IHK Saarland

**GEWERBERECHT – G27**

Stand: Juli 2025

Ihr Ansprechpartner
Ass. iur. Thomas Teschner
E-Mail
thomas.teschner@saarland.ihk.de
Tel.
(0681) 9520-200
Fax
(0681) 9520-690

# Immobiliardarlehensvermittler

## Was galt bis zum 21.03.2016?

Wer als Selbstständiger gemäß § 34c Gewerbeordnung (GewO) den Abschluss von Darlehensverträgen vermitteln oder die Gelegenheit zu einem solchen Vertragsabschluss nachweisen möchte, brauchte bisher eine Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 Nr. 2 GewO und eine Gewerbeanmeldung nach § 14 GewO. Dies galt unabhängig von dem Verwendungszweck des Darlehens durch den Darlehensschuldner oder seiner Eigenschaft als Verbraucher.

## Seit 21.03.2016: Immobiliardarlehensvermittler nach § 34i GewO

Aufgrund europarechtlicher Vorgaben wurde der Teilbereich des Immobiliardarlehensvermittler von § 34c GewO in die neue Vorschrift § 34i GewO überführt. Danach bedarf seit dem 21.03.2016 derjenige, der ein **Immobiliar-Verbraucherdarlehen** oder eine entsprechende **Finanzierungshilfe** (hauptsächlich sog. Finanzierungsleasingvertrag) **vermitteln** möchte **oder** Dritte zu solchen Verträgen **beraten** möchte, einer **Erlaubnis nach § 34i GewO** als Immobiliardarlehensvermittler.

Unter den Begriff **Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag** fallen entgeltliche **Darlehensverträge zwischen** einem **Unternehmer** als Darlehensgeber **und** einem **Verbraucher** als Darlehensnehmer, die entweder durch ein Grundpfandrecht oder eine Reallast besichert sind oder die für den Erwerb oder die Erhaltung des Eigentums an Grundstücken bestimmt sind. Ebenfalls davon erfasst sind **Kreditverträge,** die für den Erwerb oder die Erhaltung von Eigentumsrechten an bestehenden oder zu errichtenden Gebäuden aufgenommen werden. Zusätzlich erfasst sind Darlehen, die für den Erwerb oder die Erhaltung von grundstücksgleichen Rechten bestimmt sind.

**Nicht erfasst** sind **Darlehen,** die lediglich der **Zustandserhaltung** der **Gebäude** dienen. Ebenfalls nicht erfasst ist die **Vermittlung von Bausparverträgen,** weil Bausparverträge als solche keine Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträge sind.

**Alle Vermittlungen von anderen Darlehen,** die keine Immobiliar-Verbraucherdarlehen sind und deshalb nicht in den Anwendungsbereich des § 34i GewO fallen, sind weiterhin **erlaubnispflichtig nach § 34c GewO.**

Die Vermittlung und Beratung über partiarische Darlehen und Nachrangdarlehen als **Vermögensanlagen** (siehe Kleinanlegerschutzgesetz) unterfällt seit Juli 2015 der Erlaubnispflicht nach § 34f GewO, ➔ **G62** „Regeln für Finanzdienstleister“, Kennzahl **1755**.



**Industrie- und Handelskammer des Saarlandes**
Postanschrift: IHK Saarland · 66104 Saarbrücken · Büroanschrift: Franz-Josef-Röder-Straße 9 · 66119 Saarbrücken
Tel. 06 81/95 20-0 · Fax 06 81/95 20-888 · E-Mail: info@saarland.ihk.de · Internet: www.saarland.ihk.de

# I. Erlaubnis und Registrierung nach § 34i GewO

Die Immobiliardarlehensvermittler und die Honorar-Immobiliardarlehensberater brauchen eine gewerberechtliche Erlaubnis und eine Registrierung im Vermittlerregister.

## 1. Erlaubnisvoraussetzungen für Immobiliardarlehensvermittler nach § 34i GewO

- **persönliche Zuverlässigkeit**

Diese wird nachgewiesen durch die Vorlage eines polizeilichen Führungszeugnisses zur Vorlage bei einer Behörde und eines Auszugs aus dem Gewerbezentralregister. Die persönliche Zuverlässigkeit besitzt in der Regel nicht, wer in den letzten fünf Jahren vor Stellung des Antrags wegen eines Verbrechens oder Diebstahls, Unterschlagung, Erpressung, Betruges, Untreue, Geldwäsche, Urkundenfälschung, Hehlerei, Wuchers oder einer Insolvenzstraftat rechtskräftig verurteilt worden ist.

- **geordnete Vermögensverhältnisse**

Um geordnete Vermögensverhältnisse zu beweisen, ist der Nachweis zu führen, dass gegen den Antragssteller kein laufendes oder abgeschlossenes Insolvenzverfahren anhängig ist und kein Eintrag im Schuldnerverzeichnis / Vollstreckungsportal besteht.

- **Berufshaftpflichtversicherung**

Das Bestehen einer aktuellen Vermögensschadenhaftpflichtversicherung mit einer Mindestversicherungssumme von 500.000 € für jeden einzelnen Versicherungsfall und 1.000.000 € für alle Versicherungsfälle (Mindestdeckung) eines Jahres muss nachgewiesen werden. Diese Versicherung muss sowohl bei der Erlaubniserteilung wie auch während der ganzen Zeit der Erlaubnis lückenlos bestehen.

- **Kenntnisse und Fertigkeiten (Sachkunde)**

Die Sachkunde wird entweder durch den Nachweis bestimmter Ausbildungsgänge nebst Praxiserfahrung nachgewiesen oder durch die Ablegung der Sachkundeprüfung bei einer Industrie- und Handelskammer. Sie kann auch durch die sog. Alte-Hasen-Regelung erfolgen (näheres zur Sachkunde und zur Alten-Hasen-Regelung unter 5.).

- **Sitz der Hauptniederlassung und Ausübung der Tätigkeit als Immobiliardarlehensvermittler im Inland**

Der Antragssteller muss seine Hauptniederlassung oder seinen Hauptsitz im Inland haben und seine Tätigkeit als Immobiliardarlehensvermittler dort auch ausüben.

## 2. Berufspflichten für Honorar- Immobiliardarlehensberater

Für Honorar-Immobiliardarlehensberater gibt es bei der Tätigkeit weitere Voraussetzungen nach § 34i Abs. 5 GewO zu beachten:

### a) Verhaltenspflichten

Sie müssen für ihre Empfehlungen für oder gegen einen Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag oder eine entsprechende entgeltliche Finanzierungshilfe eine **hinreichende Anzahl von entsprechenden auf dem Markt angebotenen Verträgen** heranziehen und sie dürfen vom **Darlehensgeber keine Zuwendung** annehmen und von ihm in keiner Weise abhängig sein.

### b) Aufzeichnungspflichten

Der Honorar-Immobiliardarlehensberater muss ab der Annahme des Auftrags Art und Höhe der Einnahmen, die er für seine Tätigkeit erhalten hat, aufzeichnen. Außerdem muss er den Namen und Vornamen oder die Firma sowie die Anschrift des Leistenden aufzeichnen. Er hat Unterlagen und Belege übersichtlich zu sammeln. Die Aufzeichnungen sind unverzüglich und in deutscher Sprache vorzunehmen.

Diese 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.

## 3. Ausnahmeregelungen

### a) Kreditinstitute

Kreditinstitute, denen eine Erlaubnis nach § 32 Abs. 1 KWG erteilt wurde oder die Zweigstellen von Unternehmen gemäß § 53b Abs. 1 Satz 1 KWG sind, brauchen keine Erlaubnis nach § 34i GewO.

### b) Kreditvermittler aus anderen EU-Staaten

Ebenfalls keine Erlaubnis nach § 34i GewO benötigt, wer in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum eine Erlaubnis hat, die nach Artikel 29 der Richtlinie 2014/17/EU erteilt worden ist.

## 4. Sachkundenachweis

Der Sachkundenachweis muss durch den **Erlaubnisinhaber** geführt werden. Er darf nur dann **Personen,** die **bei der Vermittlung oder Beratung** (nicht zwangsläufig unmittelbar!) **mitwirken oder** in **leitender Position** verantwortlich sind, beschäftigen, wenn diese ihre Sachkunde und Zuverlässigkeit nachgewiesen haben.

### a) Sachkundeprüfung

Die Sachkundeprüfung wird von den Industrie- und Handelskammern durchgeführt. Der Prüfling kann bei jeder IHK die Sachkundeprüfung ablegen, soweit diese angeboten wird. Wir, die IHK Saarland bieten die Sachkundeprüfung an. Die Sachkundeprüfung besteht aus einem schriftlichen und einem praktischen Teil. Im schriftlichen Teil soll der Prüfling anhand praxisbezogener Aufgaben nachweisen, dass er die grundlegenden fachlichen und rechtlichen Kenntnisse auf dem Gebiet der Immobiliardarlehensvermittlung erworben hat und diese praktisch anwenden kann. 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. **Termine und Anmeldung hier**.

### b) Einer Sachkundeprüfung gleichgestellte Ausbildungsabschlüsse

Der Sachkundenachweis kann auch durch bestimmte Ausbildungsabschlüsse erbracht werden. Die Liste finden Sie hier.

### c) Übergangsregelung

**Ein vor dem 21.03.2016 abgelegter Abschluss** nach dem Standard des gemein-samen Lernzielkatalogs der deutschen Bausparkassen des Berufsbildungswerks der Bausparkassen e.V. [Abschluss: **Bauspar- und Finanzfachmann/-fachfrau (BWB)**], der Industrie- und Handelskammer Potsdam, der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen, der Sparkassenakademie Niedersachsen, der Sparkassenakademie Schloss Waldthausen, der Sparkassenakademie Baden-Württemberg, der Wirtschaftsakademie Schleswig Holstein/Niederlassung Lübeck oder der Beruflichen Fortbildungszentren der Bayerischen Wirtschaft (BFZ) gemeinnützige GmbH steht der erfolgreich abgelegten Sachkundeprüfung gleich.

### d) Alte-Hasen-Regelung

Personen, die seit dem **21.03.2011 ununterbrochen als Selbstständiger oder Arbeitnehmer** eine Tätigkeit im Sinne des § 34i Abs. 1 GewO ausüben, sind von der Sachkundeprüfung befreit. Die ununterbrochene Tätigkeit muss bei der Antragstellung gegenüber der erlaubniserteilenden Behörde **nachgewiesen** werden. Als Nachweise können u.a. Provisionsabrechnungen dienen (mind. drei Provisionen pro Jahr).

### e) ausländische Berufsabschlüsse

Im Ausland erworbene Berufsabschlüsse können auf Antrag auf Vergleichbarkeit hin überprüft werden.

## 5. Registrierung im Vermittlerregister

### a) Registrierungspflicht für Gewerbetreibende

Gewerbetreibende haben sich unverzüglich nach Erlaubniserteilung, vor der Ausübung ihres Gewerbes, in das Vermittlerregister eintragen zu lassen. Hierzu leitet die Erlaubnisbehörde die zu veröffentlichenden Daten an die IHK als Registrierungsstelle weiter. Diese stellt die Daten in das öffentliche Register ein und erteilt dem Erlaubnisinhaber eine Registrierungsbestätigung. Der Erlaubnisbehörde teilt sie die Registrierungsnummer mit. Immobiliardarlehensvermittler können über das Portal www.vermittlerregister.info gesucht werden. Die mitgeteilten Daten werden - mit Ausnahme der Geburtsdaten - in das öffentliche Register eingepflegt.

### b) Registrierungspflicht für Beschäftigte

Ebenfalls müssen der Familienname und der Vorname der vom Eintragungspflichtigen beschäftigten Personen, die **unmittelbar bei der Vermittlung oder Beratung mitwirken** oder dafür verantwortlich sind, bei der IHK als **Registerbehörde gemeldet** werden **und in** das **Register eingetragen** werden.

**Achtung: Beschäftigte,** die bei der **Beratung bzw. der Vermittlung unmittelbar** mitwirken, benötigen gemäß § 34i Abs. 6 GewO ebenfalls einen **Sachkundenachweis** und müssen zuverlässig sein. Der Sachkundenachweis kann auch bei den Mitarbeitern über die Alte-Hasen-Regelung erbracht werden. Sie müssen sich **nach Aufnahme ihrer Tätigkeit in das Vermittlerregister eintragen lassen.**

Die entsprechenden Formulare werden hier bereitgestellt.

## 6. Anzeigepflicht

Der Gewerbetreibende hat der für die Erlaubniserteilung nach § 34i Abs. 1 GewO zuständigen Behörde unverzüglich 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:

a) der Name, der Geburtsname, sofern dieser vom Namen abweicht, sowie der Vorname,
b) die Staatsangehörigkeit oder Staatsangehörigkeiten,
c) der Geburtstag und Geburtsort sowie
d) die Anschrift

### 7. Erstellung von Prüfungsberichten

Die jährliche verpflichtende Erstellung von Prüfungsberichten durch die **Immobiliardarlehensvermittler** ist in § 34i GewO nicht vorgesehen. Aber: die für die Erlaubniserteilung nach § 34i Abs. 1 GewO 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 Abs. 5 Nr.2 GewO und § 14 GewO ergebenden Pflichten überprüfen lässt und der Behörde den Prüfungsbericht übermittelt. Der Prüfer wird von der 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.

### 8. Veröffentlichungen von Sanktionen im Vermittlerregister

Die Erlaubnisbehörde kann jede in das Gewerbezentralregister nach § 149 Abs. 2 einzutragende, nicht mehr anfechtbare **Entscheidung wegen Verstoßes** gegen Bestimmungen dieses Gesetzes oder einer Rechtsverordnung nach § 34j öffentlich bekannt machen, sofern eine solche Bekanntgabe die Stabilität der Finanzmärkte nicht ernstlich gefährdet und den Beteiligten keinen unverhältnismäßig hohen Schaden zufügt. Die Bekanntmachung erfolgt durch **Eintragung in das Vermittlerregister**.

### 9. Gebühren

Die Gebühren für die **Erlaubniserteilung** im Saarland betragen derzeit 120 - 1.600 EUR. Die Höhe der **Gebühren** für die **IHK-Sachkundeprüfung** und für die **Registrierung** bei der IHK Saarland können Sie unserem Gebührentarif entnehmen.

## Wer ist wofür zuständig?

Immobiliardarlehensvermittler und Honorar-Immobiliardarlehensberater benötigen eine Erlaubnis und müssen sich in das Vermittlerregister nach § 11a GewO eintragen lassen. Im Saarland sind für die **Erlaubniserteilung** die Landkreise, der Regionalverband Saarbrücken, die Landeshauptstadt Saarbrücken und die Städte Völklingen und St. Ingbert zuständig. Die **Prüfungsberichte** der Honorar-Immobiliardarlehensberater müssen ebenfalls bei diesen Stellen eingereicht werden (vgl. Liste in Anlage). Die **Sachkundeprüfung** wird bei der IHK Saarland abgelegt. Die **Registrierung** der Immobiliardarlehensvermittler, die einen Sitz im Saarland haben sowie deren Mitarbeiter, die unmittelbar an der Beratung bzw. Vermittlung mitwirken, erfolgt bei der IHK Saarland.

*Dieses Merkblatt soll – als Service Ihrer IHK – nur erste Hinweise geben und erhebt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Obwohl es mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, kann eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden.*

**ANLAGE:**

**Zuständige Behörden im Saarland für**
**Bauträger und Baubetreuer, Darlehensvermittler, Finanzanlagenvermittler, Immobiliardarlehensvermittler, Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter**

Landeshauptstadt Saarbrücken
Ordnungsamt
Großherzog-Friedrich-Str. 111
66121 Saarbrücken
Telefon (0681) 905-3509 oder -3573
Fax: (0681) 905-3579
E-Mail: ordnungsamt@saarbruecken.de

Stadt St. Ingbert
Bürgerservice und Ordnung
Am Markt 12
66386 St. Ingbert
Telefon: (06894) 13-113 oder -0
Fax: (06894) 13-111
E-Mail: gewerbeamt@st-ingbert.de

Stadt Völklingen
Fachbereich 3/32
Rathausplatz
66333 Völklingen
Telefon: (06898) 13-2266 oder -2451
Fax: (06898) 13-2122
E-Mail: gewerbe-online@voelklingen.de

Regionalverband Saarbrücken
- als Kreispolizeibehörde -
Schlossplatz 8-10
66119 Saarbrücken
Telefon: (0681) 506-3157 oder -3158
Fax: (0681) 506- 3390
E-Mail: gewerberecht@rvsbr.de

Saarpfalz-Kreis
Kreispolizeibehörde
Am Forum 1
66424 Homburg
Telefon: (06841) 104-8321 oder -8257
Fax: (06841) 104-7239
E-Mail: kpb@saarpfalz-kreis.de

Landkreis Saarlouis
Amt für Öffentliche Sicherheit und Ordnung
Kaiser-Wilhelm-Straße 4 - 6
66740 Saarlouis
Telefon: (06831) 444-302 oder-0
Fax: (06831) 444-308
E-Mail: amt32@kreis-saarlouis.de

Landkreis Neunkirchen
Kreispolizeibehörde
Wilhelm-Heinrich-Straße 36
66564 Ottweiler
Telefon: (06824) 906-1328 oder -1100
Fax: (06824) 906-1285
E-Mail: kreispolizei@landkreis-neunkirchen.de

Landkreis Merzig-Wadern
Straßenverkehrs- und
Kreisordnungsbehörde
Bahnhofstraße 44
66663 Merzig
Telefon: (06861) 80-286 oder -0
Fax: (06861) 80-360
E-Mail: strassenverkehr@merzig-wadern.de

Landkreis St. Wendel
Kreisordnungs- und Straßenverkehrsamt
Tritschler Straße 5
66606 St. Wendel
Tel.: 06851/801-2827
Fax: 06851/801-2872
E-Mail: kreispolizeibehoerde@lkwnd.de

**Eine Zuordnung der saarländischen Gemeinden zu den o.g. Behörden finden Sie auf der nächsten Seite.**

| Gemeinde | Zust. Landkreis | Gemeinde | Zust. Landkreis |
|---|---|---|---|
| **B**eckingen | Landkreis Merzig-Wadern | Nohfelden | Landkreis St. Wendel |
| Bexbach | Saarpfalz-Kreis | Nonnweiler | Landkreis St. Wendel |
| Blieskastel | Saarpfalz-Kreis | **O**berthal | Landkreis St. Wendel |
| Bous | Landkreis Saarlouis | Ottweiler | Landkreis Neunkirchen |
| **D**illingen | Landkreis Saarlouis | **P**erl | Landkreis Merzig-Wadern |
| **E**nsdorf | Landkreis Saarlouis | Püttlingen | Regionalverband Saarbrücken |
| Eppelborn | Landkreis Neunkirchen | **Q**uierschied | Regionalverband Saarbrücken |
| **F**reisen | Landkreis St. Wendel | **R**ehlingen-Siersburg | Landkreis Saarlouis |
| Friedrichsthal | Regionalverband Saarbrücken | Riegelsberg | Regionalverband Saarbrücken |
| **G**ersheim | Saarpfalz-Kreis | **S**aarbrücken | Landeshauptstadt Saarbrücken |
| Großrosseln | Regionalverband Saarbrücken | Saarlouis | Landkreis Saarlouis |
| **H**eusweiler | Regionalverband Saarbrücken | Saarwellingen | Landkreis Saarlouis |
| Homburg | Saarpfalz-Kreis | Schiffweiler | Landkreis Neunkirchen |
| **I**llingen | Landkreis Neunkirchen | Schmelz | Landkreis Saarlouis |
| **K**irkel | Saarpfalz-Kreis | Schwalbach | Landkreis Saarlouis |
| Kleinblittersdorf | Regionalverband Saarbrücken | Spiesen-Elversberg | Landkreis Neunkirchen |
| **L**ebach | Landkreis Saarlouis | St. Ingbert | Stadt St. Ingbert |
| Losheim am See | Landkreis Merzig-Wadern | St. Wendel | Landkreis St. Wendel |
| **M**andelbachtal | Saarpfalz-Kreis | Sulzbach | Regionalverband Saarbrücken |
| Marpingen | Landkreis St. Wendel | **T**holey | Landkreis St. Wendel |
| Merchweiler | Landkreis Neunkirchen | **Ü**berherrn | Landkreis Saarlouis |
| Merzig | Landkreis Merzig-Wadern | **V**ölklingen | Stadt Völklingen |
| Mettlach | Landkreis Merzig-Wadern | **W**adern | Landkreis Merzig-Wadern |
| **N**albach | Landkreis Saarlouis | Wadgassen | Landkreis Saarlouis |
| Namborn | Landkreis St. Wendel | Wallerfangen | Landkreis Saarlouis |
| Neunkirchen | Landkreis Neunkirchen | Weiskirchen | Landkreis Merzig-Wadern |