilienfachwirtin
  - f) als Geprüfter Bankfachwirt oder als Geprüfte Bankfachwirtin
  - g) als Geprüfter Fachwirt für Finanzberatung oder als Geprüfte Fachwirtin für Finanzberatung
  - h) als Geprüfter Fachwirt für Versicherungen und Finanzen oder als Geprüfte Fachwirtin für Versicherungen und Finanzen
2. Abschlusszeugnis als Finanzfachwirt (FH) oder Finanzfachwirtin (FH) mit einem abgeschlossenen weiterbildenden Zertifikatsstudium an einer Hochschule, wenn zusätzlich eine mindestens einjährige Berufserfahrung im Bereich der Immobiliendarlehensvermittlung vorliegt.
3. Abschlusszeugnis als geprüfter Fachberater oder –beraterin für Finanzdienstleistungen (IHK), wenn zusätzlich eine mindestens zweijährige Berufserfahrung im Bereich der Immobiliendarlehensvermittlung vorliegt.
4. Eine Prüfung, die ein mathematisches, wirtschafts- oder rechtswissenschaftliches Studium an einer 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.
5. Ein vor dem 21. März 2016 abgelegter Abschluss nach dem Standard des gemeinsamen Lernzielkatalogs gem. [§ 20 ImmVermV](#).

6. Die Anerkennung von ausländischen Befähigungsnachweisen im Rahmen der Niederlassungsfreiheit ist in [§ 5 ImmVermV](#) geregelt: Unterscheiden sich die nach § 13c der Gewerbeordnung vorgelegten Nachweise hinsichtlich der zugrunde liegenden Sachgebiete wesentlich von den Anforderungen der §§ 1 und 3 und gleichen die Kenntnisse, Fähigkeiten und Kompetenzen, die die antragstellende Person im Rahmen ihrer Berufspraxis oder durch sonstige einschlägige nachgewiesene Qualifikationen erworben hat, diesen wesentlichen Unterschied nicht aus, so ist die Erlaubnis zur Aufnahme der angestrebten Tätigkeit von der erfolgreichen Teilnahme an einer ergänzenden, diese Sachgebiete umfassenden Sachkundeprüfung (spezifische Sachkundeprüfung) abhängig.

### **Berufshaftpflichtversicherung**

Die Versicherung nach § 34i Absatz 2 Nummer 3 GewO i. V. m. §§ 9 - 11 ImmVermV muss für das gesamte Gebiet der Mitgliedstaaten der Europäischen Union und der anderen Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum gelten, wenn sich die Tätigkeit des Gewerbetreibenden nicht ausschließlich auf das Inland beschränkt.

Die Versicherung muss bei einem im Inland zum Geschäftsbetrieb zugelassenen Versicherungsunternehmen abgeschlossen werden.

### **Sachkundeprüfung**

Die Sachkundeprüfung besteht aus einem schriftlichen und einem praktischen Teil. Die Teilnahme am praktischen Teil der Prüfung setzt das Bestehen des schriftlichen Teils voraus.

Der schriftliche Teil der Prüfung umfasst die Sachgebiete „fachliche Kenntnisse für Immobiliendarlehensvermittlung und -beratung“ sowie „Finanzierung und Kreditprodukte“. Im praktischen Teil der Prüfung, der als Simulation eines Kundenberatungsgesprächs durchgeführt wird, wird jeweils ein Prüfling geprüft. Hier soll der Prüfling nachweisen, dass er über die Fähigkeiten verfügt, kundengerechte Lösungen zu entwickeln und anzubieten.

Eine Befreiung von dem praktischen Teil der Prüfung ist möglich, wenn der Prüfling

1. eine Erlaubnis nach § 34d Absatz 1 oder Absatz 2, § 34f Absatz 1 oder § 34h Absatz 1 der Gewerbeordnung hat,
2. einen Sachkundenachweis im Sinne des § 34d Absatz 2 Nummer 4 der Gewerbeordnung oder einen diesem nach § 19 Absatz 1 der Versicherungsvermittlerverordnung vom 15. Mai 2007 (BGBl. I S. 733, 1967), die zuletzt durch Artikel 276 der Verordnung vom 1. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, gleichgestellten Abschluss besitzt,
3. einen Sachkundenachweis im Sinne des § 34f Absatz 2 Nummer 4 der Gewerbeordnung besitzt oder
4. einen Sachkundenachweis nach § 34h Absatz 1 Satz 4 in Verbindung mit § 34f Absatz 2 Nummer 4 der Gewerbeordnung besitzt.

Die Prüfung ist bestanden, wenn sowohl der schriftliche als auch der praktische Teil der Prüfung mit „bestanden“ bewertet worden sind. Der schriftliche Teil der Prüfung ist bestanden, wenn der Prüfling in jedem der beiden Sachgebiete mindestens 50 Prozent der erreichbaren Punkte erzielt hat. Der praktische Teil der Prüfung ist bestanden, wenn der Prüfling mindestens 50 Prozent der erreichbaren Punkte erzielt hat.

#### **Honorar-ImmobiliarDarlehensberater (§ 34i Abs. 5 GewO)**

Gewerbebetreibende, die eine unabhängige Beratung anbieten oder als unabhängiger Berater auftreten, müssen zusätzlich zu den o. g. Erlaubnisvoraussetzungen

1. für ihre Empfehlung für oder gegen einen Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag oder eine entsprechende entgeltliche Finanzierungshilfe eine hinreichende Anzahl von entsprechenden auf dem Markt angebotenen Verträge heranziehen **und**
2. dürfen vom Darlehensgeber keine Zuwendungen annehmen und von ihm in keiner Weise abhängig sein.

#### **Prüfungspflicht (§ 15 ImmVermV)**

Es gibt keine Pflicht zur jährlichen Erstellung von Prüfungsbericht bzw. Negativerklärung für Immobiliendarlehensvermittler. Die für die Erlaubniserteilung nach § 34i Absatz 1 der Gewerbeordnung zuständige Behörde kann jedoch aus besonderem Anlass anordnen, dass der Gewerbebetreibende sich auf seine Kosten im Rahmen einer außerordentlichen Prüfung durch einen geeigneten Prüfer auf die Einhaltung der sich aus § 34i Absatz 5 bis 7 der Gewerbeordnung und § 14 ergebenden Pflichten überprüfen lässt und der Behörde den Prüfungsbericht übermittelt. Der Prüfer wird von der zuständigen Behörde bestimmt. Der Prüfungsbericht hat einen Vermerk darüber zu enthalten, ob und welche Verstöße des Gewerbebetreibenden festgestellt worden sind.

#### **Anzeigepflicht (§ 16 ImmVermV)**

Der Gewerbebetreibende hat der für die Erlaubniserteilung nach § 34i Absatz 1 der Gewerbeordnung zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen, welche Personen jeweils mit der Leitung des Betriebs oder einer Zweigniederlassung beauftragt sind. Dies gilt bei juristischen Personen auch für die nach Gesetz, Satzung oder Gesellschaftsvertrag jeweils zur Vertretung berufenen Personen. In der Anzeige ist für jede Person folgendes anzugeben:

1. der Name, der Geburtsname, sofern dieser vom Namen abweicht, sowie der Vorname,
2. die Staatsangehörigkeit oder Staatsangehörigkeiten,
3. das Geburtsdatum und der Geburtsort sowie
4. die aktuelle Anschrift.

Verstöße können als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

#### **Vermittlung sonstiger Darlehensverträge**

Die Vermittlung anderer Darlehensverträge fällt weiterhin unter die Erlaubnispflicht nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 GewO.

Die Vermittlung und Beratung über partiarische Darlehen und Nachrangdarlehen sowie bestimmte Arten von Direktinvestments als Vermögensanlagen im Sinne des Kleinanlegerschutzgesetzes fallen künftig unter die Erlaubnispflicht als Finanzanlagenvermittler gemäß § 34f Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 GewO (Vermögensanlagen im Sinne des § 1 Absatz 2 Vermögensanlagengesetz). Hier ist gegebenenfalls eine neue Erlaubnis zu beantragen oder eine bestehende zu erweitern.



- [Regelung nach dem Kleinanlegerschutzgesetz für Finanzanlagen- und Darlehensvermittler](#)

#### **Hinweis**

Diese Information soll – als Service Ihrer Industrie- und Handelskammer Hannover – nur erste Hinweise geben und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Obwohl die Angaben mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurden, kann eine Haftung auf die inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden.

**Stand: März 2020**

#### **Ansprechpartner**

Thomas Kreye  
Abteilung Handel und Dienstleistungen  
Tel. (0511) 3107-378  
E-Mail: [kreye@hannover.ihk.de](mailto:kreye@hannover.ihk.de)

Nico Zapke  
Abteilung Handel und Dienstleistungen  
Tel. (0511) 3107-244  
E-Mail: [zapke@hannover.ihk.de](mailto:zapke@hannover.ihk.de)

Industrie- und Handelskammer Hannover  
Schiffgraben 49  
30175 Hannover  
[www.hannover.ihk.de](http://www.hannover.ihk.de)