



## Vermittlung von Verbraucherkrediten

**Alter Hase? Oder nicht? Wer im Bereich der Kreditvermittlung tätig ist, spürt es beinahe täglich: Das am 21. März 2016 in Kraft getretene Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie hat die inhaltlichen Anforderungen an die Darlehensvermittlung erheblich gesteigert. Auch viele Banken zeigen sich nach wie vor verunsichert. Die Regulierung des Status des Immobiliendarlehensvermittlers läuft hingegen in eher ruhigen Bahnen, da der Gesetzgeber für sogenannte „alte Hasen“ für das Erlangen einer Erlaubnis für die Immobiliendarlehensvermittlung nach § 34i der Gewerbeordnung (GewO) einen Übergangszeitraum bis zum 21. März 2017 bestimmt hat. Zwar müssen alle inhaltlichen gesetzlichen Vorschriften für die Darlehensvermittlung schon seit dem 21. März 2016 beachtet werden. Wer zum jetzigen Zeitpunkt aber bereits über eine Erlaubnis nach dem bisher für die Darlehensvermittlung geltenden § 34c Abs. 1 Satz 1 der Gewerbeordnung verfügt, hat bis zum 21. März 2017 Zeit, die Voraussetzungen für das Erlangen der Erlaubnis nach dem neuen § 34i GewO zu erfüllen.**

Dr. Jochen Strohmeyer, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bank und Kapitalmarktrecht, mzs Rechtsanwälte GbRn  
Wer in der Branche zu Hause ist, wurde weder von der Regulierung der Immobiliendarlehensvermittlung noch ihrem wesentlichen Inhalt überrascht:

Schon seit Beginn der Finanzkrise wird im Hinblick auf die teilweise hanebüchene Kreditvergabe an Verbraucher in den USA, aber auch in einigen EU-Staaten, die Regulierung der Vermittlung von Verbraucherkrediten in der Politik, aber auch in der Branche, gleichermaßen diskutiert. Das Ergebnis erinnert im Kern sehr stark an das, was von der statusbezogenen Regulierung des Versicherungs- und des Finanzanlagenvermittlers bekannt ist: Auch der

Immobiliendarlehensvermittler muss für das Erlangen der Erlaubnis nach § 34i GewO in geordneten

Vermögensverhältnissen leben und zudem sachkundig und zuverlässig im Sinne der Gewerbeordnung sein. Er muss zudem eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung unterhalten und sich zudem im Vermittlerregister registrieren lassen. Dabei ist derjenige, der bereits über eine Erlaubnis nach dem bis zum 20.03.2016 für die Darlehensvermittlung maßgeblichen § 34c Abs. 1 Satz 1 GewO verfügt, vom Nachweis der Zuverlässigkeit und der Lauterkeit befreit. Seine Sachkunde kann er hingegen als sogenannter „alter Hase“ dadurch belegen, dass er bereits seit dem 21. März 2011 ununterbrochen unselbstständig oder selbstständig als Immobiliendarlehensvermittler tätig ist.

### Praxistipp für „alte Hasen“

Wichtig für die Praxis ist dabei, dass der Vermittler bei Beantragung der neuen Erlaubnis nach § 34i

GewO gegenüber der Aufsichtsbehörde nicht einfach angibt, dass sich seine durchgehende Tätigkeit in der Darlehensvermittlung ja schon aus dem Vorliegen der Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 Satz 1 GewO ergebe. Dies reicht zum Beleg einer in den letzten fünf Jahren tatsächlich ausgeübten Tätigkeit als Darlehensvermittler gerade nicht.

Vielmehr sollten direkt mit der Antragstellung Vertriebsverträge mit Banken und/oder Plattformen nebst Provisionsabrechnungen und auch Beratungsprotokolle und Analysen vorgelegt werden. Unselbstständige Darlehensvermittler sollten hingegen vor allem qualifizierte Arbeitszeugnisse vorlegen, die den Umfang und die Kontinuität der Tätigkeit in der Vermittlung möglichst genau beschreiben. Dabei sind selbstverständlich Schwärzungen der persönlichen Daten von Kunden und Vertriebspartnern zu empfehlen.

Wie auch bei der Regulierung des Versicherungs- und des Finanzanlagenvermittlers kann der Nachweis der Sachkunde auch bei der Darlehensvermittlung durch den Nachweis einer aus Sicht des Gesetzgebers gleichgestellten beruflichen Qualifikation belegt werden. Die Liste dieser gleichgestellten beruflichen Qualifikation kann in § 4 der die Gewerbeordnung ergänzenden Immobiliendarlehensvermittlungsverordnung des Bundeswirtschaftsministeriums vom 28. April 2016 nachgelesen werden.

## Praxistipp: Antrag noch in 2016 stellen!

Wer älteren Semesters ist, seine eigene berufliche Qualifikation in § 4 dieser Verordnung nicht findet und auch die Anforderungen eines „alten Hasens“ nicht erfüllt, sollte sich umgehend informieren, ob seine Ausbildung womöglich aufgrund diverser hochschulrechtlicher Vorschriften mit den in § 4 genannten Berufen gleichgestellt ist. Da sich dies meist nicht schnell klären lässt, sollte eine Klärung alsbald herbeigeführt werden.

Auch ganz allgemein gilt, dass die Unterlagen alsbald zusammengetragen und der Antrag bei der Erlaubnisbehörde noch in 2016 gestellt werden sollte. Denn gerade wenn die Erlaubnisbehörde weiteren Klärungsbedarf sehen sollte, könnte es schnell eng werden mit dem Vorliegen der Erlaubnis bis zum 21. März 2017. Und dies sollte auf keinen Fall riskiert werden: Wer am 21. März 2017 über keine Erlaubnis verfügt, unterliegt faktisch einem – erheblich sanktionierten – Berufsverbot hinsichtlich der Darlehensvermittlung.

Solcher Klärungsbedarf kann sich nicht zuletzt auch im Zusammenhang mit dem Nachweis der Vermögensschadenshaftpflichtversicherung ergeben, auch

wenn diesbezügliche Probleme in der Praxis bisher kaum bekannt geworden sind, nachdem sich alle Akteure im Anschluss an die diesbezüglich keinesfalls reibungslos verlaufene Regulierung des Versicherungs- und des Finanzanlagenvermittlers offenbar gut auf die Thematik eingestellt haben. Die Versicherungspolice muss eine Mindestversicherungssumme von 460.000 Euro je Schadenfall aufweisen, maximiert auf eine Jahreshöchstleistung von 750.000 Euro.

Sofern der Versicherungsschutz später wegfallen sollte, muss der Versicherer dies der Erlaubnisbehörde melden. Eine Mindestversicherungspolice lässt sich meist schon für eine jährliche Prämie von etwa 100 Euro erwerben. Sie schützt den Vermittler damit bis in Höhe der Versicherungssumme vor Schadenersatzansprüchen der Kunden, die gegen ihn wegen eines angeblichen Verstoßes gegen die Tätigkeit als Immobiliendarlehensvermittler behauptet werden. Die diesbezüglichen Details finden sich in den §§ 9-11 der Immobiliendarlehensvermittlungsverordnung vom 28. April 2016. Wer bisher noch über gar keine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung verfügt, sollte sich freilich auch insoweit umgehend kümmern.

Im Zusammenhang mit dem – womöglich erstmals erworbenen – Versicherungsschutz ist wichtig zu wissen, dass sich der Mindestversicherungsschutz nur auf die Vermittlung der Darlehen richtet, die auch tatsächlich unter § 34i der Gewerbeordnung fallen. Dies sind entgeltliche Darlehensverträge (oder entsprechende Finanzierungshilfen) zwischen einem Unternehmer als Darlehensgeber und einem Verbraucher als Darlehensnehmer, die durch ein Grundpfandrecht (also insbesondere Grundschuld oder Hypothek) besichert 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.

Dies bedeutet, dass zum Beispiel die Vermittlung gewerblicher Darlehen sowie die Vermittlung sogenannter Blanko-Bauspardarlehen regelmäßig nicht versichert sind. Für ihre Vermittlung ist vielmehr weiter eine Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 Satz 1 GewO erforderlich. Gleichwohl sollte mit dem Versicherer anlässlich der Policierung ein einheitlicher Versicherungsschutz für die Vermittlung aller Darlehen vereinbart werden, der regelmäßig gegen geringen Aufpreis zu haben ist.

## Fazit

Die Regulierung des Status des Immobiliendarlehensvermittlers durch § 34i der Gewerbeordnung stellt für erfahrene Vermittler eine Herausforderung dar, die sie regelmäßig ohne große Schwierigkeiten meistern können. Vieles ist bereits von der Regulierung des Versicherungs- und des Finanzanlagenvermittlers bekannt. Unterschätzt werden sollten die Anforderungen jedoch nicht. Es empfiehlt sich, das Thema noch im Laufe des Jahres 2016 anzugehen und in die richtige Bahn zu lenken.

Autor: Dr. Jochen Strohmeyer, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bank und Kapitalmarktrecht, [mzs Rechtsanwälte GbRn](#)

Bilder: (1) © psdesign1 / fotolia.com (2) © mzs Rechtsanwälte GbRn

Versicherungs- und Finanznachrichten

# expertenReport



<https://www.experten.de/id/4943819/vermittlung-von-verbraucherkrediten/>