

Referentenentwurf

Bundesministerium für Wirtschaft und Energie

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

A. Problem und Ziel

Mit Artikel 7 des Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie vom (BGBl. I S. ...) wurde § 34i – Immobiliardarlehensvermittler - 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 Immobiliardarlehensvermittlung wird von der Verordnungsermächtigung in § 11a Absatz 5 und § 34j Absatz 1 der Gewerbeordnung Gebrauch gemacht. Die Sachkundeprüfung, die Berufshaftpflichtversicherung und das Registrierungsverfahren für Immobiliardarlehensvermittler 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, an die dreijährige Verjährungsfrist nach § 195 des Bürgerlichen Gesetzbuchs angepasst.

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

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 Immobiliardarlehensvermittler, 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, findet die „Bürokratiebremse“ (Bundeskabinett vom 25.03.2015) auf diese Verordnung keine Anwendung.

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.

F. Weitere Kosten

Weitere Kosten entstehen durch diese Verordnung nicht.

Referentenentwurf Bundesministerium für Wirtschaft und Energie

Verordnung zur Einführung einer Verordnung über Immobiliardarlehensvermittlung¹⁾ und zur Änderung weiterer gewerberechtlicher Verordnungen

Vom ...

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie verordnet auf Grund

- des § 11a Absatz 5 der Gewerbeordnung, der zuletzt durch Artikel 7 Nummer 2 des Gesetzes vom (BGBl. I S....) geändert worden ist,
- des § 34 Absatz 2 der Gewerbeordnung, der zuletzt durch Artikel ... des Gesetzes vom ... (BGBl. I S. ...) geändert worden ist,
- des § 34g Absatz 2 Satz 1 Nummer 7 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 7 Nummer 6 des Gesetzes vom (BGBl. I S....) eingefügt worden ist:

Artikel 1

Verordnung über Immobiliardarlehensvermittlung (Immobiliardarlehensvermittlungsverordnung – ImmVermV)

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 die Sachkundeprüfung nach § 34i Absatz 2 Nummer 4 der Gewerbeordnung erbringt der Prüfling den Nachweis, über die zur Ausübung der in § 34i Absatz 1 der Gewerbeordnung genannten Tätigkeiten erforderlichen fachspezifischen Produkt- und Beratungskennnisse zu verfügen.

(2) Gegenstand der Sachkundeprüfung sind insbesondere folgende Sachgebiete:

1. Kundenberatung:

- a) Erstellung von Kundenprofilen, Bedarfsermittlung,
- b) Lösungsmöglichkeiten,
- c) Produktdarstellung und –information;

¹⁾ 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 60/34 vom 28.2.2014, S. 17)

2. fachliche Kenntnisse auf folgenden Gebieten insbesondere in Bezug auf rechtliche Grundlagen und steuerliche Behandlungen:
- a) Kenntnisse für Immobiliendarlehensvermittlung und –beratung, rechtliche Grundlagen:
 - aa) Allgemeine rechtliche Grundlagen,
 - bb) rechtliche Grundlagen des Immobilienerwerbs,
 - cc) Aufbau und Funktionsweise von Grundbüchern,
 - dd) Vermittler- und Beraterrecht,
 - ee) Verbraucherschutz,
 - ff) Wettbewerbsrecht,
 - gg) Datenschutz,
 - hh) Zuständigkeiten der Aufsicht,
 - ii) Europäischer Binnenmarkt: Dienstleistungs- und Niederlassungsfreiheit,
 - jj) finanzwirtschaftliche und wirtschaftliche Grundlagen,
 - kk) steuerliche Aspekte des Immobilienerwerbs;
 - b) Finanzierung und Kreditprodukte:
 - aa) Finanzierungsanlässe,
 - bb) Kreditprodukte,
 - cc) Finanzierungsmittel und –bestandteile,
 - dd) Konditionsvergleich,
 - ee) Zinsrechnung,
 - ff) Finanzierungsangebot,
 - gg) Kreditwürdigkeitsprüfung,
 - hh) Kreditsicherung,
 - ii) Beleihungsprüfung und Bewertung von Sicherheiten,
 - jj) Koppelungsgeschäfte und Nebenleistungen,
 - kk) Risiken der Finanzierung,
 - ll) Beendigung des Kreditvertrags.

Die inhaltlichen Anforderungen an die Sachkundeprüfung sind an den Vorgaben der Anlage 1 auszurichten.

§ 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 Prüfung 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. § 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 17 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist, bleibt unberührt.

§ 3

Verfahren

(1) Die Prüfung besteht aus einem schriftlichen und einem praktischen Teil.

(2) Der schriftliche Teil der Prüfung erstreckt sich auf die in § 1 Absatz 2 Nummer 2 aufgeführten Inhalte, die in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander zu prüfen sind. Der Prüfling soll anhand praxisbezogener Aufgaben nachweisen, dass er die grundlegenden fachlichen und rechtlichen Kenntnisse auf dem Gebiet der Immobiliendarlehensvermittlung erworben hat und diese 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 Banken- und Kreditinstitute, der Bausparkassen, der Versicherungsunternehmen sowie der Kreditvermittler. Es werden berufen:

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

Die Mitglieder des Ausschusses 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) Die Prüfung ist nicht öffentlich. Im praktischen Teil der Prüfung können jedoch 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.

Die in den Nummern 1 bis 5 genannten Personen dürfen nicht in die laufende Prüfung eingreifen oder in die Beratung über das Prüfungsergebnis einbezogen werden.

(6) 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 ist. Der schriftliche Teil

der Prüfung ist bestanden, wenn der Prüfling in den in § 1 Absatz 2 Nummer 2 genannten und geprüften Bereichen jeweils mindestens 50 Prozent der erreichbaren Punkte erzielt. Der praktische Teil der Prüfung ist bestanden, wenn der Prüfling mindestens 50 Prozent der erreichbaren Punkte erzielt. Die Teilnahme am praktischen Teil der Prüfung setzt das Bestehen des schriftlichen Teils voraus.

(7) 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 der Wiederholungsprüfung hinzuweisen ist.

(8) Die Einzelheiten des Prüfungsverfahrens regelt die Industrie- und Handelskammer durch Satzung.

§ 4

Gleichstellung anderer Berufsqualifikationen

(1) Folgende Berufsqualifikationen und deren Vorläufer oder Nachfolger werden als Nachweis der erforderlichen Sachkunde anerkannt:

1. Abschlusszeugnis

- a) als Immobilienkaufmann oder –frau,
- b) als Bank- oder Sparkassenkaufmann oder –frau,
- c) als Kaufmann oder –frau 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 abgelegt wurde oder
 - bb) die Abschlussprüfung auf der Grundlage 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,
- d) als geprüfter Immobilienfachwirt oder –wirtin (IHK),
- e) als geprüfter Bankfachwirt oder –wirtin (IHK),
- f) als geprüfter Fachwirt oder –wirtin für Finanzberatung (IHK) oder
- g) als geprüfter Fachwirt oder –wirtin für Versicherungen und Finanzen (IHK);

2. Abschlusszeugnis als geprüfter Fachberater oder –beraterin für Finanzdienstleistungen (IHK), wenn zusätzlich eine mindestens zweijährige Berufserfahrung im Bereich der Immobiliendarlehensvermittlung vorliegt.

(2) Eine Prüfung, die ein mathematisches, wirtschafts- oder rechtswissenschaftliches Studium an einer Hochschule oder Berufsakademie erfolgreich abschließt, wird als Nachweis anerkannt, wenn die erforderliche Sachkunde beim Antragsteller vorliegt. Dies setzt in der Regel voraus, dass zusätzlich 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 von der den Antrag stellenden Person im Rahmen ihrer Berufspraxis erworbenen Kenntnisse 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.

A b s c h n i t t 2

V e r m i t t l e r r e g i s t e r

§ 6

Angaben zur Speicherung im Vermittlerregister

(1) Im Register 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 als Immobiliendarlehensvermittler nach § 34i Absatz 1 Satz 1 der Gewerbeordnung besitzt,
4. die Angabe, ob der Eintragungspflichtige als Honorar-Immobiliardarlehensberater 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 Immobiliardarlehensvermittler 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 60/34 vom 28.2.2014, S. 17) auftritt,
10. der Familienname und der Vorname der vom Eintragungspflichtigen beschäftigten Personen, die unmittelbar bei der Vermittlung oder Beratung mitwirken oder dafür verantwortlich sind sowie
11. das Geburtsdatum 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) Im Register nach § 11a der Gewerbeordnung werden zudem Angaben nach Absatz 1 Nummer 1, 2, 5, 6, 8 und 9 sowie die Angaben nach 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 mitteilt.

§ 7

Eintragung

(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 die Angaben nach den Sätzen 1 und 2 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 sowie im Falle des § 6 Absatz 2 der zuständigen Behörde des Herkunftsstaates 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

Eingeschränkter Zugang

Hinsichtlich der Angaben nach § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 und 11 ist ein automatisierter Abruf nicht zulässig. Die Registerbehörde darf zu diesen Angaben nur den in § 11a Absatz 7 der Gewerbeordnung genannten Behörden Auskunft erteilen.

Abschnitt 3

Anforderungen an die Berufshaftpflichtversicherung

§ 9

Geltungsbereich

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, soweit 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 genommen werden.

(2) Für die Höhe der Mindestversicherungssumme für jeden einzelnen Versicherungsfall und für die Höhe der Mindestversicherungssumme für alle Versicherungsfälle eines Jahres gilt 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 305/1 vom 24.10.2014) in seiner jeweils geltenden Fassung.

(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 Gesetzbuches 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, muss für die jeweilige Personenhandelsgesellschaft 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 zuwider laufen.

§ 11

Anzeigepflicht des Versicherungsunternehmens

(1) Die vom Versicherungsunternehmen nach § 113 Absatz 2 des Versicherungsvertragsgesetzes erteilte Versicherungsbestätigung darf zum Zeitpunkt der Antragstellung bei der zuständigen Industrie- und Handelskammer 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 mitzuteilen:

1. die Beendigung oder Kündigung des Versicherungsvertrags, gegebenenfalls erst nach Ablauf der Frist des § 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 nach Satz 1 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 4

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 Darlehensnehmers auszuüben.

§ 13

Verbot der Annahme von Geldern

Der Gewerbetreibende ist nicht befugt, sich im Zusammenhang mit der Immobiliardarlehensvermittlung oder –beratung nach § 34i Absatz 1 Satz 1 der Gewerbeordnung Eigentum oder Besitz an Geldern vom Darlehensnehmer zu verschaffen.

§ 14

Aufzeichnungspflicht

(1) Der Honorar-Immobiliardarlehensberater nach § 34i Absatz 5 der Gewerbeordnung hat von der Annahme des Auftrags an Art und Höhe der Einnahmen, die er für seine Tätigkeit erhalten hat, sowie den Namen und Vornamen oder die Firma sowie die Anschrift des Leistenden aufzuzeichnen. Er hat 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 Frist beginnt mit dem Schluss des Kalenderjahres, in dem der letzte aufzeichnungspflichtige Vorgang für den jeweiligen Auftrag angefallen ist. Vorschriften, die eine längere Frist bestimmen, bleiben unberührt.

§ 15

Prüfungen

(1) Die für die Erlaubniserteilung nach § 34i Absatz 1 der Gewerbeordnung zuständige Behörde kann aus besonderem Anlass anordnen, dass der Honorar-Immobiliardarlehensberater sich auf seine Kosten im Rahmen einer außerordentlichen Prüfung durch einen geeigneten Prüfer auf die Einhaltung der sich aus § 34i Absatz 5 Nummer 2 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 Honorar-Immobiliardarlehensberaters festgestellt worden sind. Der Prüfer hat den Vermerk mit 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) von ihren gesetzlichen Vertretern mindestens einer Wirtschaftsprüfer ist,
 - b) sie die Voraussetzungen des § 63b Absatz 5 des Genossenschaftsgesetzes erfüllen oder
 - c) sie sich für ihre Prüfungstätigkeit selbständiger Wirtschaftsprüfer oder vereidigter Buchprüfer oder einer Wirtschaftsprüfungs- oder Buchprüfungsgesellschaft bedienen.
- (3) 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 können als Prüfer betraut werden.
- (4) Ungeeignet für eine Prüfung sind Personen, bei denen die Besorgnis der Befangenheit besteht.

§ 16

Rechte und Pflichten der an der Prüfung Beteiligten

- (1) Der Honorar-Immobiliardarlehensberater hat dem Prüfer jederzeit Einsicht in die Bücher, Aufzeichnungen und Unterlagen zu gestatten. Er hat ihm 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. Es 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 Honorar-Immobiliardarlehensberater 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. der Geburtstag und –ort sowie
4. die Anschrift.

Abschnitt 5

Grenzüberschreitende Verwaltungszusammenarbeit

§ 18

Grenzüberschreitende Zusammenarbeit

Die für die Erlaubniserteilung zuständigen Stellen und die Registerbehörde arbeiten unmittelbar oder über die Stelle nach § 11a Absatz 6 Satz 3 der Gewerbeordnung mit der Europäischen Bankenaufsichtsbehörde und den Aufsichtsbehörden der Herkunftsmitgliedstaaten zusammen, um ihre Aufgaben gemäß der Richtlinie 2014/17/EU zu erfüllen. Zu diesem Zweck können sie Aufgaben und Zuständigkeiten an die Aufsichtsbehörde des Herkunftsstaates übertragen und Aufgaben und Zuständigkeiten der Aufsichtsbehörde des Herkunftsmitgliedstaates übernehmen, die Dienstleistungen im Sinne dieser Richtlinie betreffen. Bei Meinungsverschiedenheiten zwischen den Aufsichtsbehörden bei der Zusammenarbeit nach Satz 1 gilt 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.

Abschnitt 6

Ordnungswidrigkeiten

§ 19

Ordnungswidrigkeiten

(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 Darlehensnehmers verschafft,
2. entgegen § 14 Absatz 1 eine Aufzeichnung nicht, nicht richtig, nicht vollständig, nicht in der vorgeschriebenen Weise oder nicht rechtzeitig macht, entgegen § 14 Absatz 2 eine Unterlage nicht, nicht in der vorgeschriebenen Weise oder nicht mindestens fünf Jahre aufbewahrt,
3. einer vollziehbaren Anordnung nach § 15 Absatz 1 Satz 1 zuwiderhandelt,
4. entgegen § 16 Absatz 1 Satz 1 einem Prüfer eine Einsicht nicht gestattet,
5. entgegen § 16 Absatz 1 Satz 2 einem Prüfer eine Aufklärung oder einen Nachweis nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig gibt oder
6. 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.

Anlage 1

(zu § 1 Absatz 2)

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 Immobiliardarlehensvermittlung 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, Häuser, Eigentumswohnungen
- 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 Rangfolge der Eintragungen
- 2.3.4 Änderungen im Grundbuch
- 2.3.5 Nicht eingetragene Lasten

2.4 Rechtliche Grundlagen der Immobiliardarlehensvermittlung und - beratung

- 2.4.1 Verbraucherkreditrecht
- 2.4.2 Immobilial-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 Wettbewerbsrecht

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 Bereitstellungszins, 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 9)

Bescheinigung über die erfolgreiche Ablegung der Sachkundeprüfung „Geprüfter Fachmann für Immobiliendarlehensvermittlung / 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 Prüfung erstreckte sich insbesondere auf die fachspezifischen Pflichten und Befugnisse
folgender Sachgebiete:

1. Kundenberatung (Erstellung von Kundenprofilen, Bedarfsermittlung, Lösungsmöglichkeiten, Produktdarstellung und –information),
2. fachliche Kenntnis von Kreditprodukten zur Immobilienfinanzierung oder grundpfandrechtlich gesicherte Kredite und die mit ihnen üblicherweise gemeinsam angebotenen Finanzprodukte oder anderen 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 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 Pfandleihverordnung

In § 5 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 der Pfandleihverordnung 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 1 der Verordnung vom 22. Juli 2014 (BGBl. I S. 1205) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In § 7 Absatz 4 wird die Angabe „Satz 2“ durch die Angabe „Satz 3“ ersetzt.
2. § 16 wird wie folgt geändert:
 - a) Es 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 gilt nicht, 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 Satz 2 werden jeweils die Wörter „Absätzen 1 bis 3“ durch die Wörter „Absätzen 1 bis 3a“ ersetzt.
3. In § 22 Absatz 2 wird nach Nummer 4 folgende Nummer 4a eingefügt:

„4a. der Nachweis, dass die in § 16 Absatz 3a genannten Informationen rechtzeitig und vollständig eingeholt wurden,“
4. § 26 Absatz 1 Nummer 4 wird wie folgt gefasst:

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

Artikel 4

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt vorbehaltlich des Satzes 2 am Tag nach der Verkündung in Kraft. Artikel 1 tritt am 21. März 2016 in Kraft.

Der Bundesrat hat zugestimmt.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

Mit Artikel 7 des Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie vom (BGB. I S. ...) wurde § 34i – Immobiliardarlehensvermittler - in die Gewerbeordnung eingefügt. Diese 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 Immobiliardarlehensvermittlung 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, an die dreijährige Verjährungsfrist nach § 195 des Bürgerlichen Gesetzbuchs angepasst.

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

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 Immobiliardarlehensvermittlers 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 7 der Gewerbeordnung ermächtigt das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, im Eilvernehmen mit dem Bundesministerium der Finanzen und dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung Regelungen zu erlassen über die Pflicht des Gewerbetreibenden, die Einhaltung der in § 2a Absatz 3 des Vermögensanlagengesetzes genannten Betragsgrenzen für Vermögensanlagen zu prüfen.

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.

3. Weitere Kosten

Keine.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Immobiliardarlehensvermittlungsverordnung)

Zu § 1 (Sachkundeprüfung)

Absatz 1 bestimmt den Zweck der Sachkundeprüfung. In Absatz 2 werden Gegenstand und Umfang der im Rahmen der Sachkundeprüfung nachzuweisenden Kenntnisse und Fähigkeiten dargestellt. 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 Einzel-

heiten 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 besteht die Prüfung aus einem schriftlichen und einem praktischen Teil. Absatz 2 und 3 regeln in Grundzügen den Inhalt und Verfahren des schriftlichen Prüfungsteils.

Nach Absatz 2 umfasst der schriftliche Teil der Prüfung die fachlichen und rechtlichen Kenntnisse, die nach § 1 Absatz 2 Nummer 2 zur Ausübung der gewerblichen Tätigkeit als Immobiliendarlehensvermittler 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 Immobiliendarlehensvermittler 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.

Nach Absatz 5 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 6 regelt das Bestehen der Prüfung. Danach sind sowohl im schriftlichen als auch im mündlichen Prüfungsteil jeweils mindestens 50 % der maximal zu erreichenden Punktzahl zu erzielen. Erzielt der Prüfling bereits im schriftlichen Prüfungsteil weniger als 50 % der maximal zu erreichenden Punktzahl, wird er zum praktischen Prüfungsteil nicht zugelassen.

Absatz 7 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 8 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 mathematische, 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.

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

Die Anerkennung von ausländischen Befähigungsnachweisen im Sinne der Berufsanerkennungsrichtlinie 2005/36/EG 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. 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. 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 Immobiliendarlehensvermittler 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.

Zu § 7 (Eintragung)

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 § 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 (Eingeschränkter 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)

Der Geltungsbereich der Berufshaftpflichtversicherung entspricht demjenigen in § 8 der Versicherungsvermittlungsverordnung.

Zu § 10 (Umfang der Versicherung)

Nach Absatz 1 muss die Versicherung bei einem im Inland zum Geschäftsbetrieb befugten Versicherungsunternehmen genommen 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 (EBA) erstmalig zum 31. März 2018 und anschließend alle 2 Jahre überprüft und ggf. angepasst.

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

Zu § 11 (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 (Aufzeichnungen)

Mit der Vorschrift soll eine Grundlage geschaffen werden, um das für den Honorar-Immobiliardarlehensberater geltende Verbot der Annahme von Zuwendungen des Darlehensgebers überprüfen zu können.

Zu § 15 (Prüfungen)

Die Vorschrift entspricht § 24 Absatz 2 der Finanzanlagenvermittlungsverordnung und § 14 Absatz 3 der Versicherungsvermittlerverordnung.

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

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

Zu § 17 (Anzeigespflicht)

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 32 Absatz 5, 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 Artikel 2 (Änderung der Pfandleihverordnung)

Mit der Änderung 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, an die allgemeine Verjährungsfrist des § 195 des Bürgerlichen Gesetzbuchs angepasst und auf drei Jahre ausgeweitet. Damit wird sicher gestellt, dass die Rechte des Verpfänders gegenüber der zivilrechtlichen Rechtslage nicht verkürzt werden.

Zu Artikel 3 (Änderung der Finanzanlagenvermittlungsverordnung)

Zu Nummer 1 (§ 7)

Eine fehlerhafte Verweisung wird korrigiert.

Zu Nummer 2 (§ 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 1 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 3 (§ 22)

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

Zu Nummer 4 (§ 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 (Inkrafttreten)

Der Artikel regelt das Inkrafttreten der Verordnung. Die neue Immobiliendarlehensvermittlungsverordnung tritt mit Ablauf der Umsetzungsfrist am 21. März 2016 in Kraft. Die Änderungen der Pfandleihverordnung und der Finanzanlagenvermittlungsverordnung treten am Tag nach der Verkündung dieser Verordnung in Kraft.