

6. Mai 2026

Stellungnahme der Bausparkassenverbände zum Referentenentwurf einer Verordnung zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2023/2225 über Verbraucherkreditverträge im Gewerberecht

Wir bedanken uns für die Gelegenheit einer Stellungnahme zum Referentenentwurf einer Verordnung zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2023/2225 über Verbraucherkreditverträge im Gewerberecht.

Nach dem Bausparkassengesetz (BauSparkG) vergeben die deutschen Bausparkassen Darlehen ausschließlich zu wohnungswirtschaftlichen Zwecken (vgl. §§ 1 Abs. 1, 4 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 i. V. m. § 1 Abs. 3 BauSparkG). Forderungen der Bausparkassen aus Darlehen sind grundsätzlich durch Bestellung von Hypotheken oder Grundschulden zu sichern (§ 7 Abs. 1 Satz 1 BauSparkG). Ausnahmsweise kann von einer dinglichen Sicherheit bei Darlehen bis 50.000 Euro abgesehen werden (§ 7 Abs. 4 BauSparkG i. V. m. § 12 Abs. 1 der Bausparkassenverordnung). Vor diesem Hintergrund vergeben Bausparkassen bis zur Höhe von 50.000 Euro Darlehen, insbesondere Vorfinanzierungskredite und Bauspardarlehen, als Allgemein-Verbraucherdarlehen im Sinne des § 491 Abs. 2 BGB zum Zwecke der energieeffizienten Sanierung, des altersgerechten Umbaus sowie der sonstigen Modernisierung und Renovierung von Gebäuden.

Die privaten und öffentlichen Bausparkassen arbeiten dabei mit ca. 20.000 Vermittlern im eigenen Außendienst zusammen, bei denen es sich um selbständige Handelsvertreter nach § 84 Abs. 1 HGB handelt. Hinzu kommt eine Vielzahl von sonstigen Vertriebspartnern (insbesondere Kooperationspartner in Banken bzw. Sparkassen sowie freie Vermittler).

1. Allgemein zum Entwurf der Darlehensvermittlungsverordnung

Die Konzeption des Entwurfs der Darlehensvermittlungsverordnung (DarlVermV-E) in Art. 1 des Entwurfs ist aus Sicht der Praxis sehr zu begrüßen. Die Vorgaben der Verbraucherkreditrichtlinie werden – wie schon mit den Neuregelungen in §§ 34k und 162 GewO-neu – auch mit dem vorgelegten Entwurf der Darlehensvermittlungsverordnung ganz überwiegend so umgesetzt, dass der durch die Richtlinie intendierte Schutz der Verbraucher gewährleistet und gleichzeitig Aufwand und Belastung für die Gewerbetreibenden und deren Beschäftigte so gering wie möglich gehalten werden. Dies spiegelt sich beispielsweise in den gelungenen Anforderungen an die Weiterbildung wider.

Der wesentliche Änderungsbedarf betrifft den Aufgabenauswahlausschuss, der aus Gründen der Qualitätssicherung für die neue Sachkundeprüfung für Darlehensvermittler vorgesehen und auch für die Sachkundeprüfung für Immobiliendarlehensvermittler künftig beibehalten werden sollte (dazu unter 2.). Zudem sollte die Anerkennung der gleichwertigen Qualifikation nach § 4 Abs. 1 Nr. 1 DarlVermV-E auf alle Inhaber der Erlaubnis nach § 34i Abs. 1 GewO erstreckt werden (dazu unter 3.). Ferner regen wir an, den Sachkundekatalog für Darlehensvermittler in Anlage 1 zur DarlVermV-E um Kenntnisse auch zur „Bausparfinanzierung“ zu ergänzen und im Übrigen möglichst zu verschlanken (dazu unter 4.). Schließlich möchten wir auf einige weitere Regelungen der geplanten DarlVermV-E eingehen (dazu unter 5.).

Aufgrund des § 5 Abs. 5 LobbyRG weisen wir darauf hin, dass beide Bausparkassenverbände im Lobbyregister des Deutschen Bundestages eingetragen sind. Der Verband der Privaten Bausparkassen e.V. ist unter der Registernummer R000755 und die LBS-Bundesgeschäftsstelle unter der Registernummer R001752 registriert.

2. Aufgabenauswahlausschuss (Art. 1 und Art. 3 Nr. 1 des Verordnungsentwurfs)

Wir bitten dringend darum, zum einen im Rahmen der Sachkundeprüfung für Darlehensvermittler einen Aufgabenauswahlausschuss vorzusehen und zum anderen den Aufgabenauswahlausschuss im Rahmen der Sachkundeprüfung für Immobiliardarlehensvermittler auch künftig beizubehalten.

In diesem Zusammenhang könnte überlegt werden, die Aufgaben des Aufgabenauswahlausschusses für die Prüfung der Darlehensvermittler dem bestehenden Aufgabenauswahlausschuss für die Prüfung der Immobiliardarlehensvermittler (AAA 34i) zu übertragen.

Daher bitten wir

- a) § 3 Abs. 2 DarlVermV-E – in Orientierung an den heutigen § 3 Abs. 3 ImmVermV – wie folgt neu zu fassen (Ergänzungen im Fettdruck):

„Die Auswahl der Prüfungsaufgaben trifft ein nach Maßgabe des § 32 Absatz 2 der Gewerbeordnung eingerichteter bundesweit einheitlich tätiger Aufgabenauswahlausschuss. Der Aufgabenauswahlausschuss wird mit sieben Mitgliedern und sieben stellvertretenden Mitgliedern besetzt. Die Berufung der Mitglieder und der Stellvertreter erfolgt nach Anhörung von Vertretern der Kreditinstitute, der Bausparkassen, der Versicherungsunternehmen sowie der Kreditvermittler. Es werden berufen:

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

Die Mitglieder des Aufgabenauswahlausschusses sowie ihre Stellvertreter müssen in der Lage sein, sachverständige Entscheidungen zur Aufgabenstellung zu treffen. Die Prüfungsaufgaben werden nach der Prüfung in der Regel nicht veröffentlicht; sie stehen den Prüflingen nur während der Prüfungen zur Verfügung und können nach der Prüfung auf Anfrage im Einzelfall herausgegeben werden. Die Prüfung ist nicht öffentlich.“

- b) von einer Streichung des § 3 Abs. 3 ImmVermV abzusehen.

Begründung:

Der Aufgabenauswahlausschuss dient dazu, ein bundesweit einheitliches und hohes Niveau für die schriftliche Prüfung im Rahmen der Sachkundeprüfung von Vermittlern zu gewährleisten.¹

Der Ausschuss prüft zum einen die Entwürfe der neuen Prüfungsfragen (z.B. von der DIHK-Bildungs-GmbH) sowohl auf ihre Zuordnung zu den Inhalten des jeweiligen Sachkundekatalogs als auch auf ihre praktische Relevanz. Da zu den Mitgliedern des Aufgabenauswahlausschusses auch Praktiker gehören, die ihr Fachwissen und ihre Erfahrung einbringen, wird sichergestellt, dass die Aufgaben praxisnah sind und den aktuellen Anforderungen entsprechen. Zudem kontrolliert der Aufgabenauswahlausschuss die Formulierung der Fragen und der möglichen Antwortvorschläge auf Klarheit und Verständlichkeit,

¹ Vgl. Entwurf der Verordnung zur Einführung einer Finanzanlagenvermittlungsverordnung vom 16. Februar 2012, BR-Drs. 89/12, Seite 32.

überprüft die Richtigkeit der Lösungen und korrigiert ggf. die Einordnung der Fragen in die Kategorien „leicht“, „mittel“ und schwer“.

Zum anderen obliegt dem Aufgabenauswahlausschuss auf der Grundlage der jeweils aktuellen Ergebnisse der letzten Prüfungen eine Qualitätskontrolle der bereits verwendeten Fragen aus dem Fragen-Pool. Der Aufgabenauswahlausschuss lässt sich hierzu die digitalen Ergebnisse der letzten durch die IHKn abgenommenen Prüfungen im Hinblick auf einzelne Prüfungsfragen vorlegen. Insbesondere Fragen mit einer überdurchschnittlichen oder einer unterdurchschnittlichen Durchfallquote werden von dem Ausschuss vertieft geprüft und ggf. präzisiert, angepasst oder auch ganz aus dem Katalog der Prüfungsfragen entfernt. Auf diese Weise erfolgt eine stetige Qualitätskontrolle der aktuellen Aufgaben. Bei den IHKn eingehende Widersprüche werden ebenfalls dem Aufgabenauswahlausschuss vorgelegt, der eine Empfehlung zu der Entscheidung im Widerspruchsverfahren formuliert.

Durch die Tätigkeit des Aufgabenauswahlausschusses werden die hohe Qualität und die praktische Relevanz der Prüfung für die Vermittler gewährleistet. Zudem wird die bundesweite Einheitlichkeit der Prüfungsfragen sichergestellt, was die Gleichbehandlung der Prüflinge garantiert. Darüber hinaus werden Fehler, Ungenauigkeiten und Mehrdeutigkeiten in den Fragen und Antwortoptionen korrigiert und auf diese Weise Haftungsrisiken für die IHKn im Falle von Klagen der Prüflinge gemindert.

Entgegen der Annahme in der Verordnungsbegründung kann ein bundesweit einheitliches und hohes Niveau der Prüfungsfragen nicht in gleicher Weise auch ohne den Aufgabenauswahlausschuss gewährleistet werden. Soweit dabei in der Verordnungsbegründung auf Prüfungen aufgrund der Bewachungsverordnung Bezug genommen wird, fehlt es hier an einer Vergleichbarkeit. Denn der gesamte Finanz- und Versicherungsbereich zeichnet sich – im Gegensatz zum Bewachungsgewerbe – durch umfangreiche sowohl europäische als auch nationale gesetzliche Bestimmungen aus. Diese Bestimmungen sind einem steten Wandel unterworfen, da sowohl auf europäischer Ebene als auch auf nationaler Ebene häufig Gesetzesänderungen erfolgen und die Rechtsprechung des EuGH und des BGH laufend berücksichtigt werden muss. Diese Komplexität der zu Grunde liegenden Rechtsmaterien unterscheidet den für Darlehensvermittler und Immobiliardarlehensvermittler maßgeblichen Sachkundekatalog maßgeblich von dem für das Bewachungsgewerbe relevanten Katalog und ist der Grund dafür, dass die Verordnungsermächtigung für das Bewachungsgewerbe in § 34a Abs. 2 GewO nicht die Berufung eines Aufgabenauswahlausschusses beinhaltet. Die Anforderungen an die Sachkundeprüfung für Darlehensvermittler und für Immobiliardarlehensvermittler sind vielmehr mit den Anforderungen für Finanzanlagenvermittler und Versicherungsvermittler vergleichbar, für die ebenfalls der Aufgabenauswahlausschuss aus Gründen der Qualitätssicherung eingerichtet worden ist.

Auch aus formalgesetzlichen Gründen sind die Errichtung eines Aufgabenauswahlausschusses für die Prüfung der Darlehensvermittler und die Beibehaltung des Aufgabenauswahlausschusses für die Prüfung der Immobiliardarlehensvermittler geboten. Denn § 32 Abs. 2 Satz 2 GewO sieht vor, dass in Rechtsverordnungen Einzelheiten zur Errichtung der Aufgabenauswahlausschüsse, insbesondere hinsichtlich der Zusammensetzung, zu bestimmen „sind“. Der Gesetzgeber stellte in der Gesetzesbegründung zu § 32 Abs. 2 GewO klar, dass ein Aufgabenauswahlausschuss jeweils „auf Grund einer für die einzelnen Gewerbe bestehenden Verordnungsermächtigung zu errichten ist“.²

² Vgl. Beschlussempfehlung und Bericht des Ausschusses für Wirtschaft und Energie vom 10. Oktober 2018 zum Regierungsentwurf eines Gesetzes zur Änderung des Akkreditierungsstellengesetzes und der Gewerbeordnung, BT-Drs. 19/4881, Seite 14.

Der Gesetzgeber hatte zuvor im Zusammenhang mit der Regulierung der Versicherungsvermittler betont, dass auch im Lichte von „Deregulierungsbemühungen“³ die ausdrückliche gesetzliche Vorgabe zur Berufung eines Aufgabenauswahlausschusses in der Verordnungsermächtigung für Versicherungsvermittler „aus Bestimmtheitsgründen erforderlich“ sei, „um eine bundeseinheitliche Sachkundeprüfung sicherzustellen und damit einen Wettlauf auf das niedrigste Niveau von vornherein zu verhindern“⁴. Eine solche ausdrückliche gesetzliche Verordnungsermächtigung für die Berufung eines Aufgabenauswahlausschusses, die sich an der Verordnungsermächtigung für Versicherungsvermittler orientiert, findet sich sowohl in § 34i Abs. 1 Nr. 3 GewO-neu für die Prüfung der Darlehensvermittler als auch in § 34j Abs. 1 Nr. 2 GewO für die Prüfung der Immobiliardarlehensvermittler. Der Gesetzeswortlaut und die Gesetzesmaterialien sprechen somit dafür, dass der Ordnungsgeber aufgrund einer Verordnungsermächtigung zur Berufung eines Aufgabenauswahlausschusses nur Einzelheiten zur Berufung des Aufgabenauswahlausschusses regeln kann, ohne aber die gesetzliche Entscheidung für die verpflichtende Einrichtung eines solchen Aufgabenauswahlausschusses in Frage stellen zu können.

3. Anerkennung einer gleichwertigen beruflichen Qualifikation bei allen Inhabern der Gewerbeerlaubnis nach § 34i Abs. 1 GewO

Wir bitten darum, die Regelung in § 4 Abs. 1 Nr. 1 DarlVermV-E auf alle Gewerbetreibenden, die im Besitz einer Erlaubnis nach § 34i Abs. 1 GewO sind, zu erweitern.

Daher bitten wir,

§ 4 Abs. 1 Nr. 1 DarlVermV-E – in Orientierung an dem Wortlaut des § 162 Abs. 6 GewO-E in der Fassung des Referentenentwurfs des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2023/2225 über Verbraucherkreditverträge – wie folgt neu zu fassen (Ergänzungen im Fettdruck):

„Folgende Berufsqualifikationen und deren Vorläufer oder Nachfolger sind dem Nachweis der erforderlichen Sachkunde nach § 1 gleichgestellt:

- 1. *Besitz einer Erlaubnis nach § 34i Absatz 1 oder eine mit Erfolg abgelegte Sachkundeprüfung nach § 34i Absatz 2 Nummer 4 der Gewerbeordnung in Verbindung mit § 1 der Immobiliardarlehensvermittlungsverordnung;*“**

Begründung:

Wir begrüßen, dass nach § 4 Abs. 1 Nr. 1 DarlVermV-E eine erfolgreich abgelegte Sachkundeprüfung als Immobiliardarlehensvermittler im Sinne des § 34i Abs. 2 Nr. 4 GewO in Verbindung mit § 1 ImmVermV als gleichwertige Qualifikation anerkannt wird, die eine Sachkundeprüfung zum Erlangen der Erlaubnis als Darlehensvermittler im Sinne des § 34k Abs. 6 Satz 2 GewO-neu entbehrlich macht.

³ Vgl. Stellungnahme des Bundesrats vom 16. Juni 2006 zum Entwurf eines Gesetzes zur Neuregelung des Versicherungsvermittlerrechts, BR-Drs. 303/06 (Beschluss), Seite 6 zu Ziffer 9: Der Bundesrat forderte zu der Verordnungsermächtigung in § 34d Abs. 8 Satz 1 Nr. 2 GewO die Streichung des Bezugs auf „die Gleichstellung anderer Berufsqualifikationen mit der Sachkundeprüfung, die örtliche Zuständigkeit der Industrie- und Handelskammern und die Berufung eines Aufgabenauswahlausschusses“ unter Hinweis auf Deregulierungsbemühungen.

⁴ Vgl. Gegenäußerung der Bundesregierung vom 30. August 2006 zum Entwurf eines Gesetzes zur Neuregelung des Versicherungsvermittlerrechts, BT-Drs. 16/2475, Seite 9 zu Ziffer 9, die den Vorschlag des Bundesrats abgelehnt und die hohe Regelungsdichte in der Verordnungsermächtigung inkl. der Vorgabe zur Berufung des Aufgabenauswahlausschusses mit der Gewährleistung einer bundeseinheitlichen und hohen Qualität der Prüfungen gerechtfertigt hat.

Nach § 162 Abs. 6 GewO-E in der Fassung des Referentenentwurfs des Gesetzes zur Umsetzung der neuen Verbraucherkreditrichtlinie sollte der Sachkundenachweis nach § 34k GewO-E auch dann als erbracht gelten, wenn der Gewerbetreibende „im Besitz einer Erlaubnis nach § 34i Abs. 1 GewO“ ist. Da diese Regelung systematisch nicht in die Übergangsregelung nach § 162 GewO-neu, sondern aufgrund des § 34l Abs. 1 Nr. 3 GewO-neu in die Regelung zur Anerkennung von gleichwertigen Qualifikationen in der DarlVermV gehörte, wurde sie mit dem Regierungsentwurf des Gesetzes zur Umsetzung der neuen Verbraucherkreditrichtlinie zu Recht nicht mehr in § 162 GewO-neu übernommen, sondern nunmehr in der DarlVermV-E verortet.

Ein Vermittler mit einer Erlaubnis nach § 34i Abs. 1 GewO, der ein Immobilien-Verbraucherdarlehen (beispielsweise für den Erwerb eines Eigenheims) vermitteln darf, sollte erst recht immer auch nach § 34k Abs. 1 GewO-neu ein Allgemein-Verbraucherdarlehen (beispielsweise für eine neue Heizung), vermitteln dürfen. Dafür spricht auch mit Blick auf den Verbraucherschutz, dass ein Allgemein-Verbraucherdarlehen im Vergleich zum Immobilien-Verbraucherdarlehen regelmäßig weniger komplex ist und eine geringere Darlehenssumme sowie eine geringere Laufzeit aufweist.

Darüber hinaus teilten unsere Mitgliedsinstitute mit, dass es sich aus der Registrierung als Immobiliendarlehensvermittler nicht erkennen lasse, wie die Erlaubnis nach § 34i Abs. 1 GewO erworben worden ist, d. h. ob der Vermittler erfolgreich eine Sachkundeprüfung nach § 34i Abs. 2 Nr. 4 GewO absolviert hat oder aber eine solche Prüfung aufgrund der sog. Alte-Hasen-Regelung nach § 160 Abs. 3 GewO oder einer nachgewiesenen Qualifikation nach § 4 ImmVermV entbehrlich war. Würde die Gleichwertigkeit der beruflichen Qualifikation nach § 4 Abs. 1 Nr. 1 DarlVermV nur bei Immobiliendarlehensvermittlern anerkannt werden, die erfolgreich eine Sachkundeprüfung nach § 34i Abs. 1 Nr. 4 GewO absolviert haben, müssten Bausparkassen das Vorliegen einer bestandenen Prüfung von jedem Vermittler abfragen, um den Vermittler ggf. rechtzeitig auf die Prüfung nach § § 34k Abs. 6 Satz 2 GewO-neu vorbereiten zu können. Der bürokratische Aufwand wäre erheblich nicht angemessen.

4. Anpassung des Sachkundekatalogs in Anlage 1 der DarlVermV-E

Wir bitten darum, den Sachkundekatalog für Darlehensvermittler um Kenntnisse auch zur „Bausparfinanzierung“ zu erweitern und im Übrigen möglichst auf die für Immobiliendarlehensvermittler erforderlichen Kenntnisse zu beschränken.

a) Ergänzung des Sachkundekatalogs um Kenntnisse zur „Bausparfinanzierung“

Wir bitten,

**den Sachkundekatalog in Ziffer 3.2.2.3 der Anlage 1 zur DarlVermV-E wie folgt zu ergänzen
(Ergänzung im Fettdruck):**

„3.2.2.3 Bauspardarlehen *und Bausparfinanzierung*“

Begründung:

Ziffer 3.2 der Anlage 1 zur ImmVermV regelt die erforderlichen Kenntnisse der Immobiliendarlehensvermittler zu verschiedenen Kreditprodukten und umfasst nach Ziffer 3.2.9. „Bauspardarlehen und Bausparfinanzierung“. Demgegenüber beschränkt sich in Ziffer 3.2 der Anlage 1 zur DarlVermV-E im Hinblick auf Bausparprodukte nach Ziffer 3.2.2.3 nur auf „Bauspardarlehen“.

Das Bauspardarlehen ist ein zinssicheres Darlehen, das der Bausparer nach Zuteilung des Bausparvertrags beantragen kann. Ein Bauspardarlehen kann daher erst dann gewährt werden, wenn die

vertraglich vereinbarten Zuteilungsvoraussetzungen erfüllt sind, insbesondere nach Ansparung von etwa 40 bis 50 Prozent der Bausparsumme und ggf. nach Ablauf einer Mindestsparzeit.

Wenn der Bausparer bereits vor der Zuteilung eines Bausparvertrags einen Modernisierungsbedarf hat, kann er eine Bausparfinanzierung (auch „Sofortfinanzierung“ oder „Bausparkombikredit“ genannt) in Anspruch nehmen. Ein Bausparer, der noch keinen Bausparvertrag hat oder dessen Bausparvertrag noch nicht zugeteilt ist, kann bei der Bausparkasse einen Vorfinanzierungskredit (auch „Vorausdarlehen“ genannt) beantragen. Für den Vorfinanzierungskredit zahlt der Bausparer Darlehenszinsen und erbringt Sparleistungen auf den vorfinanzierten Bausparvertrag. Nach Zuteilung wird der Vorfinanzierungskredit durch die Bausparsumme, d. h. das Bausparguthaben und das Bauspardarlehen, abgelöst.

Bausparkassen vergeben solche Bausparfinanzierungen auch als nicht dinglich gesicherte Allgemein-Verbraucherdarlehen im Sinne des § 491 Abs. 2 BGB zum Zwecke der energieeffizienten Sanierung, des altersgerechten Umbaus sowie der sonstigen Modernisierung und Renovierung von Gebäuden. Verbraucher mit geringeren oder mittleren Einkommen können dabei von der staatlichen Wohnungsbauprämie für ihre Sparleistungen auf den Bausparvertrag und auch von der Arbeitnehmersparzulage profitieren, wenn auf den Bausparvertrag vermögenswirksame Leistungen eingezahlt werden. Eine im Auftrag des BMWK durchgeführte Untersuchung ergab im März 2025, dass in den Jahren 2021 und 2022 etwa 2/3 der Darlehen zu den mit Wohnungsbauprämie geförderten Bausparverträgen für die energetische und sonstige Modernisierung sowie den altersgerechten Umbau und Ausbau und somit regelmäßig als Allgemein-Verbraucherdarlehen verwendet worden sind.

Daher sollte – entsprechend dem Sachkundekatalog für Immobiliendarlehensvermittler in Ziffer 3.2.9 der Anlage 1 zur DarlVermV – auch der Sachkundekatalog für Darlehensvermittler in Ziffer 3.2.2.3 der Anlage zur DarlVermV-E um die „Bausparfinanzierung“ erweitert werden.

b) Reduzierung der Inhalte des Sachkundekatalogs nach Anlage 1 zur DarlVermV-E

Da die neue Verbraucherkreditrichtlinie in ihrem Art. 33 – anders als Art. 29 Abs. 3 b) i. V. m. Anhang III der Wohnimmobilienkreditrichtlinie – keinen Katalog von Mindestanforderungen für die mindestens erforderlichen Kenntnisse und Fähigkeiten der Kreditvermittler vorsieht, hat der deutsche Gesetzgeber einen großen Gestaltungsspielraum bei der Gestaltung des Sachkundekatalogs für diese Vermittler.

Wir begrüßen, dass der Sachkundekatalog nach Anlage 1 zur DarlVermV-E keine speziellen Kenntnisse zu grünen bzw. energieeffizienten Krediten voraussetzt. Zwar verpflichtet die neue Gebäudeeffizienzrichtlinie die Mitgliedstaaten u. a. zu Maßnahmen, „mit denen besicherte und unbesicherte Kreditprodukte im Bereich Energieeffizienz für Gebäuderenovierungen, z. B. grüne Hypotheken und grüne Darlehen, unterstützt werden und sichergestellt wird, dass sie von Finanzinstituten umfassend und diskriminierungsfrei angeboten werden und für die Verbraucher sichtbar und zugänglich sind.“⁵ Die von der Europäischen Kommission in Auftrag gegebene und im Juli 2025 veröffentlichte ICF-Studie⁶ empfiehlt neue Informationspflichten der Kreditgeber und Kreditvermittler zu grünen Hypothekarkrediten und eine Erweiterung der erforderlichen Mindestkenntnisse der Kreditgeber und Kreditvermittler um grüne Hypothekarkredite⁷, jedoch fehlt es bisher an einer EU-weiten, einheitlichen Definition von grünen Hypotheken bzw. grünen Darlehen.⁸ Erst wenn der Sachkundekatalog in Anlage III der Wohnimmobilienkreditrichtlinie um Kenntnisse zu grünen bzw. energieeffizienten

⁵ Vgl. Art. 17 Abs. 11 der EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden.

⁶ ICF, Study on impacts of a possible revision of the Mortgage Credit Directive, Final Report und Executive Summary.

⁷ Vgl. Seiten 281 ff. des Final Reports und Seiten 11 f. der Executive Summary.

⁸ Vgl. Opinion of the European Banking Authority on green loans and mortgages, 13. Dezember 2023, EBA/Op/2023/13.

Hypothekarkrediten erweitert wird, sollten auch die Sachkundekataloge für Immobiliardarlehensvermittler und Darlehensvermittler entsprechend angepasst werden.

Wir bitten jedoch um eine Reduzierung der geplanten Inhalte des Sachkundekatalogs in Anlage 1 der DarlVermV-E, um den Aufwand für die Prüflingen zu reduzieren. Auch wenn ein Gewerbetreibender, der nicht selbst erlaubnispflichtige Tätigkeiten erbringt, die Sachkundeanforderung auf eine angemessene Zahl von Beschäftigten delegieren kann, muss grundsätzlich jeder Solo-Selbständige selbst die Sachkundeprüfung absolvieren. Das Erfordernis der Sachkundeprüfung gilt somit auch für die für Bausparkassen tätigen Vermittler, soweit sie nicht über gleichwertige berufliche Qualifikationen nach § 4 DarlVermV-E verfügen oder unter die „Alte-Hasen-Regelung“ nach § 162 Abs. 3 GewO-neu fallen.

Um eine übermäßige Belastung der Gewerbetreibenden zu vermeiden, sollten Erweiterungen des Sachkundekatalogs nach Anlage 1 der DarlVermV-E gegenüber dem Katalog für Immobiliardarlehensvermittler nach Anlage 1 zur ImmVermV nur dann erfolgen, wenn sie aufgrund der Unterschiede zwischen Allgemein-Verbraucherdarlehen und Immobilier-Verbraucherdarlehen zwingend geboten sind. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die von der Europäischen Kommission in Auftrag gegebene ICF-Studie mit Ausnahme der Kenntnisse zu grünen Krediten keine Erweiterung der Mindestanforderungen an die Kenntnisse der Immobiliardarlehensvermittler nach Anlage III zur Wohnimmobilienkreditrichtlinie empfohlen oder auch nur in Betracht gezogen hat.

Vor diesem Hintergrund schlagen wir folgende Streichungen in dem Katalog nach Anlage 1 zur DarlVermV-E vor:

- **1.3.5 Konfliktbewältigung**

Der Sachkundekatalog nach Anlage 1 zur ImmVermV sieht keine Kenntnisse speziell zur Konfliktbewältigung vor, obwohl bei der Vermittlung von Immobilier-Verbraucherdarlehen, die regelmäßig im Vergleich zu Allgemein-Verbraucherdarlehen eine höhere Darlehenssumme aufweisen, Ablehnungen aufgrund mangelnder Kreditwürdigkeit noch häufiger vorkommen dürften als bei Allgemein-Verbraucherdarlehen. Die Lernziele für die Prüfung der Immobiliardarlehensvermittler nach Ziffer 1.3.3 der Anlage 1 zur ImmVermV sehen heute schon u. a. die Auseinandersetzung mit den Einwänden und Argumenten des Kunden vor. Entsprechend könnten Grundkenntnisse zur Konfliktbewältigung auch nach Anlage 1 zur DarlVermV-E im Rahmen der allgemeinen Ziffer 1.1 zur Gesprächsführung behandelt werden, so dass Ziffer 1.3.5 gestrichen werden sollte.

- **2.2 Rechtliche Grundlagen der Darlehensvermittlung und -beratung**

Die Überschrift unter Ziffer 2.2 (derzeit: „Rechtliche Grundlagen der Darlehensvermittlung und -beratung“) sollte aus Gründen der Rechtsklarheit ausdrücklich auf „Rechtliche Grundlagen der Vermittlung von und Beratung zu Allgemein-Verbraucherdarlehen“ beschränkt werden. Der verwendete Begriff der „Darlehensvermittlung“ ist zu weit, da die Darlehensvermittlung auch die nach § 34i GewO erlaubnispflichtige Vermittlung von Immobilier-Verbraucherdarlehen und die erlaubnisfreie Vermittlung von Unternehmensdarlehen umfasst. Entsprechend ist Ziffer 2.4 in der Anlage 1 zur ImmVermV auf „Rechtliche Grundlagen der Immobiliardarlehensvermittlung und -beratung“ beschränkt.

- **2.2.2 Verbraucherdarlehensvertragsrecht**

Ziffer 2.2.2 (derzeit: „Verbraucherdarlehensvertragsrecht“) sollte aus Gründen der Rechtsklarheit lauten: „2.2.2 Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag“. Der verwendete Begriff „Verbraucherdarlehen“ umfasst nach § 491 Abs. 1 Satz 2 BGB-E als Oberbegriff sowohl Allgemein-Verbraucherdarlehen als auch

Immobilien-Verbraucherdarlehen. Kenntnisse zum Immobilien-Verbraucherdarlehen sollten nur für Immobiliendarlehensvermittler nach § 34i GewO, nicht jedoch für die Darlehensvermittler nach § 34k GewO-neu vorausgesetzt werden. Entsprechend ist Ziffer 2.4.2 in Anlage 1 zur ImmVermV auf den „Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag“ beschränkt.

- **2.4.2 Beschwerdemanagement**

Die Sachkundekataloge für Immobiliendarlehensvermittler, Versicherungsvermittler und Finanzanlagenvermittler sehen ebenfalls keine besonderen Kenntnisse speziell zum Beschwerdemanagement vor. Für das Beschwerdemanagement der Vermittler von Allgemein-Verbraucherdarlehen gelten keine besonderen Anforderungen, so dass Ziffer 2.4.2 der DarlVermV-E auch hier auf Kenntnisse zum „Schlichtungsverfahren“ beschränkt werden sollte.

- **2.6.4 Umgang mit Künstlicher Intelligenz**

Die Sachkundekataloge für Immobiliardarlehensvermittler, Versicherungsvermittler und Finanzanlagenvermittler sehen keine besonderen Kenntnisse speziell zum Umgang mit Künstlicher Intelligenz vor. Die im Auftrag der Europäischen Kommission erstellte ICF-Studie zur Überarbeitung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie geht an mehreren Stellen auf die Nutzung von Künstlicher Intelligenz ein⁹, empfiehlt jedoch keine Ausweitung der Mindestanforderungen an die Kenntnisse der Kreditvermittler in Bezug auf den Umgang mit Künstlicher Intelligenz. Datenschutzrelevante Inhalte im Zusammenhang mit dem Umgang mit Künstlicher Intelligenz könnten bereits unter „2.6.2 Datenschutz/ Umgang mit Informationen“ behandelt werden, so dass Ziffer 2.6.4 gestrichen werden sollte.

- **3.4.5 Empfehlung einer geeigneten Finanzierungslaufzeit**

Der Wortlaut der Ziffer 3.4.5 sollte auf die „Ermittlung“ der Finanzierungslaufzeit beschränkt werden, da auch die neue Verbraucherkreditrichtlinie keine Pflicht zu einer Beratungsleistung im Sinne des § 511 Abs. 1 BGB begründet und ein Darlehensvermittler somit weiterhin nicht verpflichtet ist, eine individuelle „Empfehlung“ abzugeben. Vor diesem Hintergrund verzichtet auch die gesamte Anlage 1 zu ImmVermV auf den Begriff der „Empfehlung“, so dass auch Ziffer 3.4.5 in Anlage 1 zur DarlVermV „Ermittlung Finanzierungslaufzeit“ lauten sollte.

- **3.6.7 Betrugsprävention (Fraud)**

Die Sachkundekataloge für Immobiliardarlehensvermittler, Versicherungsvermittler und Finanzanlagenvermittler sehen keine besonderen Kenntnisse speziell zur Betrugsprävention vor. Es gibt auch keinen Grund, den Sachkundekatalog speziell für Darlehensvermittler um Kenntnisse zur Betrugsprävention zu erweitern. Der Umstand, dass Immobiliardarlehensvermittler und Darlehensvermittler, die nicht Tätigkeiten unter der Verantwortung eines oder mehrerer Kreditgeber oder Kreditvermittler ausüben, gemäß Art. 2 Abs. 1 Nr. 6h) der AML-Verordnung¹⁰ ab dem 10. Juli 2027 zum Kreis der Verpflichteten gehören werden, ist kein Grund dafür, den Sachkundekatalog um die Betrugsprävention zu erweitern. Ansonsten hätte der europäische Gesetzgeber bereits den Katalog in Anhang III der Wohnimmobilienkreditrichtlinie insbesondere um Kenntnisse der Prävention der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung angepasst. Somit sollte Ziffer 3.6.7 gestrichen werden.

- **3.10.2 Früherkennung von Kreditausfallrisiken**

Der Sachkundekatalog für Immobiliardarlehensvermittler in Anlage 1 zur ImmVermV erfordert keine Kenntnisse zur Früherkennung der Kreditausfallrisiken, obwohl bei Immobilier-Verbraucherdarlehen die Darlehenssummen regelmäßig höher sind als bei Allgemein-Verbraucherdarlehen. Das Erkennen sowie auch das Bewerten und Überwachen von Kreditausfallrisiken obliegt nach der Capital Requirements Regulation (Verordnung (EU) Nr. 575/2013), § 25a KWG und den MaRisk dem Kreditgeber selbst und nicht dem Kreditvermittler. Dem Schutz der Verbraucher vor Überschuldung dient hingegen die Kreditwürdigkeitsprüfung nach §§ 505a ff. BGB. Der Sachkundekatalog für Darlehensvermittler setzt nach Ziffern 3.6.1 bis 3.6.6 der Anlage 1 zur DarlVermV-E setzt bereits umfangreiche Kenntnisse der Darlehensvermittler über die Kreditwürdigkeitsprüfung voraus, so dass Ziffer 3.10.2 gestrichen werden sollte.

⁹ Vgl. Study on impacts of a possible revision of the Mortgage Credit Directive, Final Report, Seiten 88 ff. und 465 ff.

¹⁰ Verordnung (EU) 2024/1624 vom 31. Mai 2024 zur Verhinderung der Nutzung des Finanzsystems für Zwecke der Geldwäsche oder der Terrorismusfinanzierung.

- **3.10.3 Privatsolvenz**

Der Sachkundekatalog für Immobiliendarlehensvermittler in Anlage 1 zur ImmVermV erfordert keine Kenntnisse des Kreditvermittlers über die Privatsolvenz. Auch die neue Verbraucherkreditrichtlinie setzt nicht voraus, dass der Kreditgeber oder der Kreditvermittler den Verbraucher über das Privatsolvenzverfahren informieren sollte. Im Gegenteil verpflichtet Art. 36 Abs. 1 der neuen Verbraucherkreditrichtlinie die Mitgliedstaaten, sicherzustellen, dass Verbrauchern, die Schwierigkeiten bei der Erfüllung ihrer finanziellen Verpflichtungen haben oder haben könnten, unabhängige Schuldnerberatungsdienste zur Verfügung gestellt werden. Diese Vorgabe soll in Deutschland durch das Gesetz über den Zugang zu Schuldnerberatungsdiensten für Verbraucher (Schuldnerberatungsdienstegesetz – SchuBerDG) umgesetzt werden. § 4 Abs. 1 Nr. 1 SchuBerDG-E sieht dabei ausdrücklich vor, dass ein Kreditvermittler mangels Unabhängigkeit gerade keine Schuldnerberatungsdienste nach § 2 SchuBerDG erbringen darf.¹¹ Kenntnisse über „notleidende Kredite“ sind bereits nach Ziffer 3.9.4 Inhalt des Sachkundekatalogs vorausgesetzt. Daher sollte Ziffer 3.10.3 gestrichen werden.

5. Weitere Regelungen der geplanten Darlehensvermittlungsverordnung

a) Verzicht auf die mündliche Prüfung (§ 3 Abs. 1 DarlVermV-E)

Wir begrüßen die Ausgestaltung der Sachkundeprüfung für Darlehensvermittler in Form einer rein schriftlichen Prüfung nach § 3 Abs. 1 DarlVermV-E, um den Aufwand für die Prüflinge und die Prüfer möglichst gering zu halten.

Zur Gewährleistung eines frühen und ausreichenden Angebots von Sachkundeprüfungen dürfte es sogar erforderlich sein, dass auf den praktischen Prüfungsteil der Sachkundeprüfung für Darlehensvermittler verzichtet wird, da zu befürchten ist, dass rechtzeitig vor dem 20. November 2026 nicht ausreichend viele geeignete ehrenamtliche Prüfer für die Abnahme des praktischen Teils der Prüfung gefunden werden könnten. Darüber hinaus ist die Vermittlung eines Allgemein-Verbraucherdarlehens (beispielsweise für eine neue Heizung oder einen neuen Fernseher) deutlich weniger komplex und auch für den Darlehensnehmer aufgrund der regelmäßig niedrigeren Darlehenssumme deutlich weniger risikobehaftet als ein langlaufendes Immobilien-Verbraucherdarlehen, so dass der Verzicht auf einen praktischen Prüfungsteil hier auch unter Gesichtspunkten des Verbraucherschutzes gerechtfertigt ist.

Auch wenn somit gute Gründe für den Verzicht auf den praktischen Teil der Sachkundeprüfung von Darlehensvermittlern nach § 3 Abs. 1 DarlVermV-E sprechen, sollten die bestehenden praktischen Prüfungen für andere Gewerbetreibende – insbesondere auch für Immobiliendarlehensvermittler nach § 3 ImmVermV – aus Gründen der Gewährleistung einer hohen Gesprächsführungs- und Beratungskompetenz auch in Zukunft weiterhin beibehalten werden.

b) Weiterbildung (§§ 6 Abs. 1, 12 Abs. 3, 13 Abs. 1 DarlVermV-E)

Wir begrüßen die aus Sicht der Praxis sehr gelungene Regelung zur Weiterbildung in §§ 6 Abs. 1, 12 Abs. 3, 13 Abs. 1 DarlVermV-E. Die Vorgaben des Art. 33 Abs. 1 und Abs. 3 der neuen Verbraucherkreditrichtlinie werden gerade auch im Hinblick auf die Weiterbildungspflicht so umgesetzt, dass der Schutz der Verbraucher gewährleistet und gleichzeitig der Aufwand für die Gewerbetreibenden und deren Beschäftigte so gering wie möglich gehalten wird.

¹¹ Vgl. Gesetzesbeschluss des Deutschen Bundestages zum Entwurf des Schuldnerberatungsdienstegesetzes, BR-Drs. 701/25, Seite 2.

Zu begrüßen ist insbesondere, dass der Gesetzgeber sich dafür entschieden hat, in § 34k Abs. 6 Satz 2 GewO-neu keinen bestimmten Weiterbildungsnachweis und auch keine feste Mindeststundenzahl für eine jährlich erforderliche Weiterbildung vorzugeben.¹² Hieran sollte aus Gründen der Verhältnismäßigkeit unbedingt festgehalten werden, zumal die Vorgabe einer starren jährlichen Weiterbildungspflicht nicht mehr zeitgemäß ist. Beispielsweise setzt das Berufsbildungswerk der Bausparkassen e. V. für die Schulungen zur Vorbereitung auf die Sachkundeprüfung für Immobiliendarlehensvermittler nach § 34i GewO auf adaptives – d. h. individuelles und auf die Auffassungsgabe des jeweiligen Lernenden abgestimmtes – Lernen. Bei einem solchen adaptiven Lernen richten sich Lernschritte und Hilfestellungen und somit auch der Zeitaufwand jeweils nach den individuellen Fähigkeiten des jeweiligen Lernenden zu dem jeweiligen Zeitpunkt. Wenn ein leistungsschwächerer Lernender für eine Materie z. B. regelmäßig fünf Stunden benötigt, könnte ein leistungsstarker Lernender beim adaptiven Lernen für dieselbe Materie und innerhalb desselben Schulungsprogramms nur eine Stunde benötigen.

Wir regen an, in § 6 Abs. 1 Satz 3 DarlVermV-E auf die Einschränkung zu verzichten, dass das Selbststudium „begleitet“ sein muss, da nach § 6 Abs. 1 Satz 4 DarlVermV-E ohnehin eine nachweisbare Lernerfolgskontrolle durch den Anbieter der Weiterbildung verlangt wird. Der Begriff des „begleiteten Selbststudiums“ könnte im Sinne eines „angeleiteten Selbststudiums“ dahingehend missverstanden werden, dass über die Lernerfolgskontrolle hinaus eine weitergehende Unterstützung durch Tutoren erfolgen muss.

Erfreulich ist zudem die Klarstellung in der Begründung der DarlVermV-E, dass es nicht erforderlich und auf Grund des gesetzlich vorgeschriebenen zeitlichen Weiterbildungsumfangs auch nicht möglich sei, dass alle in der Anlage 1 zur DarlVermV-E aufgeführten Sachgebiete von jeder Weiterbildungsmaßnahme umfasst werden. Beispielsweise für diejenigen Darlehensvermittler, die als Bausparkassenvertreter ausschließlich immobilienbezogene Allgemein-Verbraucherdarlehen vermitteln, werden sich Weiterbildungen auf die insoweit relevanten Inhalte der Anlage 1 der DarlVermV-E beziehen. Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit und zur Reduzierung des Aufwands für die Gewerbetreibenden sind zudem die anlassbezogenen Aufzeichnungs- und Dokumentationspflichten nach § 12 Abs. 3 DarlVermV-E sowie die anlassbezogenen Überprüfungen nach § 13 Abs. 1 DarlVermV-E zu begrüßen.

Schließlich regen wir an, in der Begründung zu § 6 DarlVermV-E oder zu § 12 Abs. 3 DarlVermV-E ergänzend klarzustellen, dass der Erwerb einer in § 4 Abs. 1 DarlVermV-E als gleichwertig anerkannten beruflichen Qualifikation als Weiterbildung gilt. Eine entsprechende Regelung findet sich etwa in § 7 Abs. 1 Satz 7 VersVermV.

¹² Vgl. Regierungsentwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2023/2225 über Verbraucherkreditverträge, BT-Drs. 21/1851, Seite 77: „Auch hier wird auf eine überschießende Umsetzung der Vorgabe aus der Verbraucherkredit-RL-neu verzichtet und insbesondere kein bestimmter Weiterbildungsnachweis oder eine festgelegte Stundenzahl verlangt.“