

## § 34i GewO: Honorare, Provisionen und Berufsbilder bei der Vermittlung von Immobilienkrediten

– Dr. Martin Andreas Duncker, Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht  
Schlatter Rechtsanwälte Steuerberater, Heidelberg –

§ 34i GewO enthält die neue Erlaubnispflicht für die Vermittlung von Immobiliendarlehensverträgen. Der Gesetzgeber hat sich hierbei an den Regelungen für Versicherungsvermittler und Finanzanlagenvermittler orientiert, jedoch an entscheidenden Stellen abweichend formuliert. Das wirft Fragen auf: Kann ein provisionsgebundener Vermittler auch als reiner Honorarberater tätig und als solcher eingetragen werden? Oder handelt es sich um unterschiedliche Berufsbilder, die sich gegenseitig ausschließen? Der Wortlaut des Gesetzes allein hilft leider nicht weiter.

### Schaffung neuer Vertrags- und Berufstypen?

Der Gesetzgeber hat mit Einführung des § 34i GewO neue Begriffe geschaffen. Anstatt den **Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag** als Unterfall der Verbraucherdarlehensverträge zu begreifen, wurde diesem Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag als weiteres Wortungetüm der **Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag** an die Seite gestellt. Für die Gewerbetreibenden wurde zusätzlich zum bisherigen Begriff der Darlehensvermittler (§ 34c Abs. 1, S. 1, Nr. 2 GewO) der Immobiliendarlehensvermittler (§ 34i Abs. 1) und der Honorar-Immobilienberater (§ 34i Abs. 5) geschaffen. Wer als unabhängiger Honorarberater auftritt, darf – dies ist das wesentliche Unterscheidungsmerkmal – generell vom Darlehensgeber keine Zuwendungen annehmen.

Hinsichtlich der Honorar-Immobilienberater und der Immobiliendarlehensvermittler wird derzeit lebhaft und sehr kontrovers diskutiert, ob es Vermittlern gestattet ist, einzelfallbezogen als Honorarberater oder als provisionsgebundener Vermittler aufzutreten oder ob diese sich generell entscheiden müssen.

### Allein der Blick ins Gesetz reicht nicht

Für die Finanzanlagenvermittlung hat der Gesetzgeber klar in Absatz 2 von § 34h Gewerbeordnung hineingeschrieben: Wer als Honorarfinanzanlagenberater (§ 34h GewO) tätig ist, darf kein Gewerbe als Finanzanlagenvermittler (§ 34f Abs. 1 GewO) ausüben. Wollte der Gesetzgeber diesen Weg auch bei der Immobilienkreditfinanzierung gehen? Dort sucht man eine entsprechende gesetzliche Regelung vergebens. Der Gesetzgeber hat den Honorar-Immobilienberater auch nicht (wie bei der Finanzanlagenvermittlung) in einem eigenständigen Paragraphen geregelt, sondern die Regelung zum Honorar-Immobilienberater schlicht als Absatz 5 an die Regelung zum provisionsgebundenen Vermittler (§ 34i) angehängt. Nach dem Gesetzeswortlaut scheint es daher im Gegensatz zur Finanzanlagenvermittlung gerade möglich, dass der Gewerbetreibende sich von Fall zu Fall entscheiden kann, ob er provisionsgebunden tätig wird oder allein auf Honorar des Kunden.

Wer diese Auffassung vertritt, kann sich voll auf den Gesetzeswortlaut stützen. Hätte der Gesetzgeber ein Ausschließlichkeitsverhältnis zwischen Honorarberatung und provisionsgestützter Vermittlung gewollt, hätte er schließlich die Systematik aus der Finanzanlagenvermittlung übernehmen können.

#### Impressum

**markt intern** Verlagsgruppe – **kapital-markt intern** Verlag GmbH, Grafenberger Allee 3D, D-40237 Düsseldorf, Tel.: +49 (0)211 6698 199, Fax: +49 (0)211 6912 440, www.kmi-verlag.de. Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Dipl.-Ing. Günter Weber. Gerichtsstand Düsseldorf. Handelsregister HRB 71651. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verlages.

**kapital-markt intern** Herausgeber: Dipl.-Ing. Günter Weber. Chefredakteur: Redaktionsdirektor Dipl.-Kfm. Uwe Kremer. Redaktionsdirektor Rechtsanwalt Gerrit Weber. Redaktionsbeirat: Dipl.-Ing. Dipl.-Oen. Erwin Hausen, Christoph Morisse M.A., Rechtsanwalt Dr. Axel J. Prumm, Christian Prüßing M.A. Druck: Theodor Gruda, www.gruda.de. ISSN 0173-3516

Ihr direkter Draht ... (Mo. - Do. 15 - 18 Uhr, Fr. 9 - 12 Uhr)

02 11 / 66 98 - 164

Fax: 02 11 / 69 12 - 440

e-mail: kmi@kmi-verlag.de

... für den vertraulichen Kontakt

