

**09.03.16**

Wi - K - R

## **Verordnung**

**des Bundesministeriums  
für Wirtschaft und Energie**

---

### **Verordnung zur Einführung einer Verordnung über Immobilienvermittlung und zur Änderung weiterer Verordnungen**

#### **A. Problem und Ziel**

Mit Artikel 10 des Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie vom .... (BGBl. I S. ...) wurde § 34i – Immobilienvermittler in die Gewerbeordnung eingefügt. Diese Vermittler bedürfen einer Erlaubnis, die u. a. einen Sachkundenachweis und eine Berufshaftpflichtversicherung erfordert. Sie müssen zudem in das bereits für Versicherungsvermittler, Versicherungsberater, Finanzanlagenvermittler und Honorar-Finanzanlagenberater bestehende Register nach § 11a der Gewerbeordnung eingetragen werden. Schließlich wurde die grenzüberschreitende Verwaltungszusammenarbeit mit den zuständigen Behörden eines anderen Mitgliedstaates der Europäischen Union oder eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum sowie der Europäischen Bankenaufsichtsbehörde eingeführt.

Die §§ 11a und 34i der Gewerbeordnung enthalten keine Vorschriften zur Ausgestaltung der Sachkundeprüfung und der Pflicht zum Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung, zum Verfahren der Registereintragung sowie zur Ausgestaltung der grenzüberschreitenden Verwaltungszusammenarbeit.

#### **B. Lösung**

Mit der Verordnung über die Immobilienvermittlung wird von der Verordnungsermächtigung in § 11a Absatz 5 und § 34j Absatz 1 der Gewerbeordnung Gebrauch gemacht. Die Sachkundeprüfung, die Berufshaftpflichtversicherung und das Registrierungsverfahren für Immobilienvermittler sowie die grenzüberschreitende Verwaltungszusammenarbeit werden näher ausgestaltet.

Darüber hinaus wird in Artikel 2 die in § 5 Absatz 1 Nummer 2 der Pfandleihverordnung geregelte zweijährige Frist nach Verwertung eines Pfandgegenstandes, nach deren Ablauf Verwertungsüberschüsse an die zuständige Behörde abzuliefern sind, auf drei Jahre ausgeweitet. Damit erhält der Verpfänder die Möglichkeit, Ansprüche ein Jahr länger geltend zu machen.

Zudem wird in Artikel 3 in § 16 der Finanzanlagenvermittlungsverordnung eine Pflicht für gewerbliche Finanzanlagenvermittler eingeführt, die Anlageschwellenwerte nach § 2a Absatz 3 des Vermögensanlagengesetzes zu überprüfen.

Schließlich werden in der Wirtschaftsprüfungsexamens-Anrechnungsverordnung Fristen zur Anrechnung von Studienleistungen für Kandidaten des Wirtschaftsprüfungsexamens verlängert und Erleichterungen bei Schriftformerfordernissen geschaffen.

### **C. Alternativen**

Keine. § 34j der Gewerbeordnung sieht nur die Form der Rechtsverordnung vor, um die Ausgestaltung der Sachkundeprüfung, der Berufshaftpflichtversicherung, des Registrierungsverfahrens sowie der grenzüberschreitenden Verwaltungszusammenarbeit näher zu regeln.

### **D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand**

Keine.

### **E. Erfüllungsaufwand**

#### **E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger**

Für Bürgerinnen und Bürger entsteht kein Erfüllungsaufwand.

#### **E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft**

Ein zusätzlicher Erfüllungsaufwand für Immobiliendarlehensvermittler, der über denjenigen hinausgeht, der durch das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie verursacht wird, entsteht durch diese Verordnung nicht. Aus diesem Grund und da zudem ausschließlich europäisches Recht 1:1 umgesetzt wird, ist die „Bürokratiebremse“ (Bundeskabinett vom 25. März 2015) bei dieser Verordnung nicht zu berücksichtigen.

#### **E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung**

Ein zusätzlicher Erfüllungsaufwand der Verwaltung, der über denjenigen hinausgeht, der durch das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie verursacht wird, entsteht durch diese Verordnung nicht. Die Einführung der Möglichkeit der Verwendung elektronischer Verfahren in der Wirtschaftsprüfungsexamens-Anrechnungsverordnung verringert den Erfüllungsaufwand der Verwaltung.

### **F. Weitere Kosten**

Weitere Kosten entstehen durch diese Verordnung nicht.

**Bundesrat**

**Drucksache 113/16**

**09.03.16**

Wi - K - R

**Verordnung**  
des Bundesministeriums  
für Wirtschaft und Energie

---

**Verordnung zur Einführung einer Verordnung über  
Immobiliardarlehensvermittlung und zur Änderung weiterer  
Verordnungen**

Der Chef des Bundeskanzleramtes

Berlin, 8. März 2016

An den  
Präsidenten des Bundesrates  
Herrn Ministerpräsidenten  
Stanislaw Tillich

Sehr geehrter Herr Präsident,

hiermit übersende ich die vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie zu erlassende

Verordnung zur Einführung einer Verordnung über Immobiliardarlehens-  
vermittlung und zur Änderung weiterer Verordnungen

mit Begründung und Vorblatt.

Ich bitte, die Zustimmung des Bundesrates aufgrund des Artikels 80 Absatz 2 des Grundgesetzes herbeizuführen.

Mit freundlichen Grüßen

Peter Altmaier



# **Verordnung zur Einführung einer Verordnung über Immobiliardarlehensvermittlung<sup>1)</sup> und zur Änderung weiterer Verordnungen**

**Vom ...**

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie verordnet auf Grund

- des § 11a Absatz 5 der Gewerbeordnung, der zuletzt durch Artikel 10 Nummer 2 des Gesetzes vom ...[einsetzen: Datum und Fundstelle des Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften] geändert worden ist,
- des § 34 Absatz 2 der Gewerbeordnung, der zuletzt durch Artikel 275 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist,
- des § 34g Absatz 2 Satz 1 Nummer 5 und 7 in Verbindung mit Absatz 1 der Gewerbeordnung, der durch Artikel 11 Nummer 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2015 (BGBl. I S. 1114) eingefügt worden ist, im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Finanzen und dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz,
- des § 34j Absatz 1 der Gewerbeordnung, der durch Artikel 10 Nummer 7 des Gesetzes vom ...[einsetzen: Datum und Fundstelle des Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften] eingefügt worden ist,
- des § 8a Absatz 3 Satz 2 Nummer 1 der Wirtschaftsprüferordnung, der zuletzt durch Artikel 1 Nummer 3 des Abschlussprüferaufsichtsgesetzes vom 27. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3846) geändert worden ist,
- des § 13b Satz 3 der Wirtschaftsprüferordnung, der zuletzt durch Artikel 255 Nummer 1 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist:

## **Artikel 1**

### **Verordnung über Immobiliardarlehensvermittlung**

#### **(Immobiliardarlehensvermittlungsverordnung – ImmVermV)**

---

<sup>1)</sup> Diese Verordnung dient der Umsetzung 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. 1093/2010 (ABl. L 60 vom 28.2.2014, S. 34)

## **A b s c h n i t t 1**

### **S a c h k u n d e n a c h w e i s**

#### § 1

#### **Sachkundeprüfung**

(1) Durch das Bestehen der Sachkundeprüfung erbringt der Prüfling den Nachweis, dass er über die fachspezifischen Produkt- und Beratungskennnisse verfügt, die zur Ausübung der Tätigkeiten als Immobiliendarlehensvermittler nach § 34i Absatz 1 der Gewerbeordnung erforderlich sind.

(2) Gegenstand der Sachkundeprüfung sind folgende Sachgebiete:

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

Die inhaltlichen Anforderungen an die Sachkundeprüfung bestimmen sich nach der Anlage 1.

#### § 2

#### **Zuständige Stelle und Prüfungsausschuss**

(1) Die Abnahme der Sachkundeprüfung erfolgt durch die Industrie- und Handelskammern. Die Sachkundeprüfung kann bei jeder Industrie- und Handelskammer abgelegt werden, die diese Prüfung anbietet.

(2) Für die Abnahme der Sachkundeprüfung errichten die Industrie- und Handelskammern Prüfungsausschüsse. Sie berufen die Mitglieder dieser Ausschüsse. Die Mitglieder müssen auf den Prüfungsgebieten sachkundig, mit der aktuellen Praxis der Immobiliendarlehensvermittlung und -beratung durch eigene Erfahrung vertraut und für die Mitwirkung im Prüfungswesen geeignet sein.

(3) Mehrere Industrie- und Handelskammern können Vereinbarungen zur gemeinsamen Durchführung der Sachkundeprüfung schließen. Sie können einen gemeinsamen Prüfungsausschuss errichten. Unberührt bleibt § 10 des Gesetzes zur vorläufigen Regelung des Rechts der Industrie- und Handelskammern in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 701-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 254 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

#### § 3

#### **Prüfungsinhalt, Verfahren**

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

(2) Der schriftliche Teil der Prüfung umfasst die in § 1 Absatz 2 Nummer 2 und 3 aufgeführten Sachgebiete. Sie sind in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander zu prüfen. Der Prüfling soll anhand praxisbezogener Aufgaben nachweisen, dass er die grundlegenden fachlichen und rechtlichen Kenntnisse auf dem Gebiet der Immobiliardarlehensvermittlung erworben hat und diese Kenntnisse praktisch anwenden kann.

(3) Die Auswahl der schriftlichen Prüfungsaufgaben trifft ein bundesweit einheitlich tätiger Aufgabenauswahlausschuss. Der Ausschuss wird mit sieben Mitgliedern und sieben stellvertretenden Mitgliedern besetzt, die von den Industrie- und Handelskammern berufen werden. Die Berufung erfolgt jeweils nach Anhörung von Vertretern der Kreditinstitute, der Bausparkassen, der Versicherungsunternehmen sowie der Kreditvermittler. Es werden berufen:

1. drei Mitglieder und drei Stellvertreter jeweils aus den Reihen der Kreditinstitute einschließlich der Bausparkassen und der Versicherungsunternehmen oder der Vertreter ihrer jeweiligen Interessen,
2. drei Mitglieder und drei Stellvertreter aus den Reihen der Kreditvermittler oder der Vertreter ihrer Interessen, sowie
3. ein Mitglied und ein Stellvertreter aus den Reihen der Industrie- und Handelskammern oder der Vertreter ihrer Interessen.

Die Mitglieder des Aufgabenauswahlausschusses sowie ihre Stellvertreter müssen in der Lage sein, sachverständige Entscheidungen zur Aufgabenstellung zu treffen. Die Prüfungsaufgaben werden nach der Prüfung nicht veröffentlicht; sie stehen den Prüflingen nur während der Prüfungen zur Verfügung.

(4) 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.

(5) Der praktische Teil der Prüfung ist nicht zu absolvieren, wenn der Prüfling

1. eine Erlaubnis nach § 34d Absatz 1, § 34e Absatz 1, § 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 Versicherungsvermittlungsverordnung 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.

(6) Die Prüfung ist nicht öffentlich. Im praktischen Teil der Prüfung können jedoch folgende Personen anwesend sein:

1. beauftragte Vertreter der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht,
2. Mitglieder eines anderen Prüfungsausschusses,
3. Vertreter der Industrie- und Handelskammern,

4. Personen, die beauftragt sind, die Qualität der Prüfungen zu kontrollieren, oder
5. Personen, die in einen Prüfungsausschuss berufen werden.

Diese Personen dürfen nicht in die laufende Prüfung eingreifen oder in die Beratung über das Prüfungsergebnis einbezogen werden.

(7) Die Leistung des Prüflings ist vom Prüfungsausschuss mit „bestanden“ oder „nicht bestanden“ zu bewerten. 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 Sachgebiete nach § 1 Absatz 2 Nummer 2 und 3 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.

(8) Die Industrie- und Handelskammer stellt unverzüglich eine Bescheinigung nach Anlage 2 aus, wenn der Prüfling die Prüfung erfolgreich abgelegt hat. Wurde die Prüfung nicht erfolgreich abgelegt, erhält der Prüfling darüber einen Bescheid, in dem auf die Möglichkeit einer Wiederholungsprüfung hinzuweisen ist.

(9) Die Einzelheiten des Prüfungsverfahrens regeln die Industrie- und Handelskammern durch Satzung.

#### § 4

##### **Gleichstellung anderer Berufsqualifikationen**

(1) Folgende Berufsqualifikationen und deren Vorläufer oder Nachfolger sind dem Nachweis der erforderlichen Sachkunde gleichgestellt:

1. eine mit Erfolg abgelegte Abschlussprüfung
  - a) als Immobilienkaufmann oder als Immobilienkauffrau,
  - b) als Bankkaufmann oder Bankkauffrau,
  - c) als Sparkassenkaufmann oder Sparkassenkauffrau,
  - d) als Kaufmann für Versicherungen und Finanzen „Fachrichtung Finanzberatung“ oder als Kauffrau für Versicherungen und Finanzen „Fachrichtung Finanzberatung“, wenn
    - aa) 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
    - bb) 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,
  - e) als Geprüfter Immobilienfachwirt oder als Geprüfte Immobilienfachwirtin ,
  - f) als Geprüfter Bankfachwirt oder Geprüfte Bankfachwirtin ,



- g) als Geprüfter Fachwirt für Finanzberatung oder Geprüfte Fachwirtin für Finanzberatung
  - h) als Geprüfter Fachwirt für Versicherungen und Finanzen oder als Geprüfte Fachwirtin für Versicherungen und Finanzen;
2. ein Abschlusszeugnis als Geprüfter Fachberater für Finanzdienstleistungen oder als Geprüfte Fachberaterin für Finanzdienstleistungen, wenn zusätzlich eine mindestens zweijährige Berufserfahrung im Bereich der Immobiliendarlehensvermittlung vorliegt.

(2) 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 Immobiliendarlehensvermittlung nachgewiesen wird.

## § 5

### **Anerkennung von ausländischen Befähigungsnachweisen im Rahmen der Niederlassungsfreiheit**

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 erworbenen 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.

## **Vermittlerregister**

## § 6

### **Angaben zur Speicherung im Vermittlerregister**

(1) Im Vermittlerregister nach § 11a der Gewerbeordnung werden folgende Angaben zu den Eintragungspflichtigen gespeichert:

- 1. der Familienname und der Vorname sowie die Firmen der Personenhandelsgesellschaften, in denen der Eintragungspflichtige als geschäftsführender Gesellschafter tätig ist,
- 2. das Geburtsdatum,
- 3. die Angabe, dass der Eintragungspflichtige eine Erlaubnis nach § 34i Absatz 1 Satz 1 der Gewerbeordnung als Immobiliendarlehensvermittler besitzt,
- 4. die Angabe, ob der Eintragungspflichtige als Honorar-Immobiliendarlehensberater nach § 34i Absatz 5 der Gewerbeordnung 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,
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 Immobiliendarlehensvermittler nach Artikel 4 Nummer 7 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. 1093/2010 (ABl. L 60 vom 28.2.2014, S. 34) auftritt,
10. der Familienname und der Vorname der vom Eintragungspflichtigen beschäftigten Personen, die unmittelbar bei der Vermittlung oder Beratung mitwirken oder dafür in leitender Position verantwortlich sind, sowie
11. die Geburtsdaten der nach Nummer 10 eingetragenen Personen.

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

(2) Zudem werden im Register nach § 11a der Gewerbeordnung Angaben nach Absatz 1 Nummer 1, 2, 5, 6, 8 und 9 sowie die Angaben nach Absatz 1 Satz 2 eines in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zugelassenen Immobiliendarlehensvermittlers unter einer Registrierungsnummer gespeichert, die die zuständige Behörde des Herkunftsstaates der zuständigen Registerbehörde mitgeteilt hat.

## § 7

### **Mitteilungspflichten**

(1) Der Eintragungspflichtige hat der zuständigen Erlaubnisbehörde unverzüglich nach Aufnahme seiner Tätigkeit die Angaben nach § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 9 und Satz 2 mitzuteilen. Ebenso hat er Änderungen der Angaben nach § 6 Absatz 1 unverzüglich mitzuteilen. Die zuständige Erlaubnisbehörde leitet diese Angaben und Änderungen unverzüglich an die Registerbehörde weiter.

(2) Der Eintragungspflichtige hat die Angaben nach § 6 Satz 1 Nummer 10 und 11 sowie Änderungen dieser Angaben unverzüglich der Registerbehörde mitzuteilen.

(3) Die Registerbehörde erteilt dem Eintragungspflichtigen eine Eintragungsbestätigung mit der Registrierungsnummer, unter der der Eintragungspflichtige im Register geführt wird. Die Registerbehörde teilt der zuständigen Erlaubnisbehörde die Registrierungsnummer mit.

(4) Die Registerbehörde unterrichtet den Eintragungspflichtigen, die zuständige Erlaubnisbehörde sowie die zuständige Behörde der Staaten der Europäischen Union und der anderen Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum nach § 6 Absatz 1 Nummer 6 unverzüglich über eine Datenlöschung nach § 11a Absatz 3b Satz 2 der Gewerbeordnung.

## § 8

### Zugang

Die Angaben nach § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 und 11 dürfen nicht automatisiert abgerufen werden. Die Registerbehörde darf zu diesen Angaben nur den in § 11a Absatz 7 der Gewerbeordnung genannten Behörden Auskunft erteilen.

## Abschnitt 2

### Anforderungen an die Berufshaftpflichtversicherung

## § 9

### Geltungsbereich der Versicherung

Die Versicherung nach § 34i Absatz 2 Nummer 3 der Gewerbeordnung 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.

## § 10

### Umfang der Versicherung

(1) Die Versicherung nach § 34i Absatz 2 Nummer 3 der Gewerbeordnung muss bei einem im Inland zum Geschäftsbetrieb zugelassenen Versicherungsunternehmen abgeschlossen werden.

(2) Für die Höhe der Mindestversicherungssumme für jeden einzelnen Versicherungsfall und für die Höhe der Mindestversicherungssumme für alle Versicherungsfälle eines Jahres ist Artikel 1 der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 1125/2014 der Kommission vom 19. September 2014 zur Ergänzung der Richtlinie 2014/17/EU des Europäischen Parlaments und des Rates im Hinblick auf technische Regulierungsstandards für die Mindestdeckungssumme der Berufshaftpflichtversicherung oder gleichwertigen Garantie für Kreditvermittler (ABl. L 305 vom 24.10.2014, S. 1) in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

(3) Der Versicherungsvertrag muss Deckung für die sich aus der gewerblichen Tätigkeit im Anwendungsbereich dieser Verordnung ergebenden Haftpflichtgefahren für Vermögensschäden gewähren. Der Versicherungsvertrag muss sich auch auf solche Vermögensschäden erstrecken, für die der Versicherungspflichtige nach § 278 oder § 831 des Bürgerlichen Gesetzbuchs einzustehen hat, soweit die Erfüllungs- oder Verrichtungsgehilfen nicht selbst zum Abschluss einer solchen Berufshaftpflichtversicherung verpflichtet sind. Ist der Gewerbetreibende in einer oder mehreren Personenhandelsgesellschaften als geschäftsführender Gesellschafter tätig, so muss für die jeweilige Personenhandels-

gesellschaft jeweils ein Versicherungsvertrag abgeschlossen werden; der Versicherungsvertrag kann auch die Tätigkeit des Gewerbetreibenden nach Satz 1 abdecken.

(4) Der Versicherungsvertrag hat Versicherungsschutz für jede einzelne Pflichtverletzung zu gewähren, die gesetzliche Haftpflichtansprüche privatrechtlichen Inhalts gegen den Versicherungspflichtigen zur Folge haben könnte. Dabei kann vereinbart werden, dass sämtliche Pflichtverletzungen bei Erledigung eines einheitlichen Geschäfts als ein Versicherungsfall gelten.

(5) Von der Versicherung kann die Haftung für Ersatzansprüche wegen wissentlicher Pflichtverletzung ausgeschlossen werden. Weitere Ausschlüsse sind nur insoweit zulässig, als sie marktüblich sind und dem Zweck der Berufshaftpflichtversicherung nicht zuwiderlaufen.

## § 11

### **Versicherungsbestätigung, Anzeigepflicht des Versicherungsunternehmens**

(1) Die vom Versicherungsunternehmen erteilte Versicherungsbestätigung nach § 113 Absatz 2 des Versicherungsvertragsgesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2631), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 21 des Gesetzes vom 17. Juli 2015 (BGBl. I S. 1245) geändert worden ist, darf zum Zeitpunkt der Antragstellung bei der für die Erlaubniserteilung zuständigen Behörde nicht älter als drei Monate sein.

(2) Das Versicherungsunternehmen ist verpflichtet, der für die Erlaubniserteilung nach § 34i Absatz 1 der Gewerbeordnung zuständigen Behörde unverzüglich Folgendes anzuzeigen:

1. die Beendigung oder Kündigung des Versicherungsvertrags, gegebenenfalls erst nach Ablauf der Frist nach § 38 Absatz 3 Satz 3 des Versicherungsvertragsgesetzes,
2. das Ausscheiden eines Versicherungsnehmers aus einem Gruppenversicherungsvertrag sowie
3. jede Änderung des Versicherungsvertrages, die den vorgeschriebenen Versicherungsschutz im Verhältnis zu Dritten beeinträchtigen kann.

Die zuständige Behörde hat dem Versicherungsunternehmen das Datum des Eingangs der Anzeige mitzuteilen.

(3) Zuständige Stelle im Sinne des § 117 Absatz 2 des Versicherungsvertragsgesetzes ist die für die Erlaubniserteilung nach § 34i Absatz 1 der Gewerbeordnung zuständige Behörde.

### **A b s c h n i t t 3**

#### **V e r h a l t e n s p f l i c h t e n**

##### § 12

#### **Allgemeine Verhaltenspflicht**

Der Gewerbetreibende ist verpflichtet, seine Tätigkeit mit der erforderlichen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit im Interesse des Immobiliendarlehensnehmers auszuüben.

##### § 13

#### **Verbot der Annahme von Geldern**

Der Gewerbetreibende ist nicht befugt, sich im Zusammenhang mit der Immobiliendarlehensvermittlung oder -beratung nach § 34i Absatz 1 Satz 1 der Gewerbeordnung Eigentum oder Besitz an Geldern des Immobiliendarlehensnehmers zu verschaffen.

##### § 14

#### **Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflicht**

(1) Der Gewerbetreibende hat ab der Annahme des Auftrags Folgendes nach Satz 3 aufzuzeichnen:

1. den Namen und Vornamen oder die Firma sowie die Anschrift des Auftraggebers,
2. das für die Tätigkeit vom Auftraggeber zu entrichtende und das entrichtete Entgelt,
3. den Tag und den Grund der Auftragsbeendigung.

Er hat die entsprechenden Unterlagen und Belege übersichtlich zu sammeln. Die Aufzeichnungen sind unverzüglich und in deutscher Sprache vorzunehmen.

(2) Die in Absatz 1 genannten Unterlagen sind fünf Jahre auf einem dauerhaften Datenträger vorzuhalten und in den Geschäftsräumen aufzubewahren. Die Aufbewahrungsfrist beginnt mit dem Ende des Kalenderjahres, in dem der letzte aufzeichnungspflichtige Vorgang für den jeweiligen Auftrag angefallen ist. Sonstige Vorschriften über Aufzeichnungs- und Buchführungspflichten bleiben unberührt.

##### § 15

#### **Außerordentliche Prüfungen**

(1) Die für die Erlaubniserteilung nach § 34i Absatz 1 der Gewerbeordnung zuständige Behörde kann aus besonderem Anlass anordnen, dass der Gewerbetreibende 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 nach Satz 1 zuständigen Behörde bestimmt. Der Prüfungsbericht

hat einen Vermerk darüber zu enthalten, ob und welche Verstöße des Gewerbetreibenden festgestellt worden sind. Der Prüfer hat den Vermerk unter Angabe von Ort und Datum zu unterzeichnen.

(2) Geeignete Prüfer sind

1. Wirtschaftsprüfer, vereidigte Buchprüfer, Wirtschaftsprüfungs- und Buchprüfungsgesellschaften,
2. Prüfungsverbände, zu deren gesetzlichem oder satzungsmäßigem Zweck die regelmäßige und außerordentliche Prüfung ihrer Mitglieder gehört, sofern
  - a) mindestens einer ihrer gesetzlichen Vertreter Wirtschaftsprüfer ist,
  - b) sie die Voraussetzungen zur Zusammensetzung des Vorstandes nach § 63b Absatz 5 des Genossenschaftsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2230), das zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 24. April 2015 (BGBl. I S. 642) geändert worden ist, erfüllen oder
  - c) sie sich für ihre Prüfungstätigkeit selbständiger Wirtschaftsprüfer oder vereidigter Buchprüfer oder einer Wirtschaftsprüfungs- oder Buchprüfungsgesellschaft bedienen.

(3) Geeignete Prüfer sind auch andere Personen, die öffentlich bestellt oder zugelassen worden sind und die aufgrund ihrer Vorbildung und Erfahrung in der Lage sind, eine ordnungsgemäße Prüfung in dem jeweiligen Gewerbebetrieb durchzuführen, sowie deren Zusammenschlüsse.

(4) Ungeeignet für eine außerordentliche Prüfung sind Personen, bei denen die Besorgnis der Befangenheit besteht.

## § 16

### **Rechte und Pflichten der an der außerordentlichen Prüfung Beteiligten**

(1) Der Gewerbetreibende hat dem Prüfer jederzeit Einsicht in die Bücher, Aufzeichnungen und Unterlagen zu gestatten. Er hat dem Prüfer alle Aufklärungen und Nachweise auf Verlangen zu geben, die der Prüfer für eine sorgfältige Prüfung benötigt.

(2) Der Prüfer ist zur gewissenhaften und unparteiischen Prüfung und zur Verschwiegenheit verpflichtet. Er darf nicht unbefugt Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse verwerten, die er bei seiner Tätigkeit erfahren hat. Ein Prüfer, der vorsätzlich oder fahrlässig seine Pflichten verletzt, ist dem Gewerbetreibenden zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet. Mehrere Personen haften als Gesamtschuldner.

## § 17

### **Anzeigepflicht**

Der Gewerbetreibende hat der für die Erlaubniserteilung nach § 34i Absatz 1 der Gewerbeordnung zuständigen Behörde unverzüglich nach Satz 3 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.

#### **A b s c h n i t t 4**

### **G r e n z ü b e r s c h r e i t e n d e V e r w a l t u n g s z u s a m m e n a r b e i t**

#### **§ 18**

#### **G r e n z ü b e r s c h r e i t e n d e Z u s a m m e n a r b e i t**

Die für die Erlaubniserteilung zuständigen Behörden und die Registerbehörde arbeiten zur Überwachung der Gewerbetreibenden gemäß der Richtlinie 2014/17/EU unmittelbar oder über die Stelle nach § 11a Absatz 6 Satz 3 der Gewerbeordnung mit der Europäischen Bankenaufsichtsbehörde und den Aufsichtsbehörden der Herkunftsmitgliedstaaten zusammen. Bei Meinungsverschiedenheiten zwischen den Aufsichtsbehörden bei der Zusammenarbeit nach Satz 1 ist Artikel 19 der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. November 2010 zur Errichtung einer Europäischen Aufsichtsbehörde (Europäische Bankenaufsichtsbehörde), zur Änderung des Beschlusses Nr. 716/2009/EG und zur Aufhebung des Beschlusses 2009/78/EG der Kommission (ABl. L 331 vom 15.12.2010, S. 12), die zuletzt durch die Richtlinie 2014/17/EU (ABl. L 60 vom 28.2.2014, S. 34) geändert worden ist, entsprechend anzuwenden.

#### **A b s c h n i t t 5**

### **O r d n u n g s w i d r i g k e i t e n , Ü b e r g a n g s r e g e l u n g**

#### **§ 19**

#### **O r d n u n g s w i d r i g k e i t e n**

(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 144 Absatz 2 Nummer 6 der Gewerbeordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen § 13 sich Eigentum oder Besitz an Geldern eines Immobiliendarlehensnehmers verschafft,
2. entgegen § 14 Absatz 1 Satz 1 eine Aufzeichnung nicht, nicht richtig, nicht vollständig, nicht in der vorgeschriebenen Weise oder nicht rechtzeitig fertigt,
3. entgegen § 14 Absatz 2 Satz 1 eine dort genannte Unterlage nicht, nicht richtig, nicht in der vorgeschriebenen Weise oder nicht mindestens fünf Jahre aufbewahrt,

4. einer vollziehbaren Anordnung nach § 15 Absatz 1 Satz 1 zuwiderhandelt,
5. entgegen § 16 Absatz 1 Satz 1 einem Prüfer eine Einsicht nicht gestattet,
6. entgegen § 16 Absatz 1 Satz 2 einem Prüfer eine Aufklärung oder einen Nachweis nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig gibt oder
7. entgegen § 17 Satz 1, auch in Verbindung mit Satz 2, eine Anzeige nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erstattet.

(2) Ordnungswidrig im Sinne des § 145 Absatz 2 Nummer 9 der Gewerbeordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine in Absatz 1 bezeichnete Handlung in Ausübung eines Reisegewerbes begeht.

(3) Ordnungswidrig im Sinne des § 146 Absatz 2 Nummer 11a der Gewerbeordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine in Absatz 1 bezeichnete Handlung in Ausübung eines Messe-, Ausstellungs- oder Marktgewerbes begeht.

## § 20

### Übergangsregelung

Ein vor dem 21. März 2016 abgelegter Abschluss nach dem Standard des gemeinsamen Lernzielkatalogs<sup>2)</sup> 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 steht der erfolgreich abgelegten Sachkundeprüfung gleich.

---

<sup>2)</sup> Nichtamtlicher Hinweis: Ausbildungsprogramm für die Qualifikation "Bauspar- und Finanzfachmann/-fachfrau (BWB)", Berufsbildungswerk der Bausparkassen (BWB) e.V., Dezember 2012, [http://www.bwbprofi.de/files/files/Ausbildungsprogramm\\_ab\\_2013.pdf](http://www.bwbprofi.de/files/files/Ausbildungsprogramm_ab_2013.pdf); Lernzielkatalog, Herausgeber: Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen, Januar 2012



**Anlage 1**

(zu § 1)

**Inhaltliche Anforderungen an die Sachkundeprüfung**

**1. Kundenberatung**

- 1.1 Serviceerwartungen des Kunden
- 1.2 Besuchsvorbereitung/Kundenkontakte
- 1.3 Kundengespräch unter Beachtung ethischer Grundsätze
  - 1.3.1 Kundensituation
  - 1.3.2 Kundenbedarf und kundengerechte Lösung
  - 1.3.3 Gesprächsführung und Systematik
- 1.4 Kundenbetreuung

**2. Kenntnisse für Immobiliendarlehensvermittlung und -beratung**

**2.1 Allgemeine rechtliche Grundlagen**

- 2.1.1 Rechtsfähigkeit und Geschäftsfähigkeit
- 2.1.2 Vertragsrecht

**2.2 Rechtliche Grundlagen des Immobilienerwerbs**

- 2.2.1 Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte (Erbbaurecht; Wohnungseigentum), Rechte an Immobilien
- 2.2.2 Verpflichtungsgeschäft (notarieller Kaufvertrag)
- 2.2.3 Verfügungsgeschäft und Eintragung im Grundbuch (Vormerkung, Auflassung)

**2.3 Aufbau und Funktionsweise von Grundbüchern**

- 2.3.1 Grundlagen
- 2.3.2 Aufbau des Grundbuchs
- 2.3.3 Reihenfolge der Eintragungen; Rangfolge der Rechte
- 2.3.4 Änderungen im Grundbuch
- 2.3.5 Nicht eingetragene Lasten

**2.4 Rechtliche Grundlagen der Immobiliendarlehensvermittlung und -beratung**

- 2.4.1 Verbraucher kreditrecht
- 2.4.2 Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag

- 2.4.3 Rechtliche Grundlagen für die Tätigkeit, insbesondere Verhaltens- und Informationspflichten als Immobiliendarlehensvermittler
- 2.4.4 Besondere Anforderungen an die Beratung
- 2.4.5 Kreditwesengesetz
- 2.4.6 Geldwäschegesetz
- 2.5 Vermittler- und Beraterrecht**
- 2.5.1 Rechtsstellung
- 2.5.2 Berufsvereinigungen/ Berufsverbände
- 2.5.3 Arbeitnehmervertretungen
- 2.6 Verbraucherschutz**
- 2.6.1 Grundlagen des Verbraucherschutzes
- 2.6.2 Schlichtungsstellen
- 2.7 Unlauterer Wettbewerb**
- 2.7.1 Allgemeine Wettbewerbsgrundsätze
- 2.7.2 Unzulässige Werbung
- 2.8 Datenschutz**
- 2.8.1 Datensicherheit
- 2.8.2 Umgang mit Informationen
- 2.8.3 Verschwiegenheit
- 2.9 Zuständigkeiten der Aufsicht**
- 2.10 Europäischer Binnenmarkt: Dienstleistungs- und Niederlassungsfreiheit**
- 2.11 Finanzwirtschaftliche und wirtschaftliche Grundlagen**
- 2.11.1 Markt der Immobilien – und Baufinanzierung (Kreditgeber und Kreditvermittler, Immobilienmärkte und deren Preisbildung, Kreditmärkte und deren Preisbildung)
- 2.11.2 Konjunkturzyklen und deren Wirkung auf das Kreditgeschäft
- 2.11.3 Geld- und Notenbankpolitik
- 2.11.4 Unmittelbare Einflüsse auf das Zinsniveau
- 2.11.5 Grundlagen der Verzinsung
- 2.12 Steuerliche Aspekte des Immobilienerwerbs**
- 3. Finanzierung und Kreditprodukte**
- 3.1 Finanzierungsanlässe**

### **3.2 Kreditprodukte**

- 3.2.1 Annuitätendarlehen
- 3.2.2 Zinszahlungsdarlehen
- 3.2.3 Tilgungsdarlehen
- 3.2.4 Zwischenfinanzierungen
- 3.2.5 Anschlussdarlehen/Forward-Darlehen
- 3.2.6 Cap-Darlehen
- 3.2.7 Festdarlehen
- 3.2.8 Policendarlehen
- 3.2.9 Bauspardarlehen und Bausparfinanzierung
- 3.2.10 Staatliche Fördermittel

### **3.3 Finanzierungsbedarf und -bestandteile**

- 3.3.1 Erwerbskosten
- 3.3.2 Direkte Erwerbsnebenkosten (insbesondere Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten, Maklercourtage)
- 3.3.3 Indirekte Erwerbsnebenkosten (insbesondere Bereitstellungsziins, Disagio)
- 3.3.4 Eigenmittel
- 3.3.5 Fremdmittel

### **3.4 Konditionsvergleich**

- 3.4.1 Zinshöhe in Abhängigkeit von der Besicherung
- 3.4.2 Effektiver Jahreszins
- 3.4.3 Variabler Zinssatz
- 3.4.4 Zinsfestschreibung
- 3.4.5 Tilgungssatz
- 3.4.6 Sondertilgungen
- 3.4.7 Bewertung tilgungsfreier Zeiträume
- 3.4.8 Ermittlung Finanzierungslaufzeit
- 3.4.9 Sollzinsbindungsfristen

### **3.5 Zinsrechnung**

### **3.6 Finanzierungsangebot**

- 3.6.1 Kosten- und Finanzierungsplan; Finanzierungsbausteine
- 3.6.2 Darstellung der Finanzierung im Kreditantrag
- 3.6.3 Einzureichende Unterlagen
- 3.6.4 Auszahlungsvoraussetzungen

### **3.7 Kreditwürdigkeitsprüfung**

- 3.7.1 Grundlagen
- 3.7.2 Kreditfähigkeit
- 3.7.3 Kreditwürdigkeit

3.7.4 Bonitätsnachweise

3.7.5 Tragfähigkeit der Finanzierung

### **3.8 Kreditsicherung**

3.8.1 Grundlagen

3.8.2 Grundschild

3.8.3 Hypothek

3.8.4 Weitere Sicherheiten (insbesondere Abtretung, Bürgschaft)

### **3.9 Beleihungsprüfung/Bewertung von Sicherheiten**

3.9.1 Grundlagen

3.9.2 Verkehrswert

3.9.3 Verfahren zur Ermittlung des Beleihungswertes

3.9.4 Beleihungsgrenzen

### **3.10 Koppelungsgeschäfte/Nebenleistungen**

### **3.11 Risiken der Finanzierung**

3.11.1 Zinsänderungsrisiko

3.11.2 Änderung der persönlichen Situation

3.11.3 Notleidende Kredite

### **3.12 Beendigung des Kreditvertrags**

3.12.1 Kündigungsmöglichkeiten durch Kreditgeber und Kreditnehmer

3.12.2 Risiken (Vorfälligkeitsentschädigung)

3.12.3 Kreditprolongation

3.12.4 Umschuldung

**Anlage 2**

(zu § 3 Absatz 8)

**Bescheinigung über die erfolgreiche Ablegung der Sachkundeprüfung  
„Geprüfter Fachmann für Immobiliendarlehensvermittlung“ und „Geprüfte Fachfrau für Immobiliendarlehensvermittlung IHK“**

nach § 34i Absatz 2 Nummer 4 der Gewerbeordnung

Herr / Frau .....

(Name und Vorname)

geboren am ..... in .....

wohnhaft in .....

hat am .....

vor der Industrie- und Handelskammer .....

die Sachkundeprüfung für die Ausübung des Gewerbes als Immobiliendarlehensvermittler nach § 34i Absatz 2 Nummer 4 der Gewerbeordnung erfolgreich abgelegt.

Die Sachkundeprüfung erstreckte sich insbesondere auf die fachspezifischen Kenntnisse, Pflichten und Befugnisse folgender Sachgebiete:

1. Kundenberatung Erstellung von Kundenprofilen, Bedarfsermittlung, Lösungsmöglichkeiten, Produktdarstellung und –information
2. fachliche Kenntnis über Kreditprodukte zur Immobilienfinanzierung oder grundpfandrechtlich gesicherte Kredite und über die mit ihnen üblicherweise gemeinsam angebotenen Finanzprodukte oder andere Finanzdienstleistungen; Marktübersicht,
3. fachliche Kenntnis auf dem Gebiet des Verbraucherkreditrechts und Verbraucherschutzes,
4. fachliche Kenntnis auf dem Gebiet der Kreditwürdigkeitsprüfung,
5. fachliche Kenntnis auf dem Gebiet des Erwerbs von Immobilien und der Darlehenssicherung,
6. fachliche Kenntnis in der Bewertung von Sicherheiten,
7. fachliche Kenntnis über den Aufbau und die Funktion von Grundbüchern,
8. fachliche Kenntnis über ethische Standards im Geschäftsleben,

9. Finanz- und Wirtschaftskompetenz.

(Stempel/Siegel)

(Ort und Datum)

(Unterschrift)

## Artikel 2

### Änderung der Pfandleiherverordnung

In § 5 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 der Pfandleiherverordnung vom 1. Juni 1976 (BGBl. I S. 1334), die zuletzt durch Artikel 2a Absatz 2 des Gesetzes vom 4. März 2013 (BGBl. I S. 362) geändert worden ist, wird das Wort „zwei“ durch das Wort „drei“ ersetzt.

## Artikel 3

### Änderung der Finanzanlagenvermittlungsverordnung

Die Finanzanlagenvermittlungsverordnung vom 2. Mai 2012 (BGBl. I S. 1006), die zuletzt durch Artikel 277 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In § 5 werden die Wörter „erworbenen Kenntnisse“ durch die Wörter „oder durch sonstige einschlägige nachgewiesene Qualifikationen erworbenen Kenntnisse, Fähigkeiten und Kompetenzen“ ersetzt.
2. In § 7 Absatz 4 wird die Angabe „Satz 2“ durch die Angabe „Satz 3“ ersetzt.
3. In § 8 Satz 2 wird das Wort „schriftlich“ gestrichen.
4. § 16 wird wie folgt geändert:
  - a) Nach Absatz 3 wird folgender Absatz 3a eingefügt:

„(3a) Der Gewerbetreibende hat vor der Vermittlung des Vertragsschlusses über eine Vermögensanlage im Sinne des § 2a des Vermögensanlagengesetzes vom Anleger insoweit eine Selbstauskunft über dessen Vermögen oder dessen Einkommen einzuholen, wie dies erforderlich ist, um prüfen zu können, ob der Gesamtbetrag der Vermögensanlagen desselben Emittenten, die vom Anleger erworben werden, folgende Beträge nicht übersteigt:

1. 10 000 Euro, sofern der jeweilige Anleger nach seiner Selbstauskunft über ein frei verfügbares Vermögen in Form von Bankguthaben und Finanzinstrumenten von mindestens 100 000 Euro verfügt, oder
2. den zweifachen Betrag des durchschnittlichen monatlichen Nettoeinkommens des jeweiligen Anlegers, höchstens jedoch 10 000 Euro.

Satz 1 ist nicht anzuwenden, wenn der Gesamtbetrag der Vermögensanlagen desselben Emittenten, die vom Anleger erworben werden, der keine Kapitalgesellschaft ist, 1 000 Euro nicht überschreitet. Der Gewerbetreibende darf den Vertragsschluss über eine Vermögensanlage im Sinne des § 2a des Vermögensanlagengesetzes nur vermitteln, wenn er geprüft hat, dass der Gesamtbetrag der Vermögensanlagen desselben Emittenten, die vom Anleger erworben werden, der keine Kapitalgesellschaft ist, 1 000 Euro oder die in Satz 1 Nummer 1 und 2 genannten Beträge nicht übersteigt.“

- b) In Absatz 4 Satz 1 und 2 werden jeweils die Wörter „Absätzen 1 bis 3“ durch die Wörter „Absätzen 1 bis 3a“ ersetzt.

5. Nach § 22 Absatz 2 Nummer 4 wird folgende Nummer 4a eingefügt:

„4a. der Nachweis, dass die in § 16 Absatz 3a genannten Informationen rechtzeitig und vollständig eingeholt wurden,“

6. § 26 Absatz 1 Nummer 4 wird wie folgt gefasst:

„4. entgegen § 16 Absatz 1 Satz 1, Absatz 2 Satz 1 oder Absatz 3a Satz 1 eine Information nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig einholt,“.

## **Artikel 4**

### **Änderung der Wirtschaftsprüfungsexamens- Anrechnungsverordnung**

Die Wirtschaftsprüfungsexamens-Anrechnungsverordnung vom 27. Mai 2005 (BGBl. I S. 1520), die zuletzt durch Artikel 257 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 6 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 2 Satz 2 wird das Wort „drei“ durch das Wort „vier“ ersetzt.

b) In Absatz 4 Satz 2 werden nach dem Wort „schriftlich“ die Wörter „oder elektronisch“ eingefügt.

2. In § 8 Absatz 3 Satz 1 werden nach dem Wort „schriftlich“ die Wörter „oder elektronisch“ eingefügt.

3. § 9 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 2 Satz 2 wird das Wort „sechs“ durch das Wort „acht“ ersetzt.

b) In Absatz 6 Satz 2 werden nach dem Wort „schriftlich“ die Wörter „oder elektronisch“ eingefügt.

## **Artikel 5**

### **Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Der Bundesrat hat zugestimmt.



## **Begründung**

### **A. Allgemeiner Teil**

#### **I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen**

Mit Artikel 10 des Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie vom .... (BGB. I S. ...) wurde § 34i – Immobiliendarlehensvermittler - in die Gewerbeordnung eingefügt. Diese Vermittler bedürfen einer Erlaubnis, die u.a. einen Sachkundenachweis und einer Berufshaftpflichtversicherung erfordert. Sie müssen zudem in dem bereits für Versicherungsvermittler, Versicherungsberater, Finanzanlagenvermittler und Honorar-Finanzanlagenberater bestehenden Register nach § 11a der Gewerbeordnung registriert werden. Schließlich wurde die grenzüberschreitende Verwaltungszusammenarbeit mit den zuständigen Behörden eines anderen Mitgliedstaates der Europäischen Union oder eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum sowie der Europäischen Bankenaufsichtsbehörde eingeführt. Die §§ 34i und 11a der Gewerbeordnung enthalten keine Vorschriften zur Ausgestaltung der Sachkundeprüfung, zur Ausgestaltung der Pflicht zum Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung, zur Ausgestaltung von Informationspflichten gegenüber dem Kunden, des Verfahrens der Registereintragung und zur Ausgestaltung der grenzüberschreitenden Verwaltungszusammenarbeit mit den zuständigen Behörden eines anderen Mitgliedstaates der Europäischen Union oder eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum sowie der Europäischen Bankenaufsichtsbehörde. Mit der Verordnung über die Immobiliendarlehensvermittlung wird von der Verordnungsermächtigung in § 11a Absatz 5 und § 34j der Gewerbeordnung Gebrauch gemacht. Die Sachkundeprüfung, die Berufshaftpflichtversicherung, das Registrierungsverfahren sowie die grenzüberschreitende Verwaltungszusammenarbeit werden näher ausgestaltet.

Darüber hinaus wird in Artikel 2 die in § 5 Absatz 1 Nummer 2 der Pfandleihverordnung geregelte zweijährige Frist nach Verwertung eines Pfandgegenstandes, nach deren Ablauf Verwertungsüberschüsse an die zuständige Behörde abzuliefern sind, auf drei Jahre ausgeweitet. Damit erhält der Verpfänder die Möglichkeit, Ansprüche ein Jahr länger geltend zu machen.

Zudem wird in Artikel 3 in § 16 der Finanzanlagenvermittlungsverordnung eine Pflicht von gewerblichen Finanzanlagenvermittlern eingeführt, die Anlageschwellenwerte nach § 2a Absatz 3 des Vermögensanlagengesetzes zu überprüfen.

Schließlich werden in der Wirtschaftsprüfungsexamens-Anrechnungsverordnung Fristen zur Anrechnung von Studienleistungen für Kandidaten des Wirtschaftsprüfungsexamens verlängert und Erleichterungen bei Schriftformerfordernissen geschaffen.

#### **II. Alternativen**

Keine. § 34j der Gewerbeordnung sieht nur die Form der Rechtsverordnung vor, um die Ausgestaltung der Sachkundeprüfung, der Berufshaftpflichtversicherung, des Registrierungsverfahrens sowie der grenzüberschreitenden Verwaltungszusammenarbeit näher zu regeln.

### **III. Verordnungsermächtigung**

§ 11a Absatz 5 der Gewerbeordnung ermächtigt das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über die Einzelheiten der Registerführung, insbesondere über die in dem Register zu speichernden Angaben sowie Stellen, die Zugang zu diesen Angaben haben.

§ 34j Absatz 1 der Gewerbeordnung ermächtigt das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über den Umfang der Verpflichtungen des Immobiliendarlehensvermittlers bei der Ausübung des Gewerbes, die Inhalte und das Verfahren für eine Sachkundeprüfung, über die Ausnahmen von der Erforderlichkeit der Sachkundeprüfung, über die Gleichstellung anderer Berufsqualifikationen mit dem Nachweis der Sachkunde, über den Umfang und die inhaltlichen Anforderungen an die Haftpflichtversicherung, über die Anforderungen und Verfahren zur Anerkennung von Berufsqualifikationen sowie die Anforderungen und Verfahren für die grenzüberschreitende Verwaltungszusammenarbeit.

§ 34 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 der Gewerbeordnung ermächtigt das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, mit Zustimmung des Bundesrates Regelungen über die Ablieferung des sich bei der Verwertung des Pfandes ergebenden Pfandüberschusses zu erlassen.

§ 34g Absatz 2 Satz 1 Nummer 5 und 7 der Gewerbeordnung ermächtigt das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Finanzen und dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung Regelungen zu erlassen zur Durchführung der Richtlinie 2005/36/EG sowie über die Pflicht des Gewerbetreibenden, die Einhaltung der in § 2a Absatz 3 des Vermögensanlagegesetzes genannten Betragsgrenzen für Vermögensanlagen zu prüfen.

§ 8a Absatz 3 Satz 2 Nummer 1 der Wirtschaftsprüferordnung ermächtigt das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates die Voraussetzungen für die Anerkennung von Hochschulausbildungsgängen und das Verfahren festzulegen. § 13b Satz 3 der Wirtschaftsprüferordnung ermächtigt das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates die inhaltlichen und formalen Voraussetzungen für die Feststellung der Gleichwertigkeit von Prüfungsleistungen und das Verfahren festzulegen.

### **IV. Gesetzesfolgen**

#### **1. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand**

Keine.

#### **2. Erfüllungsaufwand**

##### **2.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger**

Für Bürgerinnen und Bürger entsteht kein Erfüllungsaufwand.

##### **2.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft**

Ein zusätzlicher Erfüllungsaufwand für Immobiliardarlehensvermittler, der über denjenigen hinausgeht, der durch das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie verursacht wird, entsteht durch diese Verordnung nicht.

### **2.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung**

Ein zusätzlicher Erfüllungsaufwand der Verwaltung, der über denjenigen hinausgeht, der durch das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie verursacht wird, entsteht durch diese Verordnung nicht. Die Einführung der Möglichkeit der Verwendung elektronischer Verfahren in der Wirtschaftsprüfungsexamens-Anrechnungsverordnung verringert den Erfüllungsaufwand der Verwaltung.

### **3. Weitere Kosten**

Keine.

## **B. Besonderer Teil**

### **Zu Artikel 1 (Immobiliardarlehensvermittlungsverordnung)**

#### **Zu § 1 (Sachkundeprüfung)**

Absatz 1 bestimmt den Zweck der Sachkundeprüfung. In Absatz 2 Satz 1 werden die Sachgebiete dargestellt, die Gegenstand der Sachkundeprüfung sind. Nach Absatz 2 Satz 2 ist der Inhalt der Sachkundeprüfung an den Vorgaben der Anlage 1 zur Verordnung auszurichten. Damit werden die Vorgaben des Anhangs III der Richtlinie 2014/17/EU umgesetzt.

#### **Zu § 2 (Zuständige Stelle und Prüfungsausschuss)**

Die Sachkundeprüfung gemäß § 34i Absatz 2 Nummer 4 der Gewerbeordnung wird durch die Industrie- und Handelskammern durchgeführt. Die Absätze 2 und 3 regeln die Einzelheiten zur Errichtung von Prüfungsausschüssen bei den Industrie- und Handelskammern. Die Regelung entspricht § 2 der Versicherungsvermittlungsverordnung und § 2 der Finanzanlagenvermittlungsverordnung.

#### **Zu § 3 (Verfahren)**

§ 3 regelt die Ausgestaltung des Prüfungsverfahrens bei den Industrie- und Handelskammern. Nach Absatz 1 Satz 1 besteht die Prüfung aus einem schriftlichen und einem praktischen Teil. Die Absätze 2 und 3 regeln in Grundzügen den Inhalt und Verfahren des schriftlichen Prüfungsteils.

Nach Absatz 2 umfasst der schriftliche Teil der Prüfung die Kenntnisse, die nach § 1 Absatz 2 Nummer 2 zur Ausübung der gewerblichen Tätigkeit als Immobiliardarlehensvermittler erforderlich sind.

Nach Absatz 3 sind die schriftlichen Prüfungsaufgaben durch einen mit sieben Mitgliedern und sieben Stellvertretern besetzten, bundesweiten Aufgabenauswahlausschuss auszuwählen. In diesem Ausschuss sind Vertreter der Banken- und Kreditinstitute, der Bausparkassen, der Versicherungsunternehmen, der Immobiliardarlehensvermittler sowie der Industrie- und Handelskammern vertreten. Die Auswahl der Prüfungsfragen durch den Aufgabenauswahlausschuss gewährleistet ein bundesweit einheitliches Niveau für den schriftlichen Prüfungsteil. Die Veröffentlichung der schriftlichen Prüfungsaufgaben ist auch nach der Prüfung nicht zulässig.

Der in Absatz 4 geregelte praktische Teil der Sachkundeprüfung wird in Form einer Simulation eines Kundenberatungsgesprächs auf der Grundlage eines Fallbeispiels durchgeführt (Rollenspiel). Dabei ist insbesondere die Beratungskompetenz des Prüflings zu prüfen.

Die Befreiung von der praktischen Prüfung nach Absatz 5 erfolgt vor dem Hintergrund, dass der Prüfling seine Beratungskompetenz bereits im Rahmen der anderen genannten Sachkundeprüfungen nachgewiesen hat.

Nach Absatz 6 ist die Prüfung nicht öffentlich. Vertreter der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Mitglieder von anderen Prüfungsausschüssen und Vertreter der Industrie- und Handelskammern dürfen zwecks Kontrolle des ordnungsgemäßen Prüfungsablaufs und zur Qualitätssicherung an den Prüfungen teilnehmen. Gleiches gilt für Personen, die in einen Prüfungsausschuss berufen werden sollen. Eine Teilnahme an den Beratungen über das Prüfungsergebnis oder ein aktives Eingreifen im Rahmen der laufenden Prüfung ist allerdings nicht zulässig.

Absatz 7 regelt das Bestehen der Prüfung. Danach sind sowohl im schriftlichen als auch im mündlichen Prüfungsteil jeweils mindestens 50 Prozent der maximal zu erreichenden Punktzahl zu erzielen. Erzielt der Prüfling bereits im schriftlichen Prüfungsteil weniger als 50 Prozent der maximal zu erreichenden Punktzahl, wird er zum praktischen Prüfungsteil nicht zugelassen (Absatz 1 Satz 2).

Absatz 8 in Verbindung mit der Anlage 2 regelt die von der Industrie- und Handelskammer auszustellende Bescheinigung. Bei Nichtbestehen der Prüfung stellt die Industrie- und Handelskammer einen rechtsmittelfähigen und mit einer Rechtsmittelbelehrung versehenen Bescheid über das Nichtbestehen aus. Zudem muss in dem Bescheid auf die Möglichkeit der Wiederholungsprüfung hingewiesen werden.

Absatz 9 ermächtigt die Industrie- und Handelskammern zum Erlass von Prüfungssatzungen zur Regelung von Einzelheiten des Prüfungsverfahrens.

#### **Zu § 4 (Gleichstellung anderer Berufsqualifikationen)**

Absatz 1 enthält einen abschließenden Katalog von öffentlich-rechtlichen bzw. staatlich anerkannten Abschlüssen, die der Sachkundeprüfung nach dieser Verordnung gleichgestellt sind. Die entsprechenden Vorläufer- oder Nachfolgeberufe werden ebenfalls gleichgestellt. Bei dem in Nummer 2 genannten Abschluss ist zusätzlich eine mindestens zweijährige Berufserfahrung im Bereich der Immobiliendarlehensvermittlung erforderlich.

Für die nach Absatz 2 gleichgestellten mathematischen, wirtschafts- und rechtswissenschaftlichen Abschlüsse an einer Hochschule oder Berufsakademie ist eine individuelle Anerkennungsentscheidung der zuständigen Erlaubnisbehörde erforderlich. Die Erlaubnisbehörde kann sich hinsichtlich der Bewertung eines Abschlusses nach Absatz 2 im Rahmen der Amtshilfe an die Industrie- und Handelskammer wenden. Der Abschluss muss an einer Hochschule im Sinne des § 1 des Hochschulrahmengesetzes oder einer nach Landesgesetz öffentlich-rechtlich geprüften bzw. staatlich anerkannten Berufsakademie erworben sein. Der Inhaber eines dieser Abschlüsse muss weiterhin über die erforderliche Sachkenntnis verfügen. Die Anerkennung setzt in der Regel eine mindestens dreijährige Berufserfahrung im Bereich der Immobiliendarlehensvermittlung voraus. Es muss sich in der Regel um eine ununterbrochene Berufserfahrung handeln, über Ausnahmen entscheidet die Erlaubnisbehörde im Einzelfall.

#### **Zu § 5 (Anerkennung von ausländischen Befähigungsnachweisen im Rahmen der Niederlassungsfreiheit)**

Die Anerkennung von ausländischen Befähigungsnachweisen im Sinne der Berufsaner­kennungsrichtlinie 2005/36/EG, die zuletzt durch die Richtlinie 2013/55/EU (ABl. L 354 vom 28.12.2013, S. 132) geändert worden ist, ist in § 13c der Gewerbeordnung geregelt. Sofern nach § 13c der Gewerbeordnung im Rahmen des Anerkennungsverfahrens wesentliche Unterschiede zwischen den dem ausländischen Befähigungsnachweis zugrunde liegenden Sachgebieten und den nach Gewerberecht festgelegten Sachgebieten festgestellt werden, ist für eine Anerkennung die erfolgreiche Absolvierung einer Anpassungs­maßnahme zum Ausgleich der wesentlichen Unterschiede erforderlich. Ob wesentliche Unterschiede vorliegen, entscheidet die Erlaubnisbehörde im Einzelfall. Dabei hat der Antragsteller grundsätzlich ein Wahlrecht zwischen einer Eignungsprüfung (spezifische Sachkundeprüfung) und einem Anpassungslehrgang (ergänzende Unterrichtung), sofern in der gewerberechtlichen Verordnung nicht etwas anderes vorgesehen ist. In § 5 wird das Wahlrecht des Antragstellers zwischen einer spezifischen Sachkundeprüfung und einer ergänzenden Unterrichtung ausgeschlossen und grundsätzlich eine spezifische Sachkundeprüfung zum Ausgleich wesentlicher Unterschiede verlangt. Für diese spezifi­sche Sachkundeprüfung gelten die §§ 1 bis 3 (§ 13c Absatz 2 Satz 3 der Gewerbeord­nung). Dies steht im Einklang mit Artikel 14 Absatz 3 der Berufsaner­kennungsrichtlinie, da die Ausübung der Tätigkeit des Immobiliendarlehensvermittlers genaue Kenntnisse des einschlägigen deutschen Rechts erfordert und die Beratung in Bezug auf das einschlägige deutsche Recht ein wesentlicher und beständiger Bestandteil der Berufsausübung ist.

#### **Zu § 6 (Angaben zur Speicherung im Vermittlerregister)**

§ 6 legt fest, welche Angaben des eintragungspflichtigen Immobiliendarlehensvermittlers im Vermittlerregister nach § 11a der Gewerbeordnung gespeichert werden. Satz 1 regelt die notwendigen Angaben für natürliche Personen, Satz 2 diejenigen für juristische Per­sonen. Darüber hinaus sind nach Nummer 10 und 11 die nach § 34i Absatz 8 Nummer 2 der Gewerbeordnung eintragungspflichtigen Beschäftigten des Gewerbetreibenden zu registrieren. 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 Europäischen Bankenaufsichtsbehörde (EBA) entwickelten Formular übermittelt.

#### **Zu § 7 (Mitteilungspflichten)**

Absatz 1 regelt die Eintragung des Eintragungspflichtigen in das bei den Industrie- und Handelskammern geführte Vermittlerregister. Der Eintragungspflichtige hat dazu der zu­ständigen Erlaubnisbehörde nach Erteilung der Erlaubnis und unmittelbar nach Aufnahme seiner Tätigkeit unverzüglich die für die Eintragung erforderlichen Angaben mitzuteilen. Die Erlaubnisbehörde leitet diese Angaben nach Satz 3 an die Registerbehörde weiter. Der Eintragungspflichtige ist nach Satz 2 verpflichtet, der zuständigen Erlaubnisbehörde Änderungen der im Register gespeicherten Daten unverzüglich mitzuteilen, die Erlaubnis­behörde leitet die Änderungen dann ebenfalls an die Registerbehörde weiter. Diese Mittei­lungspflicht des Eintragungspflichtigen entspricht derjenigen nach § 7 der Finanzanlagen­vermittlungsverordnung und übernimmt Pflichten aus § 9 der Makler- und Bauträgerver­ordnung.

Absatz 2 regelt die Eintragung der bei dem eintragungspflichtigen Gewerbetreibenden beschäftigten Personen, die unmittelbar bei der Beratung und Vermittlung mitwirken. Im Unterschied zu den Angaben nach Absatz 1 sind die für die Eintragung der Angestellten erforderlichen Angaben unmittelbar der Registerbehörde zu übermitteln.

Absatz 3 regelt, dass die Registerbehörde dem Eintragungspflichtigen eine Eintragungs­bestätigung erteilt und ihm die Registrierungsnummer mitteilt. Die Registrierungsnummer ist nach Satz 2 auch der zuständigen Erlaubnisbehörde mitzuteilen.

Absatz 4 regelt die Verpflichtung der Registerbehörde, dem eingetragenen Immobiliardarlehensvermittler und der zuständigen Erlaubnisbehörde die Löschung der im Register eingetragenen Daten gemäß § 11a Absatz 3b Satz 2 der Gewerbeordnung unverzüglich mitzuteilen.

### **Zu § 8 (Zugang)**

Die Registerdaten nach § 6 Satz 1 Nummer 1, 3 bis 10 sind als Grunddaten allgemein zugänglich und können zum Beispiel von Verbrauchern im öffentlichen Vermittlerregister eingesehen werden. Nicht allgemein zugänglich ist aus datenschutzrechtlichen Gründen das Geburtsdatum des Immobiliardarlehensvermittlers und seiner Angestellten (§ 6 Satz 1 Nummer 2 und 11), das für den Verbraucher nicht relevant ist. Die Erfassung des Geburtsdatums im Register dient der Identifikation des Eintragungspflichtigen und ist aus verwaltungstechnischen Gründen für die Erlaubnis- und Registerbehörden erforderlich.

### **Zu § 9 (Geltungsbereich)**

Artikel 29 Absatz 2 der Richtlinie schreibt vor, dass der Vermittler eine Berufshaftpflichtversicherung abschließt für die Gebiete, in denen er seine Dienste anbietet. In § 9 wird danach unterschieden, ob der Vermittler in der gesamten Europäischen Union oder nur im Inland tätig wird. Wenn er in anderen Mitgliedstaaten tätig werden will, muss er dieses nach § 7 Absatz 1 in Verbindung mit § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 mitteilen.

### **Zu § 10 (Umfang der Versicherung)**

Nach Absatz 1 muss die Versicherung bei einem im Inland zum Geschäftsbetrieb befugten Versicherungsunternehmen abgeschlossen werden. Der Abschluss von Gruppenversicherungsverträgen ist zulässig, sofern für jeden Teilnehmer der Gruppe der erforderliche Mindestdeckungsumfang sichergestellt ist.

Die Höhe der Mindestversicherungssummen wurde durch Artikel 1 der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 1125/2014 der Kommission vom 19. September 2014 festgelegt. Sie beträgt 460 000 Euro für jeden Schadensfall und 750 000 Euro pro Kalenderjahr für alle Schadensfälle. Diese Summen werden von der Europäischen Bankenaufsichtsbehörde erstmalig zum 31. März 2018 und anschließend alle zwei Jahre überprüft und ggf. angepasst.

Die Vorgaben der Absätze 3 bis 5 entsprechen § 9 Absatz 3 bis 5 der Versicherungsvermittlungsverordnung.

### **Zu § 11 (Versicherungsbestätigung, Anzeigepflicht des Versicherungsunternehmens)**

§ 113 des Versicherungsvertragsgesetzes verpflichtet das Versicherungsunternehmen, dem Versicherten unter Angabe der Versicherungsnummer zu bescheinigen, dass eine Berufshaftpflichtversicherung besteht. Diese Bescheinigung dient als Nachweis der Berufshaftpflichtversicherung nach § 34i Absatz 2 Nummer 3 der Gewerbeordnung. Absatz 1 bestimmt, dass die Bescheinigung nach § 113 des Versicherungsvertragsgesetzes zum Zeitpunkt der Antragstellung bei der zuständigen Erlaubnisbehörde nicht älter als drei Monate sein darf.

Absatz 2 regelt, dass das Versicherungsunternehmen die Beendigung oder Kündigung eines Versicherungsvertrages, das Ausscheiden eines Versicherungsnehmers aus einem Gruppenversicherungsvertrag sowie jede Änderung des Versicherungsvertrags, die sich auf den Umfang des Versicherungsschutzes im Verhältnis zu Dritten auswirkt, unverzüglich der zuständigen Erlaubnisbehörde nach § 34i Absatz 1 der Gewerbeordnung mitzuteilen hat. Dabei wird das Recht des Versicherungsnehmers nach § 38 Absatz 3 Satz 3 des

Versicherungsvertragsgesetzes berücksichtigt, innerhalb der Wiederherstellungsfrist von einem Monat nach Wirksamwerden der Kündigung den Versicherungsschutz wieder aufleben zu lassen. Nach Satz 2 hat die zuständige Erlaubnisbehörde dem Versicherungsunternehmen das Eingangsdatum der Anzeige nach Satz 1 mitzuteilen. Dies dient der Berechnung der Nachhaftungsfrist gemäß § 117 Absatz 2 des Versicherungsvertragsgesetzes. Die zuständige Erlaubnisbehörde hat der Registerbehörde gemäß § 11a Absatz 3b Satz 1 der Gewerbeordnung unverzüglich die Aufhebung einer Erlaubnis nach § 34i Absatz 1 der Gewerbeordnung wegen fehlender Berufshaftpflichtversicherung mitzuteilen, damit die Registerbehörde unverzüglich die Daten des Betroffenen aus dem Register löschen kann.

Absatz 3 bestimmt, dass die für die Erlaubniserteilung nach § 34i Absatz 1 der Gewerbeordnung zuständige Behörde die zuständige Anzeigestelle nach § 117 Absatz 2 des Versicherungsvertragsgesetzes ist.

### **Zu § 12 (Allgemeine Verhaltenspflicht)**

Die allgemeinen Verhaltenspflichten des Immobiliardarlehensvermittlers ergeben sich aus Artikel 7 der Richtlinie 2014/17/EU. Der Gewerbetreibende muss seine Tätigkeit mit der erforderlichen Sachkunde, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit ausüben. Die Regelung entspricht § 11 der Finanzanlagenvermittlungsverordnung.

### **Zu § 13 (Verbot der Annahme von Geldern)**

Die Vorschrift stellt klar, dass der Gewerbetreibende im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit keine Gelder des Kunden annehmen darf. Sie entspricht § 20 der Finanzanlagenvermittlungsverordnung. In der Praxis nehmen Immobiliardarlehensvermittler wegen der umfangreichen Sicherungs- und Buchführungspflichten, die die §§ 2, 4, 6, 8 und 10 der Makler- und Bauträgerverordnung zum Schutz des Kunden vor unerlaubten Handlungen des Vermittlers für den Fall der Vermögensübertragung vorgibt, ohnehin praktisch keine Kundengelder an. Ein generelles Verbot der Annahme von Geldern gewährleistet den Kundenschutz erst Recht und ermöglicht es, auf die Übernahme der Sicherungs- und Buchführungspflichten aus der Makler- und Bauträgerverordnung zu verzichten. Ausgenommen von diesem Verbot ist selbstverständlich die Vergütung, die der Immobiliardarlehensvermittler oder der Honorar-Immobiliardarlehensberater von seinem Kunden erhält.

### **Zu § 14 (Aufzeichnung- und Aufbewahrungspflicht )**

Die für Darlehensvermittler nach § 34c Absatz 1 Nummer 2 der Gewerbeordnung geltenden Aufzeichnungspflichten nach § 10 der Makler- und Bauträgerverordnung gelten auch für Immobiliardarlehensvermittler und Honorar-Immobiliardarlehensberater. Mit der Vorschrift soll auch eine Überprüfung des für Honorar-Immobiliardarlehensberater geltenden Verbots der Annahme von Zuwendungen des Darlehensgebers ermöglicht werden.

### **Zu § 15 (Außerordentliche Prüfungen)**

Die Vorschrift entspricht § 24 Absatz 2 der Finanzanlagenvermittlungsverordnung und § 14 Absatz 3 der Versicherungsvermittlerverordnung. Andere Prüfer im Sinne des Absatzes 3 sind Personen, die z.B. nach § 36 der Gewerbeordnung öffentlich bestellt sind oder die auf Grund einer berufsrechtlichen Regelung z.B. als Steuerberater oder Rechtsanwalt zugelassen worden sind. Die Besorgnis der Befangenheit besteht insbesondere, wenn nahe Beziehungen zwischen dem Prüfer und dem zu Prüfenden bestehen. Zur Beurteilung können die §§ 20 ff. der Berufssatzung für Wirtschaftsprüfer und vereidigte Buchprüfer herangezogen werden.

### **Zu § 16 (Rechte und Pflichten der an der Prüfung Beteiligten)**

Die Vorschrift entspricht § 25 der Finanzanlagenvermittlungsverordnung und § 16 der Versicherungsvermittlungsverordnung.

### **Zu § 17 (Anzeigepflicht)**

Die Vorschrift entspricht § 9 der Makler- und Bauträgerverordnung sowie § 21 der Finanzanlagenvermittlungsverordnung. Die Anzeige ist notwendig, da nach § 34i Absatz 2 Nummer 1 der Gewerbeordnung für die Erlaubniserteilung auch die Zuverlässigkeit der mit der Leitung des Betriebs oder einer Zweigniederlassung beauftragten Personen erforderlich ist.

### **Zu § 18 (grenzüberschreitende Zusammenarbeit)**

§ 18 regelt die Zusammenarbeit der Aufsichtsbehörden verschiedener Mitglieds- und Vertragsstaaten bei Sachverhalten, die in der Wohnimmobilienkreditrichtlinie geregelt sind. Die Zusammenarbeit erfolgt jeweils über das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle als zentrale Stelle nach § 11a Absatz 6 Satz 3 der Gewerbeordnung. Damit werden Artikel 36 und 37 der Richtlinie umgesetzt.

### **Zu § 19 (Ordnungswidrigkeiten)**

§ 19 enthält Bußgeldtatbestände zur Sanktionierung des Verbots der Annahme von Kundengeldern (§ 13) sowie von Verstößen gegen die Aufzeichnungspflicht (§ 14), die Mitwirkungspflichten des Gewerbetreibenden im Rahmen von anlassbezogenen Prüfungen (§§ 15, 16) und die Anzeigepflicht (§ 17).

### **Zu § 20 (Übergangsregelung)**

Die Erteilung der Erlaubnis nach § 34i der Gewerbeordnung setzt u.a. die Ablegung einer Sachkundeprüfung voraus. Den Antragstellern muss daher ab dem 21. März 2016 ein entsprechendes Prüfungsangebot von den Industrie- und Handelskammern zur Verfügung gestellt werden. Da die Vorbereitungszeit der Kammern eng bemessen war, ist es sachgerecht, zur Vermeidung von Kapazitätsengpässen Abschlüsse der Bausparkassen, die vor Inkrafttreten des Gesetzes abgelegt wurden, anzuerkennen.

### **Zu Anhang 1 (Inhaltliche Anforderungen an die Sachkundeprüfung)**

In diesem Anhang werden die Vorgaben des Anhangs III der Richtlinie 2014/717/EU im Einzelnen umgesetzt.

### **Zu Anhang 2 (Bescheinigung)**

Der Anhang gibt die Form der Bescheinigung vor, die die Industrie- und Handelskammer im Fall einer erfolgreich abgelegten Sachkundeprüfung ausstellt. Die Darstellung der Prüfungsinhalte orientiert sich an Anhang III der Richtlinie 2014/17/EU.

### **Zu Artikel 2 (Änderung der Pfandleihverordnung)**

Mit der Änderung des § 5 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 der Pfandleihverordnung wird die bisherige Frist von zwei Jahren nach Verwertung des Pfandes, nach deren Ablauf Pfandüberschüsse, die nicht vom Verpfänder abgeholt werden, an die zuständige Behörde abzuliefern sind, auf drei Jahre ausgeweitet. Damit erhält der Verpfänder die Möglichkeit, Ansprüche auf Auskehr der Pfandüberschüsse ein Jahr länger geltend zu machen.

### **Zu Artikel 3 (Änderung der Finanzanlagenvermittlungsverordnung)**

### **Zu Nummer 1 (§ 5)**



Der Wortlaut des § 5 wird angepasst an Artikel 14 Absatz 5 der Richtlinie 2005/36/EG und an § 13c Absatz 2 Satz 1 der Gewerbeordnung.

**Zu Nummer 2 (§ 7)**

Eine fehlerhafte Verweisung wird korrigiert.

**Zu Nummer 3 (§ 8)**

Auf die Vorgabe der schriftlichen Auskunftserteilung wird verzichtet, da diese in Eilfällen nicht angemessen ist.

**Zu Nummer 4 (§ 16)**

Durch den neuen § 2a des Vermögensanlagengesetzes (VermAnlG), der durch das Kleinanlegerschutzgesetz vom 3. Juli 2015 (BGBl. I S. 1114) eingefügt wurde, sind sog. Schwarmfinanzierungen (Crowdinvestments) teilweise von den Pflichten des Vermögensanlagengesetzes befreit, insbesondere von der Pflicht zur Erstellung eines Verkaufsprospekts. Die Befreiung nach § 2a VermAnlG setzt voraus, dass zum einen das Gesamtemissionsvolumen der Vermögensanlage auf 2,5 Million Euro begrenzt ist. Darüber hinaus ist Voraussetzung für die Befreiung, dass die Vermögensanlagen über Internetplattformen vertrieben werden, die durch Gesetz oder Verordnung verpflichtet sind zu prüfen, dass bestimmte Einzelanlageschwellen nicht überschritten werden. Sofern Internetplattformen mit einer Erlaubnis nach § 34f der Gewerbeordnung als gewerbliche Finanzanlagenvermittler tätig sind und Vermögensanlagen nach § 2a VermAnlG vertreiben, sind sie nach § 16 Absatz 3a – neu zur Prüfung der Einhaltung der Anlageschwellen verpflichtet. Der Gewerbetreibende muss dazu beim Anleger eine Selbstauskunft über sein Vermögen oder Einkommen einholen. Der Umfang der Selbstauskunft ist dabei auf das zur Prüfung der Einhaltung der Anlageschwellen Erforderliche beschränkt, so dass die genaue Gesamthöhe des Vermögens oder Monatseinkommens des jeweiligen Anlegers regelmäßig nicht erhoben werden muss.

Die Formulierung des neuen Absatzes 3a orientiert sich an der Formulierung des § 31 Absatz 5a des Wertpapierhandelsgesetzbuchs.

**Zu Nummer 5 (§ 22)**

Es wird eine neue Aufzeichnungspflicht des Gewerbetreibenden über die Einholung der erforderlichen Informationen das Vermögen oder Einkommen des Anlegers eingeführt.

**Zu Nummer 6 (§ 26)**

Es wird ein neuer Bußgeldtatbestand eingefügt, der die Nichteinhaltung der Pflicht nach § 16 Absatz 3a – neu – zur Einholung der erforderlichen Informationen über das Vermögen oder Einkommen des Anlegers als Voraussetzung für die Prüfung der Einhaltung der Anlageschwellen nach § 2a VermAnlG sanktioniert.

**Zu Artikel 4 (Änderung der Wirtschaftsprüfungsexamens-Anrechnungsverordnung)**

§ 9 Absatz 2 Satz 2 der Wirtschaftsprüfungsexamens-Anrechnungsverordnung (WPAnrV) sieht derzeit vor, dass die Anrechnung von Studienleistungen auf das Wirtschaftsprüfungsexamen maximal bis sechs Jahre nach Studienabschluss möglich sein soll. Hintergrund dieser Vorschrift ist, dass in dieser Zeit Absolventen die Möglichkeit haben sollten, die für die Prüfungszulassung erforderliche praktische Berufserfahrung zu sammeln und genügend Zeit für die maximal drei Examensversuche zu haben (§ 22 Wirtschaftsprüferprüfungsverordnung). Gleichzeitig sollte eine gewisse zeitliche Nähe zum Studienab-

schluss erhalten bleiben, um sicherzustellen, dass im Studium erworbenes Wissen noch vorhanden ist und eine Anrechnung somit gerechtfertigt ist.

Im Zuge der Bologna-Reform sind betriebs- und volkswirtschaftliche Studiengänge als Bachelor- und Masterstudiengänge ausgestaltet worden. Wer lediglich einen Bachelorstudiengang mit regelmäßig weniger als acht Semestern absolviert, muss nach § 9 Abs. 1 Satz 3 der Wirtschaftsprüferordnung wenigstens vier Jahre Berufserfahrung nachweisen, um die Zulassung zum Wirtschaftsprüferexamen beantragen zu können. Den Absolventen eines „§ 13b-Bachelorstudienganges“ verbleiben im Anschluss an die vierjährige Tätigkeit demnach nur noch zwei Jahre, d. h. zwei Versuche für die Teilnahme am Wirtschaftsprüfungsexamen, im Fall von Verzögerungen des Berufseinstiegs ggf. nur noch ein Versuch, bei dem die Studienleistungen angerechnet werden. Zudem verkürzt sich für Bachelorabsolventen die Zeit zwischen Bachelorstudium und Examen, die für einen Masterstudiengang oder ein Promotionsvorhaben genutzt werden könnte: Sie müssen dann zwischen Anerkennungsmöglichkeit und wissenschaftlicher Vertiefung wählen. Angesichts des sich verstärkenden Fachkräftemangels auch beim Wirtschaftsprüfernachwuchs erscheint diese Situation als reformbedürftig. Um noch eine gewisse zeitliche Nähe zum Studienabschluss zu erhalten und eine Anrechnung zu rechtfertigen, sollte die Frist auf acht Jahre verlängert werden.

Parallel wird die Frist für Absolventen von § 8a-Studiengängen verlängert. Für sie hat sich durch die Verringerung der Praxiszeiten für die Studienzulassung nach § 3 Nummer 1 WPAnrV die für die Examenzulassung zusätzlich notwendige Berufserfahrung von zwei auf zweieinhalb Jahre verlängert. Insbesondere für den Fall, dass die Kandidaten diese Berufserfahrung nicht neben dem Studium sondern erst nach dem Studium erwerben, soll im Sinne einer Gleichbehandlung auch für sie die Anrechnungsfrist angemessen verlängert werden.

Hinsichtlich der übrigen Neuformulierungen „schriftlich oder elektronisch“ wird den Vollzugsbehörden die Möglichkeit gegeben, nach eigenem Ermessen elektronische Verfahren einzusetzen.

#### **Zu Artikel 5 (Inkrafttreten)**

Der Artikel regelt das Inkrafttreten der Verordnung.