

# Stellungnahme

## zum Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie

**Berlin, 13.02.2015** - Der AfW ist die berufsständische Interessenvertretung unabhängiger Versicherungsvertreter und Finanzdienstleister. Er vertritt die Interessen von über 30.000 Personen in mehr als 1.700 Mitgliedsunternehmen sowie eine ständig wachsende Anzahl von Fördermitgliedern, unter ihnen die maßgeblichen Maklerpools. Mitglieder im AfW sind Versicherungsmakler und -vertreter, Kapitalanlage- und Darlehensvermittler sowie Finanzdienstleistungsinstitute. Der AfW ist u.a. im Fachbeirat der BaFin vertreten.

Wir bedanken uns für die Möglichkeit, eine Stellungnahme abzugeben.

Wie schon bei den Gesetzgebungsverfahren zur Regulierung der Versicherungs- und Finanzanlagenvermittlung begrüßen wir den regulatorischen Ansatz ausdrücklich.

### Abschätzung des Erfüllungsaufwands

Für Immobilienkreditvermittler sieht die Abschätzung des BMJV folgende Werte vor:

- Für die Beantragung einer Erlaubnis als Immobilienkreditvermittler (§ 34i Abs. 1 GewO): 13 Minuten pro Vermittler.
- Beantragung einer Erlaubnis als Immobilienkreditvermittler – jährlich (§ 34i Abs. 1 GewO): 13 Minuten
- Für die Eintragung im Register für Immobilienkreditvermittler (§ 34i Abs. 7 GewO): 8 Minuten

---

Der AfW ist die berufsständische Interessenvertretung unabhängiger Finanzdienstleister. Er vertritt die Interessen von über 30.000 Finanzdienstleistern in mehr als 1.700 Mitgliedsunternehmen sowie eine ständig wachsende Anzahl von Fördermitgliedern. Mitglieder im AfW sind Versicherungsmakler und -vertreter, Kapitalanlage- und Finanzvermittler sowie Finanzdienstleistungsinstitute.

Diese Zeiteinschätzungen halten wir für drastisch zu gering. Sie haben mit der gelebten Realität der Gewerbetreibenden bei den Erlaubnisverfahren gem. §§ 34d und 34f GewO nichts zu tun. Gern laden wir die Autoren des Dokumentes „*Ermittlung und Darstellung des Erfüllungsaufwandes (Ex-Ante Abschätzung)*“ ein, eines unserer Mitglieder bei diesen drei o.g. Punkten zu begleiten und ihm aufzuzeigen, wie zum Beispiel die Beantragung der Erlaubnis in 13 Minuten realisieren werden kann. Sicher wäre die gesamte Branche über derartige Hinweise zur Tempobeschleunigung äußerst dankbar.

### **Geltungsbereich des § 34i Abs. 1 GewO-E**

Neben der eindeutigen Voraussetzung der grundpfandrechtlichen Besicherung eines Darlehens, sollen die Vorschriften des § 34i GewO-E auch für Darlehen gelten,

*„die für den Erwerb oder die Erhaltung des Eigentums an Grundstücken, ...“*

dienen. Wir regen im weiten Gesetzgebungsverfahren eine Präzisierung an, ob darunter auch Ratenkredite oder sogar Kontokorrentkredite fallen können, die für diese Zwecke genutzt werden (zum Beispiel für die Sanierung von Fenstern), häufig aber aufgrund der geringen Darlehenshöhe ohne separate Besicherung ausgereicht werden.

Wir würden das nicht für praktikabel halten. Damit würde Kreditvolumen mit in die geplante Regulierung einbezogen werden, die eine Verschärfung der Regularien keinesfalls bedürfen. Missstände aus diesem Bereich, welche mit den neu geplanten Vorschriften vermieden werden könnten, sind hier nicht bekannt.

---

Der AfW ist die berufsständische Interessenvertretung unabhängiger Finanzdienstleister. Er vertritt die Interessen von über 30.000 Finanzdienstleistern in mehr als 1.700 Mitgliedsunternehmen sowie eine ständig wachsende Anzahl von Fördermitgliedern. Mitglieder im AfW sind Versicherungsmakler und -vertreter, Kapitalanlage- und Finanzvermittler sowie Finanzdienstleistungsinstitute.

## Zuständigkeiten gem. § 34i Absatz 1 GewO-E

Aus unserer Sicht hat sich die einheitliche Erlaubniserteilung für Versicherungsvermittler gem. § 34 GewO bei den IHKs sehr bewährt. Die zersplitterte Erlaubniserteilung bei den Finanzanlagenvermittlern gem. § 34f GewO hingegen nicht. Unsere Mitglieder erlebten hier große qualitative Unterschiede zwischen den IHKs und den Gewerbeämtern. Wir sprechen uns daher bei den Immobilienkreditvermittlern eindeutig für eine erneute „One-Stop“-Lösung bei den Industrie- und Handelskammern und einem somit möglichst vereinheitlichten bundesweiten Verfahren aus. Diese Bündelung macht auch vor dem Hintergrund Sinn, dass das Register für die § 34i Erlaubnisinhaber erneut beim DIHK geführt werden soll und somit unnötige Schnittstellen zwischen Gewerbeämtern und dem Kammersystem vermieden werden könnten.

In der Gesetzgebung steht ferner:

*„Zudem ist eine Reihe von Versicherungsvermittlern auch im Bereich der Immobilienkreditvermittlung tätig, so dass ein einheitliches Vermittlerregister auch zu mehr Transparenz führt.“*

Es wäre also nur konsequent, diese Transparenz auch für den Bereich der Erlaubniserteilung zu erweitern.

---

Der AfW ist die berufsständische Interessenvertretung unabhängiger Finanzdienstleister. Er vertritt die Interessen von über 30.000 Finanzdienstleistern in mehr als 1.700 Mitgliedsunternehmen sowie eine ständig wachsende Anzahl von Fördermitgliedern. Mitglieder im AfW sind Versicherungsmakler und -vertreter, Kapitalanlage- und Finanzvermittler sowie Finanzdienstleistungsinstitute.

## Übergangsfristen gem. § 160 GewO-E Abs. 1

Aufgrund der kurzen durch die Wohnimmobilienkreditrichtlinie (MCD) vorgegebenen Übergangsfrist von 12 Monaten und der Tatsache, dass eine entsprechende Rechtsicherheit durch Verabschiedung der Rechtsverordnung wahrscheinlich erst im zweiten Halbjahr 2015 herrschen wird, regen wir an, dass der Gewerbetreibende die Erlaubnis im Sinne § 34i Abs. 1 GewO-E nicht bis zum 31.03.2017 *besitzen*, sondern lediglich vollständig *beantragt* haben müssen. So würde eine mögliche Überlastung der zuständigen Behörden mit einhergehenden langen Bearbeitungszeiten nicht zu Lasten der Vermittler gehen.

Im Sinne des Bürokratieabbaus begrüßen wir die Regelung gem. § 160 GewO-E Abs. 2 ausdrücklich.

## Übergangsfrist Sachkundeprüfung

Die Wohnimmobilienkreditrichtlinie (MCD) gibt eine Übergangsfrist für Immobilienkreditvermittler von 12 Monaten (vom 21.03.2016 bis zum 20.03.2017) vor. In dieser Zeit haben die Gewerbetreibenden die Erlaubnis zu beantragen und zu erhalten. Für die Erlaubniserteilung ist der Nachweis der Sachkunde erforderlich.

Wir begrüßen die erneute Einführung einer Alte-Hasen-Regelung. Auch gehen wir davon aus, dass in der noch folgenden Rechtsverordnung ein Katalog von Abschlüssen/ Qualifikationen aufgeführt sein wird, die der Sachkunde gleichgestellt werden. Dennoch wird es zahlreiche Vermittler geben, die die Sachkundeprüfung gem. § 34i GewO-E ablegen müssen. Aufgrund der Tatsache, dass die Rechtsverordnung zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht einmal veröffentlicht ist, wird es leider für das Kammersystem (erneut) eine Herausforderung auf der Zeitachse, die neue Sachkundeprüfung gem. § 34i GewO-E zu beschließen und zu entwickeln (Vollversammlungsbeschlüsse der Kammern, Erarbeitung Rahmenplan, Erstellung von Prüfungsaufgaben, Berufung von Prüfungsausschüssen).

---

Der AfW ist die berufsständische Interessenvertretung unabhängiger Finanzdienstleister. Er vertritt die Interessen von über 30.000 Finanzdienstleistern in mehr als 1.700 Mitgliedsunternehmen sowie eine ständig wachsende Anzahl von Fördermitgliedern. Mitglieder im AfW sind Versicherungsmakler und -vertreter, Kapitalanlage- und Finanzvermittler sowie Finanzdienstleistungsinstitute.

Der Gesetzgeber muss aus Sicht des AfW dafür sorgen, dass dieser mögliche zeitliche Engpass nicht dazu führt, da Prüfungstermine nicht sofort ab März/April 2016 angeboten werden können, dass Vermittler/Berater evtl. keinen Prüfungstermin und somit keine Erlaubnis und folglich ein Berufsverbot erhalten.

Denkbar wären folgende zusätzliche Regelungen:

- die Übergangsfrist für das Ablegen der Sachkundeprüfung bzw. das Einreichen des Sachkundenachweises wird auf 24 Monate verlängert
- eine Prüfungsanmeldung innerhalb der einjährigen Übergangsfrist reicht aus, um die Erlaubnis nach §34f GewO-E vorbehaltlich des Bestehens zu erlangen.

### **Alte-Hasen-Regelung, Nachweis der ununterbrochenen Tätigkeit, § 160 Abs. 3 GewO-E**

Der Gesetzentwurf spricht – wie im § 34f GewO – vom Nachweis einer „ununterbrochenen Tätigkeit“. Während bei den Finanzanlagenvermittlern ein Nachweis über die Vorlage der MaBV-Bescheinigungen relativ einfach möglich war, fehlt ein vergleichbarer Nachweis bei den Immobilienkreditvermittlern. Um eine möglichst hohe bundesweite Gleichbehandlung sowie eine Planungssicherheit für die Gewerbetreibenden zu gewährleisten regen wir eine Präzisierung „geeigneter Unterlagen“ im weiteren Gesetzgebungsverfahren an. Aus Sicht des AfW könnten dies zum Beispiel

- eine Bescheinigung des Steuerberaters oder Wirtschaftsprüfers sein, dass der Gewerbetreibende Umsätze mit der Kreditvermittlung gemacht hat oder
- der Gewerbetreibende besorgt sich eine Bestätigung seines Pools oder seiner Bank, dass er über diese Geschäft eingereicht hat.

---

Der AfW ist die berufsständische Interessenvertretung unabhängiger Finanzdienstleister. Er vertritt die Interessen von über 30.000 Finanzdienstleistern in mehr als 1.700 Mitgliedsunternehmen sowie eine ständig wachsende Anzahl von Fördermitgliedern. Mitglieder im AfW sind Versicherungsmakler und -vertreter, Kapitalanlage- und Finanzvermittler sowie Finanzdienstleistungsinstitute.

## Honorar-Immobilienkreditberater gem. § 34i Abs. 5

Wir begrüßen die Tatsache, dass der Honorar-Immobilienkreditberater im Rahmen des § 34i GewO-E und nicht in einem separaten Erlaubnistatbestand geregelt werden soll. Im Gegensatz zu den Regelungen des § 34h GewO interpretieren wir die hier vorgeschlagene Regelung so, dass der Gewerbetreibende sich von Fall zu Fall festlegen kann, ob er eine unabhängige Beratung anbietet. Diesen Ansatz haben wir bereits bei der Diskussion um den § 34h GewO favorisiert und unterstützen ihn weiterhin.

Wir regen jedoch an, das Wort „unabhängig“ nicht wie im § 34i Abs. 5 in einem doppelten Zusammenhang zu verwenden:

*(5) Wer als Gewerbetreibender nach den Absätzen 1 und 4 eine unabhängige Beratung anbietet oder als unabhängiger Berater auftritt (Honorar-Immobilienkreditberater), ...*

Für uns ist die Unabhängigkeit eines Beraters/Vermittlers nicht an die Form der Vergütung geknüpft. Daher regen wir an, den Absatz 5 wie folgt zu formulieren:

*(5) Wer als Gewerbetreibender nach den Absätzen 1 und 4 eine unabhängige Beratung anbietet oder als Honorar-Immobilienkreditberater auftritt, ...*

In diesem Zusammenhang bedenklich erscheint aus unserer Sicht die Regelung des § 655c Satz 1 BGB:

*„Der Verbraucher ist zur Zahlung der Vergütung für die Tätigkeiten nach § 655a Absatz 1 nur verpflichtet, wenn infolge der Vermittlung, des Nachweises oder aufgrund der sonstigen Tätigkeit des Darlehensvermittlers das Darlehen an den Verbraucher geleistet wird und ein Widerruf des Verbrauchers nach § 355 nicht mehr möglich ist.“*

---

Der AfW ist die berufsständische Interessenvertretung unabhängiger Finanzdienstleister. Er vertritt die Interessen von über 30.000 Finanzdienstleistern in mehr als 1.700 Mitgliedsunternehmen sowie eine ständig wachsende Anzahl von Fördermitgliedern. Mitglieder im AfW sind Versicherungsmakler und -vertreter, Kapitalanlage- und Finanzvermittler sowie Finanzdienstleistungsinstitute.

Da § 655a Abs. 1 BGB vom Unternehmer spricht könnte diese Regelung dem Honorar-Gedanken widersprechen, weil es die Zahlung der Vergütung an die Darlehensgewährung koppelt.

### **Prüfungspflicht gem. § 34i Absatz 9 Satz 2 GewO-E**

Der Gesetzentwurf sieht vor, dass die zuständige Behörde aus besonderem Anlass Sonderprüfungen verlangen kann, die der Gewerbetreibende dann zu bezahlen hat.

Wir möchten darauf hinweisen, dass Darlehensvermittler 2005 von der Prüfungspflicht gem. § 16 Abs. 1 MaBV befreit wurden, weil es nicht zu Missständen gekommen war. Dieses hat sich unserer Kenntnis nach auch nicht verändert. In Kombination mit den nun verschärften Erlaubniserteilungsvoraussetzungen erscheint diese Verschärfung unnötig und sollte gestrichen werden oder zumindest die zuständige Behörde mit den Kosten für die Sonderprüfung belastet werden, wenn sich diese als unbegründet herausstellen sollte.

Bei der jetzt vorliegenden Regelung sehen wir die Gefahr einer „Prüfungswillkür“ gegeben. Da die anordnende Behörde die Kosten nicht zu tragen hat, kann mit einem erhöhten Prüfungsaufkommen bzw. einer niedrigen Hemmschwelle gerechnet werden. Das kann für die Gewerbetreibenden zu hohen Kosten für Prüfung und verlorene Arbeitszeit führen, da jede Prüfung stets ausführlich vorbereitet und dann auch begleitet werden muss. Diese Kostenposition fehlt zudem in der Ex-Ante-Abschätzung der Kosten.

---

Der AfW ist die berufsständische Interessenvertretung unabhängiger Finanzdienstleister. Er vertritt die Interessen von über 30.000 Finanzdienstleistern in mehr als 1.700 Mitgliedsunternehmen sowie eine ständig wachsende Anzahl von Fördermitgliedern. Mitglieder im AfW sind Versicherungsmakler und -vertreter, Kapitalanlage- und Finanzvermittler sowie Finanzdienstleistungsinstitute.

## Löschungen im Vermittlerregister gem. § 11a Abs. 3 GewO

Insbesondere Maklerpools müssen bei ihrer Zusammenarbeit mit Vermittlern sicherstellen, dass Vermittler im Besitz der erforderlichen Erlaubnis sind. Wir regen daher an, dass auch Dritte, denen diese Prüfpflicht übertragen wurde, die sogenannte Löschliste bzw. diesen Unternehmen eine entsprechende Schnittstelle zur Verfügung gestellt wird. Dieses sollte auch für die Erlaubnisse gem. §§ 34d und 34f GewO gelten. Dieses würde zu einer erheblichen Senkung des Administrationsaufwandes auf Seiten der Pools führen, die eine Überprüfung der Erlaubnis zur Zeit letztlich noch manuell durchführen müssen. Selbstverständlich hätte dies auch die positive Konsequenz, dass Fehler ausgeschlossen werden könnten und das Tempo deutlich erhöht würde. Beides liegt eindeutig im Interesse des Verbraucherschutzes.

## Bekanntmachung von Entscheidungen gem. §154 GewO-E

Das Führen einer „schwarzen Liste“ bzw. die Veröffentlichung von Gewerbetreibenden auf eben dieser bedarf aus unserer Sicht klarer Regelungen. Diese sind aus dem Gesetzesentwurf nicht zu entnehmen. Solange die Bedingung *„unter Abwägung der betroffenen Interessen zur Beseitigung oder Verhinderung von Missständen geboten ist“* nicht näher definiert ist, stellt sich uns die Frage nach dem Sinn. Die Existenz einer Erlaubnis kann jeder Verbraucher online im Vermittlerregister erfragen. Warum sollte er zusätzlich eine „schwarze Liste“ konsultieren?

## Gebundene Vermittler gem. §§ 655a Abs. 3 Satz 3 und 675a Abs.2 BGB

Der Gesetzesentwurf spricht hier vom gebundenen Darlehensvermittler. Dieser Begriff wird bei der gewerberechtlichen Regulierung gem. § 34i GewO-E nicht mehr aufgegriffen. Sollte dies dazu führen, dass gebundene Vermittler im Gegensatz zur Versicherungsvermittlung keine Privilegien hinsichtlich der Sachkundeprüfung genießen, begrüßen wir diesen Sachverhalt ausdrücklich.

---

Der AfW ist die berufsständische Interessenvertretung unabhängiger Finanzdienstleister. Er vertritt die Interessen von über 30.000 Finanzdienstleistern in mehr als 1.700 Mitgliedsunternehmen sowie eine ständig wachsende Anzahl von Fördermitgliedern. Mitglieder im AfW sind Versicherungsmakler und -vertreter, Kapitalanlage- und Finanzvermittler sowie Finanzdienstleistungsinstitute.



## Begriffsvereinheitlichung

Zu guter Letzt möchten wir eine Vereinheitlichung der Begriffe anregen, denn im Gesetzesentwurf wird sowohl der "Immobilardarlehensvermittler", als auch der "Immobilienkreditvermittler" erwähnt, wobei wir die zweite Alternative bevorzugen würden.

AfW – Bundesverband Finanzdienstleistung e.V.



Frank Rottenbacher

- Vorstand -

---

Der AfW ist die berufsständische Interessenvertretung unabhängiger Finanzdienstleister. Er vertritt die Interessen von über 30.000 Finanzdienstleistern in mehr als 1.700 Mitgliedsunternehmen sowie eine ständig wachsende Anzahl von Fördermitgliedern. Mitglieder im AfW sind Versicherungsmakler und -vertreter, Kapitalanlage- und Finanzvermittler sowie Finanzdienstleistungsinstitute.

AfW – Bundesverband  
Finanzdienstleistung e.V.  
Ackerstraße 3  
10115 Berlin

Kontakt  
Tel.: 030-63964370  
Fax: 030-639643729  
office@afw-verband.de  
www.afw-verband.de

Bankverbindung  
Berliner Bank  
Kto.: 339659500  
BLZ: 10070848

Gerichtsstand  
Amtsgericht Charlottenburg  
VR-Nr. 27414

Vorstand  
Norman Wirth (GF)  
Frank Rottenbacher  
Carsten Brückner