

Per Mail: Konsultation-01-16@bafin.de

BFP e. V. • Hoyersgang 63 • 26122 Oldenburg

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen

Referat BA 14

Graurheindorfer Str. 108

53117 Bonn

Puchheim, den 25.2.2016

Konsultation 01/2016, BA 53-FR-2210-2015/0001

Stellungnahme des Bundesverbandes Finanz-Planer e.V. zu dem Entwurf einer Verordnung über die Anforderungen an die Sachkunde der mit der Vergabe von Verbraucher-Wohnimmobilienkrediten befassten internen und externen Mitarbeiter (ImmoKreditSachkundeAnfV)

Sehr geehrte Damen und Herren!

Durch die unterschiedlichen geplanten Verordnungen für interne und externe Bankmitarbeiter und Immobiliendarlehensvermittler und -berater hinsichtlich der Anforderungen an die Sachkunde entstehen sehr große fachliche Unterschiede in der Qualifikation am Markt, die unserer Ansicht nach nicht zu begründen sind.

Für dieselbe Tätigkeit muss ein externer und interner Bankmitarbeiter nur einen Bruchteil der Qualifikationsanforderungen der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie erfüllen im Vergleich zu einem Immobiliendarlehensvermittler und Honorar-Immobiliendarlehensberater.

Ihr Haus will in einem Verordnungsentwurf vom 13. Januar 2016 die Sachkunde und die Berufsqualifikation für Immobiliendarlehensvermittlung und -beratung regeln. Sie sind zuständig für die internen und externen Bankmitarbeiter und verschenken dabei jetzt Freifahrtscheine. Bankmitarbeiter haben lediglich ihre Sachkunde in einem vier Punkte umfassenden Katalog nachzuweisen. Es ist keine Prüfung, kein Abschluss und kein Zeugnis erforderlich, es genügt schon „ein geeigneter Nachweis“. Sachkunde in der Kundenberatung wird nicht verlangt.

Die Immobiliendarlehensvermittler gemäß §34i GewO und Honorar-Immobiliendarlehensberater gemäß §34i Abs. 5 GewO, deren Zulassung im Ge-



**Gefördert durch:**



Amtsgericht Köln  
43 VR 9837  
Steuernummer  
26 651 0437 0

**Bundesverband  
Finanz-Planer e.V.  
Hoyersgang 63  
26122 Oldenburg**

Telefon: 0441-1805238  
Telefax: 0441-1805239

[www.bfp-online.de](http://www.bfp-online.de)

Postgiroamt Köln  
IBAN:  
DE33370100500004090500  
BIC:  
PBNKDEFF

**Der Vorstand:**  
Dipl.-Kauffrau  
Elgin Gorissen-van Hoek  
(Vorsitzende)

Prof. Heinrich Bockholt  
(Stellvertr. Vorsitzender)

Thomas Teske  
(Schatzmeister)

Jürgen Dries  
(Vorstand)

Thomas Simoneit  
(Vorstand)

werberecht geregelt wird, haben jedoch nach der Verordnung aus dem Wirtschaftsministerium in fast dreißig Punkten ihre Sachkunde nachzuweisen.

Selbstständige Vermittler oder Berater unterwerfen sich einer öffentlich-rechtlichen IHK Prüfung oder haben als Fachberater mindestens 2 Jahre Berufserfahrung vorzuweisen. Mit einem Diplom in Betriebswirtschaft oder Jura genügt Erfahrung, wenn der Bankberater berät, allerdings mindestens 3 Jahre Erfahrung, wenn dieser diplomierten Berater selbstständig ist. Die Liste der Ungleichbehandlungen und Ungereimtheiten und Benachteiligung der Vermittler – und Honorarberater lässt sich fortsetzen.

Leider beschränkt sich das Konsultationsverfahren Ihres Hauses auch nur auf 14 Tage und ist weder den Fachverbänden noch der breiten Öffentlichkeit bekannt.

Den Vermittlern werden hier eindeutig wesentliche höhere Markteintrittsschranken verordnet, was in Zusammenhang mit einer verunglückten Alte-Hasen-Regelung zu einem tausendfachen Arbeitsplatzverlust führen kann.

Wir fordern die Gleichbehandlung der Sachkundeforderungen bei der Immobiliendarlehensvermittlung und -beratung. Wir schlagen daher vor, dass alle Mitarbeiter von Banken, Sparkassen, Bausparkassen und die freien Finanzdienstleister die gleichen Qualifikationsanforderungen entsprechend der Anlage 1 der Verordnung für Immobiliendarlehensvermittlung (ImmVermV) mit einem öffentlich-rechtlichen Abschluss (bei den IHKn) nachzuweisen haben. Wir bitten Sie um eine detaillierte Begründung für die unterschiedlichen Anforderungen in der Sachkunde Immobilienfinanzierung, die Sie zu dieser Verordnung bewegt haben.

Dazu habe ich eine Synopse erstellt, die als Anhang beigefügt ist.

Gerne stehe ich Ihnen für Ihre Fragen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Diplom-Kauffrau Elgin Gorissen-van Hoek

Vorsitzende des Bundesverbandes Finanz-Planer

Öffentlich bestellte Sachverständige für Private Baufinanzierung (IHK München)  
CEP© Certified Estate Planner - Zertifizierte Vermögensnachfolgeplanerin (VEPD e.V.)

Estate Planner (Frankfurt School of Finance & Management)

Zert\_FP Zertifiziert für Private Finanzplanung (Fachhochschule Frankfurt a.M.)

Honorar-Finanzanlagenberaterin gemäß §34h GewO

Sachverständigenbüro für Finanzplanung mit nachhaltigen Geldanlagen,  
Nachfolgeplanung und Immobilienfinanzierung

Tannenstraße 20

82178 Puchheim

Tel: +49-(0)89-89026138 Fax:+49-(0)89-89026139

Email: sv add g-vh.de

**Ergebnis der Synopse der Sachkundenachweise und Gleichstellung der Berufsqualifikationen für Immobiliendarlehensvermittlung und -beratung**  
**25. Januar 2016**

**Unterschiedlicher Umfang der Inhalte der geforderten Sachkunde – keine Kenntnisse in der Kundenberatung verlangt**

Die geforderte Sachkunde ist bei den Bankmitarbeitern auf 4 Punkte beschränkt, die Immobiliendarlehensvermittler und Honorarberater haben einen Katalog von fast 30 fachlichen Anforderungen nachzuweisen, der sich an der Anlage 1 der Verordnung über die Immobiliendarlehensvermittlung (ImmVermV) ausrichtet.

Die BaFin ist der Auffassung, dass für fachlich identische Tätigkeiten eine unterschiedliche Qualifikation erforderlich ist, je nachdem, ob der Berater Mitarbeiter einer Bank ist oder selbstständiger Vermittler, der auf eigenes Risiko mit einer wesentlich überhöhten Vermögensschadenshaftpflichtsumme abgesichert, Kunden zu Immobilienfinanzierungen berät. Das ist nicht nachzuvollziehen. Für identische Tätigkeiten sind alle Sachkundeforderungen der Anlage 1 der ImmVermV anzusetzen.

Auffällig ist, dass Bankmitarbeiter keine Kenntnisse der Kundenberatung benötigen sollen. Dies verwundert umso mehr, als dass verschiedene Untersuchungen der Stiftung Warentest die mangelhafte Beratung durch Banken und Bausparkassen aufgezeigt haben. Die letzten Tests der Beratung durch Banken siehe Finanztest 07/2013 und der Test der Beratung durch Bausparkassen siehe Finanztest 8/2012 zeigen die häufig mangelhaften Beratungsergebnisse der Banken und Bausparkassen auf.

**Nachweis der Sachkunde mit öffentlich rechtlichem Abschluss**

Der Nachweis der Sachkunde ist von den Bankmitarbeitern durch Abschluss oder Arbeitszeugnisse, durch Schulungsnachweise oder „in anderer geeigneter Form“ zu belegen. Es stellt sich die Frage, welcher „Abschluss“ - von was? Von welchem Institut, Hochschule, Fachhochschule, von welcher Ausbildung oder Weiterbildung? Aus unserer Sicht kann nur ein öffentlich rechtlicher Abschluss, den z.B. die IHKn bieten, als Sachkundenachweis anerkannt werden.

Bei den Immobiliendarlehensvermittlern und Honorarberatern wird der Nachweis der Sachkunde durch einen öffentlich rechtlichen Abschluss vorausgesetzt. Für identische Tätigkeiten der Vermittlung und Beratung wird bei Vermittlern nach Gewerberecht nur mit einem öffentlich-rechtlichen Abschluss genüge getan. Bei angestellten Vermittlern nach KWG wäre jede Inhouse-Tagesveranstaltung, die ein eigenes Zertifikat als „Abschluss“ herausgibt, als Nachweis der Sachkunde anzuerkennen?

**Diplom-Kauffrau Elgin Gorissen**

**Vorsitzende des Bundesverbandes Finanz-Planer e.V.**

**Puchheim Tannenstr. 20**

[sv@g-vh.de](mailto:sv@g-vh.de) 089/89026138

Wenn Banken und Bausparkassen die Möglichkeit geboten wird, „in einer anderen geeigneten Form“ die Sachkunde nachzuweisen, bedeutet das einen Freifahrtschein für alle Formen einer beliebigen, interessensgesteuerten Bescheinigung ohne echte unabhängige Nachweis- und Beweisfunktion.

### **Gleichstellung der Berufsqualifikation als Sachkundenachweis mit Mindestdauer der Erfahrung**

Bei angestellten Bankmitarbeitern führen der Abschluss als Bank- oder Sparkassenkaufmann oder als Bank- oder Sparkassenfachwirt zu einer Gleichstellung der Berufsqualifikation mit dem Sachkundenachweis. Darüber hinaus eignet sich der Abschluss eines wirtschafts- oder rechtswissenschaftlichen Studiums, allerdings mit einer nicht näher bestimmten „fachlichen Berufspraxis“ als Sachkundenachweis.

Für Immobiliendarlehensvermittler und Honorarberater, die einen IHK Abschluss als Finanzberater für Finanzdienstleistungen vorweisen können, wird jedoch zusätzlich eine mindestens zweijährige Berufserfahrung und bei Akademiker mit Abschluss eines mathematischen, wirtschafts- oder rechtswissenschaftlichen Studiums zusätzlich eine mindestens dreijährige Berufserfahrung nachzuweisen sein. Es ist nicht nachzuvollziehen, warum wiederum für Bankmitarbeiter deutlich niedrigere Anforderungen gestellt werden und es bei identischen Sachverhalten zu offensichtlich ungleichen Behandlungen kommt.

### **Ausländische Befähigungsnachweise ohne Prüfung**

Für Bankmitarbeiter, die aufgrund länderspezifischer Regelung ohne Berufsqualifikation im EU-Ausland tätig waren, besteht die Möglichkeit, durch ein „geeignetes Dokument“ gegebenenfalls im Zusammenhang mit einer Tätigkeitsbeschreibung ihre ausreichende Sachkunde nachzuweisen. Es ist nicht nachzuvollziehen, wieso ein Bankmitarbeiter aus dem EU-Ausland ohne Berufsqualifikation (!) mit einem beliebig aufgesetzten Dokument in Deutschland die Möglichkeit erhält, sofort in der Kundenberatung eingesetzt zu werden.

Demgegenüber besteht für ein Immobiliendarlehensvermittler aus dem EU-Ausland ohne einen Nachweis entsprechender Sachkunde in allen Gebieten der Verordnung die Pflicht, in Deutschland eine erfolgreiche Sachkundeprüfung in den fehlenden Sachgebieten abzulegen, bevor er hier tätig werden kann.

## Synopse der Sachkundenachweise und Gleichstellung der Berufsqualifikationen

### Bankmitarbeiter (BaFin)

---

Auszug aus dem Entwurf der „Verordnung über die Anforderungen an die Sachkunde der mit der Vergabe von Verbraucher-Wohnimmobilienkrediten befassten internen und externen Mitarbeiter“ der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) vom 13.01.2016:

#### Sachkunde für interne und externe Bankmitarbeiter

##### § 1 Sachkunde

(1) Die mit der Vergabe von Verbraucher-Wohnimmobilienkrediten befassten internen und externen Mitarbeiter der Kreditinstitute müssen über die in § 18a Absatz 6 des Kreditwesengesetzes genannten angemessenen Kenntnisse und Fähigkeiten verfügen. Die hierfür notwendige Sachkunde erfordert angemessene theoretische und praktische Kenntnisse

./.

- der **rechtlichen Grundlagen** für die Vergabe von Verbraucherimmobilienkrediten, einschließlich der relevanten Rechtsprechung,

- der Verfahren des **Immobilienverkehrs** einschließlich der Organisation und Funktionsweise von Grundbüchern sowie

### Immobilienvermittler / Honorarberater (Gewerberecht)

---

Auszug aus dem Referentenentwurf der „Verordnung über Immobilienvermittlung“ des Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) vom 12.10.2015:

#### Sachkundenachweis für Immobilienvermittler §34i GewO/ Honorar-Immobilienvermittler §34i Abs. 5 GewO

##### § 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;
2. fachliche Kenntnisse auf folgenden Gebieten insbesondere in Bezug auf rechtliche Grundlagen und steuerliche Behandlungen:
  - a) Kenntnisse für Immobilienvermittlung und –beratung, **rechtliche Grundlagen:**
    - aa) Allgemeine rechtliche Grundlagen,
    - bb) rechtliche Grundlagen des **Immobilienverkehrs**,
    - cc) **Aufbau und Funktionsweise von Grundbüchern**,
    - dd) **Vermittler- und Beraterrecht**,
    - ee) Verbraucherschutz,
    - ff) Wettbewerbsrecht,
    - gg) Datenschutz,

-

Synopse der Sachkundenachweise und Gleichstellung der Berufsqualifikationen

Bankmitarbeiter (BaFin)

Immobiliardarlehensvermittler /  
Honorarberater (Gewerberecht)

der einschlägigen **Kreditprodukte** und der üblicherweise mit ihnen angebotenen Nebenleistungen

- des Verfahrens zur Prüfung der **Kreditwürdigkeit** des Verbrauchers
- der **Bewertung von Sicherheiten**.

- hh) Zuständigkeiten der Aufsicht,
- ii) Europäischer Binnenmarkt: Dienstleistungs- und Niederlassungsfreiheit,
- jj) finanzwirtschaftliche und wirtschaftliche Grundlagen,
- kk) steuerliche Aspekte des Immobilien erwerbs;

- 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) Die nach Absatz 1 erforderliche Sachkunde muss durch **Abschluss oder Arbeitszeugnisse, durch Schulungsnachweise oder in anderer geeigneter Weise** belegbar sein.

**§ 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 Immobiliardarlehensvermittlung und –beratung durch eigene Erfahrung vertraut und für die Mitwirkung im Prüfungswesen geeignet sein.

(3) Mehrere Industrie- und Handelskammern können Vereinbarungen zur gemein-

Synopse der Sachkundenachweise und Gleichstellung der Berufsqualifikationen

Bankmitarbeiter (BaFin)

---

Immobilienkreditvermittler /  
Honorarberater (Gewerberecht)

---

samen 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 Immobilienkreditvermittlung 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.

Synopse der Sachkundenachweise und Gleichstellung der Berufsqualifikationen

Bankmitarbeiter (BaFin)

---

Immobiliendarlehensvermittler /  
Honorarberater (Gewerberecht)

---

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.

Synopse der Sachkundenachweise und Gleichstellung der Berufsqualifikationen

**Bankmitarbeiter (BaFin)**

---

**Immobiliardarlehensvermittler /  
Honorarberater (Gewerberecht)**

---

(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.

**§ 2 Berufsqualifikation als Sachkundenachweis**

(1) Die erforderliche Sachkunde gilt insbesondere durch eine der folgenden Berufsqualifikationen als nachgewiesen:

- einen Abschluss als Bank- oder Sparkassenkaufmann oder –frau

**§ 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),

### Synopse der Sachkundenachweise und Gleichstellung der Berufsqualifikationen

#### Bankmitarbeiter (BaFin)

---

- einen Abschluss als **Bank- oder Sparkassenfachwirt oder -wirtin**

(2) Als Nachweis wird außerdem der Abschluss eines **wirtschafts- oder rechtswissenschaftlichen Studiums** (Hochschul- oder Fachhochschulabschluss oder gleichwertiger Abschluss) anerkannt, wenn darüber hinaus **eine fachspezifische Berufspraxis** nachgewiesen werden kann, die gewährleistet, dass der Mitarbeiter den an die Sachkunde zu stellenden Anforderungen genügt.

#### § 3 Anerkennung ausländischer Befähigungsnachweise im Rahmen der Niederlassungsfreiheit

(1) Als Nachweis der erforderlichen Sachkunde nach den §§ 1 und 2 werden gleichwertige Berufsqualifikationen anerkannt, die von einer zuständigen Behörde eines anderen Mitgliedstaats der Europäischen Union oder eines anderen Vertragsstaats des Abkommens über den europäischen Wirtschaftsraum ausgestellt oder anerkannt worden sind.

(2) Ist die Ausübung der Tätigkeit in dem anderen Mitglied- oder Vertragsstaats nicht an eine bestimmte Berufsqualifikation gebunden, kann die Sachkunde **durch andere geeignete Dokumente gegebenenfalls im Zusammenhang mit einer Tätigkeitsbeschreibung nachgewiesen werden.**

#### Immobiliendarlehensvermittler / Honorarberater (Gewerberecht)

---

- 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 Antragstellenden 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.

# Verordnung für Immobiliendarlehensvermittlung (ImmVermV): 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 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, 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 Immobiliendarlehensvermittlung und -beratung

- 2.4.1 Verbraucherkreditrecht
- 2.4.2 Immobilier-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 Grundschuld

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