

Immobilien darlehensvermittlung



von Dr. Dieter Hildebrandt
Vorsitzender des
H + G Göttingen e. V.
Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht

Neu im Bürgerlichen Gesetzbuch eingefügt sind Regelungen über die Immobiliendarlehensvermittlung.

Jedes Darlehen, das durch ein Grundpfandrecht abgesichert ist, fällt unter die Regelung des § 491 Abs. 3 BGB. Für diejenigen, die Immobiliendarlehen vermitteln möchte, gibt es dahingehend neue Regelungen in der Gewerbeordnung. Hier ist § 334 i Abs. 1 Satz 1 einschlägig. Wer gewerbsmäßig den Abschluss von Immobilienverbraucherdarlehensverträgen im Sinne des § 491 Abs. 3 des BGB oder entsprechende entgeltliche Finanzierungshilfen im Sinne des § 506 des BGB vermitteln oder Dritte zu solchen Verträgen beraten will (Immobilien darlehensvermittler), bedarf der Erlaubnis durch die zuständige Behörde. Für diesen Beruf ist eine Sachkundeprüfung vorgesehen, die vor der IHK abzulegen ist. Ferner ist eine Berufshaftpflichtversicherung mit einer Mindestdeckungssumme von 750.000,00 EUR und pro Schadenfall von 460.000,00 EUR vorgesehen.

Immobilien darlehensvermittlungen dürfen nur diejenigen vornehmen, die zuverlässig im Sinne der gesetzlichen Regelung sind, d. h. keine Vorstrafen gegen das Vermögen Dritter vorliegen, selbst in geordneten Vermögensverhältnissen leben (Insolvenzfreiheit), nicht im Schuldnerverzeichnis aufgeführt sind und der Personenkreis muss im Vermittlerregister der IHK geführt sein.

Der Sachkundenachweis ist jedoch nicht nur für den Firmeninhaber erforderlich, sondern auch für die Angestelltenvermittler, § 34 i VI, Satz 1 Gewerbeordnung. Der Unternehmer darf nur solche Personen beschäftigen, wenn er sicherstellen kann, dass diese Personen über einen entsprechenden Sachkundenachweis verfügen und er darüber hinaus geprüft hat, dass diese Personen zuverlässig im Sinne des Gesetzes sind.

Ausnahmen von der Sachkundeprüfung betreffen einen Personenkreis, der aufgrund von anderen fachlichen Qualifikationen hierzu berufen ist, also Immobilienkaufleute IHK, Bankkaufleute, Immobilienfachwirte IHK, Fachwirte für Finanzberatung und Fachwirte für Versicherungen und Finanzen, Fachberater für Finanzdienstleistungen IHK + 2 Jahre Berufserfahrung im Bereich der Immobili-

liardarlehensvermittlung oder mit einem Studium der Wirtschafts- oder Rechtswissenschaft oder einem mathematischen Studium mit 3 Jahren einschlägiger Berufserfahrung.

Diese Regelungen sind seit dem 31.03.2016 zu erfüllen. Wer in diesem Bereich tätig ist und die gesetzlichen Vorschriften nicht erfüllt, muss mit einer Gewerbeuntersagung gemäß § 35 Gewerbeordnung rechnen. Darüber hinaus kommen Regelungen über ein Bußgeld gemäß § 144 Abs. 1 Satz 1 n Gewerbeordnung in Betracht. Zudem sind vermittelte Verträge unter Umständen wegen Betruges zu ahnden, § 148 Gewerbeordnung, 263 Strafgesetzbuch.

Zudem ist zu bedenken, dass aufgrund der gesetzlichen Regelungen der Verbraucher einen Kreditablehnungsanspruch hat. Wird ihm also der Kredit gewährt, obwohl er eigentlich finanziell hierzu nicht in der Lage ist, diesen zu bedienen, hat er einen Schadensersatzanspruch gemäß § 505 a bis 505 d BGB wegen Verletzung des Rechts auf Kreditablehnung.

Entsprechende Verträge müssen auch mit einer Widerrufsbelehrung versehen sein. Wird diese Pflicht verletzt, ergibt sich ein entsprechender Schadensersatzanspruch aus § 356 b BGB.

Im Rahmen der Immobiliendarlehensvermittlung hat der Vermittler darüber hinaus eine konkrete Fragepflicht, § 511 BGB. Er muss den Kunden fragen, wie viel finanzielle Mittel tatsächlich benötigt werden, ob sämtliche Kosten mitbedacht wurden und ob die Lebenssituation so ist, dass sie eine langfristige Kreditbindung ermöglicht (Lebensrisiken, Präferenzen und Ziele, Bindungsdauer). Darüber hinaus muss der Vermittler über die Produktpalette aufklären, nämlich ob er nur einen bestimmten Dienstleister in Anspruch nimmt oder aber aus einer gesamten Marktübersicht heraus tätig wird.

Umfangreiche Dokumentationspflichten über die Kreditwürdigkeitsprüfung und auf weiterer Ebene über den Wert der Immobiliensicherheit sind vorzunehmen und – dies ist wichtig – dauerhaft auf einen Datenträger (DVD oder USB-Stick) dem Verbraucher zur Verfügung zu stellen.

Vor Beginn der Vermittlung muss der Vermittler aufdecken, wer er ist. Es gibt statusbezogene Informationspflichten vor Beginn der Vermittlung gemäß § 13 b Artikel 247 EGBGB.

Es muss die Identität und die Anschrift des Vermittlers deutlich werden, die Registernummer muss mitgeteilt werden und wo diese einsehbar ist. Ferner muss mitgeteilt werden, welche Geldgeber die Darlehen gewähren würden. Weiter muss mitgeteilt werden, wie die Vergütungsberechnung des Darlehensvermittlers erfolgt und ggf., wenn diese nicht konkret mitgeteilt werden kann, nach welcher Methode das Honorar ermittelt

wird. Darüber hinaus gibt es Informationspflichten über etwaige außergerichtliche Schlichtungsverfahren und ob Drittprovisionen bezogen werden und wenn ja in welcher Höhe. Der Vermittler muss darüber hinaus deutlich machen, ob er lediglich eine Vermittlung des Darlehens anstrebt oder aber auch eine Beratung als Dienstleistung erbringen möchte. Die Aufklärung über die Endredlichkeit der Beratung oder nur der Vermittlung ist ebenfalls dem Kunden darzulegen. Auch eine Aufklärung über die Zusammensetzung der überprüften und angebotenen Produkte muss der Vermittler bekannt geben. Die Beratung über die Dienstleistung Immobiliendarlehensvermittlung hat einen höheren Umfang als die reine Vermittlung, § 511 BGB.

Sie können daraus entnehmen, wie wir auf unserer Jahreshauptversammlung bereits berichtet hatten, dass diese neuen Vorschriften für die Aufnahme eines Immobiliendarlehens durch einen Verbraucher auf der einen Seite den Ver-

braucher sicherlich vor übereilten Abschlüssen schützt. Auf der anderen Seite wird es ihm aber erheblich erschwert, ein entsprechendes Darlehen zu erhalten. Jüngere Mitglieder haben eine höhere Schwierigkeit, ein Darlehen zu erhalten, weil Schwangerschaft oder Arbeitslosigkeit drohen könnten und ältere Mitglieder bekommen kein Darlehen gewährt, weil nicht zu erwarten ist, dass sie während ihrer persönlichen Lebenszeit in der Lage sind, das Darlehen zurückzuführen.

Auf der anderen Seite ist es begrüßenswert, dass Regelungen für die Qualifikation der Darlehensvermittler geschaffen werden, weil zunehmend doch Kreditinstitute dazu übergehen, ihre Vermittlungsleistung extern erbringen zu lassen und diese nicht mehr selbst, weil kosten-trächtig, vornehmen.



Ihr starker Partner in Sachen Recht!



ROLAND. Der Rechtsschutz-Versicherer.

Was erwarten Sie von Ihrer Rechtsschutz-Versicherung? Die beste Problemlösung in allen rechtlichen Angelegenheiten! Mit unserem Eigentümer- und Vermieter-Rechtsschutz sichern Sie Ihre Interessen im Streitfall umfassend ab.

Unser Team steht Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung:

ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG
Bereich Sonderverträge Referat 24199
Telefon 0221 8277-2333
www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund

Besonders günstige Konditionen für Mitglieder

Koltze, Rose & Partner



Dr. Hildebrandt
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht



Ralf B. Mühlberg
Tätigkeitsschwerpunkte
Erbrecht, Gesellschafts- und Familienrecht, Notar

Rechtsanwälte
Koltze, Rose & Partner
Waageplatz 8
37073 Göttingen
Telefon: 0551 - 49 90 00
Fax: 0551 - 49 90 0 22
www.koltze-rose.de



In Bürogemeinschaft mit
Rechtsanwalt Patrick Barz
Rechtsgebiete: Agrarrecht,
Jagdrecht, Insolvenzrecht,
Allgemeines Zivilrecht
www.rechtswalt-barz.de