 Industrie- und Handelskammer Südthüringen	<b>MERKBLATT</b> <b>Immobilienvermittlung nach</b> <b>§ 34 i Gewerbeordnung (GewO)</b>	Stand: Januar 2019
Referat Recht		Seite 1 / 13

**Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes** zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften **benötigen Gewerbetreibende seit dem 21.03.2016 eine eigenständige gewerberechtliche Erlaubnis nach § 34 i Absatz 1 der Gewerbeordnung (GewO)** als Immobiliendarlehensvermittler für die Beratung zu bzw. für die Vermittlung des Abschlusses von Immobilie-Verbraucherdarlehensverträgen im Sinne von § 491 Absatz 3 BGB oder entsprechenden entgeltlichen Finanzierungshilfen im Sinne von § 506 BGB. Zudem besteht eine Pflicht zur Eintragung in das Vermittlerregister nach § 11 a GewO unverzüglich nach Tätigkeitsaufnahme.

## Einleitung

### 1. Was galt bisher?

Wer bisher als Selbstständiger gewerbsmäßig grundpfandrechlich gesicherte Darlehen vermitteln wollte, musste das Gewerbe nach § 14 GewO anmelden und sowohl eine Erlaubnis für Darlehensvermittler nach § 34 c Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 GewO als auch eine Erlaubnis für Immobilienmakler nach § 34 c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 GewO beantragen. Dabei wurden allein die Zuverlässigkeit und die geordneten Vermögensverhältnisse des Vermittlers geprüft.

### 2. Warum gibt es neue Regeln?

Mit der Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie wurde zum 21.03.2016 der § 34 i GewO als neuer Erlaubnistatbestand eingefügt. Durch die Gesetzesänderung sind die Voraussetzungen für die Erlaubniserteilung zur Vermittlung von Wohnimmobilienkrediten erweitert worden, so wird nun - neben der Zuverlässigkeit und den geordneten Vermögensverhältnissen - auch der Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung und ein Sachkundenachweis gefordert.


Wer gewerbsmäßig den Abschluss von Immobilie-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 (Immobilienvermittler), bedarf einer Erlaubnis.

Auch für Honorar-Immobilienvermittler/innen im Sinne von § 34 i Absatz 5 GewO besteht eine Erlaubnispflicht nach § 34 i Absatz 1 GewO als Immobiliendarlehensvermittler/in. Der Gesetzgeber hat für die Tätigkeit eines/r Honorar-Immobilienvermittlers/in keinen eigenen Erlaubnistatbestand geschaffen. Die Angabe erfolgt auf Antrag lediglich im Vermittlerregister (vgl. § 6 Absatz 1 Nummer 4 der Immobiliendarlehensvermittlungsverordnung). § 34 i Absatz 5 GewO stellt eine Berufsausübungsregelung mit besonderen Berufspflichten für Gewerbetreibende dar, die eine honorargestützte unabhängige Beratung von Verbrauchern zu Immobiliendarlehensverträgen und entsprechenden entgeltlichen Finanzierungshilfen im Sinne von § 34 i GewO anbieten möchten.

### Wichtiger Hinweis:

**Die Übergangsfrist für sog. "Altvermittler/innen" nach § 160 GewO ist zum 21.03.2017 ausgelaufen.** Anträge auf Erlaubnis nach § 34 i Absatz 1 GewO, die ab dem 22.03.2017 bei der Erlaubnisbehörde eingehen, können daher nur noch im Regelverfahren und nicht mehr im vereinfachten Verfahren gestellt werden. Auch die Berufung auf die Bestandsschutzregelung nach § 160 Absatz 3 GewO (sog. "Alte-Hasen-Regelung") ist bei Antragseingang seit dem 22.03.2017 nicht mehr möglich.



 <b>IHK</b> Industrie- und Handelskammer Südthüringen	<b>MERKBLATT</b> <b>Immobilienvermittlung nach</b> <b>§ 34 i Gewerbeordnung (GewO)</b>	Stand: Januar 2019
Referat Recht		Seite 2 / 13

### 3. Kern der neuen Regelung?

Wer Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge vermittelt, braucht **seit dem 21.03.2016** die neue Erlaubnis nach [§ 34 i GewO](#).

Wie bisher **muss** der **Vermittler zuverlässig sein und in geordneten Vermögensverhältnissen leben**. **Zusätzlich** muss er **jetzt** seine **Sachkunde** und eine **Berufshaftpflichtversicherung** (oder gleichwertige Garantie) nachweisen.

**Ferner muss der Vermittler sich sowie seine bei der Vermittlung oder Beratung mitwirkenden oder in leitender Position für diese Tätigkeit verantwortlichen Angestellten in das bundesweite Vermittlerregister eintragen lassen.**

### 4. Was ist mit den bestehenden Erlaubnissen nach § 34 c GewO?

Die Erlaubnisse nach § 34 c GewO bleiben unverändert bestehen. Wer also künftig neben den Immobilien-Darlehensverträgen nach § 34 i GewO auch andere Darlehen, z. B. einfache Verbraucherkredite oder auch Darlehen für Gewerbetreibende, vermittelt, kann dies weiterhin mit seiner Erlaubnis nach § 34 c GewO tun.

## Rechtsgrundlagen und Zuständigkeiten


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:** <http://www.gesetze-im-internet.de/bgbeg/BJNR006049896.html>
- **ZPO:** <http://www.gesetze-im-internet.de/zpo//index.html>
- **KWG:** <http://www.gesetze-im-internet.de/kredwg/index.html>
- **VermAnIG:** <http://www.gesetze-im-internet.de/vermanlg/index.html>
- **VAG:** [http://www.gesetze-im-internet.de/vag\\_2016/BJNR043410015.html](http://www.gesetze-im-internet.de/vag_2016/BJNR043410015.html)
- **Richtlinie 2014/17/EU (Wohnimmobilienkreditrichtlinie):** <http://eur-lex.europa.eu/homepage.html>

Hinweis:

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.



 Industrie- und Handelskammer Südthüringen	<b>MERKBLATT</b> <b>Immobiliardarlehensvermittler nach</b> <b>§ 34 i Gewerbeordnung (GewO)</b>	Stand: Januar 2019
Referat Recht		Seite 3 / 13

Der Bundesgesetzgeber hat keine Regelung über die Zuständigkeit für die **Erlaubniserteilung** für Immobiliardarlehensvermittler nach § 34 i GewO getroffen, sondern die Entscheidung dem Landesgesetzgeber überlassen. Welche Behörden von den Ländern als für die Erlaubniserteilung zuständig erklärt wurden, können Sie der auf der Homepage des DIHK unter folgendem Link veröffentlichten Liste entnehmen: <http://www.dihk.de/ressourcen/downloads/laenderzustaendigkeiten-34i-gewo.pdf/>

**Für die Erteilung der Erlaubnis sind in Thüringen die Gewerbebehörden zuständig.**

Für Immobiliardarlehensvermittler besteht die Pflicht, sich unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, nach Aufnahme ihrer Tätigkeit in das Vermittlerregister für Immobiliardarlehensvermittler (abrufbar unter [Vermittlerregister](#) (IDV-Register) eintragen zu lassen. Für die Registrierung nach § 11 a GewO sind in allen Bundesländern die Industrie- und Handelskammern (IHKs) zuständig.

Die Abnahme der **Sachkundeprüfung „Geprüfte/r Finanzanlagenfachmann/-frau (IHK)“** gemäß § 34 i Absatz 2 Nummer 4 GewO erfolgt bei den Industrie- und Handelskammern. Interessenten für die Sachkundeprüfung können sich grundsätzlich bei jeder IHK in Deutschland anmelden, die die Prüfung anbietet.

## Überblick über die gesetzlichen Regelungen für Immobiliardarlehensvermittler


Die **Erlaubnisvorschrift des § 34 i Absatz 1 Satz 1 GewO** lautet wie folgt:

„Wer gewerbsmäßig den Abschluss von Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen im Sinne des § 491 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) oder entsprechende entgeltliche Finanzierungshilfen im Sinne des § 506 des (BGB) vermitteln will oder Dritte zu solchen Verträgen beraten will (Immobilirdarlehensvermittler), bedarf der Erlaubnis der zuständigen Behörde. 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.“

### 1. Wer benötigt die neue Erlaubnis?

Jeder, der gewerbsmäßig den Abschluss von **Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen** oder **entsprechenden entgeltlichen Finanzierungshilfen** vermitteln will oder Dritte zu solchen Verträgen beraten will, bedarf der Erlaubnis.



 Industrie- und Handelskammer Südthüringen	<b>MERKBLATT</b> <b>Immobilienvermittlung nach</b> <b>§ 34 i Gewerbeordnung (GewO)</b>	Stand: Januar 2019
Referat Recht		Seite 4 / 13

## 2. Welche Produkte fallen unter die neue Erlaubnis?

Unter den Begriff „**Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge**“ im Sinne des § 491 Absatz 3 BGB fallen 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.


Unter den Begriff der „**entgeltlichen Finanzierungshilfe**“ im Sinne des § 506 BGB fallen der entgeltliche 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. Ein unentgeltlicher Zahlungsaufschub gilt als entgeltlicher Zahlungsaufschub, wenn er davon abhängig gemacht wird, dass die Forderung durch ein Grundpfandrecht oder eine Reallast besichert wird.

Die Vermittlung von **Bausparverträgen** wird von § 34 i Absatz 1 GewO nicht erfasst, weil Bausparverträge als solche **keine Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge** im Sinne des § 491 Absatz 3 BGB sind. **Sie bilden allerdings eine Grundlage für den etwaigen späteren Abschluss eines Bauspardarlehensvertrags, bei dem es sich oftmals um einen Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag handeln wird**, bei dem es sich 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 § 34 i GewO zu einem späteren Zeitpunkt sachgerecht erscheint.

## 3. Ausnahmen von der Erlaubnispflicht

Nach § 34 i Absatz 3 GewO benötigen nach § 32 Absatz 1 KWG lizenzierte Kreditinstitute keine Erlaubnis nach § 34 i 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 Immobilienvermittlung, der in Deutschland den Abschluss von Immobilien-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 Immobilienvermittlung 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 § 11 a GewO eingetragen.

 <b>IHK</b> Industrie- und Handelskammer Südthüringen	<b>MERKBLATT</b> <b>Immobiliardarlehensvermittler nach</b> <b>§ 34 i Gewerbeordnung (GewO)</b>	Stand: Januar 2019
Referat Recht		Seite 5 / 13

Keine Erlaubnispflicht nach § 34 i Absatz 1 GewO besteht gemäß § 6 Absatz 1 Satz 2 GewO i. V. m. § 15 a Absatz 1 VAG i. V. m. § 18 a KWG für die Vermittlung von Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen im Sinne von § 34 i Absatz 1 GewO durch Versicherungsunternehmen, unabhängig davon, ob es sich um Eigendarlehens- oder Fremddarlehensprodukte handelt. Versicherungsvermittler mit einer Erlaubnis nach § 34 d Absatz 1 GewO sowie gebundene Versicherungsvertreter nach § 34 d Absatz 4 GewO hingegen benötigen für diese Tätigkeit eine Erlaubnis nach § 34 i Absatz 1 GewO.

Auch Angestellte selbständiger Immobiliardarlehensvermittler bedürfen keiner eigenen Erlaubnis.

## Voraussetzungen für die Erlaubniserteilung und notwendige Unterlagen

Nach § 34 i Absatz 2 GewO sind, angelehnt an die Vorschriften für Versicherungsvermittler und -berater, Finanzanlagenvermittler und Honorar-Finanzanlagenberater, folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- **persönliche Zuverlässigkeit**
- **geordnete Vermögensverhältnisse**
- **Berufshaftpflichtversicherung (oder gleichwertige Garantie)**
- **Sachkunde**

Die Sachkunde wird durch bestimmte öffentlich-rechtliche bzw. staatlich anerkannte Abschlüsse, z. T. einschließlich Praxiserfahrung (siehe § 4 ImmVermV), oder durch das Ablegen einer Sachkundeprüfung (siehe §§ 1 - 3 ImmVermV) nachgewiesen.

Notwendig ist ferner, dass der Gewerbetreibende seine Hauptniederlassung oder seinen Hauptsitz im Inland hat und seine Tätigkeit als Immobiliardarlehensvermittler auch im Inland ausübt.

**Hinweis:** Bis zur Erteilung einer Erlaubnis nach § 34 i GewO kann der Gewerbetreibende jedoch keinen Gebrauch vom Notifizierungsverfahren für die Tätigkeit in anderen EU-/EWR-Staaten machen.

## Besonderheiten beim Erlaubnisantrag für Personenhandelsgesellschaften und für juristische Personen

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


Bei Personenhandelsgesellschaften hat jeder geschäftsführungsberechtigte Gesellschafter eine eigene Erlaubnis zu beantragen. Die Personenhandelsgesellschaft selbst kann nicht Träger der Erlaubnis sein. Bei der GmbH & Co. KG ist die Komplementär-GmbH die Gewerbetreibende und damit erlaubnispflichtig.

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

Juristische Personen beantragen die Erlaubnis selbst. Dabei müssen sowohl die Gesellschaft als auch ihr/e Geschäftsführer die Erlaubnisvoraussetzungen erfüllen.





 Industrie- und Handelskammer Südthüringen	<b>MERKBLATT</b> <b>Immobilienvermittlung nach</b> <b>§ 34 i Gewerbeordnung (GewO)</b>	Stand: Januar 2019
Referat Recht		Seite 6 / 13

**Auf die Erteilung der Erlaubnis besteht ein Rechtsanspruch, wenn der Antragsteller folgende Voraussetzungen erfüllt:**


### 1. Gewerbliche Zuverlässigkeit

Der Antragsteller (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.

Für alle natürlichen Personen, unabhängig ob als Antragsteller, als Betriebsleiter, als mit der Leitung einer Zweigniederlassung Beauftragter oder als gesetzlicher Vertreter einer juristischen Person:

- **Polizeiliches Führungszeugnis (nur Belegart O, wird direkt an die Erlaubnisbehörde gesandt)** zur Vorlage einer Behörde (**Belegart O**), Verwendungszweck: Erlaubnis nach § 34 i GewO
  - Antrag bei der Meldebehörde (z. B. Ordnungsamt oder Einwohnermeldeamt) der Wohnortgemeinde durch persönliche Vorsprache mit Personalausweis/Reisepass
  - bei juristischen Personen: alle gesetzlichen Vertreter (Geschäftsführer, Vorstand)
  - **Hinweis:** Leiter einer/s Betriebs-/Zweigniederlassung benötigen diese Nachweise ebenfalls
  - Kosten: 13,00 €
  - Dauer: ca. 1 - 2 Wochen
  - Hintergrund: vollständige Personalien bestätigen und bestehende Vorstrafen ausschließen
  
- **Auszug aus dem Gewerbezentralregister (Belegart 9, wird direkt an die Erlaubnisbehörde gesandt)** zur Vorlage einer Behörde (**Belegart 9**), Verwendungszweck: Erlaubnis nach § 34 i GewO
  - Antrag bei der Meldebehörde (z. B. Ordnungsamt oder Einwohnermeldeamt) der Wohnortgemeinde durch persönliche Vorsprache mit Personalausweis/Reisepass
  - **bei juristischen Personen:** alle gesetzlichen Vertreter (Geschäftsführer, Vorstand); für die juristische Person selbst durch Antrag eines gesetzlichen Vertreters (mit Handelsregisterauszug) bei der Meldebehörde am Ort des Gewerbesitzes
  - **Hinweis:** Leiter einer/s Betriebs-/Zweigniederlassung benötigen diese Nachweise ebenfalls
  - Kosten: 13,00 €
  - Dauer: ca. 1 - 2 Wochen
  - Hintergrund: Rechtsverstöße bei der Gewerbeausübung ausschließen

 Industrie- und Handelskammer Südthüringen	<b>MERKBLATT</b> <b>Immobiliardarlehensvermittler nach</b> <b>§ 34 i Gewerbeordnung (GewO)</b>	Stand: Januar 2019
Referat Recht		Seite 7 / 13

## 2. Geordnete Vermögensverhältnisse

Weitere Voraussetzung für die Erlaubniserteilung sind geordnete Vermögensverhältnisse. Ungeordnete Vermögensverhältnisse liegen in der Regel vor, wenn über das Vermögen des Antragstellers ein Insolvenzverfahren eröffnet ist oder er in das vom Insolvenzgericht oder vom Vollstreckungsgericht zu führende Verzeichnis (§ 26 Absatz 2 Insolvenzordnung, § 882 b der Zivilprozessordnung) eingetragen ist.

Zur Prüfung der geordneten Vermögensverhältnisse sind folgende Unterlagen einzureichen:

- **Auszüge aus dem Insolvenzregister**

Auskunft aus dem Schuldnerverzeichnis des/der zuständigen Amtsgerichts/-e (Insolvenzgerichts/-e), in dessen/deren Bezirk ein Wohnsitz oder eine gewerbliche Niederlassung in den letzten fünf Jahren bestanden hat, dass weder ein Insolvenzverfahren anhängig noch eine Eintragung gemäß § 26 Absatz 2 InsO (Abweisung mangels Masse) vorhanden ist.


Das zuständige Insolvenzgericht ist zu finden unter: <https://justiz.de/index.php>.

- Antrag beim zuständigen Amtsgericht (Insolvenzabteilung) des Wohnsitzes durch Vorlage des Personalausweises/Reisepasses
- bei juristischen Personen: für die juristische Person selbst
- Kosten: keine
- Hintergrund: anhängige Insolvenzverfahren aufdecken
- **Die Bestätigung darf im Zeitpunkt der Antragstellung nicht älter als drei Monate sein**

- **Auszug aus dem Schuldnerverzeichnis**

Auskunft aus den Schuldnerverzeichnissen des Zentralen Vollstreckungsgerichtes nach Maßgabe des § 882 b der Zivilprozessordnung (ZPO), die für die Führung der Schuldnerverzeichnisse und die Erteilung von Vermögensauskünften zuständig sind.

- Auskünfte erhalten Sie ausschließlich im Internet: [www.Vollstreckungsportal.de](http://www.Vollstreckungsportal.de)
- Kosten: 4,50 €
- Nach Registrierung erhalten Sie ein Passwort, mit dem der Auszug ausgedruckt werden kann.
- Den Auszug fügen Sie bitte den einzureichenden Unterlagen bei.
- **Die Bestätigung darf im Zeitpunkt der Antragstellung nicht älter als drei Monate sein**

 Industrie- und Handelskammer Südthüringen	<b>MERKBLATT</b> <b>Immobilienvermittlung nach</b> <b>§ 34 i Gewerbeordnung (GewO)</b>	Stand: Januar 2019
Referat Recht		Seite 8 / 13

### 3. Berufshaftpflichtversicherung

Weitere Voraussetzung für die Erlaubniserteilung nach § 34 i Absatz 1 GewO ist der **Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung für Vermögensschäden**, die sich aus der Beratungs- und Vermittlungstätigkeit gegenüber Dritten ergeben können, oder eine gleichwertige Garantie.

Die näheren Voraussetzungen sind in den gemäß § 34 i Absatz 2 Nummer 3 GewO i. V. m. §§ 9 bis 11 ImmVermV geregelt. Zu beachten ist insbesondere:

- Der Geltungsbereich der Berufshaftpflichtversicherung muss sich über das gesamte Gebiet der EU-Mitgliedsstaaten und der EWR-Staaten erstrecken. Etwas anderes gilt nur, wenn sich die Tätigkeiten des Gewerbebetriebs ausschließlich auf das Inland beschränken.
- Die Berufshaftpflichtversicherung muss bei einem zum Geschäftsbetrieb zugelassenen Versicherungsunternehmen abgeschlossen werden und folgende Deckungssumme beinhalten ([§ 10 Abs. 2 ImmVermV](#))


**Mindestens 460.000 Euro je Versicherungsfall und Höchstleistung für alle Versicherungsfälle eines Versicherungsjahres mindestens 750.000 Euro.**

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

#### **Hinweis für Personengesellschaften (z. B. OHG; KG, nicht: GbR):**

Wenn der erlaubnispflichtige Gewerbetreibende als geschäftsführender Gesellschafter in einer oder mehreren Personenhandelsgesellschaften tätig ist, muss für die jeweilige Personenhandelsgesellschaft zusätzlich jeweils ein Versicherungsvertrag abgeschlossen werden, wobei letzterer auch Tätigkeiten des Gewerbetreibenden aus seiner eigenen beruflichen Tätigkeit abdecken darf.



 Industrie- und Handelskammer Südthüringen	<b>MERKBLATT</b> <b>Immobiliardarlehensvermittler nach</b> <b>§ 34 i Gewerbeordnung (GewO)</b>	Stand: Januar 2019
Referat Recht		Seite 9 / 13

#### 4. Sachkunde

Ferner muss der/die Antragsteller die notwendige Sachkunde für die Ausübung der Tätigkeit als Immobiliardarlehensvermittler 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 Finanzanlagenvermittlung ist der Erlaubnisbehörde durch entsprechenden Gesellschafterbeschluss 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:**

- Durch erfolgreich abgelegte **Sachkundeprüfung „Geprüfte/-r Fachmann/-frau für Immobiliardarlehensvermittlung IHK“**
- **Gleichgestellte Berufsqualifikationen** gemäß § 4 ImmVermV: Folgende Berufsqualifikationen und deren Vorläufer oder Nachfolger sind dem Nachweis der erforderlichen Sachkunde gleichgestellt:
  - a. Abschlusszeugnis
    - als Immobilienkaufmann oder als Immobilienkauffrau,
    - als Bankkaufmann oder Bankkauffrau,
    - als Sparkassenkaufmann oder Sparkassenkauffrau,
    - als Kaufmann für Versicherungen und Finanzen „Fachrichtung Finanzberatung“ oder als Kauffrau 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 vom 17. Mai 2006 (BGBl. I S. 1187) abgelegt wurde oder
      - die Abschlussprüfung nach 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,
    - als Geprüfter Immobilienfachwirt oder als Geprüfte Immobilienfachwirtin,
    - als Geprüfter Bankfachwirt oder Geprüfte Bankfachwirtin,
    - als Geprüfter Fachwirt für Finanzberatung oder Geprüfte Fachwirtin für Finanzberatung,
    - als Geprüfter Fachwirt für Versicherungen und Finanzen oder als Geprüfte Fachwirtin für Versicherungen und Finanzen;

 Industrie- und Handelskammer Südthüringen	<b>MERKBLATT</b> <b>Immobilienvermittlung nach</b> <b>§ 34 i Gewerbeordnung (GewO)</b>	Stand: Januar 2019
Referat Recht		Seite 10 / 13

- b. Abschlusszeugnis
- als Finanzfachwirt (FH) oder Finanzfachwirtin (FH) mit einem abgeschlossenen weiterbildenden Zertifikatsstudium an einer Hochschule, **wenn zusätzlich eine mindestens einjährige Berufserfahrung im Bereich der Immobilienvermittlung vorliegt;**
- c. ein Abschlusszeugnis
- als Geprüfter Fachberater für Finanzdienstleistungen oder als Geprüfte Fachberaterin für Finanzdienstleistungen, **wenn zusätzlich eine mindestens zweijährige Berufserfahrung im Bereich der Immobilienvermittlung vorliegt.**
- d. Der erfolgreiche Abschluss eines mathematischen, wirtschafts- oder rechtswissenschaftlichen Studiums an einer Hochschule oder Berufsakademie wird als Nachweis anerkannt, wenn die erforderliche Sachkunde bei der antragstellenden Person vorliegt. Dies setzt in der Regel voraus, dass zusätzlich zu dem Abschluss nach Satz 1 eine **mindestens dreijährige Berufserfahrung im Bereich der Immobilienvermittlung** nachgewiesen wird.
- e. Gemäß [§ 20 ImmVermV](#) steht ein vor dem 21. März 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 gleich.


## Wie ist die Sachkundeprüfung geregelt?

Die Sachkundeprüfung besteht aus einem schriftlichen und einem praktischen Teil. Im schriftlichen Teil wird geprüft, ob der Prüfling die grundlegenden fachlichen und rechtlichen Kenntnisse auf dem Gebiet der Immobilienvermittlung erworben hat und diese praktisch anwenden kann. Der praktische Teil der Prüfung wird als Simulation eines Kundenberatungsgesprächs durchgeführt, in dem der Prüfling kundengerechte Lösungen entwickeln und anbieten muss. Unter bestimmten Voraussetzungen ist der praktische Teil der Prüfung nicht zu absolvieren (siehe [§ 3 Absatz 5 ImmVermV](#)).

Für die Sachkundeprüfung sind die Industrie- und Handelskammern zuständig. Die Prüfung ist bundesweit einheitlich. Der Prüfling kann bei jeder IHK zur Sachkundeprüfung antreten, die die Sachkundeprüfung anbietet.

(nähere Angaben zur Sachkundeprüfung siehe [„Merkblatt - Sachkundeprüfung Geprüfter Fachmann Immobilienvermittlung IHK“](#))



 <b>IHK</b> Industrie- und Handelskammer Südthüringen	<b>MERKBLATT</b> <b>Immobilienvermittlung nach</b> <b>§ 34 i Gewerbeordnung (GewO)</b>	Stand: Januar 2019
Referat Recht		Seite 11 / 13

## Was muss der Vermittler beachten, der Angestellte hat?

### a) Registrierung von Angestellten

Alle Angestellten, die unmittelbar bei der Vermittlung oder Beratung mitwirken oder die in leitender Position für diese Tätigkeit verantwortlich sind, müssen im Vermittlerregister eingetragen werden.

### b) Sachkundenachweis und Zuverlässigkeit von Angestellten

Alle Angestellten, die bei der Vermittlung oder Beratung (nicht zwangsläufig unmittelbar!) mitwirken oder die in leitender Position für diese Tätigkeit verantwortlich sind, müssen einen Sachkundenachweis haben und zuverlässig sein. Hierzu erforderlich ist der Nachweis über eine Berufsqualifikation i. S. v. § 4 ImmVermV, die der Sachkundeprüfung gleichgestellt ist oder die erfolgreich abgelegte Sachkundeprüfung „Geprüfte/r Fachfrau/-mann Immobilienvermittlung IHK“.

Der Vermittler ist verpflichtet, Sachkundenachweis und Zuverlässigkeit dieser Angestellten zu überprüfen. Fehlt es daran, darf er sie nicht beschäftigen.


Erfasst werden von diesen Anforderungen sowohl die Angestellten, die unmittelbar bei der Vermittlung oder Beratung mitwirken, direkten Kundenkontakt haben, als auch die Mitwirkenden im nichtkundenbezogenen Bereich. Damit geht die Vorschrift im Anwendungsbereich über die vergleichbare Regelung für 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. Nicht erfasst werden Angestellte, die nur unterstützende Aufgaben ausführen, die mit dem Kreditverfahren nicht zusammenhängen (z. B. Personalabteilung, IT-Bereich).

## 8. Was steht im Vermittlerregister?

Unter <https://www.vermittlerregister.info/> kann jedermann online überprüfen, ob eine bestimmte Person über eine Erlaubnis als Versicherungsvermittler oder -berater, Finanzanlagenvermittler oder Honorar-Finanzanlagenberater oder als Immobilienvermittlung verfügt.

Über Immobilienvermittlung werden folgende Angaben gespeichert:

1. Familienname, Vorname sowie die Firmen der Personenhandelsgesellschaften, in denen der Eintragungspflichtige als geschäftsführender Gesellschafter tätig ist,
2. Geburtsdatum (nicht allgemein zugänglich),
3. die Angabe, dass der Eintragungspflichtige eine Erlaubnis nach § 34 i Absatz 1 Satz 1 GewO besitzt,
4. die Angabe, ob der Eintragungspflichtige als Honorar-Immobilienvermittlung nach § 34 i Absatz 5 GewO auftritt,
5. die Bezeichnung und die Anschrift der zuständigen Erlaubnisbehörde und der zuständigen Registerbehörde,
6. die Staaten der Europäischen Union und die anderen Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, in denen er beabsichtigt, tätig zu werden, sowie bei Bestehen einer Niederlassung die dortige Geschäftsanschrift und die gesetzlichen Vertreter dieser Niederlassung,

 Industrie- und Handelskammer Südthüringen	<b>MERKBLATT</b> <b>Immobiliardarlehensvermittler nach</b> <b>§ 34 i Gewerbeordnung (GewO)</b>	Stand: Januar 2019
Referat Recht		Seite 12 / 13

7. die betriebliche Anschrift,
8. die Registrierungsnummer nach § 7 Absatz 3 Satz 1,
9. Angaben darüber, ob und für welches Unternehmen der Eintragungspflichtige als gebundener Immobiliardarlehensvermittler auftritt,
10. Familienname und Vorname der vom Eintragungspflichtigen beschäftigten Personen, die unmittelbar bei der Vermittlung oder Beratung mitwirken oder dafür in leitender Position verantwortlich sind, sowie
11. deren Geburtsdaten (nicht allgemein zugänglich).

Ist der Eintragungspflichtige eine juristische Person, so werden neben der Firma auch der Familienname und der Vorname der natürlichen Personen gespeichert, die innerhalb des für die Geschäftsführung verantwortlichen Organs für die Vermittlertätigkeiten zuständig sind.

In das Register sind zudem die grenzüberschreitend tätigen Immobiliardarlehensvermittler aus einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum einzutragen. Diese Eintragungspflicht wird durch Artikel 32 Absatz 3 der Richtlinie 2014/17/EU vorgegeben. Diese Daten werden auf einem von der Europäischen Bankenaufsichtsbehörde (EBA) entwickelten Formular übermittelt.

Wichtig: Ändern sich Registerangaben, z. B. durch Umzug, Geschäftsführerwechsel oder Wechsel von Angestellten, muss der Vermittler diese Änderungen eigenständig und unverzüglich der Erlaubnisbehörde mitteilen.

## Honorar-Immobiliardarlehensberater

Eine eigene Erlaubnispflicht für Honorar-Immobiliardarlehensberater gibt es im Gegensatz etwa zum Honorar-Finanzanlagenberater nach § 34 h GewO nicht.

Auch für die Honorar-Immobiliardarlehensberatung wird die Erlaubnis nach § 34 i GewO benötigt.


Die Ausübung der Tätigkeit sowohl als Immobiliardarlehensvermittler wie auch als Honorar-Immobiliardarlehensberater ist nicht gleichzeitig möglich - **beide schließen sich gegenseitig aus.**

Honorar-Berater dürfen keine Tätigkeit als Vermittler und Vermittler dürfen keine Tätigkeit als Honorar-Berater ausüben. Daher ist eine Angabe im Registerantrag zu machen, welche der beiden Tätigkeiten ausgeübt werden soll.

**Hinweis:** Als Honorar-Immobiliardarlehensberater müssen Sie eine hinreichende Anzahl von auf dem Markt angebotenen Verträgen heranziehen und dürfen vom Darlehensgeber keine Zuwendungen annehmen und von ihm in keiner Weise abhängig sein.

**(§ 34 i Absatz 5 GewO).** Fließen trotz Honorarberatung Provisionen, sind diese an den Kunden weiterzugeben.



 Industrie- und Handelskammer Südthüringen	<b>MERKBLATT</b> <b>Immobilienvermittlung nach</b> <b>§ 34 i Gewerbeordnung (GewO)</b>	Stand: Januar 2019
Referat Recht		Seite 13 / 13

## Weitere Berufspflichten

Weitere Berufspflichten der Immobilienvermittler 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 Immobiliendarlehensnehmers (§ 12 ImmVermV)
- Verbot, sich im Zusammenhang mit der Tätigkeit nach § 34 i Absatz 1 Satz 1 der Gewerbeordnung Eigentum oder Besitz an Geldern des Immobiliendarlehensnehmers 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).

### Ansprechpartner:

Christine Zohles

Telefon: 03681 362-412

E-Mail: [zohles@suhl.ihk.de](mailto:zohles@suhl.ihk.de)

### Hinweis:

**Dieses Informationsblatt soll – als Service Ihrer IHK – nur erste Hinweise geben und erhebt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Obwohl es mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, kann eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden.**

