

Dieses Dokument finden Sie unter [www.ihk-berlin.de](http://www.ihk-berlin.de) unter der Dok-Nr. 3396880

# Immobilienvermittlung

Vermittler von Immobiliendarlehen oder entsprechenden entgeltliche Finanzierungshilfen benötigen seit dem 21. März 2016 eine Erlaubnis nach § 34i der Gewerbeordnung (GewO), soweit sie den Abschluss von derartiger Verträgen an Verbraucher *vermitteln*. Eine Erlaubnis nach § 34i GewO ist zudem in allen Fällen notwendig, in denen Verbraucher zu den genannten Verträgen *beraten* werden sollen. Rechtsgrundlagen für die Erlaubnis- und Registrierungspflicht für Immobilienvermittler sind die §§ 34i und 11a GewO. Konkretisierende Regelungen enthält die Verordnung über die Immobilienvermittlung (ImmVermV).

Dieses Merkblatt soll einen Überblick zu den wichtigsten Regelungen des § 34i GewO sowie den einzelnen Erlaubnisvoraussetzungen geben.

## 1. Wer muss Inhaber einer Erlaubnis nach § 34i GewO sein?

Seit Einführung der Erlaubnis- und Registrierungspflicht für Immobilienvermittler am 21. März 2016 muss jeder Gewerbetreibende, der **Immobilienvermittlung** an Verbraucher vermittelt oder zu diesen Verträgen berät, eine Erlaubnis nach § 34i GewO besitzen.

### Tätigkeitsbereiche nach § 34i GewO

Der § 34i GewO umfasst insbesondere folgende Tätigkeitsbereiche:

1. **Vermittlung** von Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen oder entsprechenden Finanzierungshilfen
2. **Beratungsleistungen**; insbesondere die Abgabe individueller Empfehlungen an einen potentiellen Darlehensnehmer in Bezug auf ein oder mehrere Geschäfte im Zusammenhang mit Kreditverträgen (= Honorar-Immobilienvermittler)

**Wichtig:** Erfasst ist nur die Vermittlung von Verbraucherdarlehen nach § 491 Abs.3 BGB, sofern diese zur Finanzierung eines Immobilienerwerbs (bzw. grundstücksgleicher Rechte) eingesetzt wird. Die Vermittlung von Darlehen an Gewerbetreibende, die Vermittlung von Bauverträgen oder die Vermittlung von Darlehen für den Erwerb anderer Produkte wie Konsumgüter (z.B. Ratenkauf eines PKW) beispielsweise fallen damit weiterhin unter § 34c GewO.

## Definition des Vermittlers nach § 34i GewO

Vermittler im Sinne des § 34i GewO sind alle Gewerbetreibenden, die Dritten Verträge anbieten und/ oder Verträge vorstellen. Weiterhin gilt als Vermittler nach § 34i GewO, wer Dritten bei Vorarbeiten oder anderen vorvertraglichen administrativen Tätigkeiten zum Abschluss von Verträgen behilflich ist und/ oder für Darlehensgeber Verträge mit Dritten abschließt.

Unter die Erlaubnispflicht nach § 34i GewO fallen hingegen **nicht**:

- Sog. **Tipgeber** = Gewerbetreibende, deren Tätigkeit sich darauf beschränkt, direkte oder indirekte Kontakte zwischen potentiellen Darlehensnehmern und Darlehensgebern oder Vermittlern zum Zweck der anschließenden weiteren Beratung zu oder Vermittlung von Darlehensverträgen herzustellen, oder
- **Darlehensgeber** selbst.

## Erlaubniserteilung für Personengesellschaften und juristische Personen

Bei Personengesellschaften (GbR, OHG, KG) muss jeder der geschäftsführenden Gesellschafter eine eigene Erlaubnis beantragen.

Juristische Personen (UG, GmbH, GmbH & Co. KG, AG) müssen die Erlaubnis selbst beantragen. Es muss die Gesellschaft selbst und deren Geschäftsführer zuverlässig sein. Die Gesellschaft selbst muss sich in geordneten Vermögensverhältnissen befinden und die Versicherung aufweisen. Den Sachkundenachweis muss der Geschäftsführer besitzen.

## Ausnahmen von der Erlaubnispflicht

Keiner Erlaubnis nach § 34i Abs. 1 Satz 1 GewO bedürfen Kreditinstitute, für die eine Erlaubnis nach § 32 Abs. 1 des Kreditwesengesetzes erteilt wurde und Zweigstellen von Unternehmen im Sinne des § 53b Abs. 1 Satz 1 des Kreditwesengesetzes.

Ebenso keiner Erlaubnis bedürfen gemäß § 34i Abs. 4 GewO Immobiliendarlehensvermittler, die den Abschluss von Immobilier- Verbraucherdarlehensverträgen oder entsprechenden entgeltlichen Finanzierungshilfen vermitteln oder Dritte zu solchen Verträgen beraten wollen und dabei im Umfang ihrer Erlaubnis handeln, die nach Artikel 29 der Richtlinie 2014/17/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher und zur Änderung der Richtlinien 2008/48/EG und 2013/36/EU und der Verordnung (EU) Nr. 1039/2010 (ABl. L 60 vom 28.02.2014, S. 34) durch einen anderen Mitgliedsstaat der Europäischen Union oder einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum erteilt worden ist. Vor Aufnahme der Tätigkeit in Deutschland muss ein Verfahren nach Artikel 32 Abs. 3 der Richtlinie 2014/17/EU stattgefunden haben.

## 2. Was ist für die Erteilung der Erlaubnis notwendig?

Wer die unter Punkt 1. beschriebenen Tätigkeiten ausüben will, muss vor Aufnahme der Tätigkeit eine Erlaubnis nach § 34i GewO **bei dem örtlich für ihn zuständigen Gewerbeamt** beantragen. Die Erlaubnis kann jedem Antragsteller erteilt werden, dessen Hauptniederlassung/ Hauptsitz sich im Inland befindet oder der seine Tätigkeit als Immobiliendarlehensvermittler im Inland ausübt.

Für die Erteilung einer Erlaubnis muss der Antragsteller nachweisen, dass er zuverlässig ist, in geordneten Vermögensverhältnissen lebt und eine Berufshaftpflichtversicherung hat sowie eine Sachkundeprüfung erfolgreich abgeschlossen hat und der Hauptsitz seiner Tätigkeit im Inland ist. Dazu gehört im Einzelnen:

### Nachweis der Zuverlässigkeit

Die Erlaubniserteilung ist nur möglich, wenn der Gewerbetreibende selbst und, sofern vorliegend, auch die mit der Leitung des Betriebes oder einer Zweigniederlassung betraute Person, die für den Gewerbebetrieb erforderliche Zuverlässigkeit nachweisen kann. Die erforderliche Zuverlässigkeit besitzt in der Regel nicht, wer in den letzten fünf Jahren vor Antragsstellung wegen eines Verbrechens oder wegen Diebstahl, Unterschlagung, Erpressung, Betrug, Untreue, Geldwäsche, Urkundenfälschung, Hehlerei, Wucher oder einer Insolvenzstraftat rechtskräftig verurteilt wurde.

Zum Nachweis der Zuverlässigkeit sind folgende Unterlagen vorzulegen:

- Auskunft aus dem Bundeszentralregister (= polizeiliches Führungszeugnis) zur Vorlage bei einer Behörde (erhältlich beim Einwohnermeldeamt)
- Auskunft aus dem Gewerbezentralregister zur Vorlage bei einer Behörde

**Wichtig:** Die Unterlagen müssen aktuell sein, daher regelmäßig nicht älter als drei Monate!

### Nachweis geordneter Vermögensverhältnisse

Neu ist, dass der Nachweis geordneter Vermögensverhältnisse für die Erteilung einer Erlaubnis nötig ist. Ungeordnete Vermögensverhältnisse und damit ein Grund für die Versagung der Erlaubnis 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 Schuldnerverzeichnis (§ 26 Abs. 2 InsO und § 882b ZPO) eingetragen ist.

Zum Nachweis der geordneten Vermögensverhältnisse sind folgende Unterlagen vorzulegen:

- Auskunft aus dem Schuldnerverzeichnis des für den Antragsteller zuständigen Insolvenzgerichts; das zuständige Insolvenzgericht ist zu finden unter: [www.zustaendiges-insolvenzgericht.de](http://www.zustaendiges-insolvenzgericht.de)
- Auskunft aus dem Schuldnerverzeichnis des für den Antragsteller zuständigen Vollstreckungsgerichts oder aus dem zentralen Vollstreckungsportal; Auskünfte aus den Schuldnerverzeichnissen der zentralen Vollstreckungsgerichte der Länder erfolgen nach Registrierung über das gemeinsame Vollstreckungsportal: [www.vollstreckungsportal.de](http://www.vollstreckungsportal.de).

**Wichtig:** Die Unterlagen müssen aktuell sein, daher regelmäßig nicht älter als drei Monate!

## Nachweis einer ausreichenden Berufshaftpflichtversicherung

Der Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung ist ebenfalls Voraussetzung für die Erlaubniserteilung (vgl. § 34i Abs. 2 Nr. 2 GewO). 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.

Sog. Gruppenversicherungen über Verbände sind möglich, sofern sichergestellt ist, dass für jeden einzelnen Vermittler die erforderliche Deckungssumme vorhanden ist.

**Wichtig:** Die vom Versicherungsunternehmen erteilte Versicherungsbestätigung darf zum Zeitpunkt der Antragstellung bei der für die Erlaubniserteilung zuständigen Behörde nicht älter als drei Monate sein!

## Nachweis der Sachkunde

Schließlich muss der Gewerbetreibende nachweisen, dass er erfolgreich an einer Sachkundeprüfung bei einer deutschen Industrie- und Handelskammer teilgenommen hat. Nähere Informationen zu den Inhalten der Prüfungen sowie zum Verfahren und organisatorischen Inhalten der Prüfungen bei der IHK Berlin finden Sie auf unserer Webseite [www.ihk-berlin.de](http://www.ihk-berlin.de).

### „Alte-Hasen-Regelung“

Eine **Sachkundeprüfung ist für alle bisher tätigen Vermittler entbehrlich, wenn** der Antragsteller bei der Beantragung der Erlaubnis nach 34i GewO nachweist, dass er **seit dem 21. März 2011 ununterbrochen selbstständig oder unselbstständig** als Immobiliendarlehensvermittler **tätig** gewesen ist (§ 160 Abs. 3 GewO). Selbstständige Vermittler können diesen Nachweis z.B. durch Vorlage der Erlaubnis nach § 34c GewO sowie entsprechender Vertragskopien oder Provisionsabrechnungen erbringen. Angestellte haben die Möglichkeit, ihre bisherige Tätigkeit u.a. durch die Vorlage von Arbeitsverträgen, Arbeitszeugnissen, Bestätigungen des Arbeitgebers, Verdienstbescheinigungen mit Tätigkeitsnachweis und Provisionsabrechnungen nachzuweisen. Eine abschließende Liste anerkannter Nachweise über bisherige Tätigkeiten existiert jedoch nicht, so dass in der Regel eine **Einzelfallprüfung** zur Frage der Ausnahme von der Sachkundeprüfung erfolgen muss.

Wichtig: Kurzfristige Unterbrechungen wie z. B. Fortbildungsveranstaltungen, Krankheiten, Kuren, Urlaub oder die gesetzlichen Mutterschutzzeiten stellen keine Unterbrechung dar. Auch Elternzeiten können in einem angemessenen Rahmen berücksichtigt werden.

### 3. Wann muss die Erlaubnis beantragt werden?

Grundsätzlich ist die Erlaubnis vor Aufnahme der geplanten Tätigkeit als Immobiliendarlehensvermittler zu beantragen.

#### Übergangsregelung

Alle Vermittler, die Immobiliendarlehen bereits vor dem 21. März 2016 im Rahmen einer Erlaubnis nach § 34c GewO an Verbraucher vermittelt haben, können die **bis zum 21. März 2017 geltende Übergangsfrist** in Anspruch nehmen (§ 160 Abs. 1 GewO). Die Regelung erlaubt den o.g. Gewerbetreibenden, eine Fortführung ihrer Vermittlertätigkeit bis zum Ende der Übergangsfrist. Spätestens mit Ablauf der Frist am 21. März 2017 muss jedoch eine neue Erlaubnis nach § 34i GewO beantragt und die Sachkundeprüfung (sofern notwendig; siehe „Alte-Hasen-Regelung“) abgelegt worden sein.

**Wichtig:** Wer innerhalb der Übergangsfrist (bis zum 21.03.2017) bei der Beantragung der Erlaubnis nach § 34i GewO seine Originalurkunde nach § 34c GewO mit der Erlaubnis für die Vermittlung von Darlehen und Grundpfandrechten vorlegt, spart sich die Prüfung von Zuverlässigkeit und Vermögensverhältnissen.

### 4. Registrierung im Vermittlerregister

#### Registrierungsverfahren

Nach Erteilung der Erlaubnis durch das Gewerbeamt werden alle Immobiliendarlehensvermittler in ein für die Öffentlichkeit einsehbares Vermittlerregister aufgenommen. **Die Anträge für die Registereintragung werden von den Gewerbeämtern im Rahmen der Erlaubniserteilung mit ausgegeben und sind vom Antragstellern auszufüllen.** Das Gewerbeamt leitet als zuständige Erlaubnisbehörde die ausgefüllten Anträge an die Registerbehörde (= IHK) weiter, wo anschließend der Eintrag ins Vermittlerregister erfolgt.

Hintergrund der Registrierung ist, dass unter [www.vermittlerregister.info](http://www.vermittlerregister.info) jedermann online überprüfen können muss, ob eine bestimmte Person über eine Erlaubnis als Immobiliendarlehensvermittler verfügt.

#### Mitteilung von Änderungen

Ändern sich Registerangaben, z. B. durch Umzug, Geschäftsführerwechsel oder Wechsel von Angestellten, muss der Vermittler diese Änderungen eigenständig und **unverzüglich** der Registerbehörde (= IHK) mitteilen.

## Zu registrierende Personen

Folgende Personen sind zu registrieren:

- der Gewerbetreibende selbst
- alle (weiteren) Personen, die unmittelbar an der Vermittlung oder Beratung mitwirken
- alle Angestellten, die in leitender Position die Verantwortung für Vermittlertätigkeiten tragen

## Was wird im Register eingetragen?

Im Vermittlerregister werden folgende Angaben gespeichert:

- Familienname, Vorname sowie die Firmen der Personenhandelsgesellschaften, in denen der Eintragungspflichtige als geschäftsführender Gesellschafter tätig ist,
- Geburtsdatum (nicht allgemein zugänglich),
- die Angabe, dass der Eintragungspflichtige eine Erlaubnis nach § 34i Absatz 1 Satz 1 GewO besitzt,
- die Angabe, ob der Eintragungspflichtige als Honorar-Immobiliardarlehensberater nach § 34i Absatz 5 GewO auftritt,
- die Bezeichnung und die Anschrift der zuständigen Erlaubnisbehörde und der zuständigen Registerbehörde,
- 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,
- die betriebliche Anschrift,
- die Registrierungsnummer,
- Angaben darüber, ob und für welches Unternehmen der Eintragungspflichtige als gebundener Immobiliardarlehensvermittler auftritt,
- Familienname und Vorname der vom eintragungspflichtigen beschäftigten Personen, die unmittelbar bei der Vermittlung oder Beratung mitwirken oder dafür in leitender Position verantwortlich sind, sowie
- deren Geburtsdaten (nicht allgemein zugänglich).

Ist der Eintragungspflichtige eine juristische Person, so werden folgende Angaben im Register gespeichert:

- Name des Unternehmens
- Familienname und Vorname der natürlichen Personen, die innerhalb des für die Geschäftsführung verantwortlichen Organs für die Vermittlertätigkeiten zuständig sind

## Öffentlicher "Pranger"

Das Gesetz sieht zudem 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 Vermittlerregister (§ 11a Absatz 1 GewO).

## Vermittler im Angestelltenverhältnis

Ein Vermittler im Angestelltenverhältnis muss in folgenden Fällen von seinem Arbeitgeber auf seine Sachkunde und Zuverlässigkeit überprüft und in das Vermittlerregister eingetragen werden:

- Der Mitarbeiter wirkt unmittelbar an der Vermittlung und Beratung mit („Point of Sale“) oder
- Der Mitarbeiter ist in leitender Position für Vermittlertätigkeiten nach § 34i GewO verantwortlich.

In diesen Fällen ist nicht die Erlaubnisbehörde für die Überprüfung von Sachkunde und Zuverlässigkeit verantwortlich, sondern ausschließlich der Arbeitgeber als Inhaber einer Erlaubnis nach § 34i GewO. Kann ein Angestellter seine Sachkunde oder Zuverlässigkeit nicht nachweisen, darf er nicht beschäftigt werden.

Alle Angestellten, die hingegen nur „unterstützende“ Aufgaben in Bezug auf die Vermittlertätigkeit ausüben, d.h. Tätigkeiten, die nicht mit einer Kreditvergabe in Zusammenhang stehen, müssen hingegen nicht auf Sachkunde und Zuverlässigkeit überprüft oder im Vermittlerregister eingetragen werden.

Zudem ist der Arbeitgeber verpflichtet jede Änderung in Bezug auf seine Angestellten (u.a. Ausscheiden des Angestellten, Einstellung eines neuen Angestellten in o.g. Tätigkeitsfeldern, Änderungen der Funktion im Unternehmen oder der Kontaktdaten) unverzüglich der zuständigen Registerbehörde (= die IHK) zu melden.

Von dieser Pflicht erfasst werden sowohl die Angestellten, die unmittelbar bei der Vermittlung und Beratung mitwirken sowie direkten Kundenkontakt haben, als auch alle Mitarbeiter, die zwar in nichtkundenbezogenen Bereichen des Unternehmens tätig sind, deren Tätigkeit jedoch mit der Kreditvermittlung unmittelbar in Zusammenhang steht.

### **Hinweis:**

*Dieses Merkblatt dient als erste Orientierungshilfe und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Trotz Sorgfältiger Recherchen bei der Erstellung dieses Merkblatts kann keine Haftung für den Inhalt übernommen werden. Die in diesem Merkblatt dargestellten Erläuterungen erfolgen vorbehaltlich etwaiger Änderungen durch anstehende verordnungsrechtliche oder gesetzliche Änderungen.*