



Deutscher Bundestag

Ausschuss für Recht und
Verbraucherschutz

Wortprotokoll der 72. Sitzung

Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz

Berlin, den 14. Oktober 2015, 15:06 Uhr

Berlin, Paul-Löbe-Haus, Saal 2.600

Vorsitz: Renate Künast, MdB

Tagesordnung - Öffentliche Anhörung

Einzigiger Tagesordnungspunkt

Seite 11

Gesetzentwurf der Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie

BT-Drucksache 18/5922

Federführend:

Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz

Mitberatend:

Finanzausschuss

Ausschuss für Wirtschaft und Energie

Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau und
Reaktorsicherheit

Gutachtlich:

Parlamentarischer Beirat für nachhaltige Entwicklung

Berichterstatter/in:

Abg. Dr. Stefan Heck [CDU/CSU]

Abg. Marco Wanderwitz [CDU/CSU]

Abg. Dennis Rohde [SPD]

Abg. Caren Lay [DIE LINKE.]

Abg. Nicole Maisch [BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN]



Anwesenheitslisten	Seite 3
Anwesenheitsliste Sachverständige	Seite 8
Sprechregister Abgeordnete	Seite 9
Sprechregister Sachverständige	Seite 10
Zusammenstellung der Stellungnahmen	Seite 37



**Sitzung des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz
(6. Ausschuss)
Mittwoch, 14. Oktober 2015, 15:00 Uhr**

Anwesenheitsliste

gemäß § 14 Abs. 1 des Abgeordnetengesetzes

Ordentliche Mitglieder	Unterschrift	Stellvertretende Mitglieder	Unterschrift
CDU/CSU		CDU/CSU	
Brandt, Helmut	_____	Bosbach, Wolfgang	_____
Grindel, Reinhard	_____	Fabritius Dr., Bernd	_____
Harbarth Dr., Stephan	_____	Frieser, Michael	_____
Heck Dr., Stefan	<i>Stiller</i>	Gutting, Olav	_____
Heil, Mechthild	_____	Hennrich, Michael	_____
Hirte Dr., Heribert	<i>HS</i>	Heveling, Ansgar	_____
Hoffmann, Alexander	_____	Jörrißen, Sylvia	_____
Hoppenstedt Dr., Hendrik	_____	Jung Dr., Franz Josef	_____
Launert Dr., Silke	<i>Silke Krause</i>	Lach, Günter	_____
Luczak Dr., Jan-Marco	_____	Lerchenfeld, Philipp Graf	_____
Monstadt, Dietrich	_____	Maag, Karin	_____
Seif, Detlef	_____	Noll, Michaela	_____
Sensburg Dr., Patrick	_____	Schipanski, Tankred	_____
Steineke, Sebastian	_____	Schnieder, Patrick	_____
Sütterlin-Waack Dr., Sabine	_____	Stritzl, Thomas	_____
Ullrich Dr., Volker	_____	Strobl (Heilbronn), Thomas	_____
Wanderwitz, Marco	_____	Weisgerber Dr., Anja	_____
Wellenreuther, Ingo	_____	Woltmann, Barbara	_____
Winkelmeier-Becker, Elisabeth	<i>Elisabeth Winkelmeier-Becker</i>		_____
	<i>Hauer, Matthias</i>		

Stand: 8. Oktober 2015

Referat ZT 4-Zentrale Assistenzdienste, Luisenstr. 32-34, Telefon: +49 30 227-32659, Fax: +49 30 227-36339

**Sitzung des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz****(6. Ausschuss)**

Mittwoch, 14. Oktober 2015, 15:00 Uhr

Anwesenheitsliste

gemäß § 14 Abs. 1 des Abgeordnetengesetzes

Ordentliche Mitglieder	Unterschrift	Stellvertretende Mitglieder	Unterschrift
SPD		SPD	
Barley Dr., Katarina	_____	Binding (Heidelberg), Lothar	_____
Bartke Dr., Matthias	_____	Crone, Petra	_____
Brunner Dr., Karl-Heinz	_____	Hartmann (Wackernheim), Michael	_____
Drobinski-Weiß, Elvira	_____	Högl Dr., Eva	_____
Fechner Dr., Johannes		Lischka, Burkhard	_____
Flisek, Christian	_____	Miersch Dr., Matthias	_____
Franke Dr., Edgar	_____	Müller, Bettina	_____
Hakverdi, Metin	_____	Özdemir (Duisburg), Mahmut	_____
Jantz, Christina	_____	Schieder, Marianne	_____
Müntefering, Michelle	_____	Steffen, Sonja	_____
Rohde, Dennis		Vogt, Ute	_____
Wiese, Dirk	_____		_____
Ryglewski, Sarah			_____
DIE LINKE.		DIE LINKE.	
Lay, Caren		Binder, Karin	_____
Petzold (Havelland), Harald	_____	Jelpke, Ulla	_____
Wawzyniak, Halina	_____	Pitterle, Richard	_____
Wunderlich, Jörn	_____	Renner, Martina	_____
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN		BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	
Keul, Katja	_____	Beck (Köln), Volker	_____
Künast, Renate		Kühn (Tübingen), Christian	_____
Maisch, Nicole		Mihalic, Irene	_____
Ströbele, Hans-Christian	_____	Notz Dr., Konstantin von	_____

Stand: 8. Oktober 2015

Referat ZT 4-Zentrale Assistenzdienste, Luisenstr. 32-34, Telefon: +49 30 227-32659, Fax: +49 30 227-36339



Sitzung des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz

(6. Ausschuss)

Mittwoch, 14. Oktober 2015, 15:00 Uhr

	Fraktionsvorsitz	Vertreter
CDU/CSU	_____	_____
SPD	_____	_____
DIE LINKE.	_____	_____
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	_____	_____

Fraktionsmitarbeiter

Name (Bitte in Druckschrift)	Fraktion	Unterschrift
Muschalik,	LINKE	J. Jodan
Krause	B90/Grüne	G. Kay
WILL, NICOLA	SPD	Will
Ringer, Malte	SPD	R
DIEZSCHE	CDU/CSU	[Signature]
Mai	B90/Grüne	[Signature]

Stand: 23. Februar 2015
Referat ZT 4 – Zentrale Assistenzdienste, Luisenstr. 32-34, Telefon: +49 30 227-32659, Fax: +49 30 227-36339

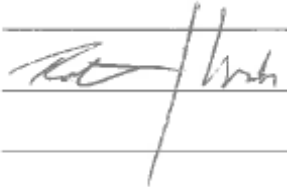




Tagungsbüro

Sitzung des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz
(6. Ausschuss)
Mittwoch, 14. Oktober 2015, 15:00 Uhr

Seite 3

Bundesrat

Land	Name (bitte in Druckschrift)	Unterschrift	Amts- bezeichnung
Baden-Württemberg			
Bayern	Rothemann		ORR
Berlin			
Brandenburg			
Bremen			
Hamburg			
Hessen			
Mecklenburg-Vorpommern			
Niedersachsen			
Nordrhein-Westfalen	KLEINOD		Di. OLG
Rheinland-Pfalz			
Saarland			
Sachsen			
Sachsen-Anhalt			
Schleswig-Holstein			
Thüringen	BIEDER		-RCG-

Stand: 23. Februar 2015

Referat ZT 4 – Zentrale Assistenzdienste, Luisenstr. 32-34, Telefon: +49 30 227-32659, Fax: +49 30 227-36339



Tagungsbüro

Sitzung des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz
(6. Ausschuss)
Mittwoch, 14. Oktober 2015, 15:00 Uhr

Seite 4

Ministerium bzw.
Dienststelle
(bitte in Druckschrift)

Name (bitte in Druckschrift)

Unterschrift

Amts-
bezeichnung

BMF	Tröne	Tröne	MR'in
BMV	RATH	[Signature]	RD
BZUB	LUTZ	[Signature]	Prin
BMJV	PAETZ	[Signature]	MR
"	KOSMANN	[Signature]	ORR

Stand: 23. Februar 2015

Referat ZT 4 – Zentrale Assistenzdienste, Luisenstr. 32-34, Telefon: +49 30 227-32659, Fax: +49 30 227-36339

Anwesenheitsliste der Sachverständigenzur Anhörung des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz
am Mittwoch, 14. Oktober 2015, 15.00 Uhr

Name	Unterschrift
Prof. Dr. Dr. h. c. Peter Bülow Universität Trier, Fachbereich V - Rechtswissenschaft	
Lutz Heer Bundesverband Deutscher Vermögensberater e. V., Frankfurt am Main, Geschäftsführer	
Prof. Dr. Kai-Oliver Knops Universität Hamburg, Lehrstuhl für Zivil- und Wirtschaftsrecht, insbes. Bank-, Kapitalmarkt- und Verbraucherrecht	
Dr. Olaf Langner Deutscher Sparkassen- und Giroverband e. V./ Vertreter der Deutschen Kreditwirtschaft, Berlin, Chefsyndikus, Leiter Recht und Steuern	
Prof. Dr. Peter O. Mülbert Direktor des Instituts für deutsches und internationales Recht des Spar-, Giro- und Kreditwesens an der Johannes Gutenberg- Universität Mainz, Fachbereich Rechts- und Wirtschaftswissenschaften	
Frank-Christian Pauli Verbraucherzentrale Bundesverband e. V. (vzbv), Berlin, Referent Team Finanzen	
Dr. Achim Tiffe Rechtsanwalt, Hamburg	



Sprechregister Abgeordnete

	Seite
Matthias Hauer (CDU/CSU)	20
Dr. Stefan Heck (CDU/CSU)	20
Dr. Heribert Hirte (CDU/CSU)	30
Vorsitzende Renate Künast (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)	11, 12, 13, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 33, 34, 35
Caren Lay (DIE LINKE.)	21, 30
Nicole Maisch (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)	20, 31
Dr. Philipp Murmann (CDU/CSU)	20
Dennis Rohde (SPD)	19, 27, 30
Sarah Ryglewski (SPD)	21
Dr. Gerhard Schick (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)	31, 32



Sprechregister Sachverständige

	Seite
Prof. Dr. Dr. h. c. Peter Bülow Universität Trier, Fachbereich V - Rechtswissenschaft	11, 31
Lutz Heer Bundesverband Deutscher Vermögensberater e. V., Frankfurt am Main, Geschäftsführer	12, 28
Prof. Dr. Kai-Oliver Knops Universität Hamburg, Lehrstuhl für Zivil- und Wirtschaftsrecht, insbes. Bank-, Kapitalmarkt- und Verbraucherrecht	13, 27, 31, 33
Dr. Olaf Langner Deutscher Sparkassen- und Giroverband e. V./ Vertreter der Deutschen Kreditwirtschaft, Berlin, Chefsyndikus, Leiter Recht und Steuern	15, 25, 26, 27, 33
Prof. Dr. Peter O. Mülbert Direktor des Instituts für deutsches und internationales Recht des Spar-, Giro- und Kreditwesens an der Johannes Gutenberg-Universität Mainz, Fachbereich Rechts- und Wirtschaftswissenschaften	16, 25, 34
Frank-Christian Pauli Verbraucherzentrale Bundesverband e. V. (vzbv), Berlin, Referent Team Finanzen	16, 22, 24, 25, 34
Dr. Achim Tiffe Rechtsanwalt, Hamburg	18, 21, 35



Die Vorsitzende **Renate Künast**: Einen schönen guten Tag, liebe Kolleginnen und Kollegen aus dem Ausschuss, aus den mitberatenden Ausschüssen und ein herzliches Willkommen an die sieben Sachverständigen. Ich begrüße auch die Bundesregierung sowie die Gäste auf der Tribüne. Wir haben heute den Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie zu beraten. Damit soll das Vertrauen von Verbrauchern in die Kreditinstitute gestärkt werden – ein nicht einfaches Unterfangen. Der europäische Gesetzgeber will eine nachhaltige Vergabe und Aufnahme von Wohnimmobilienkrediten fördern. Dazu gibt es in der Richtlinie diverse Vorgaben, zum Beispiel Anforderungen an Kreditgeber, Informationspflichtenstandards bei Beratungsdienstleistungen und die Prüfung der Kreditwürdigkeit des Verbrauchers. Das Datum für die Umsetzung in deutsches Recht ist der 21. März 2016. Wir haben im Gesetzentwurf der Bundesregierung den zivilrechtlichen Teil der Richtlinie zum Darlehensvertrag, Verbraucherdarlehensvertrag, aufsichts- und gewerberechtliche Teile in der Gewerbeordnung und in dem Gesetz über das Kreditwesen und zusätzlich Beratungspflichten des Kreditgebers für Fälle des Überziehens sowie Beratungspflichten der Honorarberater im Anwendungsbereich der Richtlinie.

Meine Herren Sachverständige, Ihre Chance ist es heute, unseren Sachverstand zu erhöhen. Das hilft uns, um am Ende zu einer fundierten Beschlussempfehlung und vielleicht auch noch zu Änderungen zu kommen. Ich will vorab noch einige Hinweise geben, als erstes an die Sachverständigen: Wir fangen im Rechtsausschuss alphabetisch an. Das heißt Herr Professor Dr. Bülow beginnt mit einem etwa fünfminütigen Statement. Auf dem Monitor über Ihnen sehen Sie fünf Minuten rückwärts laufen, sodass Sie einen Anhalt haben, ich Ihnen aber nicht in den Satz fahren muss. Wenn die Ziffern dort oben rot geworden sind, sind sie im Minus und nicht im Plus. Manche kamen schon auf die Idee, sie hätten noch zwei Minuten, obwohl sie schon im Minusbereich waren. Danach bekommen die Abgeordneten die Möglichkeit, Fragen zu stellen. Die Abgeordneten haben entweder zwei Fragen an einen Sachverständigen oder an zwei Personen je eine Frage. Das hat sich

hier als positiv erwiesen, weil man dann, wenn man solche Fragerunden macht, in der Antwortrunde noch den Überblick behält, worüber man redet, aber später auch noch einmal Bezug nehmen kann und nicht im Dickicht von Frage und Antwort untergeht. Insofern bemühen wir uns, auch präzise zu fragen. Es gibt mehrere Fragerunden und Sie notieren sich bitte die Fragen. Wir notieren es sicherheitshalber auch noch einmal. In der Antwortrunde machen wir es dann umgekehrt. Dann würden wir mit Herrn Dr. Tiffe beginnen, sodass jeder mal Vor- und Nachteile des ersten und letzten Wortes hat. Die Sitzung ist öffentlich. Es gibt ein Wortprotokoll, das nachher allen zur Verfügung steht – auch im Netz. Im Übrigen sind Bild- und Tonaufnahmen nicht gestattet. Deshalb beginnen wir jetzt mit Herrn Professor Dr. Bülow von der Universität Trier. Sie haben das Wort.

SV Prof. Dr. Dr. h. c. Peter Bülow: (...ohne Mikrofon...) haben Mindeststandards der Wohnimmobilienverbraucherkreditrichtlinie zutreffend umgesetzt. Von Optionen ist Gebrauch gemacht worden, zum Beispiel zur Bedenkzeit. Regelungen, die außerhalb des harmonisierten geregelten Bereichs der Richtlinie liegen, sind gesetzgeberisch in Vorschriften gegossen worden, zum Beispiel zur Einbeziehung von Grundstücken, die keine Wohnimmobilien sind, zur Beratungspflicht bei Überziehungskrediten nach dem neuen § 504a des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und zur Frage des Widerrufsrechts bei Immobiliendarlehensverträgen, bei denen ein Erlöschen des Widerrufsrechts vorgesehen ist, womit ein ewiges Widerrufsrecht vermieden wird; ein Erlöschen, nachdem durch eine insuffiziente Information die Widerrufsfrist nicht in Gang gesetzt worden ist. Zu diesem letzten Punkt möchte ich noch einiges mitteilen. Diese Problematik des ewigen Widerrufsrechts entsteht, wenn die Widerrufsfrist von 14 Tagen nicht in Gang gesetzt wird. Auf der anderen Seite sieht das Gesetz kein Erlöschen des Widerrufsrechts vor, sodass durch das Gesetz die Schlussfolgerung gezogen wird, dass die nicht beginnende Widerrufsfrist zu keinem Ende des Widerrufsrechts führt, wenn über das Erlöschen im Gesetz keine Regelungen aufgenommen worden sind. So gilt es nach wie vor für Allgemeinverbraucherdarlehensverträge. Der Grund für diese Regelung im deutschen Recht ist



in zwei Richtlinien zu finden, nämlich in der Verbraucherkreditrichtlinie und der Fernabsatzfinanzdienstleistungsrichtlinie, wo der Beginn der Widerrufsfrist ausführlich geregelt ist, aber zu einem Ende des Widerrufsrechts, zu einem Erlöschen, nichts vorgesehen ist. Die Richtlinien schweigen insofern. Daraus wird die Schlussfolgerung gezogen, dass ein Widerrufsrecht, das nicht beginnt, auch nicht enden kann. Für Immobiliendarlehensverträge konnte ein Erlöschen vorgesehen werden, weil diese Richtlinie ein Widerrufsrecht gar nicht vorschreibt, sondern fakultativ zulässt und zu diesem Punkt keine weiteren Regelungen enthält. Die vorgeschlagene Neuerung im Verbraucher kreditrecht ist zu begrüßen. Sie steht im Einklang mit der Grundüberlegung für die Schaffung eines verbraucher schützenden Privatrechts, nämlich gestörte Vertragsparität zu kompensieren, in diesem Fall durch ein Widerrufsrecht, das zu einer Bedenkzeit führt. Diese Störung der Vertragsparität liegt darin, dass der Verbraucher definitionsgemäß aus privater Motivation an den Vertragsschluss herangeht, während der Unternehmer mit aller Professionalität und dem Einsatz raffiniertester Marketingmethoden diesen Vertragsschluss erreichen will. Dadurch ergibt sich die Ungleichgewichtslage. Dieses Konzept prägt das europäische Verbraucherprivatrecht seit einem ersten entsprechenden Programm, das schon aus dem Jahr 1975 stammt. Diese Störung der Vertragsparität liegt also in der Privatheit des Käuferhandelns und keineswegs etwa in Geschäftungewandtheit oder gar intellektueller oder ökonomischer Unterlegenheit, wie § 13 BGB und den zugrunde liegenden Richtlinien entnommen werden kann. Es ist also die Vertragsabschlussphase, derer sich verbraucherprivatrechtliche Vorschriften widmen. Mit einem ewigen Widerrufsrecht ist diese Vertragsabschlussphase aber längst vergangen. Gerade im Kreditrecht können sich sehr lange Zeiträume ergeben. Selbst bei vollständiger Abwicklung eines Darlehensvertrages kann das Widerrufsrecht weiter bestehen, und der Grundgedanke für ein Verbraucherprivatrecht kann nicht erfüllt werden. Es stellt sich nun die Frage, ob die Befristung des Widerrufsrechts, das Erlöschen des nicht begonnenen Widerrufsrechts, auch für Allgemeinverbraucher kreditverträge denkbar

wäre. Ein Satz noch: Wenn wir uns die Erwägungsgründe und die umfangreichen Materialien zu den genannten Richtlinien ansehen, stellen wir fest, dass eine Begründung für die Frage des Beginns der Widerrufsfrist ausführlich dargelegt ist. Die Materialien aber schweigen zu der Frage, welche Folgerungen dieser nicht eintretende Beginn hat. Wenn wir uns die Überlegung erlauben, dass der europäische Gesetzgeber diese Frage der Folgen eines nicht beginnenden Widerrufsrechts nicht bedacht hat – bewusst oder unbewusst –, dann kämen wir zu der Überlegung, ob die Frage des Erlöschens überhaupt im harmonisierten Bereich der Richtlinie liegt. Wenn wir das verneinen können, kann auch für den Allgemeinverbraucher kreditvertrag ein Erlöschen in das Gesetz aufgenommen werden.

Die **Vorsitzende**: Danke, Herr Professor Bülow. Jetzt hat Herr Heer das Wort.

SV Lutz Heer: Frau Vorsitzende, meine Damen und Herren, ich spreche heute für den Bundesverband Deutscher Vermögensberater. Unserem Verband sind etwa 11.000 Vermittler angeschlossen, wobei in dem Punkt, den ich in meinem Eingangsstatement ansprechen möchte, eigentlich die gesamte Branche, also alle Vermittlerverbände, sehr stark betroffen ist. Zunächst einmal möchte ich sagen: Auch wir begrüßen die Vorlage des Gesetzentwurfes. Ich darf hier anmerken, dass wir damit ziemlich spät dran sind und wir uns jetzt etwas beeilen müssen. Darauf kann man ja vielleicht später noch einmal zu sprechen kommen. Auf einen Punkt möchte ich jetzt Ihre Aufmerksamkeit lenken. Der fällt, glaube ich, ein bisschen aus dem Rahmen, weil die anderen Herren sich sehr stark mit Dispozinsen und Widerrufsrechten beschäftigen. Im Bereich der Vermittlerschaft ist – sinnvoll – das Erfordernis eines Sachkundenachweises eingeführt, der in der Verordnung geregelt wird, die den Verbänden im Anhörungsverfahren auch seit zwei Tagen vorliegt. Qualifikation ist immer gut. Wir haben das im Verband seit über 40 Jahren in unseren Richtlinien stehen. Das muss gemacht werden. In der EU-Richtlinie ist ausdrücklich auch eine Bestandsschutzregelung für diejenigen vorgesehen worden, die den Beruf schon seit vielen Jahren mit Erfahrung ausüben. Die Bundesregierung hat das in ihrem



Gesetzentwurf mit aufgenommen. Dort ist es jetzt von der Stufe des Referentenentwurfs zum Gesetzentwurf zu einer kleinen, aber doch sehr weitreichenden Änderung gekommen, auf die ich hinweisen möchte und die ich hier kurz darstellen möchte. Bislang war die Regelung so: Es wird eine Bestandsschutzregelung angestrebt für diejenigen, die bereits für einen Zeitraum von fünf Jahren vor Inkrafttreten – das wäre jetzt also der 21. März 2011 – ununterbrochen die Vermittlung von Wohnimmobilienkrediten durchführen. Diese Vermittler sollten unter eine Bestandsschutzregelung fallen. Im Referentenentwurf war dafür als Voraussetzung noch angegeben, dass diejenigen Vermittler, die das anstreben oder die das für sich in Anspruch nehmen wollen, über eine Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Nummer 2 der Gewerbeordnung (GewO), also für die Darlehensvermittlung, verfügen müssen. Aus nicht ganz klar nachvollziehbaren Gründen ist jetzt im Kabinettsentwurf noch ein kleiner Zusatz reingekommen. Jetzt heißt es plötzlich, sie müssen die Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Nummer 2 GewO haben, also für die Darlehensvermittlung, und auch eine Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Nummer 1 GewO – das ist die Immobilienvermittlung. In unserem Verband vermitteln wir keine Immobilien, wir vermitteln Immobilienfinanzierungen. Das heißt: Von unseren 11.000 Mitarbeitern würde es keinen treffen. In anderen großen Verbänden in Deutschland würde es auch nahezu keinen treffen, der dann noch unter eine Bestandsschutzregelung fallen würde. Wir vermuten, dass der Anlass für diesen Zusatz ein Gerichtsurteil aus Mannheim aus dem Jahr 1997 ist. Damals ging es um die Vermittlung von grundpfandrechtl. gesicherten Darlehen. Dafür wurde eine zusätzliche Erlaubnispflicht nach § 34c Absatz 1 Nummer 1 GewO gefordert. Dieses Urteil hat aber, das lässt sich sehr leicht nachvollziehen, bundesweit überhaupt keine Beachtung gefunden. Es ist auch in keinem Gewerbeamtbereich umgesetzt worden. Insofern würde hier der eigentliche Wille der EU mit der Wohnimmobilienkreditrichtlinie, wo die Bestandsschutzregelung ausdrücklich enthalten ist, und auch der Wille der Bundesregierung konterkariert. Wir sind froh, dass der Bundesrat das in seiner letzten Sitzung ebenfalls

einvernehmlich mit den Stimmen aller Bundesländer angesprochen und eine Änderung angeregt hat. Ich möchte noch darauf hinweisen, dass ein gewisser Vertrauensschutz gewährleistet werden sollte. Die Mitglieder unseres Verbandes sind wie alle Vermittler, die in dem Bereich in der Vergangenheit tätig waren, zu ihren Gewerbeämtern gegangen und haben eine Gewerbeerlaubnis beantragt. In nahezu allen Gewerbeämtern in ganz Deutschland wurde ihnen daraufhin gesagt: Dafür brauchen Sie eine Genehmigung nach § 34c Absatz 1 Nummer 2 GewO für die Darlehensvermittlung. Das haben die Leute dann so beantragt. Sie haben auch dafür bezahlt. In der Regel ist es so, dass man für die einzelnen Erlaubnistatbestände einzelne Beträge bezahlt. Die Vermittler haben also alle für den § 34c Absatz 1 Nummer 2 GewO bezahlt. Und jetzt plötzlich, Jahre später, kommt die Vorgabe, dass auch eine Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Nummer 1 GewO erforderlich ist. Das entspricht eigentlich nicht den Gegebenheiten. Ich gehe davon aus, dass man das in der Diskussion im Nachgang auch noch einmal überprüfen und auch zu dem Schluss kommen wird, dass der kleine Zusatz „1 und“ herausgenommen werden sollte. Damit ich genau in der Zeit bleibe, möchte ich darauf hinweisen, dass wir Hinweise zu der Problematik gemacht haben, dass ein Nachweis der ununterbrochenen Tätigkeit recht schwierig werden dürfte. Wir haben auch Hinweise zu den erheblichen zeitlichen Problemen gemacht. Ich habe das eingangs angesprochen. Vielleicht kann man das dann im Rahmen der Fragerunden weiter erläutern.

Die **Vorsitzende**: Danke, Herr Heer. Dann kommt jetzt Herr Professor Dr. Knops.

SV Prof. Dr. Kai-Oliver Knops: Sehr geehrte Frau Vorsitzende, sehr geehrte Damen und Herren, ich möchte zunächst zu zwei Punkten Stellung nehmen, und zwar überblicksartig zum Widerrufsrecht und zur Vorfälligkeitsentschädigung. Ich möchte noch einmal darauf hinweisen, dass wir im Moment, wenn man dem Regierungsentwurf folgt, eine auseinanderdriftende Rechtslage feststellen können. Auf der einen Seite haben wir bei den Verbraucherdarlehen ein Widerrufsrecht und eine Begrenzung der Vorfälligkeitsentschädigung. Auf der anderen Seite soll es bei den Wohnimmobilienkredit-



verhältnissen nun ein zeitlich begrenztes Widerrufsrecht geben. Die Vorfälligkeitsentschädigung ist unregelt, also der Rechtsprechung und Literatur überlassen.

Zunächst einmal zum Widerrufsrecht: Das Widerrufsrecht ist wahrlich essenziell, gerade auch beim Immobiliarkredit, weil dieser mit der komplizierteste Vertrag ist, den Menschen – übrigens auch Unternehmer – schließen, mit dem Ineinandergreifen von Darlehensschuld, Sicherungsvertrag, also der Grundpfandrechtlichen Absicherung, persönlicher Haftungsübernahme, Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung. Da blickt normalerweise niemand durch. Die Einzigen, die für eine gewisse Verständlichkeit sorgen können, sind die Notare. Aber Sie wissen auch: Bei der notariellen Beurkundung, auch bei den Grundpfandrechteinträgen, geht das alles viel zu schnell. Das heißt: Das Einzige, das der Kreditnehmer zur Verfügung hat, ist der Vertragstext. Der Vertragstext muss aber auch alle Informationen enthalten. Eine wesentliche Information ist das Widerrufsrecht. Der Gesetzgeber hat sich durch drei Legislaturperioden hintereinander entschieden, das Widerrufsrecht bei Finanzdienstleistungen zeitlich nicht zu begrenzen. Die Gründe, die dafür vorgebracht worden sind, sind meines Erachtens heute nach wie vor gültig. Denn, Herr Bülow, insoweit muss ich Ihnen und auch anderen widersprechen, die das schreiben: Das Widerrufsrecht ist keineswegs ewig, sondern die Frist beginnt nicht zu laufen, aber sie endet in dem Moment, in dem der Verbraucher nachbelehrt wird. Das heißt: Die Kreditwirtschaft hat es von vornherein in der Hand, selbst wenn sie feststellt, dass sie eine Widerrufsbelehrung benutzt hat, die nicht den gesetzlichen Anforderungen entspricht, jederzeit den Verbraucher nachzubelehren. Dann läuft die 14-tägige Frist und nach Ablauf dieser Frist ist das Widerrufsrecht nicht mehr existent. Von Ewigkeit kann insoweit keine Rede sein. Die Nachbelehrung durch den Kreditgeber setzt die 14-tägige Frist in Gang und danach ist Schluss. Wenn wir jetzt eine Begrenzung des Widerrufsrechts in zeitlicher Hinsicht bekommen, haben wir eine Differenz: Wir haben Verbraucherdarlehen ohne Grundpfandrecht. Da gibt es ein unbefristetes Widerrufsrecht. Im

Fernabsatz von Finanzdienstleistungen ist das Widerrufsrecht auch unbefristet. Das basiert nämlich jeweils auf den Richtlinien. Einmal basiert es auf der zweiten Verbraucherkreditrichtlinie und einmal auf der Richtlinie über den Fernabsatz von Finanzdienstleistungen. Hingegen hätten wir bei den Wohnimmobilien eine Befristung. Wenn man dann auch noch – wie es zumindest in der Presse zu lesen war – für Altdarlehen eine Frist einführen will, muss man sich fragen, inwieweit es überhaupt schwierig ist, eine Widerrufsbelehrung abzugeben. Das Bundesministerium hatte dafür noch unter Frau Zypries ein Muster geschaffen. Das hat sich dann nachher leider in einem wesentlichen Punkt als fehlerhaft dargestellt. Aber der Bundesgerichtshof (BGH) hat den Kreditgebern Vertrauensschutz gegeben. Er hat nämlich gesagt: Verwendet Ihr dieses Muster so wie vorgegeben, kann sich der Kreditnehmer auf diesen Fehler nicht berufen. Jetzt haben wir ein gesetzliches Muster, heißt das für jeden Kreditgeber: Ich soll dieses Muster benutzen. Dann ist dem sogar Gesetzmäßigkeitswirkung zugesprochen worden, sodass jetzt auf jeden Fall eine rechtssichere Belehrung möglich ist und aus diesem Grund auch keine Schwierigkeit besteht. Es besteht die Möglichkeit der Nachbelehrung unter Verwendung des Musters, selbst wenn man das Muster falsch verwendet hat, hilft einem die Rechtsprechung. Dann ist keine Rückabwicklung möglich. Lassen Sie mich jetzt noch innerhalb der letzten 30 Sekunden etwas zur Vorfälligkeitsentschädigung sagen. In dem Bereich gibt es überaus viele Streitigkeiten. Die Irrationalitäten sind dort groß. Wir hatten von 1867 bis 1987 – also 120 Jahre – eine vorzeitige Rückzahlungsmöglichkeit für Kreditnehmer bei Darlehen über sechs Prozent. Bis dahin gab es kein Problem. Dann ist diese Regelung, der § 247 BGB alte Fassung, abgeschafft worden und seitdem geht es drunter und drüber. Ich habe vor einiger Zeit, das ist gar nicht lange her, einen Hamburger Unternehmer beraten, bei dem die Vorfälligkeitsentschädigung bei einem offenen Kredit von 1,8 Millionen Euro um 400.000 Euro geschwankt hat. Das eigentliche Druckmittel der Banken ist immer die Freigabe des Grundpfandrechts. Über diesen wirtschaftlichen Druck konnte die Bank letztlich die wirtschaftliche Verwertung verhindern, und der Unternehmer musste diese sehr hohe



Vorfälligkeitsentschädigung halt bezahlen und ist nun darauf angewiesen, dass er das im Nachhinein einfordert, was natürlich auch keine schöne Situation ist. Vielleicht kommen wir später noch zu diesem Thema. Vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: Dankeschön, Herr Professor Knops. Jetzt hat Herr Langner das Wort.

SV Dr. Olaf Langner: Sehr geehrte Frau Vorsitzende, sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Einladung. Es gäbe ganz viel darauf zu erwidern. Das will ich aber nicht tun und hoffe auf die Fragerunde. Ich möchte in meinem Statement gerne fünf Punkte adressieren und im Übrigen auf die zwei Stellungnahmen der Deutschen Kreditwirtschaft hinweisen, die wir Ihnen übersandt haben. Vor die Klammer möchte ich ziehen, dass wir denken, dass die Umsetzung an vielen Stellen gelungen ist. Ein Beispiel dafür ist, dass Förderkredite ausgenommen worden sind oder dass auch die langfristige Finanzierungskultur in Deutschland aufrechterhalten bleibt, indem wir nämlich auch weiterhin eine Vorfälligkeitsentschädigung haben. Der erste Teil, auf den ich mich kurz beziehen möchte, ist die Richtlinie als solche. Die Richtlinie ist aus Sicht der Deutschen Kreditwirtschaft das Standardbeispiel für eine Regulierungsflut, die nicht nottut. Auf 85 Seiten werden in dem Richtlinienentwurf grundlegende Eingriffe in den Kreditvergabeprozess in Deutschland vollzogen. Der Normenkontrollrat stellt dazu fest, dass die umfangreichen Vorgaben der Richtlinie teilweise deutlich von den existierenden Regelungen abweichen. Dieser Eingriff nutzt weder der Kreditwirtschaft noch den Verbrauchern. Im Übrigen ist der Grundsatz der Subsidiarität hier sicherlich nicht beachtet worden.

Ich komme damit zum zweiten Punkt, dem Umsetzungsaufwand. Die Deutsche Kreditwirtschaft möchte darauf hinweisen, dass der im Regierungsentwurf vorgesehene Umsetzungsaufwand bei Weitem zu gering angesetzt ist. Der Regierungsentwurf geht von einem Umsetzungsaufwand von 6 Millionen Euro für die Einführung dieser Richtlinie aus. Ich kann jetzt nur für die Sparkassenfinanzgruppe sprechen. Der Umsetzungsaufwand bei uns beträgt ungefähr 30 Millionen Euro. Auch der von der Bundesregierung geschätzte jährliche Mehraufwand von rund 65 Millionen Euro für die

laufende Umsetzung ist aus unserer Sicht zu gering geschätzt. Insgesamt kann man sicherlich in den nächsten zehn Jahren von Mehrkosten von 100 Millionen Euro ausgehen. Diese Mehrkosten müssen auch erst einmal verdient werden.

Der dritte Punkt ist die Kreditwürdigkeitsprüfung: Der Regierungsentwurf sieht vor, dass neben den bestehenden aufsichtsrechtlichen Vorgaben nun auch zivilrechtliche Vorgaben zur Kreditwürdigkeitsprüfung existieren. Eine fehlerhafte Kreditwürdigkeitsprüfung hat aber tatsächlich sehr erhebliche Folgen für die Kreditwirtschaft, nämlich ein sofortiges Kündigungsrecht des Darlehensnehmers ohne Vorfälligkeitsentschädigung und eine Herabsetzung des Darlehenszinses. Angesichts dieser Folgen ist es für die Kreditwirtschaft wichtig, dass die derzeit im Regierungsentwurf benutzten unbestimmten Rechtsbegriffe konkretisiert werden. Wir wissen nämlich nicht genau, wie wir es jetzt handhaben sollen. Am Ende entsteht hier, wenn wir heute hoffentlich den „Widerrufsjoker“ beerdigen, der „Kreditwürdigkeitsjoker“. Das möchte die Kreditwirtschaft natürlich gerne vermeiden.

Mein vierter Punkt ist die Informationsflut: Bisher erhält der Verbraucher vor oder während des Abschlusses eines Immobiliendarlehensvertrages neben dem eigentlichen Vertrag vier wesentliche Informationen: Allgemeine Produktinformationen, vorvertragliche Informationen zum Vermittlervertrag, wenn es eine Vermittlung gibt, vorvertragliche Informationen zum Darlehensvertrag und eine vorvertragliche Erklärung zum Darlehensvertrag. Diese Informationen werden ausgeweitet, und es kommen noch neue hinzu. Hinzu kommt jetzt die vorvertragliche Information zum Beratervertrag, die schriftliche Produktempfehlung, die Information zur Kreditwürdigkeitsprüfung, die Information zur Währungsabweichung, die Information zu Referenzzinssätzen, die Information zu vorzeitigen Darlehensrückzahlungen und die weiteren Informationspflichten beim Dispokredit. Die Bundesregierung geht in ihrer Stellungnahme von 10 neuen Informationspflichten aus. Neben den erwähnten Mehrkosten – die Bundesregierung schätzt hier 35 Millionen Euro Mehrkosten pro Jahr – hilft das dem Verbraucher sicherlich nicht. Es hilft auch der Kreditwirtschaft nicht, die in Bürokratiekosten untergeht und sich



andauernd neue Rechtsrisiken einfängt. Was ist denn die Konsequenz, wenn wir falsch informieren?

Ganz zum Schluss will ich nur darauf hinweisen, dass die Deutsche Kreditwirtschaft vor einigen Tagen eine Empfehlung ausgesprochen hat, wie sie freiwillig im Vorfeld einer langfristigen Nutzung des Disporahmens mit unseren Kunden umgehen wird. Vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: Danke, Herr Langner. Dann hat jetzt Professor Dr. Mülbert das Wort.

SV Prof. Dr. Peter O. Mülbert: Sehr geehrte Frau Vorsitzende, sehr geehrte Damen und Herren, ich darf mich zunächst für die Einladung zur heutigen öffentlichen Anhörung bedanken. In meiner einleitenden Stellungnahme möchte ich mich zunächst darauf beschränken, den Umsetzungsrahmen und den Gestaltungs- und Handlungsspielraum für den deutschen Gesetzgeber in Erinnerung zu rufen, um in den anschließenden Fragerunden gegebenenfalls zu Einzelfragen Stellung nehmen zu können. Was die Richtlinie anbelangt, die im Zentrum steht, handelt es sich – das wurde bereits angemerkt – um einen sehr umfangreichen Rechtsakt, wobei der Umfang des Rechtsakts auch daraus resultiert, dass sehr umfangreiche Erwägungsgründe zu den einzelnen Richtlinienbestimmungen vorhanden sind. Konzeptionell ist die Richtlinie weithin dem Konzept einer bloßen Mindestharmonisierung verpflichtet. Sie lässt also den Mitgliedstaaten Raum für strengere nationale Regelungen. Ausnahmen sind im Wesentlichen in Artikel 14 Absatz 2 der Richtlinie aufgeführt. Dieses Konzept der Mindestharmonisierung steht damit im markanten Gegensatz zu dem Konzept der weitgehenden Maximalharmonisierung in der Verbraucherkreditrichtlinie. Für den deutschen Gesetzgeber resultiert aus den Vorgaben der Wohnimmobilienkreditrichtlinie damit ein zugleich enger und weiter Gestaltungsspielraum. Eng insofern, als es ihm verwehrt ist, nach unten von den Richtlinienstandards abzuweichen. Weit, weil er es in der Hand hat, in den mindestharmonisierten und den nicht harmonisierten Bereichen darüber hinauszugehen. Bekanntlich besteht als weitere Einschränkung für den Handlungs- und Gestaltungsspielraum des deutschen Gesetzgebers das Gebot der richtlinienkonformen Auslegung, das der EuGH

entwickelt hat. Das ist insofern misslich, auch mit Blick auf die Richtlinie und von ihr verwendete unpräzise Begriffe, als dass der deutsche Gesetzgeber in dem Anliegen, den Rechtsanwendern und der Justiz Präzisierungen an die Hand zu geben, letztlich nichts wirklich leisten kann. Denn alle Präzisierungen, etwa auch durch Anpassung der Begrifflichkeit an das nationale Recht, müssen sich am Gebot der richtlinienkonformen Auslegung und damit letztlich an den Inhalten der Richtlinie messen lassen, die wiederum letztverbindlich vom EuGH festgestellt werden. Daraus resultieren für die Bewertung des vorliegenden Gesetzentwurfes vier Punkte. Einmal: Inwieweit sind unzulässige Abweichungen nach unten zu verzeichnen? Der Bundesrat hat eine Reihe von Anregungen und Prüfbitten geäußert, die in der Gegenäußerung der Bundesregierung aus meiner Sicht jeweils völlig zutreffend mit dem Hinweis auf entsprechende Richtlinienvorgaben abgelehnt wurden. Der zweite Punkt ist: Wie sind die strengeren nationalen Regelungen im Bereich der Mindestharmonisierung zu bewerten? Dazu kommen wir hoffentlich in der Fragerunde noch einmal. Es gibt eine Reihe weiterer technischer, nicht umgesetzter Vorgaben der Richtlinie. Und dann die Bewertung der richtlinienunabhängigen Regelungen, insbesondere zur Vorfälligkeitsentschädigung und zum Dispositionskredit. Auch insoweit darf ich im Interesse der Zeit auf die Fragerunde hoffen. Vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: Ich danke Ihnen sehr. Dann hat als nächster Herr Pauli das Wort.

SV Frank-Christian Pauli: Vielen Dank, Frau Vorsitzende. Meine Damen und Herren, auch wir bedanken uns für die Einladung. Die Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie ist eigentlich schon für sich ein großes Vorhaben. Hier ist diesem Vorhaben aber auch noch die Umsetzung der Koalitionsvereinbarung zum Dispokredit und mit der Frage der Widerrufsverkürzung noch eine neue Fragestellung aufgedockt. Wir haben also ein sehr umfangreiches Paket. Die Richtlinie, die eigentlich einen Markt reguliert, für den es von der Gestaltung her keine gemeinsamen Produkte in Europa gibt, hat im Wesentlichen die Aufgabe, sicherzustellen, dass Verbraucher nicht die für sie falschen Wohnimmobilienkredite abschließen und damit



Situationen am Markt entstehen können, die dann auch möglicherweise andere Märkte in den Nachbarländern gefährden – also grob gesprochen: „Marktschutz durch Verbraucherschutz“. Das finden wir an dem Ansatz natürlich sehr sympathisch. Allerdings vermissen wir bei der Umsetzung der Richtlinie doch wesentliche Punkte. Es gibt Punkte, die gut gelungen sind. Zum Beispiel finden wir es gut, dass die Vergleichbarkeit von Kombifinanzierungen beim effektiven Jahreszins jetzt angepackt wird und dass man auch zivilrechtliche Sanktionen gestaltet, wenn die Kreditwürdigkeitsprüfung nicht ordentlich gemacht wurde, auch weil damit betroffenen Verbrauchern konkrete Erleichterungen zuteilwerden. Wir sind auch sehr froh, dass die unabhängige Beratung auf Honorarbasis in dem Entwurf explizit mitaufgenommen ist. Da beginnen dann schon die Punkte, wo wir Schwierigkeiten sehen. Ich möchte mich im Eingangsstatement auf sechs Punkte kurz beziehen und dann hoffen, dass wir in der Fragerunde dazu noch einzelne Details klären können. Wir haben zwar ausdrückliche Vorschriften zur Beratungsleistung bei der Immobiliarkreditrichtlinie, die im besten Interesse des Verbrauchers, des Kunden zu erfolgen hat, wie die Kreditrichtlinie vorgibt, aber wir haben so gut wie keine Regelungen, was die Protokollierung, die vorgeschriebene Dokumentation dieser Beratung angeht. Wir finden, das ist zu wenig, und da sollte man zumindest über den Verordnungsweg sicherstellen, dass man sich dazu noch einmal, wenn auch durch die Zeitnot jetzt nicht möglich, zusammensetzen kann. Eine unstrukturierte Beratung kann nicht das Ergebnis bringen, das die Richtlinie mit dieser besonderen Regelung erreichen will.

Die Vorfälligkeitsentschädigung ist das zweite große Thema, das wir bereits im Sommer vergangenen Jahres mit Vorgriff auf die Richtlinie beleuchtet haben. Zwei Drittel der Abrechnungen haben sich bei Nachrechnungen durch Verbraucherzentralen als falsch erwiesen. Zehn Prozent dieser Nachrechnungen haben sogar Abweichungen von über 50 Prozent von den Werten ergeben, die die Banken als Vorfälligkeitsentschädigung berechnet hatten. Das ist gravierend. Es gibt also Umsetzungsmängel bei einer konkreten, sauber berechneten Vorfällig-

keitsentschädigung. Daneben gibt es durch die Marktentwicklung auch überbordende Forderungen. Wir finden, dass diese Situation – auch vor dem Hintergrund dessen, was Herr Professor Mülbert gerade schon sagte, dass ja nachher der EuGH auch mitbewerten wird, ob die Regelungen rechtskonform umgesetzt sind – angesichts der Vorgaben der Richtlinie für eine angemessene und klare, transparente und nachvollziehbare Umsetzung nicht ausreicht. Wir denken: Da muss man etwas regeln. Das darf man jetzt nicht stehen lassen, denn auch die Rechtsprechung wird sich durch die Vorgaben der Richtlinie verändern und wir werden nicht beim Alten bleiben. Wir haben dazu auch schon Vorschläge gemacht.

Relativ dicht bei der Vorfälligkeitsentschädigung liegt natürlich auch das hinzugenommene Widerrufsthema. Wir stören uns schon an dem Begriff „ewiges Widerrufsrecht“. Wie hier schon ausgeführt worden ist, gibt es kein ewiges Widerrufsrecht. Das Widerrufsrecht beträgt 14 Tage. Es wird nur dann länger, wenn es zu pflichtwidrigen Unterlassungen von Belehrungen und Informationspflichten kommt. Deshalb reden wir eben nicht von einem ewigen Widerrufsrecht, sondern wir reden von einer andauernden Sanktionswirkung. Andauernde Sanktionswirkungen sind von der Richtlinie zwingend vorgeschrieben. Es geht hier nicht nur um den Widerruf nach einer unterlassenen Belehrung, sondern das Widerrufsrecht beginnt nur dann zu laufen – auch nach den Vorgaben des jetzigen Entwurfes –, wenn zum Beispiel die vorgesehenen Informationspflichten nach der Richtlinie erfüllt worden sind. Es geht nicht, dass Sanktionen bereits nach einem Zehntel oder einem Fünftel der Zeit, die diese Verträge normalerweise laufen, überhaupt nicht mehr greifen können. Deshalb hoffen wir, dass wir darauf noch einmal im Detail eingehen können. Das ist ein ganz wichtiges Problem.

Beim Dispokredit würden wir uns eigentlich, ganz pragmatisch, weniger Beratungsgespräche mit dem Kreditgeber wünschen, wenn sie nicht erforderlich sind, sondern vielmehr einen sinnvollen Verweis – und der wäre auch sicherlich sehr hilfreich für betroffene Verbraucher – zu einer Budget- und Schuldnerberatung, weil – und das regelt dieses



Gesetz auch mit – ein Kreditgeber ja einem Verbraucher, wenn er tatsächlich in finanzieller Notlage ist, gar nicht helfen kann. Er darf keine Kreditverträge abschließen, wenn die Kreditfähigkeit nicht gegeben ist. Das heißt: Ungewollt schicken wir diese Verbraucher, wenn es um die Beratungsgesprächsebene geht, ins offene Messer. Ihnen muss der Kredit verweigert werden, ihnen muss der Dispo gekündigt werden, und wir würden uns wünschen, dass diese Verbraucher erst zu einer Budget- und Schuldnerberatung kommen. Dort kann man sehen: Ist das Problem handhabbar? Ist das ein Fehler? Wenn diese Fragen geklärt sind, kann man darauf reagieren. Und wenn es dann ein gutes Konzept gibt, wie man diesen Verbraucher retten kann, gibt es auch eine gute Möglichkeit, darüber zu sprechen und zu diskutieren, ob man hier etwas machen kann. Darüber hinaus gibt es weitere Punkte, deren Regelung im Dispo Bereich wichtig wäre. Lassen Sie mich noch ganz kurz sagen, weil von dieser Regelung auch allgemeine Darlehensregelungen aufgegriffen werden: Uns liegen noch zwei Regelungen sehr am Herzen, bei denen wir auch Unterstützung durch den Bundesrat sehen, der sich entsprechend geäußert hat. Zum einen, dass wir bei der Restschuldversicherung Transparenz in die Zinssätze bekommen. Wir haben den Vorschlag gemacht, dass man für optionale Restschuldversicherungen notfalls zwei Effektivzinse ausweist. Dann weiß man, was es mit und was es ohne Versicherung kostet. Ein Verbraucher kann das unterscheiden und hat Preistransparenz. Das halten wir auch angesichts der Vorgaben der Richtlinie für möglich und sogar geboten. Zum zweiten – das hat uns der BGH im Herbst 2014 noch einmal gesagt – haben wir ein Problem bei der Null-Prozent-Finanzierung, wenn Verbraucher den Kredit nicht über Zinsen, sondern über den Kaufpreis mitbezahlen. Dann sind sie in wesentlichen Punkten schlechter gestellt. Ich möchte es jetzt hier nicht ausführen, aber hoffe, dass wir in der Fragerunde dazu kommen. Vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: Danke, Herr Pauli. Jetzt hat als letzter in der Runde Herr Tiffe das Wort.

SV Dr. Achim Tiffe: Sehr geehrte Frau Vorsitzende, sehr geehrte Damen und Herren, ich möchte aus Anwaltssicht einmal die wesentlichen Probleme der Baufinanzierung

skizzieren und dann noch auf die Umsetzung der Richtlinie eingehen bzw. darauf, ob die Probleme durch die Umsetzung in dieser Form auch gelöst werden. Ein wesentliches Problem für Verbraucher sind sehr hohe Vorfälligkeitsentschädigungen. Das ist schon genannt worden – von 10.000 Euro bis zu 40.000 Euro und darüber hinaus für einfache Haushalte. Diese Forderungen haben sich eigentlich komplett von den tatsächlichen Kosten der Banken und Sparkassen entkoppelt. Es wird auch nicht dargelegt, wie sie eigentlich entstanden sind. Die Berechnung ist für die Verbraucher überhaupt nicht nachzuvollziehen. Ich möchte ein Beispiel nennen: Sie entsprechen zurzeit im Wesentlichen auch den Zinsen, die die Verbraucher für die Gesamtrestlaufzeit zurückzahlen müssten. Eine Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von ca. 5.700 Euro führte bei vorzeitiger Rückzahlung dazu, dass die Verbraucher bei der Rückzahlung 36 Euro weniger zahlen sollten. Sie haben als Vorfälligkeitsentschädigung also aufgrund einer komplizierten Berechnung fast den gesamten Zins für die Restlaufzeit zahlen müssen. Das ist nicht das, was die Vorgabe der EU-Richtlinie damit meinte, dass Verträge flexibel sein sollen, dass Verbraucher auch jederzeit vorzeitig aus dem Vertrag herauskommen sollen und dass nur Kosten berechnet werden sollen. Denn das, was aktuell die Praxis ist, geht weit darüber hinaus. Es ist entgangener Gewinn. Es wird hier mit den Zinserwartungen der Banken und Sparkassen gerechnet. Das halte ich auf jeden Fall für EU-rechtswidrig, und es ist eine erhebliche Belastung für Verbraucher. Zurzeit wird damit eher etwas abgeschöpft, was die Verbraucher durch den Verkauf zahlen können. Wenn die Immobilienpreise stagnieren oder nach unten gehen, bedeutet das massive Schulden für Verbraucher bis hin zur Überschuldung. Das sieht man jetzt schon in einzelnen Regionen.

Das zweite Thema ist Falschberatung und Aufklärungspflichtverletzung. Es ist immer noch gängige Praxis, dass Verbrauchern Kombinationsfinanzierungen verkauft werden, in denen sie sparen sollen, die aber viel teurer und unflexibler sind, ohne dass die Verbraucher darüber aufgeklärt werden. Diese Finanzierungen werden eigentlich immer als günstiger und flexibler dargestellt. Insbesondere Bausparkassen machen das, aber auch andere Anbieter. Da sehe ich



keinen Schutz der Verbraucher, denen das erst nach Jahren auffällt. Die Verbraucher müssten eigentlich vorher von den Anbietern die Nachteile und Risiken erklärt bekommen, damit sie verstehen, was ihnen angeboten wird. Das passiert in der Regel überhaupt nicht und das wird jetzt auch mit dem Gesetzentwurf nicht geregelt.

Der dritte Punkt bezieht sich auf die Dispozinsen. Die sind – wie Studien gezeigt haben – auch in der Vergangenheit viel höher als bei normalen Konsumentenkrediten, ohne dass es dafür eine Rechtfertigung gibt. Es liegt ein Marktversagen vor, weil die Verbraucher nicht auf diese Preise achten, wenn sie den Vertrag abschließen. Ich glaube auch nicht, dass sich das durch die Informationen, die die Verbraucher bekommen, dahingehend verbessern wird, dass die Zinsen für Dispozukredite nach unten gehen. Die Studie hat auch ganz klar gesagt, dass eine Preisobergrenze sinnvoll ist. Sie hat mehrere Handlungsempfehlungen gegeben. In diesem Fall, wo ein Marktversagen vorliegt, ist es auch sinnvoll, Preisobergrenzen einzuführen. Ob das die Wuchergrenze ist, die dann auch konsequent angewendet wird, oder ob das feste Zinssätze sind, sei dahingestellt. Aber einen Schutz davor, dass gerade verletzte Haushalte mit schwankenden Einkommen nicht 16 Prozent zahlen müssen, sondern vielleicht die üblichen fünf, sechs oder acht Prozent, sollte es schon geben, weil es vor allem verletzte Haushalte mit schwankenden, niedrigen Einkommen trifft.

Zwei Punkte möchte ich noch anführen. Das eine sind die Förderbanken. Diese sind von den Verbraucherschutzregeln im Darlehensrecht ausgenommen worden, obwohl die Verbraucher mit diesen Produkten genau dieselben Probleme haben. Sie müssen sehr hohe Vorfalligkeitsentschädigungen bezahlen usw. Es gibt keinen erkennbaren Grund, wieso Förderbanken ausgenommen werden und weiterhin ausgenommen sein sollen, wenn Verbraucher unter den nachteiligen Bedingungen leiden. Die meisten Förderbanken erfüllen auch freiwillig zumindest einige Informationspflichten. Ich denke, das ist ein falscher Weg. Es ist etwas anderes, ein Förderdarlehen, das jederzeit ohne irgendwelche Kosten zurückzahlbar ist, das in allen Punkten wirklich günstiger ist, auszu-

nehmen – aber nicht die üblichen Förderdarlehen, die Verbraucher auf dem Markt kaufen.

Als letzter Punkt: Die Frage des Widerrufs, die ja erst in den letzten Tagen zum großen Thema geworden ist. Ich denke, dass dieser Versuch, das Widerrufsrecht zu begrenzen, aus Verbrauchersicht nicht nachvollziehbar ist, weil Verbraucher meistens gar nicht wissen, dass sie noch ein Widerrufsrecht haben und wie das eigentlich wahrgenommen wird. Sie wissen meistens noch nicht einmal, wann der Vertrag zustande kommt. Sie verstehen ihre Verträge überhaupt nicht. Wenn man ihnen jetzt die Möglichkeit nimmt, noch Altverträge zu widerrufen, würde das dazu führen, dass sich das Fehlverhalten von Banken, Sparkassen und auch Bausparkassen völlig sanktionslos auflösen würde. Das ist ein Geschenk an die Kreditwirtschaft für Fehler, die sie selbst produziert hat und die sie ganz einfach aus der Welt nehmen könnte, indem sie nachbelehrt – was sie aber auf keinen Fall machen wollte. Jedenfalls kenne ich, bis auf ganz wenige Ausnahmen, keine Bank, die wirklich nachbelehren wollte, und zwar aus Angst vor den Verbrauchern. Jetzt will man sie aus dieser Pflicht entlassen. Die EU-Richtlinie und auch andere Richtlinien sehen vor, dass Sanktionen abschreckend und effektiv sein müssen. Wenn man ein Widerrufsrecht oder Regelungen schafft, die quasi zur Sanktionslosigkeit von Fehlverhalten von Banken und Sparkassen führen, wird sich sowohl die Kreditwirtschaft als auch der Gesetzgeber auf jeden Fall ein Problem einkaufen, spätestens vor dem EuGH. Vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: Danke, Herr Tiffe. Dann kommen wir jetzt zur Fragerunde. Es hat sich bisher Herr Rohde gemeldet.

Abg. **Dennis Rohde** (SPD): Vielen Dank, Frau Vorsitzende, vielen Dank, meine Herren, für die Statements. Ich habe in der ersten Runde eine Frage an Herrn Pauli und eine Frage an Herrn Langner. Von Herrn Pauli hätte ich gerne eine Einschätzung zum Thema Dispozinsen. Wir sprechen viel über Ungerechtigkeiten und über den Abstand zum Euribor, zum Basiszins. Mich würde aus Verbrauchersicht interessieren, ob Sie in einer potenziellen Deckelung des Dispozinssatzes eher noch einen Anreiz für Verbraucherinnen und Verbraucher sehen würden, weitere



Verbindlichkeiten einzugehen, weil der Kredit dann günstiger ist, oder ob Sie diese Gefahr nicht sehen.

An Herrn Langner hätte ich eine Nachfrage zum ewigen Widerrufsrecht, auch wenn es ja nicht ewig ist, wie hier jetzt deutlich wurde. Mich würde interessieren, über welche Größenordnungen wir reden. Wie viele dieser Verträge werden denn widerrufen? Reden wir über einen niedrigen Prozentbereich oder einen Promillebereich? Wenn ja, warum bedarf es dann jetzt einer gesetzlichen Regelung? Und wenn wir über wesentlich höhere Fallzahlen sprechen, würde mich interessieren, warum bisher fast gar nicht nachbelehrt wurde und Sie von dem Instrumentarium bisher einfach keinen Gebrauch gemacht haben.

Die **Vorsitzende**: Frau Maisch und Dr. Herr Murmann.

Abg. **Nicole Maisch** (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Meine erste Frage richtet sich an Professor Knops. Sie haben auch das Widerrufsrecht und die Regelung, wie sie jetzt im Gesetz steht, kritisiert. Ich würde gerne wissen, wie Sie es unter verfassungs- bzw. europarechtlichen Gesichtspunkten bewerten, dass man auch in Altverträge eingreift. Ist es verfassungs- und europarechtskonform, in bestehende Verträge einzugreifen?

Meine zweite Frage richtet sich an Herrn Pauli. Sie haben gesagt, dass Sie große Probleme bei der Vorfalligkeitsentschädigung sehen und dass diese jetzt auch nicht zu Ihrer Zufriedenheit geregelt ist. Wie würde denn eine Regelung zur Vorfalligkeitsentschädigung aussehen, die im Sinne der Verbraucher ist?

Die **Vorsitzende**: Herr Dr. Murmann und dann Dr. Herr Heck.

Abg. **Dr. Philipp Murmann** (CDU/CSU): Vielen Dank. Ich würde gerne am Anfang noch einmal auf ein grundsätzliches Thema eingehen. Wir haben uns ja darauf verständigt, dass wir Europarichtlinien eigentlich eins-zu-eins umsetzen. Jetzt hatten Sie, Herr Mülbert, darauf hingewiesen, dass die Bundesregierung über die Mindestharmonisierung – ich glaube, so haben Sie es genannt – weit hinausgeht. Können Sie das vielleicht noch einmal im Detail erläutern? Für uns wäre es ja wichtig, genau zu verstehen, an

welchen Stellen wir jetzt eigentlich über die europäische Richtlinie hinausgehen.

An Herrn Langner habe ich folgende Frage: Sie hatten gesagt, dass auch zusätzliche bürokratische Aufwände im Finanzsektor auf uns zukommen. Sie haben gesagt: „zehn zusätzliche Informationspflichten“. Können Sie darauf vielleicht noch ein bisschen genauer eingehen? Sie hatten zusätzliche Kosten von 30 Millionen Euro bei den Sparkassen genannt. Was kommt da im Detail aus Ihrer Sicht alles auf Sie zu? Vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: Herr Dr. Heck und Herr Hauer und dann Frau Ryglewski.

Abg. **Dr. Stefan Heck** (CDU/CSU): Ich habe zwei Fragen an Herrn Heer. Zum einen hatten Sie die „Alte-Hasen-Regelung“ angesprochen und schon auf ein Problem hingewiesen. Am Ende hatten Sie gesagt, der Begriff „ununterbrochen“ sei auch nicht ganz klar. Vielleicht können Sie noch einmal kurz ausführen, wie das aus Ihrer Sicht im Moment geregelt ist. Wann ist eine Tätigkeit als ununterbrochen im Sinne des § 160 GewO anzusehen? Sie hatten außerdem angesprochen, dass die Frist möglicherweise für alle, die in der Vermittlung tätig sind, und was die Umsetzung angeht, zu knapp bemessen ist. Warum ist das so und was könnten aus Ihrer Sicht Alternativen sein?

Die **Vorsitzende**: Herr Hauer bitte.

Abg. **Matthias Hauer** (CDU/CSU): Ich habe zwei Fragen zu den Widerrufsmöglichkeiten bei Verbraucherkrediten. Beide richten sich an Herrn Dr. Langner und Professor Knops. Wenn sich ein Kreditinstitut bei Altverträgen an das Muster der BGB-Infoverordnung gehalten hat, hat es ja grundsätzlich wegen der Fiktionswirkung, die diesen Altfällen bei der Musterverwendung zugekommen ist, nichts zu befürchten. Für aktuelle Fälle gelten die gesetzlichen Regelungen nach dem Muster der Anlage zum EGBGB. Das hatten Sie, Herr Professor Knops, so ähnlich ausgeführt. Wenn sich ein Kreditinstitut nicht daran hält, kann es ja durch die Nachbelehrung jederzeit die neue Widerrufsfrist in Gang setzen und ein etwaiges ewiges Widerrufsrecht schon im Vorfeld verhindern. Viele Kreditinstitute haben aber in der Vergangenheit eben nicht nachbelehrt, um sich auf Verwirkung oder unzulässige Rechtsausübung berufen zu können. Sie haben



darauf spekuliert, dass vielleicht umfinanziert oder abgelöst wird. Einzelheiten dazu sind in der Rechtsprechung auch streitig. Jetzt die Frage, Herr Dr. Langner: Sie hatten ja bei dem Eingangsstatement von Professor Knops engagiert mit dem Kopf geschüttelt. Deshalb würde ich erst Sie und dann Professor Knops bitten, aus Ihrer jeweiligen Sicht zu schildern, welche Regelungen denn für Alt- und Neuverträge sinnvoll sind.

Die **Vorsitzende**: Frau Ryglewski und dann Frau Lay.

Abg. **Sarah Ryglewski** (SPD): Ich habe zwei Fragen an Herrn Pauli. Die eine betrifft die Honorarberatungen. Wir haben grundsätzlich das Problem, dass die Honorarberatung, auch wenn sie jetzt von der Aufstellung her ganz gut geregelt ist, oft nicht konkurrenzfähig ist, weil der Verbraucher oder die Verbraucherin oft nur sieht, dass Provisionen scheinbar nichts kosten und dass man für Honorarberatungen etwas zahlen muss. Wäre es eine Möglichkeit, diese Honorarberatungen zu stärken, indem man die Kosten, die durch eine provisionsfinanzierte Beratung anfallen, bei Vertragsabschluss einmal darlegt, so dass eine Vergleichbarkeit vorhanden ist? Wäre das ein gängiges Modell, um die Honorarberatung konkurrenzfähiger zu machen? Dann habe ich noch eine Frage zum Thema „Beratung bei der Inanspruchnahme von Dispokrediten“. Sie hatten gesagt, dass es aus Sicht der Verbraucherzentralen sinnvoll wäre, wenn die Beratung nicht von dem Kreditinstitut erfolgt, sondern bei einer unabhängigen Beratungsinstanz. Gibt es da Überlegungen, wie das zu organisieren wäre, beispielsweise über Beratungsgutscheine, die die Banken ausgeben, so dass es dann auch eine Möglichkeit gäbe, die Banken an den Kosten zu beteiligen? Bei uns in Bremen ist die Schuldnerberatung kommunal finanziert, und wir sehen eigentlich nicht die Möglichkeit, den Ausbau allein kommunal zu finanzieren. Vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: Frau Lay, und dann sind wir für die erste Runde durch.

Abg. **Caren Lay** (DIE LINKE.): Vielen Dank auch von der Fraktion DIE LINKE. an die Sachverständigen. Ich habe zwei Fragen an Herrn Dr. Tiffe und Herrn Pauli. Herr Tiffe, Sie haben argumentiert, dass es sinnvoll wäre, dass man

irgendwie zu einer Regelung zur Deckelung von Dispozinsen kommt. Da läuft man bei uns natürlich offene Tore ein. Vielleicht können Sie einmal mit Blick auf den Gesetzentwurf, der eine Beratungspflicht und die Herstellung von Transparenz auf Homepages vorsieht, sagen, warum das zu kurz greift. Ich würde Sie bitten, auch noch einmal auf die Frage der Koppelungsgeschäfte einzugehen. Dazu gibt es im Gesetzentwurf zahlreiche Ausnahmen. Vielleicht können Sie das bewerten. Herrn Pauli wollte ich bitten, auf das Thema Restschuldversicherung einzugehen. Ich bin Ihnen sehr dankbar, dass Sie dieses Thema aufgeworfen haben. Das ist aus meiner Sicht auch ein Thema, dem Einhalt geboten werden muss. Sie kamen jetzt nicht mehr dazu, Ihre Vorschläge zur Nachbesserung zu erläutern, und darum bitte ich Sie nun.

Die **Vorsitzende**: Danke an die Kolleginnen und Kollegen. Jetzt beginnt es in der umgekehrten Reihenfolge, das heißt, dass Herr Dr. Tiffe jetzt die Frage von Frau Lay beantworten kann.

SV **Dr. Achim Tiffe**: Zu der ersten Frage, wieso Transparenz und Beratungspflichten beim Dispokredit nicht ausreichend erscheinen: Es gibt unterschiedliche Gruppen. Es gibt die Leute, die das Konto überziehen und die jederzeit auch einen normalen Ratenkredit, vielleicht aktuell zu fünf oder sechs Prozent, bekommen würden. Bei denen hilft eine Informations- oder eine Beratungspflicht, indem man die Leute darauf hinweist. Das sind Leute wie Sie und ich, bei denen ich mal davon ausgehe, dass sie ein stetiges Einkommen haben und dann auch wechseln könnten. Aber gerade die verletzlichen Haushalte, also Haushalte mit unstetigem Einkommen, mit sehr niedrigem Einkommen, bekommen aufgrund der Kreditwürdigkeitsprüfung oft überhaupt keinen Ratenkredit. Es gibt in dem Gesetzentwurf auch keine Pflicht, dass ihnen ein anderer, günstigerer Ratenkredit angeboten werden muss. Das heißt, sie bekommen die Information „Ja, Sie zahlen 16 Prozent. Ja, das ist auch zu teuer. Sie erhalten aber von uns keinen anderen Kredit und Sie können wahrscheinlich auch nirgendwo anders hingehen und einen bekommen.“ Das hilft diesen Leuten überhaupt nicht. Man spiegelt einfach nur ihre Situation, die sie meistens auch kennen. Sie können oft auch nichts für ihre Situation, das



heißt, sie werden weiterhin 16 Prozent zahlen, obwohl die Ausfallwahrscheinlichkeit nicht signifikant höher ist als bei denen, die jetzt vier, fünf oder sechs Prozent zahlen. Das heißt, um diese Leute zu schützen, muss man sehen, dass der Markt wieder funktioniert und dass sie jedenfalls nicht mehr übertrieben hohe Zinssätze zahlen und entsprechend auch wieder auf ein normales Niveau kommen wie bei Konsumentenkrediten.

Zur zweiten Frage, zu den Kombinationsfinanzierungen: Es gibt etliche Regelungen im Gesetzentwurf, der grundsätzlich davon ausgeht, dass die Angebote von Kombinationsfinanzierungen verboten sein sollen, aber mit erheblichen Ausnahmen. Diese Ausnahmen sind natürlich auf die aktuellen Anbieter auf dem deutschen Markt zugeschnitten. Ich sehe deshalb nicht, dass jetzt die Bausparkassen ihre Bausparsofortfinanzierungen nicht mehr verkaufen würden und dass Verbraucher dann fünf, sechs, sieben, acht Bausparverträge haben, aber immer noch ein Darlehen, das sich noch um keinen Euro nach unten verändert hat. Das gilt auch für den Versicherungsbereich. Was an Informationen geboten wird – was ich begrüße –, zum Beispiel ein Gesamteffektivzins bei den Bausparsofortfinanzierungen, wird wahrscheinlich nicht dazu führen, dass die Leute die Produkte nicht kaufen, weil das dann in der Beratung meistens untergeht. Dann wird mit ganz anderen Sachen geworben. Meine Erfahrung in der Praxis ist: Da wird sich nichts ändern. Da muss man schon stärker eingreifen, damit die Anbieter, die so etwas verkaufen, was ja Nachteile und Risiken hat, auch wirklich darüber aufklären müssen, was dazu führt, dass wenn sie es nicht getan haben, man auch rechtlich gegen sie vorgehen kann. Das ist im Moment immer noch viel zu schwierig.

Die **Vorsitzende**: Danke sehr. Herr Pauli hat vier Fragen von Herrn Rohde, Frau Maisch, Frau Ryglewski und Frau Lay.

SV Frank-Christian Pauli: Danke. Zunächst zu Herrn Rohde: Sie hatten gefragt, welche Möglichkeiten es beim Dispozins gibt. Ich hoffe, ich verstehe das richtig: Einerseits, was eine Deckelung für Verbraucher in dem Kontext bedeuten kann, damit sie sich dann auch andere Dinge leisten können. Es ist tatsächlich so, dass

wir bei den übrigen Kreditverträgen am Markt erlebt haben, wie sich das angepasst hat. Das muss man heute hier keinem erklären. Wir kennen die Niedrigstzinssätze, die sich im Immobilienkreditbereich derzeit und im normalen Verbraucherkreditbereich doch bemerkbar gemacht haben. Aber beim Dispozinssatz sind wir oben stehen geblieben. Deshalb gehen wir davon aus, dass dort eine Marktstörung vorliegt. Deshalb gehen wir auch davon aus, dass der Ansatz, der jetzt auch noch einmal vom Bundesrat bestätigt worden ist, nämlich mit einer Deckelung zu operieren, sehr sinnvoll wäre, weil man Verbraucher dadurch finanziell entlasten kann, die momentan auf die Zinsentwicklung in diesem Bereich gar nicht wirklich Einfluss nehmen können. Sie können deshalb keinen Einfluss nehmen, weil der Dispozins nur einer von verschiedenen Kostenfaktoren ist, wenn man sich für ein Konto entscheidet. Im Zweifel schaut man natürlich: Was kostet mich das Konto an laufenden Kosten? Erst im Nachhinein kann man dann schauen: Welche Zinssätze gibt es? Das ist einfach zu wenig Marktdruck, den der Verbraucher ausüben kann. Wir haben auch eine ganz ähnliche Forderung schon erhoben, was die Deckelung angeht. Wir haben sie auf einen Sieben-Prozent-Zinssatz bezogen, bemessen auf Zinssätze, die es in der Vergangenheit schon gegeben hat und mit denen diese Verträge von Anbietern und dem Drei-Monats-Euribor auch tatsächlich finanziert werden konnten, weil wir gesagt haben: Wir brauchen natürlich eine Dynamisierung, wenn man das festlegt. Der Drei-Monats-Euribor passt sich – das ist vielleicht etwas unbequem – tagesaktuell an jene Zinsen an, für die Banken selbst Geld am Markt aufnehmen können, sodass sichergestellt ist, dass hier niemals eine Situation eintritt, in der eine Bank sagen müsste: Das können wir jetzt nicht mehr leisten, jetzt müssten wir das einschränken. Der Deckel ist wichtig. Gleichzeitig ist auch wichtig: Dispozinkredite sind wichtig für Verbraucher. Wir kennen anderswo in Europa Märkte, wo es andere Kreditformen gibt, die noch teurer sind. Deshalb ist das ein ganz wichtiger Faktor. Aber für die Verbraucher ist es eben wichtig, dass sie bei diesem Kredit auf eine faire Bepreisung zugreifen können. Wenn wir uns vorstellen, dass die Zinssätze irgendwann wieder nach oben gehen und dann vielleicht mit der



gleichen Begründung argumentiert wird, dann können wir das jetzt eigentlich nicht zulassen.

Frau Ryglewski, vielleicht darf ich das Dispo-Thema an der Stelle gleich noch weiterführen. Wir gehen davon aus – wie ich eben schon im Eingangsstatement kurz erläutert habe –, dass es sinnvoller wäre, auch von den übrigen Vorgaben her, wenn Verbraucher diesen Hinweis bekommen, damit sie auch tatsächlich für sich feststellen können: Ich habe da ein Problem – dass sie einen möglichst frühzeitigen Hinweis bekommen oder einen Hinweis, noch während ein Dispolimit besteht, dass es hier auch eine Schuldner- und Budgetberatung gibt. Der Kreditgeber darf und kann an dieser Stelle eigentlich nicht helfen, wenn er sieht: Hier gibt es ein grundsätzliches Problem. Wir sehen auch – und da haben Sie völlig Recht –, dass das eine Mehrbelastung zum Beispiel für die Schuldnerberatung ist. Das ist eine Form der Existenzsicherungsberatung, also eine Form der Erstberatung. Hier geht es darum, Verbraucher, die unmittelbar vor der Überschuldung stehen, noch davor zu bewahren, wenn es möglich ist. Wenn es nicht mehr möglich ist, fängt man früh an, in die aktive Schuldnerauseinandersetzung einzusteigen. Dann braucht man im Prinzip auch kein neues Darlehen mehr, weil dann das Kind schon in den Brunnen gefallen ist. Wir können uns in der Tat vorstellen, dass man das mit Beratungsgutscheinen machen könnte, weil ja auch ein konkreter Mehrwert bei der Kreditwirtschaft vorhanden ist. Die Kreditwirtschaft kann verhindern, dass Verbraucher zahlungsausfällig werden, kann sich dazu auf die Fähigkeiten und Möglichkeiten von Schuldner- und Kreditberatungsstellen einlassen und hat dann auch den Mehrwert, dass auf diese Art und Weise auch diese Kreditform verlässlicher wird. Sie ist ja schon gar nicht unverlässlich. Das hat ja schon die Untersuchung des Verbraucherschutzministeriums damals, als es noch im anderen Ressort angesiedelt war, ergeben. Hier wäre das aus unserer Sicht ein guter und möglicher Ansatz, den man wirklich aufgreifen sollte. Im Übrigen, wenn wir bei den Dispodeckeln sind: Es wäre in dem Fall wirklich wichtig, auch die Geduld an die Überziehung nicht zu vergessen. Da werden heute noch Aufschlagszinsen genommen, die Verbraucher eigentlich abschrecken sollten, bei einem Kontovertrag ihr Kreditlimit weiter als

notwendig zu überziehen. Aber es ist die Bank, die steuert, ob das Konto noch bedient wird. Deshalb sollte dieser begrenzte Deckel auf den Dispokreditzins unbedingt noch umgesetzt werden.

Zur Vorfälligkeitsentschädigung: Frau Maisch, Sie hatten gefragt, was wir uns darunter vorstellen. Die Vorfälligkeitsentschädigung ist für uns deshalb problematisch, weil wir ermitteln konnten, dass es einerseits ein Abrechnungsproblem gibt. Die heutigen Verfahren, die vom Bundesgerichtshof zugelassen sind, erlauben Abrechnungen über Ansätze, die bankinterne Parameter einschließen. Diese bankinternen Parameter werden aber von Experten, die sich diese Nachrechnungen anschauen, in Frage gestellt. Wir können sie nicht überprüfen. Wir können auch nicht fordern, dass eine Aufsicht sie ständig überprüfen sollte. Dann würde derjenige, der hier für eine Aufsicht sitzt, aufschreien und sagen: Das können wir nicht leisten. Aus diesem Grund haben wir uns auch mit Hilfe weiterer Untersuchungen überlegt, was man machen kann. Wir haben ein anderes Modell entwickelt, ein Abrechnungsmodell, das die grundsätzlichen Vorfälligkeitsentschädigungselemente erst einmal gar nicht großartig abwandelt. Wir haben also versucht, der Branche entgegenzukommen und zu sagen: Wir gehen da nicht grundsätzlich ran, aber wir machen ein Abrechnungsmodell, bei dem man allein auf externe Parameter zugreift. Das hat den Vorteil, dass das jeder nachvollziehen kann. Man kann das auch erklären, denn diese Vorfälligkeitsentschädigungen bestehen zu einem großen Teil aus den Marktveränderungen, das heißt: Bei einem Vertrag, der zu einem Zinssatz x ausgereicht worden ist und vorfällig zurückgezahlt wird, kann die Bank mit dem zurückgezahlten Darlehensbetrag möglicherweise nicht mehr die gleichen Zinssätze am Markt erzielen, weil der Zinssatz mittlerweile gesunken ist. Also geht es um den Ausgleich dieser Marktzinsen. Das kann man überprüfen, indem man zum Beispiel Hypothekendarlehenszinsen der Bundesbank dazu in Vergleich setzt. Wenn wir ein einheitliches Verfahren haben, gibt es auch eine einheitliche Definition, was richtig und was falsch ist. Das haben wir momentan nicht, und das ist auch ein Punkt, wo wir sagen müssen: Momentan wird die bisherige Berechnungspraxis noch nicht einmal den EU-Vorgaben wirklich



gerecht, weil dort steht: „Es muss verhindert werden, dass über die Kosten abgerechnet wird.“ Das kann man nicht, wenn man keinen einheitlichen Ansatz hat und wenn der Ansatz beim einzelnen Institut liegt, das sagen kann: Wir machen das eine Verfahren oder wir machen das andere Verfahren. Es kommen unterschiedliche Ergebnisse heraus – das geht eigentlich nicht. Das zweite Element wäre eine Begrenzung, allerdings eine gemäßigte Begrenzung. Wir haben Vorfälligkeitsentschädigungsszenarien von 1973 bis 2014 nachgerechnet. Dabei kommen wir, wenn man verschiedene andere aktuelle Maßgaben annimmt, ziemlich genau auf eine Durchschnittsentschädigung von fünf Prozent. Wir würden vorschlagen, eben hier auch eine Deckelung einzusetzen, aber auch dies nicht notwendigerweise zum Schaden der Kreditwirtschaft und zum Schutz der Verbraucher. Denn: Vorfälliges Zurückzahlen ist auch weiterhin – auch wie es im Gesetzentwurf vorgesehen ist – kein „Wünsch dir was“, sondern es ist eine Situation, in der der Verbraucher aus verschiedenen Gründen gezwungen ist, das finanzierte Objekt vorzeitig zu verkaufen. Das kann ein berufsbedingter Umzug sein. Das kann eine Familienscheidung sein. Es kann sein, dass jemand in der Familie pflegebedürftig wird und die Pflege in dem Objekt nicht mehr zu gewährleisten ist. Es kann sein, dass ein Verbraucher absehen kann, dass er das Objekt nicht dauerhaft finanzieren kann. Eine Begrenzung kann eben verhindern, dass wir – wie momentan – Überbelastungen haben. Die Vorfälligkeitsentschädigungen sind in der Praxis mittlerweile überwiegend im fünfstelligen Bereich angekommen. Das sind Belastungen, die man in solchen Situationen nicht mehr ohne Weiteres abfedern kann. Der dritte Punkt ist ein Fairness-Faktor. Der Bundesgesetzgeber muss vorsehen, dass Vorfälligkeitsentschädigungen weiter bezahlt werden können. Das ist die Vorgabe der Richtlinie. Wird das vom Mitgliedsland nicht vorgesehen, darf es nicht gegeben werden. Wir denken auch, dass in den Fällen, in denen der Kreditgeber einen Gewinn macht, weil die Marktzinsen viel bessere neue Kredite erlauben, dies auch ausgeglichen werden muss. Das wäre unsere Idee dazu. Zumindest sollte man dafür eine Verordnungsermächtigung vorsehen, sodass man das im Nachhinein noch

einmal klären und nachvollziehen kann. Wenn es jetzt offen bleibt, bedeutet das im Prinzip, dass wir erst einmal weitermachen wie bisher, aber dass die Gerichte wahrscheinlich vor dem Hintergrund der richtlinienkonformen Auslegung doch anders entscheiden müssen, weil auch der EuGH in diesen Bereich reinregeln wird. Das kann bedeuten, dass hinterher möglicherweise sogar infrage steht, ob Deutschland hier überhaupt eine richtlinienkonforme Umsetzung geschaffen hat. Das finden wir sehr kritisch, sehr problematisch. Das sollte man dabei bedenken.

Die **Vorsitzende**: Fünf Fragen müsste man eigentlich auch in zehn Minuten schaffen. Ich will nur um Präzision bitten.

SV Frank-Christian Pauli: Das war jetzt ein etwas größerer Punkt. Ich kann die beiden anderen Punkte deutlich kürzer machen, Frau Vorsitzende. Honorarberatung – was das kostet: Es gibt heute schon Regelungen, wonach die Provisionen dargelegt werden müssen. Das ist wichtig in dem Kontext. Es ist auch wichtig zu sehen, dass Verbraucher bei Immobilienfinanzierungen ein anderes Interesse haben. Sie gehen bei Verbraucherzentralen sehr akkurat vor, wenn sie sich darüber beraten lassen wollen, welche Möglichkeiten für sie bestehen. Das bedeutet, dass man tatsächlich davon ausgehen kann, dass sich Honorarberatung vielleicht über diesen Weg auch einführen lässt, weil Verbraucher wissen, worauf es hier ankommt und dass es für sie wichtig ist, hier richtigen und unabhängigen Rat zu bekommen, weil es für sie ja um sehr langfristige Vertragszeiten geht. Schließlich zur Restschuldversicherung, Frau Lay: Wir erleben momentan zwar viele optionale Angebote von Restschuldversicherungen. Fast jedes Angebot ist optional. Wir sehen fast nie Effektivzinsen, bei denen die Restschuldversicherungen eingerechnet werden. Die sind dann nämlich deutlich höher. Aber wir sehen zum Beispiel auch bei Berichten von den Kolleginnen und Kollegen, dass eigentlich die meisten Verbraucher Restschuldversicherungen abschließen und das Gefühl haben, sie auch verpflichtend abzuschließen. Diese Debatte haben wir schon einmal bei der Umsetzung der Verbraucherkreditrichtlinie geführt. Die Bundesregierung hat sich auch bemüht, da etwas zu machen.



Die **Vorsitzende**: „Präzise“ wurde gesagt. Ich habe sonst ein Problem, wenn alle anderen so lange reden.

SV Frank-Christian Pauli: Hier ist es einfach, eine Möglichkeit zu benennen: Wenn wir Transparenz schaffen, dann ist das eine Möglichkeit. Diese Möglichkeit besteht auch nach den europäischen Regelungen, denn diese sehen vor, dass Restschuldversicherungen in den Effektivzins einzubeziehen sind, wenn sie verpflichtend sind oder wenn sie die Vertragsbedingungen verändern. Ein redlicher Kreditgeber wird eigentlich immer, wenn er eine Restschuldversicherung anbietet, auch die Zinsen absenken müssen, weil ja Risiken versichert und damit ausgenommen sind. Dann müsste man eigentlich auch als Versicherer zwei Zinssätze angeben, wenn man das anbietet – einmal mit und einmal ohne. Danke.

Die **Vorsitzende**: Herr Pauli, man muss ja nicht alle Argumente vollständig ausführen. Kurz, knapp und präzise. Dann ist jetzt Herr Dr. Mülbert dran. Sie haben eine Frage von Herrn Dr. Murmann.

SV Prof. Dr. Peter O. Mülbert: Die Frage bezieht sich auf den Mindestharmonisierungscharakter der Richtlinie und im Wesentlichen darauf, inwieweit der deutsche Gesetzgeber darüber hinausgegangen ist. Die wesentliche Abweichung aus meiner Sicht ist die Entkoppelung des Bezugs zur Wohnimmobilie in der Definition des Immobiliarkreditvertrages. Die Richtlinie spricht immer von Wohnimmobilien. Der deutsche Gesetzgeber hat zur Vermeidung von Abgrenzungsschwierigkeiten und zur Vereinfachung von diesem Bezug abgesehen. Das ist gedeckt, weil die Verbraucherkreditrichtlinie diesen engen Bezug zur Wohnimmobilie nicht herstellt und insofern nicht eingreift. Im Übrigen sind die Punkte, in denen der deutsche Gesetzgeber über die Richtlinie hinausgegangen ist, nicht im Bereich der Mindestharmonisierung angesiedelt, sondern außerhalb des eigentlichen Regelungsbereichs der Richtlinie. Insofern geht es nicht um die Frage der Abweichung nach oben, sondern darum, dass etwas, was in der Richtlinie überhaupt nicht angesprochen wird, selbstständig geregelt wird. Das ist das Thema Dispokredit und die Verwirkungsregelung bzw. der Widerruf. Das

sind die zwei wesentlichen Bereiche. Ich möchte noch ergänzen: Die Vorfälligkeitsentschädigung ist in der Richtlinie in der Tat angesprochen. Allerdings kann – entgegen dem Eindruck, der bislang entstanden ist – nur eine rein kostenbasierte Entschädigung verlangt werden. Die Richtlinie sagt: Kosten. Aber es darf nicht darüber hinausgegangen werden, was dem Verbraucher als Schaden entstanden ist. Insofern ist das Schadenselement sowohl in dem Artikel 25 als auch in den Erwägungsgründen der Richtlinie adressiert. Offensichtlich geht der Richtlinienggeber von der Vorstellung aus, dass die Kosten höher sein können als der Schaden, der dem Kreditgeber entstanden ist – wie auch immer das möglich sein soll.

Die **Vorsitzende**: Manche denken halt auf eine besondere Art und Weise. Danke Herr Dr. Mülbert. Jetzt hat Herr Dr. Langner die Fragen von Herrn Rohde, Herrn Murmann und Herrn Hauer.

SV Dr. Olaf Langner: Dankeschön. Ich versuche, die Frage von Herrn Rohde und Herrn Hauer auf einmal zu beantworten, da sie sich ja um das Widerrufsrechtsthema drehen. Es ist für mich etwas sonderlich, weil alle hier das Widerrufsrecht etwas missinterpretieren. Es geht ja darum, dass der Verbraucher zwei Wochen Zeit haben soll, seine Kaufentscheidung zu überdenken. Den Zweck des Widerrufsrechts muss man immer noch berücksichtigen. Dieser wird hier pervertiert. Ich muss Ihnen das jetzt einmal kurz erzählen, weil Sie mich nach der Nachbelehrung gefragt haben und danach, wieso die nicht gemacht wird. Wenn Herr Knops bereit wäre, mit Brief und Siegel und einer Garantie zu versichern, dass seine Nachbelehrung richtig ist, die wir an unsere Kunden verschicken – das BMF und das BMJV waren jedenfalls nicht dazu bereit. Im Jahre 2002 hat der Gesetzgeber mit einer Verordnung eine falsche Widerrufsbelehrung erschaffen. Jeder wusste, dass sie falsch war. Wie geht die Kreditwirtschaft damit um, wenn im Jahr 2002 eine falsche Widerrufsbelehrung im Verordnungswege geschaffen wird?

*(Zwischenruf Abg. Nicole Maisch
(BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN))*

SV Dr. Olaf Langner: Genau. Die BGH-Richter haben im Jahr 2002 gesagt: Diese Musterwiderrufsbelehrung ist falsch. Jeder



wusste, dass sie falsch war. Sie war falsch, weil der Fristbeginn der Widerrufsbelehrung...

Die **Vorsitzende**: Nachdem einige sie schon benutzt haben, wusste es dann nach dem BGH jeder. Oder? Früher?

SV Dr. Olaf Langner: Nein, der BGH hat erst im Jahr 2012 – nachdem diese Musterwiderrufsbelehrung zehn Jahre genutzt worden ist – gesagt: Überraschung, die war falsch. In der Zeit sind aber Milliarden von Krediten mit dieser Widerrufsbelehrung herausgegeben worden. Nach zehn Jahren und nachdem der Kredit schon vollkommen zurückgezahlt ist, kommen jetzt Kunden, die damals natürlich mit fünf Prozent finanziert haben, und sagen: Ich hätte jetzt gerne zwei Prozent. Und wissen Sie, wieso? Ich kann das für unser Muster sagen, weil wir es gemacht haben. In meiner Abteilung ist das gemacht worden. Die Musterwiderrufsbelehrung wechselt im Wortlaut den Adressaten. Das Muster sagt: „Wir, die Bank...“, und dann sagt es: „Der Kreditgeber...“ Wir haben nur die Personifizierung gelassen. Wir haben kein Wort geändert. Wir haben nur den Sprachgebrauch verbessert. Diese Musterwiderrufsbelehrung von uns wäre sehr wahrscheinlich falsch. Wir haben den Inhalt nicht geändert. Wir haben nur die Fehler, die schon vorher darin enthalten waren, mitgenommen. Dass jetzt, zehn Jahre später, jemand kommt, der 90 Millionen Euro Privatvermögen hat, der in einer BGB-Gesellschaft mit seiner Frau Immobilienbesitz hier in Berlin hat, und sagt: Das würde ich jetzt gerne zurückdrehen, bitte zahlen Sie mir 20 Millionen Euro zurück. Das kann doch nicht allen Ernstes der Sinn und Zweck der Widerrufsbelehrung gewesen sein. Vor diesem Risiko stehen wir aber derzeit. Das ist die Wirklichkeit. Deswegen macht es auch Sinn, dass dieses Recht beschränkt wird. Es ist ja auch in anderen Bereichen beschränkt, nur in der Finanzwirtschaft ist es nicht beschränkt. Jetzt komme ich zu Ihrer Frage, wieso wir nicht nachbelehren. Kein Mensch weiß, wie. Soll ich jetzt das Muster nehmen, das damals falsch war, und es richtig machen (ich weiß nicht, wie das geht)? Oder soll ich heute das richtige nehmen? Ich muss ja für einen Zustand, der im Jahr 2002 falsch war, nachbelehren. Wir haben drei Professoren und drei renommierte Anwaltskanzleien gefragt. Alle konnten es nicht. Herr

Knops scheint das irgendwie zu können, aber die konnten es nicht. Ich kann Ihnen auch sagen, dass wir das BMJ gebeten haben, es zu machen. Das konnte es auch nicht.

(Unverständlicher Zwischenruf durch die Vorsitzende ohne Mikro)

SV Dr. Olaf Langner: Ich hoffe, ich habe diese Frage hinreichend beantwortet. Zwei Wochen soll der Kunde die Möglichkeit haben, darüber nachzudenken. Das ist Sinn und Zweck des Widerrufsrechts.

Die **Vorsitzende**: Er ist ja noch nicht fertig. Das war nur die Schnittmenge der Frage von Ihnen und Herrn Hauer.

SV Dr. Olaf Langner: Genau. Ich hoffe, ich habe die Schnittmenge jetzt getroffen. Herr Murrmann hatte nach den Kosten gefragt, die entstehen. Ausweislich der Begründung gibt es 4,72 Millionen Anfragen nach Immobiliendarlehen. Jetzt haben wir zehn neue Pflichten zusätzlich zu den vier bisherigen Pflichten. Ich möchte sie Ihnen einfach zeigen, weil alles andere nichts bringt. Das ESIS umfasst sechs Seiten im Gesetz, die sehr schwer verständlich sind und die unsere – jetzt rede ich nur von der Sparkassen-Finanzgruppe – 50.000 Kreditberater nicht ohne weiteres verstehen werden. Die müssen also geschult werden. Das ist auch Umsetzungsaufwand. Ich blättere immer noch durch die Begründung. Hier fängt das ESIS an. Jetzt kommen vom Gesetzgeber sechs Seiten Begründung, die wir in ungefähr 20 Seiten transponieren, damit sie auch die Kreditberater – das sind keine studierten Juristen – verstehen können. Dahinter kommen Musterwiderrufsbelehrungen, Effektivzinsangaben, die auch keiner versteht. Das alles muss quasi in die Fläche getragen werden, damit die Leute vor Ort geschult werden können und es wirklich verstehen, wenn sie dann danach handeln. Daher kommt dieser hohe Umsetzungsaufwand. Das sind alles Vorgaben, die Sie nicht verursacht haben. Deswegen mein Eingangstatement. Das Problem ist die europäische Regulierung als solche. Sie können das nicht ändern.

Die **Vorsitzende**: Herr Rohde hatte noch etwas gefragt, wo er meint, dazu gab es keine Antwort. Was war das?



Abg. **Dennis Rohde** (SPD): Ich hatte ganz konkret danach gefragt, über wie viele Fälle wir denn überhaupt sprechen und ob wir hier im hohen Prozent- oder ob wir im Promillebereich sind, um das Problem in seiner Dimension überhaupt abschätzen zu können.

SV Dr. Olaf Langner: Akkreditierte Zahlen der Deutschen Kreditwirtschaft liegen mir dazu nicht vor. Ich weiß aber, dass die BaFin in die Häuser gegangen ist und gefragt hat. Nach unserem Dafürhalten sind die Zahlen so signifikant, dass wir hier schon von einer Gefährdung der Finanzmarktstabilität reden, weil zehn Jahre lang Kreditverträge, und zwar alle Immobiliarkreditverträge, sehr wahrscheinlich mit so einem Makel behaftet sind.

Die **Vorsitzende:** Sie hatten gesagt: Zehn Jahre?

SV Dr. Olaf Langner: Naja, von 2002 bis 2010. Dann haben wir das gesetzliche Muster bekommen. Jetzt wird zum Beispiel kritisiert, dass der gestalterische Rahmen nicht groß genug ist. Es wird immer abstruser.

Die **Vorsitzende:** Gut, aber es ging ja jetzt erst einmal um die Frage, um welchen Rahmen es sich handelt. Man kann ja notfalls auch noch einmal bei der Behörde anfragen. Danke Herr Dr. Langner. Jetzt kommt Herr Professor Knops, von dem sich jetzt alle erhoffen, dass er die Lösung hat – und natürlich noch zwei Fragen von Frau Maisch und Herrn Hauer.

SV Prof. Dr. Kai-Oliver Knops: Vielleicht zunächst zu Herrn Hauer. Wenn Sie sagen, Finanzmarktstabilität betrifft mindestens auch den Verbraucherbeirat der BaFin, dann kann ich Ihnen sagen: Wir dürfen zwar nicht darüber sprechen, was dort gesprochen wird, aber darüber ist noch nicht gesprochen worden, das kann ich Ihnen sagen. Was ich Ihnen auch entgegenhalten muss: Wir haben etwa 500 bis 600 Urteile ausgewertet, bei denen wir teilweise auch wissen, welche Banken und Bankengruppen davon betroffen sind. Es ist so, dass die Widerrufsbelehrungen der Deutschen Bank durchgängig über alle Zeiträume hinweg jeder Kontrolle durch die Gerichte standhalten. Also das wäre eine Vorgabe für Sie. Die könnten Sie als Beispiel nehmen. Wenn Sie die für das jeweilige Jahr benutzen, wie es die Deutsche Bank gemacht hat...

SV Dr. Olaf Langner: Dazu würde ich gerne mal eine BGH-Entscheidung sehen...

Die **Vorsitzende:** Jetzt immer nur einer.

SV Prof. Dr. Kai-Oliver Knops: Das wollte ich Ihnen nur sagen. Auch bei der zweitgrößten deutschen Bank ist die Anzahl der Fehler in den Widerrufsbelehrungen offensichtlich sehr gering. Allerdings gibt es auch eine höhere Zahl von falschen Widerrufsbelehrungen. Das liegt wohl daran, dass sich gerade Volks- und Raiffeisenbanken oder Sparkassen auf die Verbände bzw. die Verlage verlassen, die die Widerrufsbelehrungen erstellen. Für gewisse Zeiträume kann man signifikant feststellen, dass für ganz bestimmte Jahre falsche Widerrufsbelehrungen im Raum sind, die zumindest von den Gerichten so angesehen werden. Es kommt allerdings doch zu relativ wenigen Verurteilungen von Banken, weil die Gerichte mit der Verwirkung sehr großzügig sind und diese sehr schnell annehmen. Die Entscheidung vom Bankrechtssenat dazu steht noch aus. Der vierte Zivilsenat, also der Versicherungssenat, hat bei einer ähnlichen Problematik, dem Widerrufsrecht bei Versicherungsverträgen, eine doch sehr klare Linie geschaffen. Er hat gesagt: Wer nachbelehren kann, bei dem kann das Recht nicht verwirkt sein. Die Frage war aber: Wie geht man jetzt mit den Altverträgen um? Sie haben mich nach den verfassungsrechtlichen und europarechtlichen Vorgaben gefragt. Ich bin kein Verfassungsrechtler. Ich kenne nur die Unterscheidung hinsichtlich der Rückwirkung. Da ist es so, dass man wohl zwischen abgewickelten Verträgen und solchen Verträgen trennen muss, die noch laufen. Wenn wir bei den abgewickelten Verträgen sagen, es liegt eine echte Rückwirkung vor, und wenn wir für die noch laufenden Verträge eine unechte Rückwirkung bzw. eine Rückbewirkung von Rechtsfolgen und eine tatbestandliche Rückanknüpfung annehmen – das ist ja der Unterschied zwischen den beiden Senaten vom Bundesverfassungsgericht –, dann wird man wohl sagen: Bei der echten Rückwirkung – also für die abgeschlossenen Verträge – muss das Vertrauen der Kreditnehmer schutzwürdig sein, zwingende Gründe des Gemeinwohls müssen die Rückwirkung erfordern oder aber die bisherige Gesetzeslage muss unklar und verworren sein. Das alles kann ich nicht erkennen, selbst wenn es



damals in der Tat dazu gekommen ist, dass die erste Musterwiderrufs-belehrung fehlerhaft war. Es gelten die gesetzlichen Anforderungen. In der entsprechenden Norm des BGB stand: Es hat eine entsprechende Widerrufsbelehrung zu geben und aus dem Gesetz selbst kann man die Parameter erfassen. Daher kann man sich nicht darauf berufen, dass der Vorschlag des Bundesjustizministeriums falsch gewesen ist. Und wie gesagt: Insoweit hat der BGH ja auch schon Vertrauensschutz gegeben. Europarechtlich ist es viel einfacher zu beurteilen. Da ist es so, dass es bis zur Umsetzung der Verbraucherrechte-richtlinie 2012 für die Verträge, die unter Haustürgeschäften geschlossen worden sind, keine rückwirkende Begrenzung des Widerrufsrechts geben kann, weil diese Verträge ja noch unter der Haustürwiderrufsrichtlinie geschlossen worden sind. Bei der Fernabsatzrichtlinie, die ja bis heute gilt, also bei Verträgen, die unter Fernabsatz von Finanzdienstleistungen fallen, kann es auch keine Rückwirkung geben, weil beide Richtlinien eben keine Begrenzung des Widerrufsrechts vorgeben. Selbstverständlich könnte man das hinsichtlich der Immobiliendarlehen tun. Das würde gehen, gar keine Frage. Allerdings muss man dann im Einklang mit der Rechtsprechung *Hamilton* handeln. Und in Sachen *Hamilton* hat der EuGH entschieden, dass, wenn der Gesetzgeber noch nicht vorgesehen hat, dass das Widerrufsrecht erlischt, es wenigstens bis dahin nicht erlöschen kann. Es wäre also europa-rechtlich möglich, das Widerrufsrecht zum Erlöschen zu bringen. Man muss dann auch die Wertungen von *Heininger* – das war der eigentliche Anlass dafür, dass das befristete Widerrufsrecht entfristet worden ist – berücksichtigen. Die Rechtslage nach der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes lässt mit Sicherheit noch Spielraum in die eine oder andere Richtung. Den Ausgang wird man nicht ganz sicher absehen können.

Sie haben gefragt, wie man jetzt mit Neu- und Altverträgen umgehen soll. Wenn man von der Maßgabe einer Eins-zu-eins-Umsetzung ausgeht, würde man es hinsichtlich der Altverträge bei dem bisherigen Widerrufsrecht belassen und bei den Neuverträgen auch keine Änderung im Gesetz vornehmen, weil die Richtlinie beides nicht vorsieht. Wenn Sie sagen: Eins-zu-eins-Richtlinienumsetzung, wäre hinsichtlich des Widerrufsrechts eigentlich nichts zu tun.

Die **Vorsitzende**: Jetzt hat Herr Heer zwei Fragen von Herrn Dr. Heck. Herr Professor Bülow hatte in der Runde keine Frage, also machen wir dann mit der zweiten Fragerunde weiter. Herr Heer bitte.

SV **Lutz Heer**: Ich muss das jetzt mal wieder von der Ebene der Kreditgeber auf die Ebene der Vermittler runterbrechen. Da haben wir – wie so oft bei den zahlreichen Regulierungen der letzten Jahre – das letzte Glied in der Kette. Aber es ist auch ein nicht unbedeutendes Glied der Kette. Hier haben wir das Problem, dass bei dem Nachweis der ununterbrochenen Tätigkeit die momentanen Formulierungen in dem Gesetzentwurf eine erhebliche Rechtsunsicherheit schaffen würden. Ich komme aus dem Rheinland. Ich würde sagen, wir kommen mit der Formulierung klar: Wir kennen uns, wir helfen uns. Aber dazu, welchen Nachweis die Vermittler erbringen oder was sie vorlegen müssen, wenn sie eine Alte-Hasen-Regelung oder Bestandsschutz beantragen, heißt es in der Begründung auf Seite 138 wörtlich: „Durch Vorlage geeigneter Unterlagen glaubhaft nachweisen“ – und dann in Klammern: „insbesondere durch die Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1“ – Nummer 2, so hätten wir ja jetzt in dem Bereich argumentiert. Da würden wir jetzt sagen: „Insbesondere“, das ist okay. Aber dann heißt es leider weiter: „sowie zum Beispiel durch Vertragskopien, Provisionsabrechnungen...“ Es ist ja nicht das erste Mal, dass reguliert wird, und man muss das Rad ja nicht immer neu erfinden – bei dem Finanzanlagenvermittler wurde zum Beispiel für den Nachweis gefordert, dass die Leute einen Prüfbericht vorlegen. Das war relativ einfach. Wer in der Vergangenheit ein Investmentgeschäft vermittelt hat, musste nach § 16 Makler- und Bauträgerverordnung jedes Jahr ohnehin einen Prüfbericht bei seinem Gewerbeamt vorlegen. Ich würde sagen, bei all den Problemen, die hier für den Bereich der Kreditgeber geschildert wurden, scheint es doch bei den Vermittlern eher unproblematisch gewesen zu sein. Denn die scheinen in der Vergangenheit einen recht guten Job gemacht zu haben. Als Indiz dafür nehme ich in diesem Hause die Tatsache, dass der Gesetzgeber im Jahr 2006 gerade für die Baufinanzierung die Erforderlichkeit des Prüfberichts nach § 16 Makler- und Bauträgerverordnung abgeschafft hat. Sie bringen unsere



Vermittler jetzt in eine etwas schwierige Situation. Der Gesetzgeber selbst hat vor einigen Jahren, also im Jahr 2006, gesagt: Ihr habt gute Arbeit gemacht, es hat keine Problemfälle gegeben, ihr braucht den Prüfbericht nicht mehr vorlegen. Jetzt – ein paar Legislaturperioden später – kommt der Gesetzgeber an und sagt: Ihr müsst es dann doch wieder nachweisen. Das ist zum einen ein recht erheblicher Aufwand, wenn man wohlmöglich alte Verträge raussuchen muss, alte Provisionsabrechnungen oder Honorarabrechnungen, soweit es sie damals schon gegeben hat. Das ist problematisch. Hier ist auch keine klare Regelung gegeben, wie viele es denn sein müssen. Man weiß nicht, ob der Vermittler einen Prüfbericht oder zehn oder für jeden Monat einen vorlegen muss. Außerdem haben Sie das Problem – das wird Ihnen jeder aus der Praxis bestätigen können –, dass Sie manchmal unheimlich viele Beratungen machen, den Kunden oder den Interessenten tolle Angebote vorlegen und das alles ausrechnen können, aber am Ende nehmen die Kunden dann doch keine Baufinanzierung. Dann haben die Vermittler ihren Job aber gemacht, nur sie haben halt keinen Vertrag, den sie vorlegen können. Die jetzige Formulierung bringt also erhebliche Rechtsunsicherheit. Unser Petitum wäre: Da man im Jahr 2006 schon gesagt hat, es sei in dem Bereich der Vermittlung ohne große Probleme gelaufen, und den Prüfbericht abgeschafft hat, sollte man jetzt sagen: Wer Geld dafür bezahlt hat, eine Erlaubnis für diese Tätigkeit zu bekommen – eine Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 usw. –, für den wäre jetzt die Vorlage dieser Gewerbeerlaubnis ausreichend. Das wäre ein deutlich praktikablerer Ansatz als der, der im Moment im Gesetz vorgegeben ist, der – wie gesagt – erhebliche Rechtsunsicherheit mitbringt. Die zweite Frage ist – Sie merken, ich rede immer schneller, denn jetzt kommt noch ein großer Problembereich – die Frage nach den Fristen. Warum gibt es denn damit so große Probleme. Wir haben in den letzten Jahren sehr viele Regulierungen gehabt. Wir haben wirklich viele Anhörungen auch gemeinsam durchgezogen. Ich habe selten mal ein Regulierungsvorhaben in unserer Branche erlebt, bei dem sich die Ressortabstimmung so lange hingezogen hat. Es ist ja auch kompliziert. Die ganzen Problemfälle sind geschildert worden. Es dauerte erst einmal

monatelang, bis der Referentenentwurf kam. Danach war Schweigen im Wald. Dann kam plötzlich, zur Überraschung aller, in der ersten sitzungsfreien Woche im Sommer die Kabinettsvorlage. Die wurde verabschiedet. Jetzt haben wir mittlerweile den Gesetzentwurf. Alles schön und gut – das muss nur bis zum 21. März nächsten Jahres umgesetzt werden. Bis dahin werden Sie das sicherlich verabschiedet haben – so weit, so gut. Wenn wir jetzt seit zwei Tagen – in unserer Stellungnahme stand noch, wir haben ihn nicht – den Entwurf der Verordnung haben – dazu kann man sich bis zum 6. November äußern –, heißt das: Sie werden irgendwann Anfang des Jahres kommen. Nur dann setzt erst einmal ein Rattenschwanz an. Das scheint den meisten hier gar nicht bewusst zu sein. Wenn man eine solche Sachkundeprüfung einführen will, müssen erst einmal alle Industrie- und Handelskammern dafür entsprechende Abstimmungen machen. Es muss erst einmal ein Rahmenlehrplan erstellt werden. Den gibt es bis jetzt noch nicht. Es müssen Prüfungsordnungen erarbeitet werden. Die gibt es jetzt noch nicht. Es muss ein Aufgabenauswahlausschuss gebildet werden. Den gibt es bis jetzt auch noch nicht. Das heißt, für jede einzelne Prüfung müssen separate Fragen – wie bei allen anderen Regulierungen auch – erstellt werden, die dann nur einmal benutzt werden dürfen. Danach sind sie verbrannt. Das ist ein immenser Aufwand. Das ist nicht von jetzt auf gleich zu machen. Selbst wenn Sie – was ich optimistisch als Rheinländer hoffe – unserer Empfehlung folgen würden und diesen Zusatz „1 und“ streichen würden, das heißt nur die Darlehensvermittlung als Vorgabe gesehen wird, haben wir alleine in unserem Verband 5.000 Mitglieder, die noch die Nachprüfung machen müssen. In der Branche geht man etwa von 15.000 Mitgliedern aus. Das sind Dimensionen, die bekommen Sie gar nicht geregelt. Die bekommt man vielleicht noch in der schriftlichen Prüfung hin. Jetzt haben wir seit zwei Tagen die Verordnung. Und der Verordnungsentwurf verheißt nichts Gutes. Bei der Umsetzung der Finanzanlagenvermittlerrichtlinie hat man gesagt: Wer vorher schon einmal bei der Versicherungsvermittlung die praktische Prüfung gemacht hat – zum Verständnis: in der praktischen Prüfung geht es im Wesentlichen darum, Beratungskompetenz aufzuzeigen, also ob



man ein Verkaufs- und Beratungsgespräch durchführen kann und in der Lage ist, rechtliche Vorgaben umzusetzen –, der braucht für die Finanzanlagenvermittlung nicht noch einmal die Prüfung zu machen. In der jetzigen Verordnungsvorlage – es gab ja verschiedene Entwurfsstadien – steht plötzlich wieder eine mündliche Prüfung. Eine solche Prüfung wird von einer Prüfungskommission durchgeführt. Dafür sind drei Leute erforderlich. Das sind drei Leute, die aus der freien Wirtschaft kommen, und keine Hauptberufler, die von morgens bis abends Prüfungen machen. Eine solche Prüfungskommission kann erfahrungsgemäß fünf bis sechs Prüflinge am Tag prüfen. Das sind Erfahrungen, die man jetzt bei der Finanzanlagenvermittlungsbranche wieder gemacht hat und früher auch schon in anderen Bereichen. Das heißt, bei den im nächsten Jahr von den IHK angesetzten acht bundesweit einheitlichen Prüfungstagen können Sie sich sehr schnell ausrechnen, dass selbst wenn Sie die Zahl verdoppeln oder verdreifachen, Sie keine 15.000 Leute durch eine mündliche Prüfung schleusen werden können. Das geht einfach nicht. Deshalb wäre unser dringendes Petitum: Das Problem ist die EU-Richtlinie. Sie gibt ja auch nur ein Jahr Zeit für die Umsetzung. Man sollte zumindest eine Regelung für die Übergangszeit schaffen. Bei der Finanzanlagenvermittlerverordnung gab es am Ende ein Moratorium. Man hat gesagt: Man gibt denen, die bis zum Stichtag wenigstens den Antrag eingereicht haben, nochmal Zeit, die Prüfung im Zweifel nachzureichen. Hier müsste nur dringend gehandelt werden, weil wir sonst vor die Wand laufen. Danke.

Die **Vorsitzende**: Danke. Es ist jetzt, glaube ich, sehr nachdrücklich klar geworden, dass Gesetze, die hier gemacht werden, auch eine Umsetzung im wirklichen Leben brauchen. Das war jetzt die erste Fragerunde. Ich habe für die zweite Runde bisher zwei Wortmeldungen von Herrn Dr. Hirte und Herrn Rohde.

Abg. **Dr. Heribert Hirte** (CDU/CSU): Vielen Dank, Frau Vorsitzende. Ich habe nur eine Frage an Herrn Langner und an Herrn Mülbert. Ich bin nicht sicher, ob das eben in den Einführungsstatements – da konnte ich leider noch nicht da sein – vielleicht schon angesprochen wurde, nämlich dass der Gesetzentwurf vorsieht, dass die

Kreditwürdigkeitsprüfung letztlich vom Aufsichtsrecht in das Zivilrecht verlagert wird und bei Nichtbeachtung erhebliche Sanktionen drohen. Herr Langner hat schon ausgeführt, was man dann alles lesen muss. Zu den Sanktionen und zur Bewertung der Sanktionen habe ich noch nichts gehört. Das würde ich von Ihnen beiden gerne einmal beurteilt bekommen. Vielen Dank.

Die **Vorsitzende**: Ich habe jetzt noch Herrn Rohde, Frau Leif, Herrn Schick und Frau Maisch. Darf ich davon ausgehen, dass das dann die Runde war? Gut. Danke - also Herr Rohde.

Abg. **Dennis Rohde** (SPD): Ich habe zunächst eine Frage an Herrn Pauli. Nachdem Herr Langner ja meine Frage nach den Zahlen gerade nicht beantworten konnte, wäre noch einmal meine Frage: Sie leiten das Team Finanzen bzw. sind dort Referent. Welchen Einblick haben Sie in die Beratung, die die Verbraucherzentralen durchführen? Ist das ein Riesenthema, Verträge und insbesondere Kreditverträge zu widerrufen? In welcher Größenordnung würden Sie das einschätzen? Dann hätte ich eine Frage an Herrn Bülow. Nach den Ausführungen, die wir hier gehört haben, scheint ja ein Problem zu sein, dass man nicht weiß, wie man vernünftig nachbelehrt. Von daher wäre meine Frage an Sie, ob ein gesetzliches Nachbelehrungsmuster an dieser Stelle das Problem lösen könnte.

Die **Vorsitzende**: Frau Lay.

Abg. **Caren Lay** (DIE LINKE.): Vielen Dank. Ich habe zunächst eine Frage an Herrn Pauli. Sie betrifft das Thema Aufsicht. Die Länder haben ja im Bundesrat schon Zweifel bezüglich der Kapazitäten angemeldet. Deswegen ist meine Frage an Sie, ob die Überwachung der freien Kreditvermittler und die Kontrolle der Einhaltung von Preisangaben bei den Gewerbeämtern, Industrie- und Handelskammern und Landesbehörden richtig angesiedelt sind. Ist das richtig oder was wäre Ihr Vorschlag? Meine Frage an Dr. Tiffe betrifft nochmal die Deckelung von Vorfälligkeitsentschädigungen, die Sie empfehlen. Vielleicht können Sie uns dort auch erläutern, wie Sie diese ansetzen würden, also wie hoch und aus welchen Gründen.

Die **Vorsitzende**: Herr Schick und dann Frau Maisch.



Abg. **Dr. Gerhard Schick** (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Danke. Ich will bei Herrn Langner nochmal nach den Zahlen nachfragen, aufbauend auf dem, was Sie gefragt haben. Sie haben gesagt, Sie können nicht zu allen Institutsgruppen die Zahlen nennen. Aber Sie können mir wahrscheinlich für den Sparkassen- und Giroverband die Zahlen nennen. Wenn Sie sie nicht nennen, bestätigt das wahrscheinlich die Vermutung, die man haben muss, wenn man sich in dem Markt ein bisschen auskennt, dass wir im Promillebereich unterwegs sind und Sie einen großen Popanz aufbauen. Nach allen Kenntnissen, die ich habe, ist das einfach nicht richtig, mit dem Gesamtvolumen zu argumentieren, weil die meisten Leute – ich kenne auch einige davon sehr persönlich –, die in diesen Jahren Kreditverträge abgeschlossen haben, nicht auf die Idee kommen, bei einer Sache, die völlig normal läuft, nachher Widerruf einzulegen, weil das nur wenige Zocker tun. Deswegen würde ich Sie bitten, die Zahlen Ihres Verbandes zumindest einmal offen zu legen. Die müssten Sie ja haben. Die zweite Frage geht an Herrn Prof. Knops. Ist es denn notwendig, weil hier angeblich missbräuchlich mit einem Widerruf agiert wird, rückwirkend das Recht zu ändern? Das ist ja die Argumentation. Ich erinnere mich, dass wir im Finanzmarktbereich ganz verschiedene Bereiche hatten, wo Geschäfte gelaufen sind, bei denen wir sagen: Das ist eher missbräuchlich gewesen. Ich denke an Lehman-Zertifikate, an Zins-Swap-Geschäfte, an Cum-Ex-Geschäfte – was weiß ich, was es alles gibt. Und komischerweise kam von den Bankenverbänden nie der Vorschlag, dass wir rückwirkend das Gesetz ändern, um so etwas zu tun. Wird hier nicht ein gefährlicher Präzedenzfall geschaffen, wenn man rückwirkend eingreift, den man sich auch für andere Fälle merken würde?

Die **Vorsitzende**: Frau Maisch.

Abg. **Nicole Maisch** (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Ich habe zwei Fragen an Professor Knops. Die erste Frage ist die, die Kollegin Lay an Herrn Pauli gestellt hat, also die Frage nach der Aufsicht und ob die Aufsicht über die Vermittler bei den Gewerbeämtern richtig angesiedelt ist. Die zweite Frage: Herr Pauli hatte in der ersten Antwortrunde ja einen Vorschlag gemacht, wie man die Vorfälligkeitsentschädigung begrenzen könnte. Da würde ich Sie nach Ihrer Position zu

diesem Vorschlag fragen. Und wenn Sie die schlecht finden, könnten Sie vielleicht noch einen anderen Vorschlag machen.

Die **Vorsitzende**: Jetzt nochmal die umgekehrte Reihenfolge. Zur Beantwortung hätte Herr Professor Bülow als erster das Wort. Er hat eine Frage von Herrn Rohde.

SV Prof. Dr. Dr. h.c. Peter Bülow: Die Frage ging dahin, ob für die Nachbelehrung nach § 492 Absatz 6 BGB ein Muster zu erarbeiten wäre. Ich denke, das wäre nicht sinnvoll, weil Ausgangspunkt die vorgeschriebene Widerrufsbelehrung ist – gäbe es jetzt dafür ein Muster oder sei sie frei formuliert. Die Nachbelehrung bedeutet ganz praktisch, dass man die vorgeschriebene Belehrung überprüft und sich fragt: Was fehlt oder was ist fehlerhaft? Dann liegt die Nachbelehrung darin, dass dieser fehlende Punkt nachgereicht wird oder die fehlerhafte vorgeschriebene Angabe richtig gestellt wird. Damit ist die Nachbelehrung vollzogen. Sie bezieht sich auf ein Muster, wenn es denn verwendet worden ist. Aber ein eigenes Muster für die Nachbelehrung halte ich für überflüssig.

Die **Vorsitzende**: Danke. Jetzt hat als nächster Herr Professor Knops Fragen von Herrn Schick und Frau Maisch.

SV Prof. Dr. Kai-Oliver Knops: Ich fange mit den zwei Fragen von Frau Maisch an. Ob die Aufsicht über die Vermittler bei den Gewerbeämtern gut aufgehoben ist? Ich kann mich an eine Anhörung vor zwei Jahren erinnern, da ging es genau um dieselbe Frage. Da habe ich mit Herrn Hirte da gesessen, und dann sagte die BaFin, die neben uns saß: Wenn wir das machen sollen, brauchen wir so und so viel hundert neue Stellen. Insoweit hört man – zumindest nach dem, was ich aus Hamburg gehört habe –, dass die Gewerbeämter sich stark bemühen, aber selbstverständlich bis auf eine bloß formale Kontrolle inhaltlich die Frage, ob nun eine Person den Anforderungen gerecht wird oder nicht, kaum beurteilen können, wenn sie nicht in derselben Stadt tätig ist. In Hamburg haben wir im Moment die Situation, dass die IHK entsprechende Ausbildungen anbietet, und wenn eine Person die entsprechende Ausbildung gemacht hat, dann ist vollkommen klar, dass das dann auch den gewerberechtlichen Anforderungen entspricht. Wenn aber jemand



von außen kommt, habe ich mir auch schon sagen lassen, dass das dann überaus schwierig zu überprüfen ist. Nur sofern die Aufsicht mit hinreichend qualifizierten Leuten bestückt ist, könnte es eine effektive Aufsicht sein. Aber die BaFin kann das nur leisten, wenn sie entsprechend personell aufgestockt wird.

Was die Begrenzung der Vorfälligkeitsentschädigung anbelangt, darf ich vielleicht doch noch einmal etwas Grundsätzliches sagen. Ich hatte ja schon gesagt: Früher hat es eine Vorfälligkeitsentschädigung überhaupt nicht gegeben und jetzt soll das plötzlich die Basis für den Immobiliarkredit sein. Dann haben wir 120 Jahre keinen Immobiliarkredit gehabt. Das kann es ja nicht sein. Die eigentliche Befürchtung ist, dass wenn wir die Vorfälligkeitsentschädigung jetzt deckeln, das auf alle Kreditnehmer umgelegt wird. Das heißt also, den Prozentsatz derjenigen, die vorfällig ablösen und dann nur eine begrenzte Vorfälligkeitsentschädigung zahlen, wird die Kreditwirtschaft auf alle Kreditnehmer umlegen. Dann steigt das Niveau und deutsche Banken sind nicht mehr wettbewerbsfähig. Die Franzosen haben die Vorfälligkeitsentschädigung 1999 begrenzt. Teilweise liegen die Zinssätze in den Jahresverläufen unter denen der deutschen Banken und teilweise darüber. Das hat nicht primär etwas mit der Vorfälligkeitsentschädigung zu tun, sondern mit der Refinanzierungssituation, mit den Bonitäten der Banken und den Refinanzierungsmöglichkeiten auch des Staates Frankreich. Das sind dort also nicht die entscheidenden Faktoren. Das heißt: Die Begrenzung würde volkswirtschaftlich in der Tat dazu führen, dass das Zinsniveau leicht steigen würde. Aber im Konkurrenzdruck mit den europäischen Banken dürfte man wohl kaum befürchten, dass es hier zu einem nennenswerten Anstieg kommt. Grundannahme der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung ist ja, dass wir eine fristenkongruente Refinanzierung haben. Hier besteht immer die Vorstellung: Ich gebe jemandem zehn Jahre Zinsbindung und dann gibt er zehn Jahre eine Anleihe heraus. Das ist eben fristenkongruent und danach richtet die Finanzierung. Die Refinanzierung läuft mittlerweile seit 2008 – seit der Finanzmarktkrise – ganz anders. Es gibt mehrere ökonomische Aufsätze, die auch in Zeitschriften zum Kreditwesen erschienen sind, wonach sich diese konkrete Refinanzierung

auch im Immobilienbereich gewandelt hat. Nach den letzten Zahlen, die aus dem Jahr 2010 vorgelegen haben, kommt die Refinanzierung zu 34 Prozent aus Sicht- und Terminanlagen, also sehr kurzfristigen Anlagen, zu 28 Prozent aus Interbankenkrediten, zu 27 Prozent aus Bankschuldverschreibungen – die es ja eigentlich zu 100 Prozent sein sollten – und zu 9 Prozent aus Spareinlagen.

Zu der Frage, was die Vorfälligkeitsentschädigung ist und was sie denn abdecken soll: Da gibt es zwei Berechnungsmethoden. Einmal aktiv/aktiv, das heißt, die vorzeitig zurückgezahlte Valuta wird für neue Kredite ausgereicht. Nach der anderen Berechnungsmethode wird die Valuta am Kapitalmarkt angelegt. Jetzt steht aber in der Richtlinie, es muss eine objektive Entschädigung sein. Nach der gegenwärtigen Rechtslage, also der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, kann sich der Kreditgeber aussuchen, ob er die eine oder die andere Berechnungsmethode nimmt. Es ist nicht fernliegend, dass der Kreditgeber dann diejenige Methode wählt, nach der er einen höheren Ertrag aus der Vorfälligkeitsentschädigung hat. Das dürfte nach gegenwärtigem Recht nicht mehr möglich sein. Also wird sich wahrscheinlich die Rechtsprechung ändern. Um dem aus dem Weg zu gehen, halte ich eine Begrenzung der Vorfälligkeitsentschädigung nach oben hin zu einem Maß, das natürlich die Kosten der Kreditwirtschaft auch abdecken muss, für sehr sinnvoll, weil es ja ganz viele Prozesse um die Ablösung und zu der Frage gibt: Darf ich überhaupt ablösen und zu welchen Konditionen? Wenn man die Rechtslage in Frankreich oder auch in Belgien vergleicht, wo es maximal drei Monatsraten sind, dann merkt man, dass dort seitdem der Streit aufgehört hat und es zu einer befriedeten Situation gekommen ist. Das gebe ich nochmal zu bedenken: Rechtsfrieden herzustellen auf einem Gebiet, wo man sich massenhaft streitet, kann auch ein Regelungsziel sein. Die letzte Frage, ob nun eine Notwendigkeit der Rückwirkung besteht, habe ich am Anfang schon klar beantwortet. Wer nachbelehren kann und das Problem selbst aus der Welt schaffen kann, der bedarf keiner Hilfe durch den Gesetzgeber. Ist damit Ihre Frage beantwortet?

Abg. **Dr. Gerhard Schick** (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Sehen Sie eine Präjudizwirkung?



SV Prof. Dr. Kai-Oliver Knops: Naja, jede Rückwirkung – das sehen Sie auch im Steuerrecht – hat Folgen für die abgeschlossenen Sachverhalte bzw. die noch laufenden Sachverhalte. Man muss sich dann immer fragen, ob man die Schwelle eines dringenden Interesses des Gemeinwohls überschreitet. Das müsste es bei einer echten Rückwirkung nach den Anforderungen des Bundesverfassungsgerichts ja sein. In unserem Fall liefe es zugunsten einer Branche und auch nur derjenigen, die schlecht belehrt haben. Wie gesagt, die Deutsche Bank wäre davon zum Beispiel nicht betroffen, die Commerzbank offensichtlich auch nur zu einem ganz geringen Teil. Wenn man aber einzelne Bankgruppen bevorteilt, kann man wohl nicht mehr von Gemeinwohl sprechen. Wie gesagt, ich bin allerdings kein Verfassungsrechtler.

Die **Vorsitzende:** Danke Herr Professor Knops. Jetzt hat Herr Dr. Langner eine Frage von Herrn Dr. Hirte und Herrn Dr. Schick.

SV Dr. Olaf Langner: Vielen Dank. Ich würde gerne umgedreht antworten – erst auf Herrn Dr. Schick. Auch wenn Sie jetzt sehr wahrscheinlich das, was Sie in Ihrer Frage angedeutet haben, befürchten werden – ich habe diese Zahlen für Sie nicht. Die Zahl der konkreten Schadensfälle ist für uns auch gar nicht die relevante, sondern viel relevanter ist, was ich vorher gesagt habe, dass wir in einem Zeitraum von 2002 bis 2010 mit möglicherweise falschen Widerrufsbelehrungen Kreditverträge herausgegeben haben. Diese Summe ist ein Milliardenbetrag.

Bzgl. des konkreten Schadens, der sich daraus errechnet, weiß heute noch keiner, wie man diesen Schaden tatsächlich berechnet. Deswegen kann man dafür auch keine Summe nennen. Wenn Sie den Kreditvertrag widerrufen, widerrufen Sie ihn auf den ursprünglichen Zeitpunkt. Das heißt, nicht nur der Zins entgeht und die Vorfälligkeitsentschädigung entgeht, sondern Sie müssen dem Kreditnehmer auch Nutzungersatz für die Zinsen zahlen. Das ist so hochkomplex, dass bis heute kein Mensch weiß, wie man das überhaupt berechnet. Man weiß es einfach nicht. Entscheidend ist aber das Risiko, das im Feuer steht, und das sind die Kreditverträge, die die gesamte deutsche Kreditwirtschaft in diesem Zeitraum ausgegeben

hat. Es gibt natürlich Urteile – das ist vollkommen richtig, langsam auch der OLG-Bezirk –, die das anders beurteilen. Aber es gibt genauso viele OLG-Urteile, die eben diese Widerrufsbelehrungen als unwirksam erachten.

*Zwischenruf Abg. Dr. Gerhard Schick
(BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)*

SV Dr. Olaf Langner: Sie haben mich nach der Schadenssumme gefragt und ich habe versucht, Ihnen darauf zu antworten. Für uns ist das Risikopotential ganz entscheidend, das dahinter steht. Da ist es ganz einfach: Sie müssen nur die Kreditsumme nehmen und das mit einem wie auch immer gemessenen Schaden multiplizieren. Es ist nicht nur die Vorfälligkeitsentschädigung, die da flöten geht, sondern weitaus mehr. Ich weiß, dass die Antwort für Sie unbefriedigend ist.

Herr Dr. Hirte hat nach der Kreditwürdigkeitsprüfung gefragt. In dem Gesetz steht nun, dass bei der Kreditwürdigkeitsprüfung im Zivilrecht – jetzt zitiere ich: „... die notwendigen, ausreichenden und angemessenen Informationen berücksichtigt werden und andere zu berücksichtigenden finanziellen und wirtschaftlichen Umstände des Darlehensnehmers ...“

Folgender Fall: Sie machen eine Immobilienfinanzierung über zehn Jahre. Nach acht Jahren geschieht leider die Ehescheidung bzw. Arbeitsunfähigkeit – oder Arbeitslosigkeit. Der Herr geht dann zu einem Anwalt, von denen es viele gibt, und sagt nach neun Jahren des Kreditvertrags oder des Engagements: „Ich will da raus, und zwar zu günstigen Konditionen. Das ist quasi wie beim Widerrufsjoker. Ich bin jetzt ausgefallen, ich kann die Rate nicht mehr bedienen. Da hat ja wohl jemand am Anfang der Kreditvergabe bei meiner Kreditwürdigkeitsprüfung einen Fehler gemacht. Er hat das Risiko, dass ich arbeitslos werden kann, dass meine Ehe geschieden wird, nicht ausreichend berücksichtigt.“ Wir laufen in das gleiche Problem. Diese Behauptungen werden nämlich dann aufgestellt werden. Das ist so sicher wie das Amen in der Kirche, dass man der Bank vorwirft, vor acht Jahren nicht ausreichend geprüft zu haben, ob diese Ehe belastbar ist. Was sind denn die „notwendigen, ausreichenden und angemessenen Informationen“? Ich weiß es nicht. Ich muss also alles abfragen. Ich kann aber nur



das abfragen, was mir das Datenschutzrecht erlaubt. Und ehrlich gesagt: In der Ehe meines Kreditnehmers habe ich auch nichts zu suchen. Was soll ich den Kreditnehmer denn fragen – „Ist Ihre Ehe belastbar?“ oder „Ist Ihr Arbeitsplatz sicher?“ oder „Wird Ihr Arbeitgeber Sie auch in zehn Jahren noch beschäftigen?“ Das kann ich doch nicht fragen. Also brauchen wir einen Hinweis – jedenfalls negativ –, dass solche in der Zukunft liegenden Ereignisse von uns nicht abgefragt werden müssen, weil es sonst die Anwälte geben wird, die uns das später vorwerfen. Darum geht es.

Die **Vorsitzende**: Danke. Dann hat Herr Professor Mülbert das Wort zu einer Frage von Herrn Dr. Hirte.

SV Prof. Dr. Peter O. Mülbert: Ich fürchte, bei den tatbestandlichen Voraussetzungen für die Sanktion des § 505-d zur Kreditwürdigkeitsprüfung ist Ihnen, Herr Langner, nicht wirklich zu helfen. Das ist ein Webfehler der Richtlinie und der Richtlinienvorgaben. Es ist egal, was der deutsche Gesetzgeber da an Präzisierungen oder Hilfestellungen im Gesetz verankert. Aufgrund der europäischen Vorgaben wird im Ergebnis der EuGH darüber entscheiden, ob diese Verankerungen, diese Schärfungen und Präzisierungen, mit der Richtlinie vereinbar sind oder nicht. Die andere Seite, nämlich die Rechtsfolgen-seite, ist die, mit der ich mich befassen möchte, nämlich mit der Frage, ob die dort vorgesehene Regelung, die Ermäßigung des Zinssatzes, eine – in den Worten der Richtlinie – „wirksame, verhältnismäßige und abschreckende Sanktion“ darstellt. Dazu sagt der EuGH zum einen: Diese nationalen Sanktionsregelungen müssen dem entsprechen, was das nationale Recht ansonsten für entsprechende Verstöße auch vorsieht, und im Übrigen dann auch abschreckend sein. Was zunächst das erste Kriterium anbelangt, also ob das eine angemessene Sanktionierung darstellt, meine ich: Ja. Die Kreditwürdigkeitsprüfung ist im Interesse des Kreditgebers und zunächst nicht im Interesse des Kreditnehmers. In den deutschen Kategorien der Obliegenheit und Obliegenheitsverletzungen haben wir keine echte Schadensersatzpflicht, sondern nach § 254 BGB einen Rechtsverlust. Und ich meine, dass der in § 505-d vorgesehene partielle Verlust der Vertragszinsen im Kontext des deutschen Rechtes eine passende

Sanktion darstellt. Die zweite Frage ist, ob das mit den Anforderungen, die der EuGH in dem Urteil *Credit Lyonnais* aufgestellt hat, vereinbar ist. Das Urteil ist in sich nicht ganz EuGH-untypisch und teilweise nicht ganz klar. Die zusammenfassende Würdigung in der letzten Randziffer des Urteils geht aber dahin, dass der EuGH sagt, dass eine Sanktion, die dazu führt, dass statt der Vertragszinsen gesetzliche Zinsen verlangt werden können, die etwa den Vertragszinsen gleichkommen, keine wirksame Sanktion wäre. Das ist mit der deutschen Regelung in § 505-d manifest nicht der Fall. Dort geht es um die Fortführung des Vertragsverhältnisses mit einem veränderten Zinssatz.

Die **Vorsitzende**: Danke sehr. Dann hat jetzt Herr Pauli eine Frage von Herrn Rohde und Frau Lay.

SV Frank-Christian Pauli: Vielen Dank, Frau Vorsitzende. Herr Rohde, wir beobachten, dass die Thematik die Verbraucher auf jeden Fall umtreibt. Es sind jede Menge Anfragen zur Überprüfung der Widerrufsbelehrung an Verbraucherzentralen gerichtet worden. Wir haben das kürzlich nochmal überschlagen. Wir kommen auf ungefähr 50.000 Anfragen. Allerdings muss man dazu sagen, dass die vorgelegten Belehrungen nicht alle in gleichem Maße falsch sind. Es gibt solche Belehrungen, die eindeutig gegen BGH-Rechtsprechung verstoßen und bei denen ziemlich sicher ist, dass diese Belehrungen falsch sind. Es gibt Belehrungen, die nur einfach-gerichtlich falsch sind, und auch andere Belehrungen. Wir weisen auch die Verbraucher darauf hin: Das ist jetzt kein Spaziergang. Es ist ein wichtiger Punkt für Verbraucher, wenn sie in der Vorfälligkeitsentschädigungssituation sind. Weil wir aber momentan keine passable Regelung haben, muss ein Verbraucher prüfen, ob er das macht. Wir sind aber keine Verfechter von sogenannten Widerrufsjokern, also dass man da hin und her springt, weil das Risiko für die Verbraucher einfach viel zu groß ist. Die müssten sich ja durchsetzen und eine Finanzierung aufbauen. Das sind die Zahlenwerte dazu und die Einschätzungen von den Kollegen. Wir fürchten allerdings schon, dass die Debatte um die Begrenzung jetzt möglicherweise das Fass nochmal aufmacht, weil natürlich die Verbraucher schauen werden: Muss ich jetzt



irgendwie handeln, muss ich jetzt noch etwas machen? Auf die Frage von Frau Lay kann ich im Grunde ähnlich antworten, wie es schon geschehen ist. Die Aufsichtsführung für die freien Vermittler liegt bei den IHK und bei den Gewerbeämtern. Bei den gebundenen Vermittlern gibt es auch die Vorgabe von der Richtlinie. Die müssen durch die gleiche Aufsicht beaufsichtigt werden, die auch die Kreditwirtschaft beaufsichtigt. Wir machen uns in dem Kontext auch ein bisschen Sorgen, weil wir natürlich sehen, dass freie Vermittler auch in europaweit agierenden Konzernen tätig sind, und fragen uns dann: Wie ist die Waffengleichheit einzelner lokal agierender Einrichtungen gewährleistet, wenn sie mit europäischen Playern zu tun haben, die auch in einem anderen Land sitzen? Kann diese Überwachung dann überhaupt anständig realisiert werden? Wir haben natürlich bei bestimmten Fragen schon in der Vergangenheit Probleme damit gehabt, ob Preisaufsichtsbehörden das richtig überwachen können. Wir haben ja auch im normalen Verbraucherdarlehensrecht noch Regelungen, die bis heute nicht überwacht werden können, wie zum Beispiel die Zwei-Drittel-Werbervorschrift, weil man da nicht in die Bücher reinschauen kann. In diesem Kontext hat es auch schon vor Jahren mal vom Bundesrat eine einstimmige Initiative gegeben, bestimmte Kompetenzen dazu tatsächlich auch zu übergeben. Das wäre alles dazu.

Die Vorsitzende: Jetzt hat die letzte Antwort Herr Dr. Tiffe auf eine Frage von Frau Lay.

SV Dr. Achim Tiffe: Zu der Frage: Wie hoch sollte eine Vorfälligkeitsentschädigung sein und aus welchem Grund? Ich glaube, der wichtigste Punkt ist, dass nicht mehr zukünftige Zinsen mit einfließen dürfen oder Zinserwartungen der Bank oder irgendein Gewinn in der Zukunft, sondern wirklich nur tatsächliche Kosten. Wenn man die Richtlinie liest, steht dort, dass es erstens keinen Anspruch mehr auf zukünftige Zinsen vom Kreditgeber gibt und zweitens auch keine Art von Vertragsstrafe. Das müsste beachtet werden. Das bedeutet auch, dass die Bank das offenlegen muss. Das heißt also, sie muss sagen, welche Refinanzierung sie konkret getätigt hat und welche Kosten ihr aus der vorzeitigen Auflösung

entstehen. Nur dann darf sie überhaupt eine Vorfälligkeitsentschädigung verlangen, und das muss ein Verbraucher oder eben auch ein Dritter nachvollziehen können. Die zweite Frage ist, ob man das jetzt in irgendeiner Form mit einem Maximalbetrag deckelt. Da gibt es im Zivilrecht schon eine gesetzliche Regelung, die auf EU-Recht beruht, nämlich maximal ein Prozent, im letzten Jahr 0,5 Prozent. Wenn man irgendwo etwas sucht, an dem man anknüpfen kann, hat man die Möglichkeit, direkt daran anzuknüpfen. Wenn man sich die Studien zur Vorfälligkeitsentschädigung in anderen EU-Staaten ansieht, kann man sagen, dass es etliche Staaten gibt, die irgendwo zwischen ein und drei Prozent eine Maximalgrenze ziehen. Dabei muss man natürlich auch noch die unterschiedlichen Marktgegebenheiten bedenken. Aber wie schon erwähnt, ist Frankreich ein sehr gutes Beispiel, Belgien auch. Das bedeutet, für einen Verbraucher könnte eine Grenze zwischen ein und drei Prozent liegen. Das wäre sogar noch unter dem, was Verbraucherverbände jetzt in Aussicht stellen. Da sollte man einfach mal drüber nachdenken, weil in diesem Bereich eben komplett übertrieben worden ist, und deshalb sind die Probleme dort auch bei der Kreditwirtschaft überhaupt erst entstanden. Der dritte Punkt ist: Die Verbraucher müssen diese Maximalgrenze einfach verstehen. So machen es ja auch andere Länder – maximal sechs Monatsraten, maximal ein Prozent oder drei Prozent – etwas, was ganz simpel zu verstehen ist, damit die Verbraucher von Anfang an wissen, wenn sie einen Vertrag schließen, was auf sie zukommt, wenn sie aus dem Vertrag herausmüssen. Und nochmals, die EU-Richtlinie sagt und schreibt auch vor: Verbraucher sollen die Restschuld jederzeit teilweise oder ganz zurückzahlen können. Das findet bis jetzt in diesem Gesetzentwurf nicht in der Form statt, dass sie eben diese Freiheit haben, faktisch auch nur die Kosten zu zahlen, um aus dem Vertrag herauszukommen. Faktisch kommt zurzeit in Deutschland niemand aus dem Vertrag heraus, wenn er nicht enorm hohe Summen zahlt.

Die Vorsitzende: Danke. Dann sind wir mit den Fragerunden durch und ich danke Ihnen ganz herzlich, dass Sie uns klüger gemacht haben und Arbeitsaufträge zur Überprüfung der Vorlagen



angeregt haben. Ich danke den Kolleginnen und Kollegen und wünsche Ihnen eine gute Heimreise und allen anderen gute weitere Termine.

Schluss der Sitzung: 17:06 Uhr

Renate Künast, MdB

Vorsitzende



Anlagen: Stellungnahmen der Sachverständigen

Prof. Dr. Dr. h.c. Peter Bülow	Seite 38
Lutz Heer	Seite 43
Prof. Dr. Kai-Oliver Knops	Seite 48
Dr. Olaf Langner	Seite 65
Prof. Dr. Peter O. Mülbert	Seite 94
Frank-Christian Pauli	Seite 102
Dr. Achim Tiffe	Seite 139

STELLUNGNAHME

zur öffentlichen Anhörung vor dem Rechtsausschuss des Deutschen Bundestages am 14.Oktober 2015 betreffend den Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie, Bundestags-Drucksache 18/5922

Der Regierungsentwurf (RegE) zur Umsetzung der Wohnimmobilien-Verbraucherkreditrichtlinie (im Folgenden: WohnimmoRil) in deutsches Recht ist gut gelungen. Der RegE setzt den Mindeststandard der Richtlinie (Art.2 Abs.1) zutreffend um, macht von Optionen Gebrauch (etwa zur Bedenkzeit nach § 495 Abs.3 BGB-E, Art. 14 Abs.6 WohnimmoRil) und erarbeitet Regelungen jenseits des harmonisierten Bereichs der Richtlinie, z.B. zur Befristung des Widerrufsrechts bei insuffizienter Information nach § 356b Abs.2 Satz 2 BGB-E oder zur Beratungspflicht bei Überziehungskrediten nach § 504a BGB-E oder zur Einbeziehung von Grundpfandrechten bei Immobilier-Verbraucherkreditverträgen, die auf gewerblichen Grundstücken lasten, gemäß § 491 Abs.3 Nr.2 BGB-E¹.

Auf einige Regelungen möchte ich näher eingehen:

1. Ewiges Widerrufsrecht und Befristung nach § 356 b Abs.2 Satz 2 BGB-E

Die Problematik eines unbefristeten und deshalb ewigen Widerrufsrechts entsteht, wenn die Widerrufsfrist von 14 Tagen nach § 355 Abs.2 BGB nicht beginnt und das Gesetz auch keine Regelung für das Erlöschen des Widerrufsrechts vorsieht. Mangels Beginns kann die Widerrufsfrist auch nicht enden. Hierbei bleibt es nach dem RegE für Allgemein-Verbraucherkreditverträge. Der Grund hierfür ist in europäischen Richtlinien zu suchen, nämlich der Fernabsatz-Finanzdienstleistungen-Richtlinie 2002/65/EG nach Art.6 und der Verbraucherkreditrichtlinie 2008/48/EG nach Art.14. Beide Richtlinien bestimmen den Beginn der Widerrufsfrist, der von der Erteilung der vorgeschriebenen Informationen an den Verbraucher abhängt, aber nichts über ein Erlöschen. Aus dem Schweigen des europäischen Normgebers zieht das deutsche Recht die Folgerung, dass die Widerrufsfrist mangels Beginns nicht endet und das Widerrufsrecht zum ewigen wird. Anders gestaltet

¹ Bülow, WM 2015, 1309 (1311).

sich die Rechtslage nach der Verbraucherrechte-Richtlinie 2011/83/EU, wo in Art.10 ein Erlöschen der Widerrufsrechte für Außergeschäftsraum- (Haustür-)Geschäfte und schlichte Fernabsatzgeschäfte bestimmt wird und was sich in § 356 Abs.3 Satz 2 BGB wiederfindet. Die WohnimmoRil schreibt in Art.14 Abs.6 überhaupt kein Widerrufsrecht vor, lässt es aber fakultativ zu und bestimmt auch nichts über den Fristbeginn. Diese Fragen sind folglich nicht Gegenstand der WohnimmoRil, sondern befinden sich außerhalb ihres harmonisierten, geregelten Bereichs. Deshalb bestand für das Umsetzungsgesetz keine Bindung, sodass der RegE zutreffend davon ausgehen konnte, ein Erlöschen des Widerrufsrechts für Immobilien-Verbraucher kreditverträge nach dem Vorbild von § 356 Abs.3 Satz 2 BGB vorzusehen, nämlich durch § 356b Abs.2 Satz 2 BGB-E.

Die vorgeschlagene Neuerung im Verbraucherkreditrecht ist zu begrüßen. Die steht im Einklang mit der Grundüberlegung zur Schaffung eines verbraucherschützenden Privatrechts, die darin liegt, dass Vertragsparität zwischen Verbraucher und Unternehmer gestört ist und der Kompensation bedarf, unter anderem durch ein Widerrufsrecht als besonders ausgeformtes gesetzliches Rücktrittsrecht, durch das der Verbraucher in die Lage versetzt wird, die Bindung an den abgeschlossenen Kreditvertrag zu überdenken. Die Störung der Vertragsparität entsteht dadurch, dass der Verbraucher den Vertrag aus privater Motivation abschließen möchte, während der Unternehmer mit aller Professionalität und Einsatz raffiniertester Marketingmethoden an den Vertragsschluss herangeht. Bekanntlich war das kompensatorische Modell seinerzeit durch den Rat der damaligen Europäischen Wirtschaftsgemeinschaft in seinem Ersten Programm für eine Politik zum Schutz und zur Unterrichtung der Verbraucher vom 14.4.1975 zum Ausdruck gekommen:

Der Verbraucher als „Teil eines Massenmarktes und das Ziel von Werbekampagnen und Pressionen durch mächtige, gut organisierte Produktions- und Absatzsysteme“ ist „nicht mehr voll in der Lage, als Marktteilnehmer seine Rolle eines Gleichgewichtselements zu spielen. In der Folge der Entwicklung der Marktbedingungen (besteht) eine Tendenz zur Störung dieses Gleichgewichts zwischen Lieferant und Verbraucher zugunsten der Lieferanten².

Die Störung der Vertragsparität hat ihren Grund in der Privatheit des Käuferhandelns³, keineswegs etwa in Geschäftungewandtheit⁴, intellektueller oder ökonomischer Unterlegenheit, wie § 13 BGB und den zugrundeliegenden Richtlinien zu entnehmen ist.

Es ist also die Vertragsabschlussphase einschließlich der Überdenkenszeit, der sich verbraucherprivatrechtliche Vorschriften widmen. Mit einem ewigen Widerrufsrecht, das gerade im Kreditbereich viele Jahre lang und auch nach Abwicklung des Kreditverhältnisses virulent werden kann, ist die Vertragsabschlussphase aber längst verlassen und durch ein Konzept der Kompensation gestörter Vertragsparität nicht regelbar. Die Versuche, ein Ende des Widerrufsrechts durch das Rechtsinstitut der Verwirkung herbeizuführen⁵, scheitern vor allem daran, dass Ausgangspunkt des unbefristeten Widerrufsrechts das Verhalten des Kreditgebers ist, nämlich die insuffiziente Information, und sich das Streben des

² ABIEG C 92, S.1 vom 25.4.1975, Tz. 6/7, auch Zweites Programm vom 19.5.1981, ABIEG C 122, S.1 vom 3.6.1981, Tz. 228.1.

³ Siehe nur jüngst EuGH v.3.9.2015 – C-104/14, Rn. 20, 25, ZIP 2015, 1882 – *Costea* -

⁴ So aber fälschlich *Braun*, JZ 2011, 703 (706) und auch *Schnauder*, WM 2014, 783 (785).

⁵ Exemplarisch *Habersack/Schürnbrand*, ZIP 2014, dagegen *Bülow*, WM 2015, 1829.

Verbrauchers, aus der durch das Gesetz vorgegebenen Lage Vorteile zu ziehen, als marktgerechtes legitimes Verhalten darstellt.

So stellt sich die Frage, ob die Rückbesinnung auf den verbraucherprivatrechtlichen Kern, also den Ausgleich gestörter Vertragsparität, nicht nur für Immobilien-Verbraucherkreditverträge, sondern auch für Allgemein-Verbraucherkreditverträge walten sollte, indem das Erlöschen auch für diese Vertragsart bestimmt wird. Dem scheinen jedoch die Verbraucherkreditrichtlinie und die Fernabsatz-Finanzdienstleistungenrichtlinie entgegen zu stehen. Sie bestimmen, wie ausgeführt, den Beginn der Widerrufsfrist durch ordnungsgemäße Informationserteilung und schweigen über die Folgen, wenn der Beginn durch fehlende oder insuffiziente Informationserteilung scheitert. Darauf gründet sich die Schlussfolgerung, dass die nicht beginnende Frist nicht endet. So kann man denken, wenn diese Schlussfolgerung dem Willen des Normgebers entspricht⁶. Indessen – das Schweigen kann auch seinen Grund darin haben, dass der Normgeber zu dieser Schlussfolgerung nicht gelangt ist und über die Folgen nichts geregelt hat, diese Frage also, bewusst oder nicht, offen geblieben ist. Ein Blick in die Erwägungsgründe von Fernabsatz-Finanzdienstleistungenrichtlinie (Nr.23) und Verbraucherkreditrichtlinie (Nr.34) und in die Materialien⁷ zeigt, dass keinerlei Hinweis oder auch nur Andeutung zu unsere Frage feststellbar ist und die Überlegung erlaubt, ob die Problematik überhaupt Gegenstand der harmonisierten, geregelten Bereiche beider Richtlinien ist. Wenn dies aber verneint werden kann, sind die nationalen Gesetzgeber nicht gehindert, ein Erlöschen des Widerrufsrechts trotz nicht eingetretenem Fristbeginn, am besten nach dem Vorbild von §§ 356b Abs.3 Satz 2 BGB, 356b Abs.2 Satz2 BGB-E, zu bestimmen.

2. Beratungspflicht § 504a BGB-E

Außerhalb des harmonisierten Bereichs der WohnimmoRil bestimmt der RegE die Beratungspflicht, wenn der Verbraucher eine ihm eingeräumte Überziehungsmöglichkeit über längere Zeit in Anspruch nimmt und sich dadurch der teuersten Kreditart bedient – eine höchst sinnvolle ergänzende verbraucherprivatrechtliche Maßnahme. Es fällt jedoch auf, dass Referentenentwurf und RegE erheblich voneinander abweichen. Während ersterer noch zwei Alternativen vorsah, welche die Beratungspflicht auslösen, nämlich

- die ununterbrochene dreimonatige Überziehung unabhängig von der Höhe oder
- eine Überziehung, die den monatlichen durchschnittlichen Geldeingang übersteigt.

Der RegE dagegen bestimmt eine Dauer von sechs Monaten, ehe die Beratungspflicht ausgelöst werden kann und außerdem kumulativ eine bestimmte Höhe der Überziehung, sie muss nämlich 75 Prozent des vereinbarten Höchstbetrags, der Fazilität, übersteigen. Die Voraussetzungen für die Beratungspflicht sind nach dem RegE also deutlich höher; wenn erst

⁶ Nicht problematisiert in EuGH v.13.12.2001 – C-481/99, Rn. 45, NJW 2002, 281 = WM 2001, 2434 –*Heininger*- zur alten und durch die Verbraucherrechte-Richtlinie obsoleten Haustürgeschäfte-Richtlinie 85/577/EWG, wo ein unbefristetes Widerrufsrecht angenommen wurde; relativiert in EuGH v.10.4.2007 – C-412/06, Rn. 37, NJW 2008, 1865 –*Hamilton*- (Fristbeginn ab Kenntniserlangung), Schlussantrag des Generalanwalts v. 21.11.2007, ZIP 2007, 2306.

⁷ Richtlinienentwurf der Kommission KOM (98) 468 endg. v. 14.10.1998 = BR-Drucks. 987/98 v. 14.12.1998, S.25 = WM 1999, 1477; Stellungnahme des Bundesrats v.26.2.1999, Beschluss zu BR-Drucks.987/98, S.4; Empfehlung der Ausschüsse v.11.2.1999, BR-Drucks. 987/1/98, S.4; geänderter Vorschlag der Kommission v.23.7.1999, KOM (1999) 385 endg., S.6, 7, ABIEG C 177 E/00, S.21; *Riesenhuber*, WM 1999, 1441 (1446); Problem erkannt aber von *Schirnding*, FLF 1998, 11 (16) und *Hoppmann*, VersR 1999, 673 (678).

am letzten Tag der sechs Monate Geld eingeht, das zu einem noch so geringfügigen Habensaldo führt, braucht nicht beraten zu werden und ein erneuter Sechs-Monatezeitraum beginnt. Das Ziel der neuen, auf Koalitionsvereinbarung beruhenden Regelung, dauerhafter und erheblicher Inanspruchnahme des Dispositionskredits und den darin liegenden Gefahren entgegen zu wirken, wird oftmals verfehlt werden.

3. Erlaubte Koppelung des Immobilier-Darlehensvertrags mit Versicherungsvertrag nach § 492b Abs.2 BGB-E

Im Falle der Besicherung des Darlehens mit einem Grundpfandrecht oder einer Reallast ist ein Koppelungsgeschäft als Ausnahme vom Koppelungsverbot nach § 492a BGB-E zulässig, wenn der Darlehensnehmer, also der Verbraucher, einen Vertrag über eine einschlägige Versicherung abschließen soll, z.B. eine Wohngebäude- oder Feuerversicherung betreffend das belastete Grundstück. Der Verbraucher ist danach also der Versicherungsnehmer, nicht etwa ein Dritter wie etwa im Fall von § 492b Abs.1 BGB-E, wo ein Familienangehöriger Vertragspartei sein kann. Nun kommt es aber nicht selten vor, dass nicht der Verbraucher als Darlehensnehmer und Schuldner die Sicherheit bestellt, sondern ein Dritter, sei er Familienangehöriger oder nicht. Man spricht von Interzession oder Drittsicherung, auch sie begründet den Tatbestand eines Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrags nach § 491 Abs.3 Nr.1 BGB-E. In diesem Fall wäre es der Dritte, der für sein belastetes Grundstück einen Feuerversicherungsvertrag abzuschließen gedenkt. In teleologischer Extension von § 492b Abs.2 BGB-E und Art. 12 Abs.4 Satz 1 WohnimmoRil dürfte die Koppelung in der Weise zulässig sein, dass der Interzessionar als Grundstückseigentümer den Versicherungsvertrag abschließt. Die freigestellte Koppelung liegt dann darin, dass sich der Verbraucher als Darlehensnehmer verpflichtet, den Interzessionar im Deckungsverhältnis zum Abschluss des Gebäude- resp. Feuerversicherungsvertrags zu bewegen. Es dürfte genügen, wenn diese Variante in der Gesetzesbegründung erwähnt wird.

4. Fremdwährungskredit und abweichende Landeswährung durch Vermögen sowie das Tatbestandsmerkmal „überwiegend“ nach § 503 Abs.1 Satz 3 BGB-E

Ebenfalls eine Klarstellung in der Gesetzesbegründung erscheint geboten bei der Vorschrift über Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge in Fremdwährung. Nach § 503 Abs.1 Satz 3 BGB-E kann ausschließlich oder ergänzend eine andere Landeswährung vereinbart werden, die sich auf Vermögenswerte gründet, aus denen das Darlehen zurückgezahlt werden soll. Gemeint sind Vermögenswerte, die zu gegebener Zeit und zu gegebenen Umständen verwertet sollen. Bei einer Immobilie wäre der Belegenheitsort zugleich der Ort, der für die abweichende Landeswährung Maß gibt. Bei Mobilien, z.B. bei Kunstsammlungen, Antiquitäten oder auch Briefmarkensammlungen und Ähnlichem dürfte der Ort einschlägig sein, an dem eine spätere Verwertung stattfinden und der Verwertungserlös erzielt werden soll, möglichst dort, wo die aussichtsreichsten Auktionen stattfinden, aber nicht der Ort, an dem sich die Vermögenswerte im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses resp. der Kreditwürdigkeitsprüfung befinden.

Die abweichende Landeswährung kann auch diejenige sein, in welcher der Darlehensnehmer überwiegend sein Einkommen bezieht. Wenn er mehrere Einkommen in verschiedenen Währungen erhält, überwiegt diejenige, die den höchsten Anteil ausmacht. Nun ist allerdings das Tatbestandsmerkmal „überwiegend“ seit dem 13.6.2014 durch § 13 BGB und dergestalt

auszulegen, dass mehr als die Hälfte gemeint ist⁸, also anders als in § 503 Abs.1 Satz 3 BGB-E. Vielleicht sollte in § 503 das Wort „hauptsächlich“ oder „vornehmlich“ oder „in erster Linie“ gewählt werden, um Verwechslungen und Fehlinterpretationen zu vermeiden. Auch sollte deutlich gemacht werden, dass sich der Begriff „überwiegend“ (oder besser ein gleichsinniger) nur auf die Variante Einkommen, aber nicht auf die Variante Vermögenswerte bezieht.

Peter Bülow
4.Oktober 2015

⁸ Erwägungsgrund 12 zur WohnimmoRil, Erwägungsgrund 14 zur Verbraucherrechte-Richtlinie; *Patrick Meier*, JuS 2014, 777; *Bülow*, WM 2014, 1..

An die Vorsitzende des
Ausschusses für Recht und
Verbraucherschutz des
Deutschen Bundestages
Frau Renate Künast, MdB
Platz der Republik 1
11011 Berlin

12.10.2015

Öffentliche Anhörung des Ausschusses des Deutschen Bundestages für Recht und Verbraucherschutz am 14.10.2015

Stellungnahme des Bundesverbandes Deutscher Vermögensberater zum Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie, Drucksache 18/5922

Sehr geehrte Frau Vorsitzende Künast,

wir bedanken uns für die Gelegenheit, zu dem von Ihnen übersandten Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie eine Stellungnahme abgeben zu dürfen. Diese nutzen wir gerne und führen wie folgt aus:

I.

Als ältester und mitgliederstärkster Berufsverband vertreten wir seit 1973 die Interessen von derzeit rund 11.000 Mitgliedern und Mitgliedsunternehmen mit insgesamt mehr als 37.000 Vermögensberatern, die monatlich über 400.000 Beratungs- und Verkaufsgespräche führen. Zugleich fühlen wir uns auch den Interessen der rund 6 Millionen Kundinnen und Kunden unserer Verbandsmitglieder verpflichtet.

Die Beratungs- und Vermittlungsleistungen unserer Mitglieder beschränken sich satzungsgemäß nur auf bundesaufsichtsamtlich geprüfte Produkte des Finanzdienstleistungsmarktes. Hierzu zählen zahlreiche Altersvorsorgeprodukte, Versicherungsverträge jeglicher Art, Bausparverträge, Investmentfondsprodukte sowie die Vermittlung von Baufinanzierungen.

Wir legen an dieser Stelle besonderen Wert auf die Feststellung, dass die Mitglieder unseres Verbandes sich bei ihrer Arbeit zudem seit über vier Jahrzehnten bereits an den 1973 vom Bundesverband Deutscher Vermögensberater für seine Mitglieder aufgestellten „Richtlinien für die Berufsausübung“ und den „Grundsätzen für die Kundenberatung“ orientieren. Lange bevor Begriffe wie Vertriebscompliance aufkamen, war dies in unserem Verband schon gelebte Praxis.

II.

Die Zielrichtung des Entwurfes, die Richtlinie 2014/17/EU des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher und zur Änderung der Richtlinien 2008/48/EU und 2013/36/EU und der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 in deutsches Recht umzusetzen, begrüßen wir ausdrücklich.

Wir weisen jedoch schon jetzt ausdrücklich darauf hin, dass die neuen qualitativen Anforderungen an Vermittler, die neuen vorvertraglichen Informationspflichten, die künftige Vereinheitlichung bei der Berechnung des effektiven Jahreszinses sowie die neuen Vorgaben zur vorzeitigen Rückzahlung des Kredits nicht nur geeignet sind, den Verbraucherschutz auszubauen, sondern ohne Zweifel auch mit erheblichem zusätzlichem administrativen, zeitlichem und finanziellen Aufwand für die gesamte Branche verbunden sein werden.

III.

Vor dem Hintergrund, dass die Richtlinie 2014/17/EU bis zum 21. März 2016 in deutsches Recht umzusetzen ist und lediglich ein Jahr als Übergangszeit vorgesehen ist, möchten wir darauf hinweisen, dass der von der Bundesregierung durch die späte Vorlage des Gesetzentwurfes hierfür noch **verbleibende Zeitraum ausgesprochen kurz** ist.

Es ist zwar löblich, dass der Entwurf der Rechtsverordnung, wie auf Seite 130 der Begründung angemerkt, „*in zeitlichem Zusammenhang mit diesem Gesetz vorgelegt werden soll*“. Bis heute liegt uns jedoch noch nicht einmal ein offizieller Entwurf dazu vor. Da sowohl für das Erlaubnis- und Registrierungsverfahren als auch für die Sachkundeprüfungen i. S. v. § 34 i Absatz 2 Nummer 4 GewO-E klare rechtliche Rahmenbedingungen vorhanden sein müssen, bevor die weiteren erforderlichen Schritte eingeleitet werden können, sehen wir hier einen nicht unerheblichen Zeitdruck, der zu Lasten unserer Mitglieder geht.

Zuständigkeiten müssen zugewiesen, Gebührenordnungen überarbeitet, das Vermittlerregister an die künftig neu anzuzeigenden Inhalte angepasst, ein Rahmenlehrplan erstellt, eine Prüfungsordnung erarbeitet, Prüfungsfragen erstellt und die dafür jeweils zuständigen Gremien sogar erst noch geschaffen werden.

Alleine in unserem Verband sind bei einer von uns unter Punkt IV 1 angeregten „Alte-Hasen-Regelung“ immerhin noch rund 5.000 Berater von diesem neuen Sachkundenachweis betroffen. Bundesweit rechnen wir mit ca. 15.000 Prüflingen. Wie sollen diese alle innerhalb eines Jahres geprüft werden? Das wird bei diesem Mengengerüst letztlich nicht möglich sein!

Wir regen daher dringend an, eine Regelung vorzusehen, die es erlaubt, das Gewerbe zunächst innerhalb einer gewissen Frist umzuschreiben. Durch ein „Moratorium“ könnte dann eine längere Frist für die Erbringung des Nachweises der Sachkunde zugelassen werden.

Alles in allem kommt also ein sehr ambitionierter Zeitplan auf unsere Mitglieder zu. Es muss daher sichergestellt werden, dass der zeitliche Druck letztlich nicht allein zu Lasten der Gewerbetreibenden geht.

IV.

Auf eine Reihe weiterer Aspekte des vorgelegten Gesetzentwurfes möchten wir an dieser Stelle aus gegebenem Anlass noch ausführlicher eingehen:

1. „Alte-Hasen-Regelung“ - § 160 GewO-E

Der vorliegende Gesetzentwurf der Bundesregierung vom 7. September 2015 fordert andere Vorgaben für eine Anerkennung von langjährig tätigen Immobilienkreditvermittlern als der Referentenentwurf vom 14.10.2014. Damit verschärft die Bundesregierung für einen Großteil der Vermittler die Erlaubnisbeantragung, obwohl die Richtlinie der EU ausdrücklich eine „Alte-Hasen-Regelung“ vorsieht.

So sollen nach dem aktuellen Entwurf nur noch Darlehensvermittler von einer Bestandschutz-Regelung profitieren, die am 21. März 2011 sowohl über eine Erlaubnis nach § 34 c GewO Abs. 1, Nr. 2 für die Darlehensvermittlung als auch eine Erlaubnis nach § 34 c GewO Abs. 1, Nr. 1 für die Immobilienvermittlung verfügen.

Diese Voraussetzung erfüllen die allerwenigsten Vermittler. Damit würde eine politisch zunächst gewollte Übergangsregelung durch unsinnige und sachfremde Vorgaben blockiert.

Sowohl in der Begründung des aktuellen Gesetzesentwurfes als auch des früheren Referentenentwurfes wird identisch ausgeführt, dass der Gesetzgeber eine Bestandsschutzregelung einführen möchte. Dann muss sich der Gesetzgeber aber auch an der gängigen Verwaltungspraxis der Erlaubnisbehörden in Deutschland orientieren.

Von unseren rund 11.000 Verbandsmitgliedern wissen wir, dass in nahezu allen Genehmigungsfällen der Vermittlung von Darlehen, unseren Mitgliedern die Beantragung einer Erlaubnis nach § 34 c Abs. 1 Nr. 2 GewO angeraten und dann auch ausgestellt wurde. Dieses Verwaltungshandeln muss beim grundrechtlichen Schutz des eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebes seine entsprechende Berücksichtigung finden.

Für diese sogenannten „alten Hasen“ sollten daher die Bestandschutzregelungen analog der Vorgaben für die Versicherungsvermittler nach § 34 d GewO und den Finanzanlagenvermittlern nach § 34 f GewO gelten und damit diese von der Ablegung einer Sachkundeprüfung befreien. Auch die Regelungen des vereinfachten Erlaubnisverfahrens sollten entsprechend ermöglicht werden.

Wir halten es daher für geboten, an dieser Stelle wieder die Formulierungen aus dem Referentenentwurf vom 14.10.2014 zu übernehmen.

2. Nachweis der ununterbrochenen Tätigkeit - § 160 GewO-E

Beim Vollzug des Finanzanlagenvermittlerrechts ergaben sich bei diesem Punkt zahlreiche Probleme. In der Gesetzesbegründung zu § 160 GewO-E auf Seite 138 des Entwurfes wird für selbständige Vermittler auf den möglichen Nachweis der ununterbrochenen Tätigkeit durch Vertragskopien oder Provisionsabrechnungen hingewiesen. Wir halten diese Formulierung für äußerst problematisch, da diese in der Praxis zu sehr großen Auslegungs-

schwierigkeiten führen wird.

Wann ist eine Tätigkeit als ununterbrochen anzusehen? Aus der täglichen Praxis wissen wir, dass nicht jedes Beratungsgespräch auch zum Abschluss führt. Eine Vertragskopie kann aber nur dann vorgelegt werden, wenn die Beratung auch erfolgreich abgeschlossen wurde und Provisionen werden auch nur dann gezahlt, wenn die Bank den Kredit ausgezahlt hat. Trotzdem hat aber der Vermittler seine Beratung geleistet und seine Zeit dafür eingesetzt. Und war dadurch auch tätig!

Wir regen daher an, der Vorlage einer geeigneten Gewerbeerlaubnis nach § 34 c Absatz 1 Nummer 2, in der die Erlaubnis zur Darlehensvermittlung erteilt wurde, die zentrale Nachweisbedeutung zukommen zu lassen und sie letztlich für eine Genehmigung ausreichen zu lassen. Dies würde den bürokratischen Aufwand sowohl für die Erlaubnisbehörde wie für den Gewerbetreibenden deutlich verringern.

3. Erlaubnis- und Aufsichtszuständigkeit

Aus unserer Sicht wie auch vor dem Hintergrund der Erfahrungen, die im Zusammenhang mit der Umsetzung des neuen Finanzanlagenvermittlergesetzes und des damit verbundenen neuen § 34 f GewO gemacht wurden, hätten wir eine einheitliche Festlegung bei der Zuweisung der Zuständigkeiten begrüßt. § 34 i Absatz 1 GewO-E des vorliegenden Entwurfes spricht hier lediglich von der „zuständigen Behörde“ und überlässt die Regelung wieder den Bundesländern.

Es ist daher zu befürchten, dass bei der Wohnimmobilienkreditvergabe künftig ein ähnlicher Flickenteppich an Erlaubniszuständigkeiten entstehen wird, wie beim Vollzug der Bestimmungen nach § 34 f Absatz 1 GewO (sowie § 34 h Absatz 1 GewO für die Honorar-Finanzanlagenberater). Dies sollte aus unserer Sicht im Interesse der Gewerbetreibenden jedoch vermieden werden.

Die Zuständigkeiten für Registerführung und Erlaubniserteilung sollten durch den Gesetzgeber auf die Industrie- und Handelskammern übertragen werden. Diese Regelung hat sich auch beim Versicherungsvermittlerregister bereits sehr gut bewährt.

4. Berufshaftpflichtversicherung

§ 34 i GewO-E sieht in Abs. 2 Ziff. 3 als Zulassungsvoraussetzung für die Erlaubnis vor, dass der Antragsteller den Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung erbringt.

Wir regen an klarzustellen, dass auch ein Gruppenversicherungsvertrag durch eine Organisation, der sich der Antragsteller angeschlossen hat, als Berufshaftpflicht anerkannt wird und auch ein zentraler Nachweis durch eine Vertriebsorganisation erbracht werden kann.

V.

Abschließend begrüßen wir, dass in diversen Fachgesprächen zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie betont wurde, dass der Begriff des Bausparvertrages weder unter den Tatbestand des § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 GewO fällt, noch unter § 34 i Abs. 1 GewO-E. Dies ist auch sachgerecht, da es sich beim Bausparvertrag gerade nicht um einen Darlehensvertrag handelt, sondern um einen Vertrag sui generis. Der Bausparvertragsabschluss hat nicht zwingend zur Folge, dass ein Darlehensvertrag überhaupt geschlossen wird (siehe auch Begründung zu § 34 i Absatz 1, Seite 133).

Wünschenswert wäre jedoch, im Gesetzgebungsverfahren klarzustellen, dass die Vermittlung von Bausparverträgen weder unter § 34 c Abs. 1 Nr. 2 GewO noch unter § 34 i GewO-E fällt. In der Gesetzesbegründung sollte festgehalten werden, dass der Bausparvertrag kein Darlehensvertrag, sondern ein Spar- und Zinsabsicherungsprodukt ist.

Wir würden uns freuen, wenn unsere Anmerkungen und Kommentare im weiteren Beratungsverfahren ihren Niederschlag finden würden und stehen für weitere Rückfragen und Diskussionen zu diesem Themenbereich wie auch bei den anstehenden Arbeiten für die Umsetzung des Vorhabens jederzeit gerne zur Verfügung.

Bundesverband Deutscher
Vermögensberater e.V.



Friedrich Bohl
Vorsitzender
Bundesminister a. D.



Lutz Heer
Geschäftsführer



Ernst-Markus Wirth
Justitiar



Stellungnahme

zur öffentlichen Anhörung des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz am 14.10.2015 zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung, Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilien-Kreditrichtlinie, BT-Drucksache 18/5922

Gliederung

A. Neuregelung des Widerrufsrechts

- I. Zeitliche Befristung
 1. Nationalstaatliche Sicht
 2. Europarechtliche Perspektive
- II. Ausschlussfrist für den Widerruf von Altdarlehen aus den Jahren 2002 bis 2010
- III. Neufassung des § 495 BGB
 1. Fassung des § 495 Abs. 3 E-BGB
 2. Belehrungserfordernis bei mehreren Darlehensnehmern
 3. Belehrungserfordernis bei mehreren Darlehensverträgen

B. Regelung der Vorfälligkeitsentschädigung

- I. Schutz des Schuldners seit 1867
- II. Privilegierung der Banken
- III. Entlastung ohne durchdachte Regelung
- IV. Ohnehin bestehender Korrekturbedarf
- V. Chance zur befriedenden Lösung
 1. Rechtslage in Frankreich und Belgien
 2. Regelung mit Ausnahme in Deutschland
 3. Verzicht auf die Benachteiligung von Wohnimmobilienkreditnehmern

C. Kreditwürdigkeitsprüfung

D. Weitergehende Beratungs- und Dokumentationspflichten bei Überziehungskrediten

E. Umwandlung von Immobiliarkreditverträgen in Fremdwährung

F. Vermittlung von Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen

G. Werbung für Verbraucherkredite

A. Neuregelung des Widerrufsrechts

Wie schon die Vorgängervorschrift des § 7 VerbrKrG a.F. hat § 495 BGB den Zweck, dem Verbraucher zu ermöglichen, von einer mittel- oder langfristig finanziell belastenden Darlehensverbindlichkeit Abstand nehmen zu können. Die wirtschaftliche Bedeutung und Tragweite der Kreditentscheidung, vor allem aber auch die Komplexität mit dem Ineinandergreifen von Darlehensschuld, über den Sicherungsvertrag verknüpfter Grundpfandrechtlicher Absicherung, persönliche Haftungsübernahme und Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung machen den Immobiliarkredit nicht nur zu einer hochkomplexen, von Laien in aller Regel nicht zu durchschauenden Materie, sondern über die Zugriffsmöglichkeit des Gläubigers auf die Immobilie und jegliches sonstiges Vermögen auch zu einem hochriskanten Rechtsgeschäft.

Um eine rationale Entscheidung treffen zu können, ist der Verbraucherkreditnehmer essenziell auf korrekte Informationen über den Vertrag und damit auch über das ihm zustehende Widerrufsrecht angewiesen. Diese Informationen erhält der Verbraucher nach § 356b BGB mit der für ihn bestimmten Vertragsurkunde oder dessen schriftlichen Antrag bzw. einer Abschrift davon. Erst dann hat er die Möglichkeit, die Vertragsbedingungen vollständig zu erfassen und zu prüfen. Nach bisherigem Recht beginnt die Widerrufsfrist nicht bei fehlender oder fehlerhafter Belehrung. Dadurch wird dies aber keineswegs zum einem „ewigen Widerrufsrecht“, sondern hat nur solange Bestand, bis der Darlehensgeber den Verbraucher (nach)belehrt, was angesichts des vom Gesetzgeber vorgegebenen Musters inhaltlich und durch bloße Zurverfügungstellung der notwendigen Widerrufsinformation, die auch per Post übersandt werden kann, jederzeit leicht möglich ist.¹

I. Zeitliche Befristung

Das Widerrufsrecht ist – neben den übrigen Informationen – die entscheidende Kompensation vor den Risiken des Geschäfts und der weit überlegenen Routine und Kenntnis des gewerblich handelnden Kreditgebers.² Entgegen der aktuellen Entwurfsfassung sollte der Gesetzgeber in § 356b Abs. 2 S. 4 BGB-E davon absehen, das mit Umsetzung der Richtlinie neu eingeführte Widerrufsrecht für Immobiliendarlehensverträge in einer § 356 Abs. 3 vergleichbaren Weise auf 1 Jahr und 14 Tage zu begrenzen. Ein solcher Eingriff ist angesichts der einfachen Möglichkeit zur Nachbelehrung von vorneherein unnötig. Wenn nun der Kreditgeber nicht einmal mehr nachbelehren muss, sondern das Widerrufsrecht ohne Weiteres durch eine gesetzliche Frist erlischt, stellt man diesen im Ergebnis völlig von der Pflicht zur Belehrung frei. Dies ist auch aus weiteren Gründen nicht gerechtfertigt:

1. Nationalstaatliche Sicht

Bei der Umsetzung der 2. Verbraucherkreditrichtlinie durch das Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherkreditrichtlinie, des zivilrechtlichen Teils der Zahlungsdiensterichtlinie sowie zur Neuordnung der Vorschriften über das Widerrufs- und Rückgaberecht zum 11.06.2010 hat

¹ Siehe BeckOGK/Knops, BGB, Stand: 1. Juni 2015, § 495 Rn. 82.

² Vgl. nur Mankowski, Beseitigungsrechte, 2003, S. 239 m.w.N.

der Gesetzgeber noch ausdrücklich davon abgesehen für Verbraucherdarlehensverträge, gleich ob grundpfandrechtlich besichert oder nicht, eine Höchstdauer für das den Verbrauchern zustehende Widerrufsrecht festzulegen.³ Mit guten Argumenten wurde hier der Standpunkt vertreten, dass eine absolute Höchstfrist die Bedürfnisse und Interessen von Verbrauchern nicht angemessen berücksichtige und diese unverhältnismäßig benachteiligen würde. Im Vergleich zu Mobiliardarlehen gilt dies erst recht für Immobilieverbraucherdarlehensverträge. Für den Darlehensnehmer stellt der Immobilienerwerb zumeist die umfang- und risikoreichste Investition dar, die dieser in seinem Leben tätigt und für deren Rückführung er oftmals mehrere Jahrzehnte benötigt. Vor diesem Hintergrund ist es dem Darlehensgeber ohne Weiteres zuzumuten, einen Verbraucher bei Abschluss eines Mobiliardarlehens ordnungsgemäß über das Bestehen, den Inhalt und die Ausübungsvoraussetzungen eines Widerrufsrechts zu belehren – insbesondere da ihm auch nach Vertragsschluss jederzeit das Recht zusteht, die Widerrufsbelehrung nachzuholen und so für die nötige Rechtssicherheit zu sorgen.

Angesichts der Tatsache, dass seit der Umsetzung der 2. Verbraucherkreditrichtlinie ein – mit Gesetzeskraft und damit zweifelsohne den gesetzlichen Anforderungen entsprechendes – Muster für eine ordnungsgemäße Widerrufs- bzw. Rückgabebelehrung besteht, ist für ein Erlöschen des Widerrufsrechts kein Raum. Das würde nur diejenigen Darlehensgeber belohnen, die aus fraudulösen Motiven oder Eigennutz den Darlehensnehmer entweder gar nicht oder nur unzureichend informieren. Für diese Fälle ist es aber – wie bereits als Beratungsergebnis im Rechtsausschuss zu damaligen Regelung einer Entfristung des Widerrufsrechts beschlossen wurde⁴ – auch gerechtfertigt und zumutbar, dass die Widerrufsfrist nicht läuft, wenn der Unternehmer das vorgegebene Muster für die Widerrufs- bzw. Rückgabebelehrung nicht verwendet und auch sonst nicht ordnungsgemäß belehrt. Dieses Ergebnis hat der Gesetzgeber nochmals 2012 bekräftigt, in dem er ein Erlöschen des Widerrufsrechts bei Finanzdienstleistungen ausdrücklich abgelehnt hat.⁵

Darüber hinaus wäre die Vereinbarung einer absoluten und von der Erteilung unabhängigen Frist auch mit dem Schutzzweck der Informations- und Belehrungspflichten unvereinbar. Im Ergebnis würde die Befristungsregelung dazu führen, dass der Verbraucher ein Widerrufsrecht verlieren könnte, von dessen Existenz oder von dessen Ausübungsfristen er noch nicht einmal gewusst hat. Eine hinreichende Kompensation des absoluten Verlusts des Widerrufsrechts liegt auch nicht darin, den Verbraucher alternativ auf einen Schadenersatzanspruch wegen Verletzung der Informationspflicht zu verweisen, da er die Voraussetzungen für das Bestehen und die Verletzung der Pflicht darlegen muss und zudem das Vorhandensein eines kausalen Schadens beweisen müsste, womit der Darlehensnehmer nach der Gesetzesbegründung lediglich „in besonders gelagerten Einzelfällen“ verlangen

³ Siehe BT-Drs. 17/1394 S. 20 und BR-Drs. 157/10 S. 18 u. 28.

⁴ BT-Drs. 14/9266, S. 45.

⁵ BT-Drs. 17/12637 S. 62 und BR Drs. 817/12 S. 100.

könnte, so gestellt zu werden, als hätte er das Darlehen innerhalb der Widerrufsfrist wirksam widerrufen.⁶

2. Europarechtliche Perspektive

Die 2. Verbraucherkreditrichtlinie enthält keine Möglichkeit zur zeitlichen Begrenzung des Widerrufsrechts. Auch bei Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen ist es nach der Fernabsatzfinanzdienstleistungsrichtlinie nicht möglich, ein Erlöschen des Widerrufsrechts nach einer bestimmten Frist vorzusehen. Mit gutem Grund hat der Gesetzgeber bei Umsetzung der Verbraucherrechterichtlinie daher in § 356 Abs. 3 S. 3 vorgesehen, dass das in Satz 2 der Vorschrift genannte Erlöschen des Widerrufsrechts nach spätestens zwölf Monaten und 14 Tagen für Verträge über Finanzdienstleistungen nicht gilt. Mit einer nationalen Begrenzung der Widerrufsfrist würde die Situation entstehen, dass normale Verbraucherdarlehen und auch Immobiliarkreditverträge, die im Fernabsatz zustanden kommen, bei nicht erfolgter oder unzureichender Belehrung über die genannte Höchstfrist hinaus widerruflich wären, andere Immobilienverträge aber nicht.

Das ist auch insoweit bedenklich als die Missachtung der Rechtspflicht Verbraucher hinreichend über das Widerrufsrecht zu informieren, dann nach Ablauf der Höchstfrist folgenlos bliebe, womit der Intention der Wohnimmobilienrichtlinie zuwider die Nichteinhaltung der diesbezüglichen Pflicht keine Rechtsfolge mit abschreckender Wirkung entfalten würde.

II. Ausschlussfrist für den Widerruf von Altdarlehen aus den Jahren 2002 bis 2010

Weiter steht in Diskussion, das Widerrufsrecht für Altverträge nach einer kurzen Übergangsfrist zu beseitigen. Für Verträge, die unter Maßgabe der alten Haustürwiderrufsrichtlinie geschlossen wurden, ist dies von vorneherein nicht möglich, wie der EuGH mit Urteil vom 13. Dezember 2002 (Rechtssache C-481/99) festgestellt hat. Danach muss das Widerrufsrecht möglich sein, solange der Verbraucher nicht ordnungsgemäß über dieses Recht belehrt worden ist. Für Verträge, die nach Fernabsatzregeln geschlossen wurden, gilt dies ebenso.

Für bereits abgewickelte Verträge könnte ein nunmehriger Ausschluss eine echte, für noch laufende Verträge eine unechte Rückwirkung bedeuten bzw. eine Rückbewirkung von Rechtsfolgen und eine tatbestandliche Rückanknüpfung vorliegen. Für erstere müsste das Vertrauen des Kreditnehmers nicht schutzwürdig sein, zwingende Gründe des Gemeinwohls die Rückwirkung erfordern oder aber die bisherige Gesetzeslage unklar und verworren sein. Das aber ist jeweils nicht erkennbar. Insbesondere ist den Kreditgebern bereits durch die Rechtsprechung des BGH Vertrauensschutz gewährt worden, wenn sie das zwischenzeitlich vom BMJ entworfene, aber fehlerhafte Widerrufsformular wie vorgegeben verwendet haben. Nur in den Fällen, wo sie eigen gestaltete Widerrufsbelehrungen verwendet haben, müssen Banken auch heute noch mit Widerrufern rechnen, können sich aber von einer

⁶ Siehe BT-Drs. 18/5922 S. 78.

Widerrufsmöglichkeit des Verbrauchers auch leicht durch eine korrekte Nachbelehrung befreien.⁷ Es war und ist daher für die Banken möglich, den Verbraucher den gesetzlichen Anforderungen entsprechend zu belehren und den Beginn der 14-tägigen Widerrufsfrist auszulösen.

Auffallend ist zudem, dass die eigen gestalteten Belehrungen der großen Geschäftsbanken oft nicht zu beanstanden sind – allen voran die des größten deutschen Kreditinstituts. Diese halten durchgängig für alle in Betracht kommenden Zeiträume einer Überprüfung durch die Gerichte stand. Andere Bankgruppen haben sich dagegen vor allem auf die Formulare ihrer Verbände oder angeschlossenen Verlage verlassen, konnten aber nach Auftreten der ersten Fälle auch hier ihre Kunden nachbelehren, was sie offensichtlich immer noch nicht getan haben. Mögliche Rechtsunsicherheiten bei den betroffenen Instituten können diese damit selbst beseitigen; eine Rückwirkung würde hingegen zu erheblichen Rechtsunsicherheiten auch für den Gesetzgeber selbst führen.

III. Neufassung des § 495 BGB

1. Fassung des § 495 Abs. 3 E-BGB

Die mit Abs. 3 dem Darlehensnehmer neu eingeräumte Bedenkzeit von mindestens sieben Tagen für Kreditverträge, bei denen ein Widerrufsrecht gemäß § 495 Abs. 2 BGB nicht besteht, ist in der neuen Fassung nun deutlich klarer gefasst. Die Beseitigung des zuvor bestehenden Widerspruchs zwischen Bedenkzeit und Zeitpunkt der frühestmöglichen Annahme ist ausdrücklich zu begrüßen. Die Bedenkzeit ist nun als Befristung des Angebots des Darlehensgebers im Sinne des § 148 BGB ausgestaltet, was in S. 2 des dritten Absatzes auch noch einmal ausdrücklich festgelegt wird.

2. Belehrungserfordernis bei mehreren Darlehensnehmern

Die Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie sollte von dem Gesetzgeber dazu genutzt werden, Klarheit hinsichtlich der Belehrung über das Widerrufsrecht bei Personenmehrheiten und einer Mehrzahl von Vertragsabschlüssen zu schaffen. Nehmen mehrere Personen ein Darlehen als Gesamtschuldner auf, von denen zumindest einem Teil als Verbraucher ein Widerrufsrecht zusteht, ist jeder zu privaten Zwecken handelnde Mitdarlehensnehmer selbstständig zum Widerruf berechtigt. Um ein Widerrufsrecht effektiv ausüben zu können, muss jeder Verbraucher gesondert über sein Widerrufsrecht informiert werden. Dazu ist jedem Einzelnen ein eigenes Exemplar der Widerrufsbelehrung, bzw. ein eigenes die Belehrung enthaltendes Vertragsexemplar auszuhändigen. Diese personenbezogene Auslegung deckt sich auch mit den Vorgaben und Erwägungen des europäischen Richtliniengebers, der den Verbraucher durchgängig als eigenständiges und von Personenmehrheiten unabhängiges Schutzsubjekt auffasst. Anders als im Rücktrittsrecht ist ein gemeinsames Ausübungserfordernis zulasten des Widerrufsberechtigten nicht

⁷ Siehe BT-Drs. 14/9266, S. 45 r.Sp.

intendiert. Die zentrale Bedeutung der gesonderten Belehrung zeigt sich auch in der tatbestandlichen Anknüpfung des Widerrufsbezogenen Fristbeginns. § 356b Abs. 1, 2 BGB setzt für den Beginn der Widerrufsfrist die ordnungsgemäße Erteilung der Pflichtangaben voraus, die auch die Angaben zum Widerrufsrecht umfassen.

Nur eine auf die Einzelperson bezogene Belehrungserteilung kann sicherstellen, dass der Verbraucher zu dem Zeitpunkt des Fristbeginns tatsächlich ausreichende Kenntnis von dem Bestehen und den Ausübungsvoraussetzungen seines Widerrufsrechts hat. Dennoch ist in der Praxis nach wie vor eine anhaltende Tendenz zu beobachten, bei der Belehrung im Rahmen von Personenmehrheiten wie etwa bei Eheleuten oder Lebenspartnerschaften eine einheitliche, für alle geltende Widerrufsinformation zu verwenden. Eine Belehrungserteilung gegenüber einem einzelnen Gesamtschuldner als Stellvertreter für weitere Vertragspartner scheitert regelmäßig an der qualifizierten Bevollmächtigung des § 492 Abs. 4 BGB, der die allgemeinen Regelungen des § 164 BGB und auch des § 1357 BGB im Verbraucherkreditrecht verdrängt. Dabei ist der für den Darlehensgeber lediglich leicht erhöhte Verwaltungsaufwand einer Belehrung jedes einzelnen Verbrauchers vor dem Hintergrund der durch Fristsetzung erreichbaren Rechtssicherheit in beiderseitigem Interesse und nicht zuletzt dadurch gerechtfertigt, dass Darlehensgebern mit der Mehrzahl von Darlehensnehmern auch eine Mehrzahl von Haftungssubjekten zur Verfügung steht. Aufgrund der hohen Praxisrelevanz gemeinsamer Darlehensaufnahme im Privatkundenbereich wäre es wünschenswert, wenn der Gesetzgeber klarstellend die Belehrungspflicht auch hinsichtlich der Mehrheit von Belehrungsadressaten regeln würde. Dies könnte erreicht werden, indem § 356b Abs. 1 BGB durch einen S. 2 wie folgt ergänzt würde: „Bei mehreren Darlehensnehmern ist jedem Verbraucher ein eigenes Exemplar zur Verfügung zu stellen.“

3. Belehrungserfordernis bei mehreren Darlehensverträgen

Schließt ein Verbraucher mehrere Verträge zur Finanzierung einer Immobilie ab, wie dies in der Praxis nicht selten vorkommt, besteht das Widerrufsrecht und damit die Belehrungspflicht für jeden Vertrag getrennt, auch wenn durch die Verknüpfung der Verträge ein gemeinsamer Finanzierungsbetrag zum Immobilienerwerb zustande kommt. Dies ist schon allein wegen der den Fristbeginn begründenden Rechtmäßigkeit der jeweiligen Belehrung und der teilweise divergierenden Mindestbelehrungsinhalte erforderlich. Eine gemeinsame Belehrung des Verbrauchers für eine Mehrzahl von Verbraucherverträgen muss daher ausgeschlossen sein und kann etwa nicht dazu führen, dass eine ordnungsgemäße Belehrung gemäß § 495 BGB auch etwaige andere Widerrufsrechte (etwa aus Fernabsatz) in Gang setzt.

B. Regelung der Vorfälligkeitsentschädigung

I. Schutz des Schuldners seit 1867

Schon seit 1867⁸ konnten Schuldner Verbindlichkeiten mit Zinsen von mehr als sechs Prozent unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten kündigen. Diese Kündigungsmöglichkeit wurde 1900 in § 247 BGB in das Bürgerliche Gesetzbuch übernommen, wobei ausdrücklich betont wurde, dass kein Grund vorliegt, die dem Schutz des wirtschaftlich Schwächeren dienende Regelung zu beseitigen.⁹ Ein Aufhebungsentgelt, Vertragsstrafe oder Vorfälligkeitsentschädigung waren nach Kündigung eines Darlehens vom Schuldner nicht zu entrichten, unabhängig davon, ob es sich um einen grundpfandlich gesicherten Kredit oder um einen ungesicherten Kredit gehandelt hat. Von Beginn der Eigenheimfinanzierung in Deutschland an waren Kreditgeber mithin auf eine vorzeitige Rückzahlung von Krediten eingestellt und haben dies in ihre langfristige Kalkulation einbezogen.

II. Privilegierung der Banken

Auf Druck der Banken¹⁰ wurde diese Norm dann zum 01.01.1987 durch die damalige Regierung im Zuge der massiv einsetzenden Deregulierung der Finanzmärkte¹¹ abgeschafft und stattdessen in § 609a BGB eine Kündigung von festverzinslichen Grundpfandkrediten während der Zinsfestschreibung gänzlich ausgeschlossen und dem Kreditnehmer erst nach zehn Jahren zuzüglich sechs Monaten Kündigungsfrist eine Beendigungsmöglichkeit eingeräumt. Seitdem geraten Häuslebauer und Wohnungseigentümer unter schwersten wirtschaftlichen Druck, wenn sie ihre Immobilie vor allem wegen Arbeitsplatzverlust, beruflich bedingtem Umzug, Krankheit, Ehescheidung oder anderen familiären Veränderungen aufgeben müssen. Die finanzierenden Banken verweigern seitdem entweder eine vorzeitige Kreditablösung oder verlangen hohe Aufhebungsentgelte, mit denen sich regelmäßig ein Zusatzgewinn realisieren lässt, der den Banken nach seriösen Berechnungen regelmäßig mindestens 1 % p.a. mehr Zinsen auf die Gesamtlaufzeit verschafft, als dies ohne Kündigung der Fall wäre.

III. Entlastung ohne durchdachte Regelung

Die 1987 geschaffene soziale Schieflage durch Ausnutzen der prekären Lage abertausender Verbraucherkreditnehmer wurde – nachdem auch ein Jahr zuvor auf einem Bankrechtstag wissenschaftlich diskutiert – durch den BGH mit zwei Entscheidungen vom 01.07.1997 abgemildert. Mit einem unter dem damaligen Recht durchaus fortschrittlichen, aber bis heute rechtsdogmatisch zweifelhaften Weg wurde Kreditnehmern bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen ein “Anspruch auf Modifizierung des Vertragsinhaltes ohne Reduzierung des Leistungsumfanges“ zugesprochen.¹² Diese Lösung sollte dann mit der Schuldrechtsmodernisierung in das BGB übernommen werden und hat zu dem heutigen § 490 Abs. 2 BGB geführt, wonach dem Kreditnehmer bei grundpfandlich gesicherten Festzinskrediten ein vorzeitiges Kündigungsrecht zusteht, wenn seine berechtigten

⁸ § 2 des Bundesgesetzes vom 14. November 1867.

⁹ Planck-Planck, BGB, 3. Aufl. 1907, § 247 Anm. 2 m.w.N.

¹⁰ MünchKommBGB-Westermann, 3. Aufl. 1992, § 609a Rn. 1 m.w.N.

¹¹ Dazu zuletzt Rödder, 21.0 - Eine kurze Geschichte der Gegenwart, 2015, S. 50 f. et altera.

¹² BGH, NJW 1997, 2875 (2877).

Interessen dies gebieten, worunter insbesondere ein Bedürfnis nach einer anderweitigen Verwertung der zur Sicherung des Darlehens beliehenen Sache zählt. Im Gegenzug hat der Darlehensnehmer dem Darlehensgeber denjenigen Schaden zu ersetzen, der diesem aus der vorzeitigen Kündigung entsteht (Vorfälligkeitsentschädigung).

Damit ist auch 12 Jahre danach wiederum keine befriedigende Lösung gefunden. Zum Ersten ist die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung bis heute mangels eindeutiger gesetzlicher Vorgaben sowohl von der Berechnungsart her gesehen als auch in vielen Details zum Teil heftig umstritten.¹³ Zum Zweiten gehen die von deutschen Banken verlangten Vorfälligkeitsbeträge in hohen Prozentzahlen über die Beträge hinaus, die unter Zugrundelegung der hierzu ergangenen Rechtsprechung des BGH höchstens zulässig wären.¹⁴ Nach wie vor gibt es sogar in nennenswerten Zahlen Fälle, in denen Banken trotz berechtigter Kündigungen die vorzeitige Ablösung und Lastenfreistellungen der beliehenen Grundstücke zum Verkauf verweigern. Dies alles führt zu unzähligen außergerichtlichen wie gerichtlichen Auseinandersetzungen zwischen Banken und Verbrauchern, die sich oft angesichts ihrer prekären Lage dem Druck beugen müssen und zahlen, vor allem, weil die Banken über die ihr anvertrauten Grundpfandrechte die Kreditnehmer letztlich in der Hand haben.

IV. Ohnehin bestehender Korrekturbedarf

Mit der neuen Richtlinie über Wohnimmobilienkredite kann es bei der bisherigen Regelung in § 490 Abs. 2 BGB ohnehin nicht bleiben. Deutsche Banken rechnen die im europäischen Vergleich sehr hohen Vorfälligkeitsbeträge¹⁵ von vornherein in ihre Kalkulation ein und verschaffen sich damit gegenüber anderen, vor allem europäischen Banken, im Zinsniveau einen Wettbewerbsvorteil. Zudem ist die Kombination von außerordentlicher Kündigung und Verpflichtung des berechtigterweise Kündigenden zum Schadensersatz der Systematik des BGB fremd, weil die Ausübung gesetzlicher Gestaltungsrechte nie pflichtwidrig sein kann. Dies läuft – auch aus europäischer Perspektive – den hergebrachten Grundsätzen des Rechts der Dauerschuldverhältnisse zuwider. Die Verbraucherkreditrichtlinie gibt dem nationalen Gesetzgeber die Möglichkeit, dass der Verbraucher einen geringeren Schaden nachweist. Diese Richtlinie stellt dabei zugleich fest, dass nur ein Vergleich des Altkredites mit den Erträgen aus einem bei Vorfälligkeit neu herausgelegten Kredit dieser Bank den Schaden adäquat darstellen kann. Demgegenüber erlaubt die deutsche Rechtsprechung den Banken (anders als im Ausland) einen Vergleich mit Pfandbriefrenditen, obwohl das Geld ganz überwiegend nicht in Pfandbriefen angelegt wird. Dies ist die wesentliche Quelle überhöhter

¹³ Siehe dazu ausführlich Derleder/Knops/Bamberger, Hdb. z. dt. u. europ. Bankrecht, 2. Aufl. 2007, § 14 Rn. 23 ff.

¹⁴ Siehe zuletzt die vom vzbv 2014 in Auftrag gegebene Studie „Vorfälligkeitsentschädigungen: Überprüfung und Bewertung der Angemessenheit und Rechtmäßigkeit von Entschädigungszahlungen von Verbrauchern bei vorzeitig gekündigten Immobilienkrediten,“ (http://www.vzbv.de/cps/rde/xbcr/vzbv/Vorfaelligkeitsentschaedigungen_Untersuchung_vzbv_2014.pdf.)

¹⁵ Siehe hierzu die vom vzbv 2004 in Auftrag gegebene Studie „Vorfälligkeitsentschädigung in Europa“, wonach die in Deutschland gezahlten Vorfälligkeitsbeträge bis zu 6-fach über den in anderen EU-Staaten zu zahlenden Beträgen liegen (www.vzbv.de/mediapics/projektbericht_vfe_europa.pdf).

Entgelte. Im ungesicherten Verbraucherkredit dürfte dies inzwischen unzulässig sein, wird aber ohnehin wegen der Deckelung in § 502 BGB nicht relevant. Die Anforderungen der zweiten Verbraucherkreditrichtlinie berücksichtigt § 490 Abs. 2 ebenso wenig wie die nunmehrigen Vorgaben des Art. 25 Abs. 3 und 4 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie. Da sich der deutsche Gesetzgeber schon bislang grundsätzlich und zu Recht für eine weitgehende Gleichbehandlung gesicherter und ungesicherter Kredite sowohl in § 490 BGB als auch in den §§ 491 ff. BGB entschieden hat, sollte er diesen Weg nun konsequent zu Ende gehen.

V. Chance zur befriedenden Lösung

Mit der anstehenden Umsetzung der Richtlinie 2014/17/EU über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher bietet sich nun die Chance, eine gerechte, transparente und zugleich europarechtskonforme Lösung dieser Dauerproblematik zu erreichen. Ausdrücklich gibt die Richtlinie in Art. 25 Abs. 3 Satz 3 den Mitgliedstaaten die Möglichkeit, dass eine bei vorzeitiger Rückzahlung des Kredits zu zahlende Entschädigung einen bestimmten Umfang nicht überschreiten darf.

1. Rechtslage in Frankreich und Belgien

Eine prozentuale Begrenzung ist in Frankreich bereits seit vielen Jahren gesetzlich geregelt. Dort ist es dem Verbraucher erlaubt, sein Darlehen ganz oder teilweise vor Fälligkeit des Darlehens zurückzuzahlen – ohne dass es dabei besonderen Umständen bedürfte, die hier die Lösung des Kreditnehmers vom Vertrag erst ermöglichen. Soweit in den Verträgen eine Vorfälligkeitsentschädigung zulasten des Schuldners vorgesehen ist, darf deren Umfang nicht höher liegen als die Summe der in einem halben Jahr durchschnittlich anfallenden Zinsen und 3 % des noch zu tilgenden Darlehensbetrages nicht überschreiten. Seit Juni 1999 gilt gemäß Artikel L.312-21 code de la consommation, dass im Falle einer vorzeitigen Darlehensrückzahlung keine Vorfälligkeitsentschädigung mehr vom Schuldner verlangt werden kann, wenn die Rückzahlung wegen des Verkaufs eines Grundstückes notwendig geworden war, der auf einem Wechsel des Berufsortes des Kreditnehmers oder seines Ehegatten, auf einem Todesfall oder auf einer unfreiwilligen Einstellung der Berufstätigkeit des Kreditnehmers beruht.¹⁶ Auch in Belgien ist die Vorfälligkeitsentschädigung auf maximal drei Monatsraten begrenzt. Der Streit um zu zahlende Vorfälligkeitsbeträge hat aufgehört; außergerichtliche Auseinandersetzungen und Gerichtsprozesse über vorzeitige Darlehensrückzahlungen sind in Frankreich und Belgien in nennenswertem Umfang nicht vorhanden.

2. Regelung mit Ausnahme in Deutschland

Auch in Deutschland ist dieser Weg bereits in § 502 in Umsetzung der zweiten Verbraucherkreditrichtlinie für festverzinsliche Kredite Gesetz geworden. Danach ist die dem Darlehensgeber im Fall der vorzeitigen Rückzahlung zu zahlende angemessene Vorfälligkeitsentschädigung auf bestimmte Prozentpunkte des vorzeitig zurückgezahlten Betrags gedeckelt. Seitdem ist der Fall einer vorzeitigen Rückzahlung des Kredits für beide

¹⁶ Siehe http://www.money-advice.net/index.php?id=4&viewid=13909&mod_print=1.

Seiten klar und transparent geregelt. Streitfälle nach Inkrafttreten dieser Regelung sind nicht bekannt. Vor allem haben Kreditnehmer wie Kreditgeber nun Kalkulations- und Rechtssicherheit für die praktisch häufig vorkommenden Fälle vorzeitiger Darlehenstilgung.

§ 502 gilt aber nicht für fest verzinsliche Darlehen, die durch ein Grundpfandrecht gesichert sind. Allerdings ist es nicht gerechtfertigt, für solche Kredite eine Ausnahme zu machen. Vor allem ist diese ungleiche Behandlung sozial diskriminierend, da diejenigen, die das Darlehen aufgrund von Zahlungsschwierigkeiten vorzeitig beenden müssen, zur Wohnungsaufgabe und zum Umzug gezwungen sind. Die grundpfandliche Sicherung ist auch kein hinreichender Grund für eine Benachteiligung deutscher Verbraucher. Die Grundsuld wird doch gerade von der Bank verlangt und nicht von dem Kreditnehmer freiwillig angeboten. Das Verlangen nach Kreditsicherheiten ist Ausdruck von Misstrauen in die Solvenz des Kreditnehmers und Sorge vor der Verschlechterung seiner wirtschaftlichen Verhältnisse. Mit der vorzeitigen Rückzahlung fällt dieses Risiko weg. Die Grundsuldbestellung erfolgt mithin nur zum Schutz der Banken. Wenn der Kreditnehmer schon sein Grundstück als Haftungsobjekt einbringen muss, gibt es keine Rechtfertigung dafür, ihn auch noch schlechter als einen Kreditnehmer zu behandeln, der entweder nicht eine so werthaltige Sicherheit einbringt, erst recht nicht gegenüber dem, der der Bank gar keine Sicherheit zur Verfügung stellt. Insbesondere ist der Häuslebauer und Wohnungskäufer viel mehr auf Transparenz und Kalkulationssicherheit angewiesen als der Kreditnehmer eines nicht solchen Zwecken dienenden Kredits. Schließlich können sich Banken gerade bei solchen grundpfandlich gesicherten Krediten besonders günstig refinanzieren oder brauchen dies überhaupt nicht, wenn das Kapital für den Kredit aus dem Eigenbestand stammt.

3. Verzicht auf die Benachteiligung von Wohnimmobilienkreditnehmern

Notwendig ist daher es, die Ausnahme bei Verbraucherdarlehen, die grundpfandlich gesichert sind, zu streichen. Ein Nachteil für den deutschen Kreditmarkt steht damit nicht zu befürchten. So sind auch in Frankreich und Belgien Festzinskredite üblich. Obwohl dort die Entschädigung staatlich begrenzt ist, liegt der Zinssatz in beiden Ländern immer wieder unter dem Zinssatz in Deutschland¹⁷ oder nur leicht darüber, was aber mit primär mit der Bonität der französischen Banken, nicht aber mit der Begrenzung der Vorfälligkeitsentschädigung zu tun hat.

Für Kreditnehmer, die keine Verbraucher sind, könnte es dagegen bei der Regelung in § 490 Abs. 2 bleiben. Solche Kreditnehmer sind nicht wegen unverschuldeter Veränderung ihrer Lebensumstände zur vorfälligen Tilgung und Veräußerung der beliebigen Immobilie gezwungen, sondern haben zumeist nur das Interesse, sich ein zwischenzeitlich gesunkenes Zinsniveau zunutze zu machen. So liegt es bei Verbrauchern gerade nicht. Wegen des mit der vorzeitigen Vertragsbeendigung verbundenen Verkaufs der Immobilie kommt ein Wechsel zu einer zinsgünstigeren Bank für die betroffenen Verbraucher regelmäßig nicht in Betracht; die Immobilie wird aus Not verkauft und das Darlehen damit restlos getilgt.

¹⁷ <http://www.iff-hamburg.de/index.php?id=1976&viewid=46696>.

C. Kreditwürdigkeitsprüfung

Der Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie sieht in den §§ 505a-505d BGB-E eine Kreditwürdigkeitsprüfung bei Verbraucherdarlehensverträgen vor. Gemäß § 505a BGB-E hat der Darlehensgeber vor der Vergabe eines Verbraucherdarlehens die Kreditwürdigkeit des Darlehensnehmers zu prüfen. Dieses Vorgehen ist zu begrüßen, um so zu verhindern, dass es durch zu leichtfertige Kreditvergaben zu einer finanziellen Überforderung des Darlehensnehmers kommt. Dabei differenziert die Vorschrift zwischen Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen und Immobilial-Verbraucherdarlehensverträgen.

Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge dürfen vom Darlehensgeber nur geschlossen werden, wenn aus der Kreditwürdigkeitsprüfung hervorgeht, dass keine erheblichen Zweifel daran bestehen, dass der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen, die im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag stehen, vertragsgemäß nachkommen wird. Ein Vertragsschluss von Immobilial-Verbraucherdarlehensverträgen ist nur zulässig, wenn positiv festgestellt wurde, dass es wahrscheinlich ist, dass der Darlehensnehmer die Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag in der in diesem Vertrag vorgeschriebenen Weise erfüllen wird. Die vorvertragliche Feststellung der Kreditwürdigkeit im Bereich des Verbraucherdarlehens ist eine positive Entwicklung, vorrangig um der Überschuldung von Privathaushalten entgegenzuwirken.

Abs. 2 regelt, dass die Kreditwürdigkeit auf Grundlage aktualisierter Auskünfte neu zu prüfen ist, wenn es nach Abschluss des Darlehensvertrags zu einer deutlichen Erhöhung des Darlehensbetrages kommt. Dies gilt nur dann nicht, wenn das zusätzliche Verbraucherdarlehen bereits Bestandteil der ursprünglichen Kreditwürdigkeitsprüfung war. Durch die Regelung würde es zu einer Ungleichbehandlung bei echter und unechter Abschnittsfinanzierung kommen. Nach der jetzigen Formulierung des Gesetzentwurfes würde es zu einer Benachteiligung des Darlehensnehmers bei der echten Abschnittsfinanzierung kommen, weil in diesem Fall eine erneute Kreditwürdigkeitsprüfung anstehen würde, wohingegen der Darlehensnehmer bei der unechten Abschnittsfinanzierung keiner erneuten Kreditwürdigkeitsprüfung unterliegen würde. Insofern sollten an eine Anschlussfinanzierung geringere Anforderungen hinsichtlich der Kreditwürdigkeitsprüfung gestellt und der Gesetzesentwurf konkreter formuliert werden.

§ 505b BGB-E beschreibt das Verfahren der Kreditwürdigkeitsprüfung. Problematisch dabei ist, dass nach Abs. 1 die Prüfung der Kreditwürdigkeit bei Allgemein-Verbraucherdarlehen fast ausschließlich auf Auskünften des Schuldners beruhen soll. Es kann nicht zielführend sein, dass der Verbraucher, der den Abschluss des Darlehensvertrages ggfs. dringend benötigt, seine eigene Zahlungsfähigkeit beurteilt und nur falls erforderlich weitere Einkünfte durch den Darlehensgeber eingeholt werden sollen. In diesem Zusammenhang sollte statuiert werden, dass immer Auskünfte von Seite Dritter über die tatsächliche

finanzielle Situation des Darlehensnehmers einzuholen sind. Der Darlehensnehmer selbst wird kein negatives Bild seiner eigenen finanziellen Leistungsfähigkeit zeichnen, so dass der Sinn der Kreditwürdigkeitsprüfung bei alleiniger Auskunft des potenziellen Darlehensnehmers mehr als fragwürdig erscheint.

Der Abs. 2 enthält die Anforderungen an die Kreditwürdigkeitsprüfung bei Immobiliendarlehensverträgen. Hier ist die Kreditwürdigkeit des Darlehensnehmers „eingehend“ zu prüfen, was auch im Rahmen von Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen ein angemessenes Vorgehen wäre. Diese eingehende Prüfung soll auf Grundlage notwendiger, ausreichender und angemessener Informationen zu Einkommen, Ausgaben sowie anderen Faktoren der finanziellen und wirtschaftlichen Verhältnisse des Verbrauchers erfolgen. Die Prüfung ist also deutlich umfangreicher als bei Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen. Vor dem Hintergrund der bei Immobiliendarlehen häufig sehr viel höheren Darlehenssumme erscheint dieses Vorgehen sinnvoll; gleichwohl sollte berücksichtigt werden, dass in diesem Fall immer eine Grundpfandrechtliche Sicherung durch die Immobilie für den Rückzahlungsanspruch besteht und somit ein geringeres Risiko für den Zahlungsausfall und die Insolvenz des Darlehensnehmers. Demgegenüber bergen Allgemein-Darlehen für Konsumgüter trotz geringerer Darlehenssumme häufig ein hohes Insolvenzrisiko aufgrund der eigenen Überschätzung der finanziellen Leistungsfähigkeit für den Darlehensnehmer.

Gemäß § 505c BGB-E sollen bei der Bewertung der Immobilien zuverlässige Standards angewendet werden und diese Bewertung soll durch unabhängige Berater durchgeführt werden, die über fachliche Kompetenz verfügen, damit gewährleistet werden kann, dass eine objektive, realistische Bewertung des Objektes zustande kommt. Die Regelung in der Form des Referentenentwurfes aus dem Dezember 2014 enthielt noch einen Abs. 2, wonach die Qualifikation des Gutachters, seine Teilnahme an Qualifizierungsmaßnahmen sowie seine Unabhängigkeit nachzuweisen waren. Diese Nachweispflicht des Abs. 2 war zu begrüßen und wurde nun im Referentenentwurf aus dem Juli 2015 entfernt, weshalb nunmehr ein Nachteil für die intendierte Kreditmarktstabilität zu befürchten steht.

§ 505d BGB-E stellt die Sanktionsnorm und somit aus Sicht des Verbraucherschutzes die bedeutendste Norm dar. Gemäß § 505d Abs. 1 BGB-E ermäßigt sich ein vereinbarter gebundener Sollzins auf den marktüblichen Zinssatz, wenn der Darlehensgeber gegen die Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung verstößt. Durch diese zivilrechtliche Sanktion ist der Darlehensgeber angehalten, seine Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung gewissenhaft durchzuführen, da ihm sonst der Erhalt eines niedrigeren Zinssatzes droht.

Noch bedeutender für die Durchsetzung der Ansprüche des Darlehensnehmers auf Prüfung der Kreditwürdigkeit ist Abs. 2 der Norm. Hiernach kann der Darlehensgeber keine Ansprüche wegen Nichterfüllung geltend machen, wenn die Nichterfüllung durch den Darlehensnehmer auf einem Umstand beruht, der bei ordnungsgemäßer Kreditwürdigkeitsprüfung dazu geführt hätte, dass der Darlehensvertrag nicht hätte

geschlossen werden dürfen. Dies ist grundsätzlich eine angemessene Sanktion, wobei jedoch zwingend erforderlich wäre, eine Kausalitätsvermutung zugunsten des Darlehensnehmers in den Gesetzeswortlaut aufzunehmen. Dem Darlehensnehmer wird sonst so gut wie nie der Nachweis gelingen, dass der Ausfall seiner Zahlungen auf der unterlassenen Kreditwürdigkeitsprüfung beruht.

Im Referentenentwurf aus dem Dezember 2014 war noch der § 505e BGB-E vorgesehen, welcher Kreditinstitute im Sinne des KWG von den Vorschriften §§ 505a-505d BGB-E ausgenommen hat. Es ist sehr zu begrüßen, dass diese Regelung im neuen Referentenentwurf gestrichen wurde, da sie den umfassenden Verbraucherschutz umgangen hätte. Der Großteil der Darlehensvergaben erfolgt durch Kreditinstitute im Sinne des KWG. Wenn man diese von der Kreditwürdigkeitsprüfung ausgenommen hätte, verbliebe in der Praxis nur noch ein sehr geringer Anwendungsbereich für die neuen Vorschriften.

D. Weitergehende Beratungs- und Dokumentationspflichten bei Überziehungskrediten

§ 504a BGB soll der Verbesserung des Verbraucherschutzes in Fällen dauerhafter oder erheblicher Überziehungen des Kontos dienen. Die Norm verpflichtet den Darlehensgeber dem Darlehensnehmer eine kostengünstigere Überziehungsmöglichkeit aufzuzeigen. Wenn der Darlehensnehmer eine eingeräumte Überziehungsmöglichkeit länger als sechs Monate ununterbrochen oder in Höhe eines Betrags in Anspruch genommen hat, der 75 Prozent des vereinbarten Höchstbetrags übersteigt, ist der Darlehensgeber verpflichtet, eine Beratung über mögliche kostengünstigere Alternativen zur Inanspruchnahme einer eingeräumten Überziehungsmöglichkeit anzubieten.

Diese Regelung ist zu begrüßen. Der Überziehungskredit ist häufig mit sehr hohen Zinssätzen verbunden, so dass die dauerhafte Ausnutzung der Überziehungsmöglichkeit leicht zu einer Verschuldung des Darlehensnehmers führen kann. Aus wirtschaftlicher Sicht sollen durch den Überziehungskredit nur kurzfristige Zahlungsengpässe überbrückt werden und er soll keine langfristige Finanzierung darstellen. Problematisch an der Regelung ist, dass wenn der Darlehensnehmer sich bereits in Zahlungsschwierigkeiten befindet, ihn ein weiterer langfristiger Kredit nur weiter in die Verschuldung treibt. Jedoch ist hierbei zu berücksichtigen, dass der Darlehensnehmer das Angebot zu einer anderweitigen Finanzierung ablehnen kann und weiterhin den Überziehungskredit in Anspruch nehmen kann. Es sollte eine Regelung geschaffen werden, welche es dem Kreditinstitut unmöglich macht, unmittelbar nach dem Beratungsgespräch dem Darlehensnehmer die Überziehungsmöglichkeit seines Kontos zu entziehen. Sonst wäre der Darlehensnehmer faktisch gezwungen die langfristige Finanzierung in Anspruch zu nehmen.

Wenn der Darlehensgeber keine Beratung anbietet, macht er sich schadensersatzpflichtig, wenn dem Darlehensnehmer ein Schaden durch die unterlassene Beratung entstanden ist.

Nach der Gesetzesbegründung können dem Darlehensnehmer bei der Durchsetzung etwaiger Schadensersatzansprüche auch Beweiserleichterungen zugutekommen. Entsprechend dem Grundsatz aufklärungsrichtigen Verhaltens wird vielfach vermutet werden können, dass der Darlehensnehmer ein Beratungsangebot angenommen und aufgrund der Beratung einen günstigeren Verbraucherdarlehensvertrag geschlossen hätte. Der Darlehensgeber muss in dem Fall darlegen und beweisen, dass ein solcher alternativer Verbraucherdarlehensvertrag nicht in Betracht gekommen oder nicht abgeschlossen worden wäre. Diese Ausgestaltung ist aus verbraucherschützender Sicht zu begrüßen, da es dem Darlehensnehmer sonst häufig nicht gelingen würde, die Kausalität des Zinsschadens zu beweisen.

Der Darlehensnehmer kann das Beratungsangebot ablehnen, ohne Nachteile befürchten zu müssen. Das Beratungsangebot durch das Kreditinstitut muss in Textform unterbreitet werden und darauf abzielen, eine kostengünstigere Alternative zu finden. Wenn der Darlehensnehmer das Angebot annimmt, muss ein persönliches Beratungsgespräch mit ihm geführt werden. Anschließend muss der Darlehensgeber prüfen, ob ein kostengünstigeres alternatives Angebot zur Verfügung steht. Für den Fall, dass der Darlehensgeber selbst nicht über geeignete Produkte verfügt oder er nicht bereit ist, einen alternativen Darlehensvertrag mit dem Darlehensnehmer abzuschließen, soll der Darlehensgeber gegebenenfalls auf die Möglichkeiten der Inanspruchnahme einer unabhängigen Beratungsstelle eingehen. Die Hinweispflicht auf die Schuldnerberatungsstelle ist positiv, da dem Darlehensnehmer dort auch von dem Kreditinstitut unabhängige Finanzierungsmöglichkeiten seines ggfs. kurzfristigen Zahlungsverengnisses aufgezeigt werden können. Jedoch sollte das Wort „gegebenenfalls“ gestrichen werden und somit eine Pflicht zu diesem Hinweis bestehen.

Der Darlehensnehmer ist nach der Beratung gehalten, sich an den aufgezeigten Möglichkeiten zu orientieren, Vergleichsangebote von anderen Kreditinstituten einzuholen oder weiterhin von der Überziehungsmöglichkeit Gebrauch zu machen. Der Ort und die Zeit des Beratungsgesprächs sind zu dokumentieren. Hier wäre es wünschenswert, auch eine Pflicht zur Dokumentation des Inhaltes einzuführen und eine Pflicht, diese Dokumentation an den Darlehensnehmer zu übermitteln. Dies wäre zu Beweis Zwecken erforderlich, um dem Darlehensnehmer die Möglichkeit zu geben, fehlende Beratung oder fehlerhafte Beratung dem Kreditinstitut nachzuweisen.

E. Umwandlung von Immobiliarkreditverträgen in Fremdwährung

Die Aufnahme eines gesetzlichen Wandlungsrechts des Darlehensnehmers bei Verbraucherdarlehen, in denen der Verbraucher die Schuld in einer ihm fremden Währung zu begleichen hat, ist grundsätzlich zu begrüßen. Bei der Umsetzung könnte es sich jedoch als kritisch erweisen, dass in dem neugefassten § 503 BGB-E das Recht des Verbrauchers im Vergleich zu Art. 23 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie im Wortlaut eingeschränkt wird. Während Art. 23 die Wandlung nicht nur auf die Währung bezieht, sondern hierneben auch Raum für notwendige Anpassungen des Zinssatzes, etc. lässt, besteht gemäß § 503 Abs. 1 S.

1 BGB-E die Wandlungsmöglichkeit ausschließlich hinsichtlich der Währung, in der das Darlehen geführt und rückabgewickelt wird. Allein die Festlegung des Wechselkurses reicht jedoch nicht aus, die sich in der Praxis mit dem Währungswechsel ergebenden Anpassungsschwierigkeiten zu lösen – zumal die im § 503 BGB-E vorgenommene Beschränkung weder in den Belangen und Interessen des Darlehensgebers, noch des Darlehensnehmers eine Rechtfertigung findet.

Darüber hinaus wird im § 503 Abs. 1 S. 2 BGB-E dem Verbraucher ein Wandlungsrecht erst dann eingeräumt, wenn „der Wert des ausstehenden Restbetrags oder der Wert der regelmäßigen Raten in der Landeswährung des Darlehensnehmers aufgrund der Änderung des Wechselkurses um mehr als 20 Prozent über dem Wert liegt, der bei Zugrundelegung des Wechselkurses bei Vertragsabschluss gegeben wäre“. Die Schwelle wird vom Gesetzgeber mit der ab dieser prozentualen Abweichung spätestens eintretenden Belehrungspflicht des Darlehensgebers gerechtfertigt und soll der Umsetzung des Art. 23 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie dienen. Eine derartige Beschränkung des Wandlungsrechts ist Art. 23 Wohnimmobilienkreditrichtlinie jedoch fremd. Vielmehr wird mit den erhöhten Anforderungen des § 503 BGB-E die Intention des europäischen Gesetzgebers verkehrt, der durch die Warnpflicht ausschließlich sicherstellen wollte, dass der Darlehensnehmer Kenntnis über Eintritt und Fortbestehen einer Verteuerung des Kredits um 20 % oder mehr im Vergleich zum Wechselkurs bei Vertragsschluss hat. Würde dem Verbraucher ein Wandlungsrecht lediglich in derartigen Extremfällen eingeräumt, würde dies seine durch die Wohnimmobilienkreditrichtlinie eingeräumten Rechte erheblich und grundlos auf einen Minimalschutz vor Zins- und Kursschwankungsrisiken bei Fremdwährungskrediten beschränken. Der S. 2 des § 503 Abs. 1 BGB-E sollte daher ersatzlos aus dem Gesetz gestrichen werden.

F. Vermittlung von Allgemein- Verbraucherdarlehensverträgen

Die Wohnimmobilienkreditrichtlinie 2014/17/EU schreibt für die Kreditgeber, Kreditvermittler oder die benannten Vertreter vor, dass sie „ehrlich, redlich, transparent und professionell“ handeln, so Art. 7, Abs. 1, S. 1. Zur Umsetzung der Vorgaben der Richtlinie sieht der Referentenentwurf eine Anpassung der Gewerbeordnung durch Einführung eines neuen Erlaubnistatbestandes für die Vermittler von Krediten für private Wohnimmobilien im § 34i GewO-E vor. Für die Erteilung der Erlaubnis für die Immobilienkreditvermittler werden neben dem Nachweis über persönliche und wirtschaftliche Zuverlässigkeit und geordnete Vermögensverhältnisse auch das Vorliegen einer Berufshaftpflichtversicherung sowie ein Sachkundennachweis verlangt. Die im Referentenentwurf vorgesehene Verschärfung der Berufszugangsvoraussetzungen für Immobilienkreditvermittler stellt somit die Vorgaben der Richtlinie an die angemessenen Kenntnissen und Fähigkeiten der Kreditvermittler insoweit sicher und ist zu begrüßen.

Ausgenommen von der neuen Regelung des §34i GewO-E bleiben jedoch weiterhin die Erlaubnisvoraussetzungen für die Vermittlung von Allgemein-Verbraucherdarlehen nach

§34c GewO. Zwar bleibt die Vermittlung von Allgemein-Verbraucherdarlehen nach wie vor erlaubnispflichtig, der Nachweis einer angemessenen Sachkunde und die Vorlage einer Berufshaftpflichtversicherung gehören weiterhin nicht zu den Berufszugangsvoraussetzungen, was angesichts der gravierenden Auswirkungen einer falschen Beratung durch nicht ausreichende Kenntnis, dem Streben nach einem hohen Verbraucherschutzniveau keine durchgehende Folge leistet. Eine Ausweitung der gewerberechtlichen Vorgaben bezüglich der Erlaubnis zur Vermittlung von Allgemein-Verbraucherdarlehen durch die Einführung eines Sachkundennachweises sowie Pflicht zum Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung erscheint somit aus Verbrauchersicht eine sinnvolle Zugabe zum Schutz vor unseriöser, inkompetenter Kreditvermittlung.

G. Werbung für Verbraucherkredite

Werbung übt in ihrer allgemeinwirtschaftlichen Funktion einen direkten Einfluss auf den Verbraucher aus, indem sie bedarfsweckend und -lenkend, konsumsteigernd und marktbildend fungiert. Das sich ständig ausweitende Produktangebot und die durch den technologischen Fortschritt verursachte Kurzlebigkeit der Produkte generieren neue Konsumnormen, die den Lebensstandard des menschlichen Alltags durch Bedürfnisbefriedigung neu bestimmen und „besser“ gestalten. Die ständig zunehmende Bedeutung des Konsums im Alltag fördert ein neues Konsumverhalten, bei dem der Verbraucher seine Bedürfnisse sofort zu stillen weiß. Dabei wird das Vorhandensein des zum Kauf erforderlichen Geldbetrags oft zur Nebensache – eine spontane Kauffinanzierung oder Kreditaufnahme ist in den letzten Jahren zu einer gängigen Praxis geworden. Der unbesonnene sofortige Konsum endet in einer ernsthaften Verschuldung der privaten Haushalte, die zweifellos auf eine oft unüberlegte, spontane Entscheidung zur Finanzierung bzw. Kreditaufnahme zurückzuführen ist. Die Werbung für Verbraucherdarlehen in ihrer anregenden Funktion spielt für die Entscheidung einer Kreditaufnahme eine bedeutende Rolle, denn sie weckt bei dem Verbraucher die sogenannten „latenten Bedürfnisse“ und gibt einen ersten Denkanstoß, sich mit dem Angebot überhaupt auseinanderzusetzen.

Mit der geplanten Änderung des § 6a der Preisangabenverordnung soll dem Verbraucher die höchstmögliche Transparenz und Vergleichbarkeit der unterschiedlichen Kreditangebote ermöglicht werden. Das Streben das bestehende Verbraucherschutzniveau nachhaltig zu erhöhen, ist stets zu begrüßen. Der Art. 10 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie 2014/17/EU sieht vor, dass die Werbung für Kredite „den Kriterien der Redlichkeit und Eindeutigkeit genügt und nicht irreführend ist“. Die Änderung des § 6 a Abs. 1 S. 1 PAngV knüpft eng an den Grundsatz von Treu und Glauben. Die Ergänzung der Vorgaben um weitere Kriterien entspricht den Grundsätzen der Preiswahrheit und Preisklarheit des § 1 PAngV und ist zu unterstützen. In diesem Sinne ist die Verpflichtung zur Angabe des effektiven Jahreszinses in der Werbung für Verbraucherdarlehensverträge, ohne die Zinssätze oder sonstige dem Verbraucher entstehende Kosten anzugeben, ein wichtiger Schritt zur Schaffung einer besseren Vergleichbarkeit der Kreditangebote. Die Befürchtung seitens der werbenden Kreditgeber oder Kreditvermittler, dies würde zu einem Mehraufwand führen, ist insofern

unberechtigt, als die Standardangaben wie der effektive Jahreszins bereits die Grundlagen für die Berechnung der Kreditangebote sind, so auch die Begründung im Referentenentwurf. Die Erweiterung der Regelung über die Angaben in der Werbung bei Verwendung von Zahlen oder sonstigen Preisen auf alle Verbraucherdarlehen und insbesondere die Verpflichtung zur Angaben der wesentlichen Informationen in klarer, eindeutiger und auffällender Weise im Absatz 3, Satz 1, Nr. 1-4, sowie Satz 2, Nr. 1-6 legen ein längst erforderliches Regelungsinstrument für eine verlässliche Kreditwerbung fest und tragen zu einer nachhaltig höheren Preistransparenz und Vergleichbarkeit bei.

Die Beibehaltung der Regelung zur Angabe eines repräsentativen Beispiels in dem neugefassten Absatz 4 soll weiterhin im Sinne der Verbraucher ein hohes Maß an Vergleichbarkeit der Kreditangebote gewährleisten. Die Ausnahme der Angaben nach Satz 1 Nr. 1 und Satz 3 Nr. 5, 6 aus der beispielhaften Darstellungspflicht ist sogar zu begrüßen, da die Angaben nach Satz 1 Nr. 1 und Satz 3 Nr. 5 den ungewollten Eindruck eines verbindlichen Angebots bei den Verbrauchern erwecken könnten. Des Weiteren ist eine Formulierungsänderung durch Einfügung des Wortes „repräsentativ“ wünschenswert: „Die in Absatz 3 genannten Angaben sind [...] mit einem „repräsentativen“ Beispiel zu versehen“.

Hamburg, den 12.10.2015

Kai-Oliver Knops

Stellungnahme

zur Stellungnahme des Bundesrates vom 25. September 2015 (Drucksache 359/15) zum Regierungsentwurf zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie

Kontakt:

Jannke Zeelen

Telefon: +49 30 20225- 5364

Telefax: +49 30 20225- 5345

E-Mail: jannke.zeelen@dsgv.de

Markus Röhr

Telefon: +49 30 20225- 5359

Telefax: +49 30 20225- 5345

E-Mail: markus.roehr@dsgv.de

Berlin, 8. Oktober 2015

Federführer:

Deutscher Sparkassen- und Giroverband e. V.

Charlottenstraße 47 | 10117 Berlin

Telefon: +49 30 20225-0

Telefax: +49 30 20225-250

www.die-deutsche-kreditwirtschaft.de

Die Deutsche Kreditwirtschaft nimmt zur Stellungnahme des Bundesrates vom 25. September 2015 (Drucksache 359/15) zum Regierungsentwurf zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie wie folgt Stellung:

I. Zu Artikel 1 – Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches

1. Vorfälligkeitsentschädigung

a) Rechtlich verbindliche Regelung der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung

Für die Berechnung einer Vorfälligkeitsentschädigung lässt der Gesetzgeber verschiedene Methoden zu. Sparkassen und Banken nutzen mehrheitlich die Aktiv-Passiv-Methode.

Diese gegenwärtig genutzten Berechnungsmethoden sind durch die höchstrichterliche Rechtsprechung für zulässig und sachgerecht erachtet worden. Zudem wird zukünftig in den Kundeninformationen (ESIS) sowie im Vertrag die Berechnungsmethode explizit erläutert und dem Kunden damit transparent gemacht. Dies ermöglicht dem Kunden einen Vergleich der Angebote vor der Kreditaufnahme.

Bereits heute ist somit gewährleistet, dass die geforderte Entschädigung den Vorgaben der Rechtsprechung entspricht und es zu einem fairen und nachvollziehbaren Interessenausgleich zwischen den Vertragsparteien kommt. Für eine darüber hinausgehende gesetzliche Reglementierung der Berechnungsmethode besteht kein Bedarf.

Aufgegriffen werden sollte in diesem Zusammenhang zur Vermeidung von Unklarheiten der Vorschlag des Bundesrates, im Gesetz klarzustellen, „dass bei Immobiliar-Verbraucherdarlehen, für die ein gebundener Sollzinssatz vereinbart wurde, die vorgesehenen Beschränkungen und Folgen der vorzeitigen Erfüllungsmöglichkeit (§ 500 Abs. 2 Satz 2, § 502 Abs. 1 BGB-RegE) nicht durch eine ordentliche Kündigung nach § 500 Abs. 1 Satz 1 BGB umgangen werden können.“ (siehe BR-Drucks. 359/15 vom 25. 9. 2015, Nr. 7).

b) Deckelung der Vorfälligkeitsentschädigung, §502 BGB-E

Insbesondere folgende Aspekte sprechen gegen eine Deckelung der Vorfälligkeitsentschädigung bei Hypothekarkrediten:

- **Verteuerung des Hypothekarkredits zu Lasten aller Darlehnsnehmer unabhängig von der tatsächlichen Ausübung der vorzeitigen Rückzahlung**

Bereits die Begründung des Referentenentwurfs stellt auf Seite 87 zutreffend fest, dass eine gesetzliche Deckelung der Vorfälligkeitsentschädigung – sei es in Form einer absoluten Deckelung in Abhängigkeit vom vorzeitig zurückgezahlten Betrag oder in Form einer prozentualen Begrenzung der Zinsdifferenz - die aus Verbrauchersicht wünschenswerten Festzinskredite zumindest verteuern würde.

Da die Kreditinstitute das Recht zur vorzeitigen Rückzahlung mit begrenzter Entschädigung allgemein einpreisen müssten, würde sich der Zinssatz für alle Verbraucher, die einen Hypothekarkredit abschließen, erhöhen.

Die Kosten der vorzeitigen Rückzahlung mit begrenzter Entschädigung wären somit letztlich von allen Verbrauchern zu zahlen, obwohl die vorzeitige Rückzahlung nur von wenigen Verbrauchern tatsächlich vorgenommen wird. Konsequenz wäre eine Sozialisierung der Nachteile aus der Deckelung der Vorfälligkeitsentschädigung.

- **Negative Erfahrungen in anderen europäischen Ländern**

Auch ein Vergleich mit der Immobilienfinanzierungspraxis in anderen europäischen Ländern verdeutlicht die Vorteile des deutschen Festzinsmodells mit der Möglichkeit der Erhebung einer Vorfälligkeitsentschädigung. In einem jüngst veröffentlichten Aufsatz haben Krepold/Kropf¹ den deutschen Markt für Immobilienfinanzierungen mit den Märkten in vier europäischen Ländern (Frankreich, Spanien, Italien und Großbritannien) verglichen, in denen die Darlehensgeber ihren Vorfälligkeitssschaden gar nicht oder nur bis zu einer bestimmten Grenze ersetzt verlangen können. In diesen Ländern werden Immobilienfinanzierungen mit langfristiger Zinsbindung viel seltener angeboten als in Deutschland. Zudem sind Darlehensverträge mit langfristiger Zinsbindung in den betrachteten Ländern weitaus teurer, so dass die dortigen Verbraucher deutlich mehr bezahlen müssen, wenn sie sich vor Zinsschwankungen schützen wollen (in Spanien sind Darlehen mit 10-jähriger Zinsbindung durchschnittlich 2,73 Prozentpunkte teurer als in Deutschland, in Italien 2 Prozentpunkte, in Frankreich bis zu 0,8 Prozentpunkte und in Großbritannien 1,5 bis 2 Prozentpunkte²).

- **Angebote für Festzinskredite mit der Möglichkeit einer entschädigungsfreien vorzeitigen Rückzahlbarkeit existieren bereits am Markt**

Daneben können Darlehensnehmer bereits heute Finanzierungen auswählen, bei denen eine im Falle der vorzeitigen Rückzahlung zu leistende Vorfälligkeitsentschädigung über Sondertilgungsrechte, vertragliche Sonderkündigungsrechte oder Tilgungskorridore ermäßigt wird oder sogar ganz entfällt. Auf Seite 113 der Begründung des Regierungsentwurfs heißt es zutreffend, dass solche Finanzierungen bereits heute am Markt angeboten werden. Dies belegt, dass es sich bei der Vorfälligkeitsentschädigung um einen Wettbewerbsfaktor handelt, durch den sich Banken und Sparkassen von ihren Wettbewerbern absetzen können, indem sie Sondertilgungsrechte vorsehen. Diese Finanzierungsmodelle haben sich am Markt entwickelt, so dass staatliche Eingriffe nicht erforderlich sind. Auf Grund der neu geschaffenen Informationspflichten zur Vorfälligkeitsentschädigung werden Sondertilgungsrechte noch mehr in den Fokus der Verbraucher rücken, was den bestehenden Wettbewerb weiter intensivieren wird.

- **Beschädigung des Pfandbriefs in seiner Qualität**

Bei einer prozentualen Deckelung der Vorfälligkeitsentschädigung dürfte die Refinanzierung durch Pfandbriefe teurer werden. Denn bei einer Deckelung der Vorfälligkeitsentschädigung entstehen Deckungsinkongruenzen in den Deckungsmassen für Hypothekendarlehen. Demzufolge werden Ratingagenturen ihren Bewertungsmodellen höhere Überdeckungsanforderungen und Risikozuschläge zugrunde legen, um Transformationsrisiken auszugleichen, Pfandbriefinvestoren werden ihrerseits einen entsprechenden Aufpreis auf die Verzinsung ihrer Anlage einfordern.

Der Pfandbrief als strukturell bewährtes Refinanzierungsinstrument darf durch systemwidrige gesetzliche Entscheidungen nicht in seiner Qualität beschädigt werden. Insbesondere in Krisenzeiten hat er sich oftmals als letztes stabiles Refinanzierungsinstrument auf dem Kapitalmarkt erwiesen.

¹ Krepold/Kropf: Vorfälligkeitsentschädigung als Grundlage des deutschen Pfandbriefsystems, WM 2015, 1, 4 ff.

² Krepold/Kropf: Vorfälligkeitsentschädigung als Grundlage des deutschen Pfandbriefsystems, WM 2015, 1, 11.

2. Dispositionskredit

a) Gesetzliche Obergrenze für die Höhe der Dispositionskreditzinsen, §§ 504, 505 BGB-E

Die aktuelle Untersuchung von Finanztest aus dem September 2015 bestätigte erneut, dass die Marktmechanismen beim Dispositionskredit funktionieren und Bankkunden eine äußerst flexible Kreditaufnahme ermöglicht wird. Verbraucher können aus einer Vielzahl von Angeboten im Markt wählen. Ebenso wie Finanztest empfiehlt auch die Deutsche Kreditwirtschaft, dass Verbraucher bei der Entscheidung für eine Kontoverbindung neben der Höhe des Dispositionskreditzinses vor allem das Gesamtpaket rund um das Girokonto betrachten sollten. Gemäß Monatsbericht der Deutschen Bundesbank vom Juli 2015 lag der durchschnittliche Dispozinssatz im Mai 2015 bei 8,83 Prozent. Das ist der tiefste Wert seit mindestens zehn Jahren. Die insoweit insbesondere für Überziehungskredite vorgeschlagenen Zinsobergrenzen wären jedoch aus unserer Sicht zur Überschuldungsvermeidung sogar kontraproduktiv und sind auch aus anderen Gründen - insbesondere wegen eines unverhältnismäßigen Eingriffs in den Markt und den Preiswettbewerb - abzulehnen.

Dispositionskredite sind ein besonders kurzfristig nutzbares Angebot für die Kunden, ihre finanzielle Flexibilität zu steigern. Dieser erhöhte Nutzungsspielraum für den Kunden spiegelt sich folglich auch in höheren Zinsen im Vergleich beispielsweise zu Ratenkrediten wider. Die Vorhaltung und Überwachung von Dispositionskrediten ist für die Kreditinstitute aufwändiger als bei anderen Kreditarten, bei denen eine planmäßige Inanspruchnahme und Tilgung zugrunde liegt. Kunden, die eine längerfristige Finanzierung benötigen, können solche Kreditformen nutzen, die aber auch mit meist geringerer Flexibilität verbunden sind, was die Rückführung oder eine erneute Inanspruchnahme des vereinbarten Kreditbetrages betrifft.

Unabhängig von der hinter angebotenen Kreditzinssätzen stehenden wirtschaftlichen Kalkulation ist wissenschaftlich belegt, dass Verbraucher durchaus auf eine Erhöhung der Zinsen mit einer Reduzierung ihrer Schulden reagieren und umgekehrt bei sinkenden Zinsen ihre Verbindlichkeiten tendenziell erhöhen. Damit liegt es auf der Hand, dass gesetzlich festgelegte niedrige Kreditzinsen eher zu einer die finanzielle Leistungsfähigkeit übersteigenden Kreditaufnahme einladen und dass sie das Entstehen von Überschuldungssituationen mehr fördern als verhindern würden. Ebenso wäre auch die Festlegung einheitlicher niedriger Zinsobergrenzen für genehmigte und nicht genehmigte Überziehungskredite und die vereinbarte Dispositionslinie übersteigende Überziehungen das falsche Signal, um Bankkunden zur Einhaltung der an ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit ausgerichteten Kreditlinien anzuhalten. Auch insoweit würden nach unserer Auffassung Überschuldungssituationen eher gefördert als verhindert werden.

Die mit den Empfehlungen des Bundesrats angestrebten Preisfestsetzungen durch den Staat würden einen schweren Eingriff in den Wettbewerb und den Markt darstellen, weshalb sie auch der Marktwirtschaft und dem deutschen Recht wesensfremd sind. Kreditinstitute könnten die bei den vorgeschlagenen Zinsobergrenzen wegfallenden Erträge aus Zinsmargen nur durch eine Verteuerung ihrer weiteren Dienstleistungen und eine Reduzierung des preisregulierten Kreditangebots ausgleichen.

Die Zinsobergrenzen der Gesetzesinitiativen erlauben es im Gegensatz zur Empfehlungsbegründung nicht mehr, unterschiedlich hohen Risiken durch unterschiedliche Zinssätze Rechnung zu tragen. Innerhalb dieser Zinsobergrenzen werden voraussichtlich nur noch Konsumenten mit einem niedrigen Risikopotential mit Überziehungskrediten versorgt werden können.

Damit würde durch den Markteingriff gleichzeitig auch die angemessene Versorgung der Bevölkerung mit angemessenen Kreditlinien gefährdet, da zu erwarten ist, dass die nicht zur Bereitstellung von Krediten verpflichteten Kreditinstitute vor dem Hintergrund von Zinsobergrenzen nur noch ausgewählten Bankkunden mit einem geringen Ausfallpotential Kreditangebote machen würden.

Bei zweckmäßiger Verwendung zur zeitlich begrenzten Überbrückung von Liquiditätsengpässen sind Überziehungskredite wegen ihrer flexiblen Inanspruchnahme- und Rückzahlungsmöglichkeit dagegen für den Konsumenten sogar meist günstiger als niedriger verzinsliche, aber grundsätzlich weniger flexibel rückzahlbare Ratenkredite. „Teuer“ werden Überziehungskredite für den Konsumenten dagegen nur bei Fehlnutzung für einen dauerhaften Finanzierungsbedarf.

b) Einführung einer Kündigungsfrist, § 504 BGB-E

Der Dispositionskredit ist eine selbständige Kreditart mit eigenen Produktmerkmalen und entsprechenden Produktkalkulationen. Er ist besonders flexibel gestaltet und bedient die Kundenanforderungen im kleinen und mittleren Finanzierungsbereich. Grundsätzlich soll der Dispositionskredit jedoch immer kurzfristige Veränderungen beim Finanzierungsbedarf des Kunden unbürokratisch erfüllen. Dies wird durch die konkrete Produktgestaltung und die Einhaltung der regulatorischen Anforderungen für diese Kreditform sichergestellt. Der Dispositionskredit zeichnet sich auch durch beiderseitige flexible Kündigungsmöglichkeiten aus.

Eine Veränderung der bisherigen Kündigungsformen führt zwangsläufig zur negativen Veränderung von Produktmerkmalen, Einschränkungen bei der Produktvergabe und müsste auch in der Produktkalkulation zwingend berücksichtigt werden.

c) Beratungspflicht, § 504 a BGB

aa) Schwellenwerte

Der in der Empfehlung des Bundesrats enthaltene Vorschlag verkennt, dass er im Bereich des Überziehungskredits für die ganz überwiegende Mehrzahl der Kunden einen belastenden und unverhältnismäßigen Regelungsmechanismus verankern würde. Nach dem bisherigen Gesetzesentwurf muss das Kreditinstitut jedem Kunden bereits dann ein verpflichtendes Beratungsangebot unterbreiten und mit dem Kunden zusammen den Finanzbedarf ermitteln, der zur Überziehung geführt hat, wenn sich der Kunde noch innerhalb des vertraglich vereinbarten Dispositionskreditrahmens bewegt. Nach dem Überziehungskreditvertrag stehen dem Kunden die zur Verfügung gestellten Mittel aber gerade zur freien Verfügung. Es ist daher zu erwarten, dass die ganz überwiegende Anzahl der Kunden kein Verständnis dafür haben wird, wenn ein Kreditinstitut mit ihm ein Beratungsgespräch ohne – seitens des Kunden so empfundenen – konkreten Beratungsanlass führen will, obwohl der Kunde nach

Maßgabe des Vertrages gerade frei und ohne Zweckbindung über den eingeräumten Kredit verfügen kann, solange er sich im vereinbarten Rahmen bewegt. Die ganz überwiegende Anzahl der Kunden, die den Überziehungskredit verantwortlich als Liquiditätsinstrument nutzt und sich nicht in finanziellen Schwierigkeiten befindet, würde den noch kürzeren „Überwachungsintervall“ sowie eine noch niedrigere „Auslöseschwelle“ für verpflichtende Beratungsangebote und die daraus resultierenden zusätzlichen Kommunikationsmaßnahmen als weiteren Ausbau des Informationsflusses einstufen, wodurch sich ihre Sensitivität gegenüber für sie relevanten Informationen des Kreditinstituts weiter reduzieren würde.

In diesem Zusammenhang hatte die Deutsche Kreditwirtschaft bereits in vorangegangenen Stellungnahmen zu diesem Gesetzesentwurf auf die sinnvolle Einführung einer Bagatellgrenze – in Anlehnung an die Regelung des § 491 Abs. 2 Nr. 1 BGB für Verbraucherdarlehen – hingewiesen, ab der die Unterbreitung eines alternativen Finanzierungsangebotes überhaupt erst sinnvoll erscheint. Dies erscheint insbesondere deshalb erforderlich, da es für alternative Finanzierungsangebote betriebswirtschaftliche Mindestgrenzen (bei Ratenkrediten bspw. meist in Höhe von mindestens 1.000 Euro Nettokreditbetrag) gibt, sodass bei deren Unterschreitung kein alternatives Angebot unterbreitet werden kann und die im Gesetzesentwurf vorgesehenen Beratungspflichten somit ergebnislos bleiben müssen. Diese Bagatellgrenze sollte auch für geduldete Überziehungen nach § 505a BGB-E gelten.

Um die Kunden bereits frühzeitig für die Kosten der Inanspruchnahme des Dispositionskredites zu sensibilisieren, haben die in der Deutschen Kreditwirtschaft (DK) zusammengeschlossenen Spitzenverbände zudem in Abstimmung mit dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) eine Empfehlung erarbeitet. Diese ergänzt die geplanten gesetzlichen Regelungen über die Beratung von Kunden bei längerfristiger Inanspruchnahme von Dispositionskrediten. Die DK-Verbände empfehlen ihren Mitgliedsinstituten zeitgleich zum Inkrafttreten der neuen gesetzlichen Vorgaben für Dispositionskredite zum 21. März 2016, zukünftig ihren Kunden einen Hinweis zu geben, wenn diese ihren Dispositionskredit über drei Monate zu mehr als 50 Prozent in Anspruch genommen haben. In dem Hinweis wird zudem der aktuelle Sollzinssatz für den Dispositionskredit aufgeführt. Zusätzlich wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei einer fortdauernden Inanspruchnahme des Dispositionskredites weitere Sollzinsen anfallen.

Dieser Hinweis greift somit die vom Bundesrat geforderten früheren und niedrigeren „Auslöser“ auf und setzt diese praxisnah um – für eine gesetzliche Regelung besteht keine Notwendigkeit.

bb) Beratung (Kommunikation, Anlässe, Dokumentation)

Die Mitgliedsinstitute der Deutschen Kreditwirtschaft setzen sich bereits heute bei Anzeichen einer dauerhaften Nutzung von Dispositionskredit oder geduldeter Überziehung mit dem Kunden in Verbindung. Dabei haben die Kreditinstitute durchaus ein Eigeninteresse, kosten- und personalintensive Zwangsmaßnahmen zu verhindern. Dem Kunden werden entsprechend seiner Bonität Umschuldungsangebote unterbreitet. Die im vorliegenden Gesetzesentwurf vorgesehenen Beratungs- und Dokumentationspflichten führen bereits zu erheblichen Mehrbelastungen und lassen sich in der Praxis nur mit unverhältnismäßigem Aufwand umsetzen.

Eine erweiterte gesetzliche Dokumentationspflicht – wie in der vorliegenden Empfehlung vorgesehen – führt somit lediglich zu mehr Bürokratie mit erheblichem Kostenaufwand bei den Kreditinstituten. Denn unabhängig

von der tatsächlichen Anzahl der in den Anwendungsbereich der Beratungspflicht fallenden Kunden, sind entsprechende organisatorische Maßnahmen umzusetzen, um diese Pflichtberatungen revisionssicher zu dokumentieren.

Sofern Direktbanken nach § 504a Abs. 2 Satz 1 BGB-E dazu verpflichtet würden, persönliche Beratungsgespräche mit Kunden durchzuführen, so würde dies dem „Direktbanken-Modell“ vollständig zuwider laufen. Direktbanken unterhalten keine Filialen für Kunden. Stattdessen wird die Kundenbeziehung ausschließlich durch Verwendung von Fernkommunikationsmitteln geführt. Persönliche Beratungsgespräche sind daher in diesem Geschäftsmodell nicht durchführbar. Eine solche Möglichkeit zu schaffen, ist mit dem „Direktbanken-Modell“ nicht vereinbar und würde erhebliche Kosten verursachen. Die allein vorgesehene Möglichkeit, auf ausdrückliches Verlangen des Darlehensnehmers alternativ eine Beratung unter Nutzung von Fernkommunikationsmitteln durchzuführen, erscheint schon vor dem Hintergrund nicht sachgerecht, dass auf europäischer Ebene insbesondere aus den hier vorgetragenen Gründen gerade von einer verpflichtenden Beratung abgesehen wurde. Es sollte dem Darlehensgeber zumindest die Möglichkeit eingeräumt werden, die Beratung alternativ mittels Fernkommunikationsmitteln durchzuführen, ohne dass es auf ein diesbezügliches ausdrückliches Verlangen des Darlehensnehmers ankäme.

Nach unseren Erfahrungen führen zu häufige Kundeninformationen zur Verärgerung bei den Kunden und können somit die Geschäftsbeziehung beeinträchtigen. So sollte bei erneutem Vorliegen der Kriterien und hinterlegter Ablehnung weiterer Beratungsangebote durch den Kunden auch dann kein erneutes Beratungsangebot zu unterbreiten sein, wenn der Kunde den Vorschlag für eine zweckmäßigere Finanzierung in einem Beratungsgespräch abgelehnt hat oder das Kreditinstitut wegen eines drohenden Verstoßes gegen § 18a Abs. 1 S. 3 KWG-E kein Darlehen vergeben darf, über kein passendes Produkt verfügt bzw. nicht bereit ist, einen Ratenkredit zu vergeben. Auch in diesen Fällen würde ein erneutes Beratungsangebot ergebnislos bleiben.

d) Anforderungen an die Unabhängigkeit und Qualifikation der Sachverständigen, § 505 c BGB

Wir begrüßen die Ausführungen in der Stellungnahme des Bundesrates, wonach die Erleichterungen des § 24 BelWertV beibehalten werden sollen. Neben der Bitte des Bundesrates zur Prüfung einer begrifflichen Präzisierung (Sachverständiger), sollte eine explizite Erwähnung des § 24 BelWertV in der Begründung zu § 505 c BGB erfolgen. Dadurch kann Rechtssicherheit geschaffen werden, so dass die Erleichterungen des § 24 BelWertV weiterhin angewendet werden dürfen.

II. Zu Artikel 8 – Änderung der Preisangabenverordnung: Effektivzinsangabe für jede im Zusammenhang mit dem Kredit stehende Zusatzleistung (§ 6 Abs. 3, Abs. 4 PAngV)

Einer gesetzlichen Regelung der Effektivzinsangabe dahingehend, dass für jede mögliche Kombination von Darlehen und Zusatzleistung jeweils ein eigener effektiver Jahreszins darzustellen ist, der die Darlehenskosten unter Einbeziehung der Zusatzleistung ausweist, bedarf es nicht.

Verbraucher werden derzeit im Rahmen von vorvertraglichen Informationen umfassend über die Gesamtkostenbelastung des Wohnimmobilienkredites informiert. Diese beinhalten auch die Kosten von im Zusammenhang mit dem Kredit stehenden Zusatzleistungen. Diese angebotenen Zusatzleistungen unterliegen ihrerseits bereits

gesetzlichen Informationsverpflichtungen, die dem Verbraucher ebenfalls vor Vertragsabschluss gegeben werden. Somit schaffen die bestehenden Informationsverpflichtungen bereits jetzt für den Verbraucher eine Kostentransparenz, die eine Vergleichbarkeit mit anderen Kreditangeboten ermöglicht.

Europarechtlich existieren zudem klare Vorgaben für die Preisangabe bei Verbraucherkrediten, Wohnimmobilenkrediten und freiwilligen Zusatzleistungen. Die Einbeziehung freiwilliger Zusatzleistungen in den Effektivzins des Kredites oder gar die Angabe eigener Effektivzinssätze für jede angebotene Zusatzleistung widerspricht den europäischen Vorgaben und verzerrt den europäischen Wettbewerb.

Darüber hinaus ist die mehrfache Effektivzinsangabe für den Verbraucher verwirrend und intransparent - so müssten bei drei Zusatzleistungen acht Effektivzinssätze, bei vier Zusatzleistungen 16 und bei fünf Zusatzleistungen sogar 32 Effektivzinssätze angegeben werden. Die mehrfache Effektivzinsangabe hilft dem Verbraucher zudem nicht, mehrere angebotene und häufig unterschiedlich ausgestaltete Zusatzleistungen zu vergleichen. Für diese ist nur ein Preis-/Leistungsvergleich möglich, spezielle Vergleichsindices für „Zusatzleistungen“ (z. B. „Versicherungsvergleichsindex“) existieren nicht. Somit bleibt festzuhalten, dass der Effektivzinssatz aufgrund seiner Berechnungsmethode nur für den Vergleich von Krediten geeignet ist.

Der Begriff „Zusatzleistung“ ist ferner zu unbestimmt und zu weitgehend. Damit werden auch Leistungen erfasst, die keinen direkten Bezug zum Kreditangebot haben (Beispiele: Garantieverlängerungen, Reparaturkostenversicherungen und sonstige Sachversicherungen, Kraftfahrzeugversicherungen wie Haftpflicht, Voll- und Teilkasko, Gebäudeversicherungen, Hausratversicherungen). Diese Zusatzleistungen dienen in der Regel der Absicherung der finanzierten Gegenstände oder sind sogar gesetzlich vorgeschrieben, so dass deren Einrechnung in die Kosten des Kredits nicht sachgerecht ist.

Vor diesem Hintergrund widerspricht die Aufnahme einer derartigen Effektivzinsberechnung dem gesetzlichen Sinn und Zweck nach Schaffung von Kostentransparenz für den Verbraucher.

III. Einbeziehung der Kreditwirtschaft in die Finanzierung der unabhängigen Schuldnerberatung

Die Deutsche Kreditwirtschaft lehnt eine stärkere Einbeziehung in die Finanzierung der unabhängigen Schuldnerberatung ab.

Die Produkte der Kreditwirtschaft sind nicht ursächlich für Überschuldungen, vielmehr sind diese ein gesamtgesellschaftliches bzw. sozialpolitisches Problem, das vielfältige Ursachen hat (Arbeitslosigkeit, Scheitern der Ehe etc.). Aus diesem Grund ist die Finanzierung der Schuldnerberatungsstellen primäre Aufgabe des Staates und nicht der Kreditwirtschaft.

Zudem sind Kreditinstitute in den Überschuldungsprozess nur mittelbar involviert, da sonstige Verbindlichkeiten der Verbraucher (Miete, Telekommunikation etc.) zunächst über die verfügbaren Kreditlinien bedient werden. Das Nichtbedienen von Krediten steht daher meist am Ende des Prozesses. Zur Vermeidung von Überschuldungen nehmen Kreditinstitute schon im Vorfeld der Kreditaufnahme geeignete Bonitätsprüfungen vor und informieren ihre Kunden transparent und umfassend über die jeweiligen Kreditkonditionen. Diesen schon in einem

frühen Stadium des Gesamtprozesses angesiedelten Lösungsansatz greift das Umsetzungsgesetz auf und erhöht die jeweiligen gesetzlichen Anforderungen im Sinne des Verbraucherschutzes. Eine darüber hinausgehende, zusätzliche Einbeziehung in die Finanzierung der Schuldnerberatung ist weder erforderlich noch sachgerecht.

Stellungnahme

Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie (BR-Drs. 359/15)

Kontakt:

Klemens Bautsch

Telefon: +49 30 20225 – 5369

Telefax: +49 30 20225 – 5345

E-Mail: klemens.bautsch@dsgv.de

Markus Röhr

Telefon: +49 30 20225 – 5359

Telefax: +49 30 20225 – 5345

E-Mail: markus.roehr@dsgv.de

Berlin, 31. August 2015

Federführer:

Deutscher Sparkassen- und Giroverband e. V.

Charlottenstraße 47 | 10117 Berlin

Telefon: +49 30 20225-0

Telefax: +49 30 20225-250

www.die-deutsche-kreditwirtschaft.de

Inhaltsverzeichnis

A.	Zusammenfassung der wichtigsten Petiten.....	4
1.	Beibehaltung der Vorfälligkeitsentschädigung	4
2.	Konkretisierung der unbestimmten Rechtsbegriffe zur Kreditwürdigkeitsprüfung	4
3.	Keine Aushebelung der Erleichterungen für Kleindarlehen des § 24 BelWertV durch § 505c Nr. 2 BGB-E	4
B.	Inhaltliche Anmerkungen zu den Regelungen des Regierungsentwurfs.....	5
I.	Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs	5
1.	Definition des Verbraucherdarlehensvertrages, § 491 BGB-E	5
2.	Kopplungsgeschäfte bei Immobilier-Verbraucherdarlehen, § 492a BGB-E.....	6
3.	Information während des Vertragsverhältnisses, § 493 BGB-E.....	7
4.	Kündigungsrecht des Darlehensnehmers; vorzeitige Rückzahlung, § 500 BGB-E.....	7
5.	Vorfälligkeitsentschädigung, § 502 BGB-E.....	8
	a) Keine Deckelung der Vorfälligkeitsentschädigung.....	8
	b) Keine Übertragung der Ausnahme des § 502 Abs. 2 BGB auf Immobilier-Verbraucherdarlehen.....	9
6.	Immobilier-Verbraucherdarlehen in Fremdwährung, § 503 BGB-E	11
	a) Absicherung des Wechselkursrisikos.....	11
	b) Ausübung des Wandlungsrechts	11
	c) Gültigkeit des Wandlungsanspruchs	12
	d) Rechtsfolge der Wandlung	12
7.	Kreditwürdigkeitsprüfung bei Verbraucherdarlehensverträgen, §§ 505a bis 505e BGB-E bzw. § 18a KWG-E.....	12
	a) Einführung einer zivilrechtlichen Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung	12
	b) Konkretisierung der unbestimmten Rechtsbegriffe erforderlich.....	12
	c) Bewertung von Wohnimmobilien, § 505c BGB-E	13
8.	Beratungsleistungen bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen, § 511 BGB-E.....	14
9.	Informationspflichten, § 675a BGB-E.....	15

II.	Änderungen des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch.....	15
1.	Pflichtangaben im Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag,	
	Art. 247 § 6 EGBGB-E.....	15
	a) Einbeziehung des Pflichtangabenkatalogs aus	
	Art. 247 § 6 Abs. 1 Satz 1 EGBGB-E.....	15
	b) Einbeziehung der Angabe zu den Annahmen zur Effektivzinsberechnung,	
	Art. 247 § 6 Abs. 3 EGBGB-E.....	16
III.	Änderung der Gewerbeordnung.....	16
IV.	Änderung des Kreditwesengesetzes.....	16
V.	Änderung der Preisangabenverordnung.....	17
VI.	Änderung der Institutsvergütungsverordnung.....	17
VII.	Europäisches Standardisiertes Merkblatt, ESIS-Merkblatt, Anlage 1.....	18
VIII.	Musterwiderrufsinformation für Allgemein- und	
	Immobilien-Verbraucherdarlehen, Anlagen 7 und 8 zu Art. 247 § 6 Abs. 2 und	
	§ 12 Abs. 1 EGBGB.....	19
a)	Synonyme Verwendung der Begriffe Darlehen und Kredit.....	19
b)	Überschrift zu Gestaltungshinweis 5.....	19
c)	Satz 3 des Musters für Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge, Anlage 8.....	19
d)	Widerrufsfolgen Ziffer 3.....	20
e)	Diskrepanz zwischen dem Wortlaut des Musters	
	in Art. 247 Anlage 7 und Anlage 8.....	20

A. Zusammenfassung der wesentlichen Petiten

1. Beibehaltung der Vorfälligkeitsentschädigung

Die deutschen Verbraucher entscheiden sich bei dem Erwerb von Immobilien regelmäßig für Kreditangebote mit langfristiger Zinsbindung. Auf diese Weise sichern sie sich gegen das Risiko steigender Zinsen ab, wodurch Zahlungsausfälle und Überschuldungen vermieden werden. Kredite mit langfristiger Zinsbindung können aber nur angeboten werden, wenn sich auch der Darlehensgeber darauf verlassen kann, dass der Vertrag bis zum Ende der Laufzeit vertragsgemäß durchgeführt wird. Dies liegt daran, dass der Darlehensgeber das Darlehen für die gesamte Laufzeit refinanziert und für diesen Zeitraum die Refinanzierungskosten zu tragen hat. Aus diesem Grund sollte das Recht zur vorzeitigen Rückzahlung bei Festzinsvereinbarungen nach wie vor auf enge Ausnahmefälle begrenzt werden und der Darlehensgeber die Möglichkeit haben, im Falle der vorzeitigen Rückzahlung eine Vorfälligkeitsentschädigung zu verlangen, die den tatsächlich entstandenen Schaden in vollem Umfang kompensiert. Andernfalls ist zu erwarten, dass Festzinskredite für Verbraucher deutlich teurer werden, als dies in anderen europäischen Ländern, in denen keine Vorfälligkeitsentschädigung erhoben wird, bereits heute der Fall ist.

Um dies zu verhindern, muss das ordentliche Kündigungsrecht des **§ 500 Abs. 1 BGB-E** entsprechend der bestehenden Rechtslage auf Allgemein-Verbraucherdarlehen beschränkt werden. Andernfalls könnten die vom Gesetzgeber bewusst eng gefassten Voraussetzungen für die Rückzahlung von Darlehen während einer laufenden Festzinsperiode über die ordentliche Kündigung ausgehebelt werden.

2. Konkretisierung der unbestimmten Rechtsbegriffe zur Kreditwürdigkeitsprüfung

Vor dem Hintergrund der scharfen zivilrechtlichen Sanktionen, die in § 505d BGB-E vorgeschlagen werden, ist es unerlässlich, dass die Vorgaben an die Kreditwürdigkeitsprüfung in der Gesetzesbegründung weiter präzisiert werden. Ohne nähere Anhaltspunkte zur Auslegung der in §§ 505a, b bzw. §18a KWG verwendeten zahlreichen unbestimmten Rechtsbegriffe¹ bestehen für die Institute erhebliche Haftungsrisiken.

3. Keine Aushebelung der Erleichterungen für Kleindarlehen des § 24 BelWertV durch § 505c Nr. 2 BGB-E

Die Regelung in § 505c Nr. 2 BGB-E sollte dahingehend präzisiert werden, dass sichergestellt wird, dass die praxisbewährten Erleichterungen in der Bewertung von wohnwirtschaftlich genutzten Objekten bei der Vergabe von Kleindarlehen in § 24 der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) nicht ausgehebelt werden. Würden die Erleichterungen entfallen, müssten Banken und Sparkassen weitreichenden Änderungen in den Aufbau- und Ablauforganisation vornehmen und würden mit steigenden Personalkosten konfrontiert. Dies wäre speziell für kleine Regionalinstitute kaum zu leisten. Für die Verbraucher würde der Wegfall dieser Erleichterungen zu einer Verteuerung von Immobilienfinanzierungen führen.

¹ Alleine in § 505b Abs. 2 BGB-E werden z. B. verwendet:

- Eingehende Prüfung der Kreditwürdigkeit „auf der Grundlage notwendiger, ausreichender und angemessener Informationen zu Einkommen, Ausgaben, sowie anderen finanziellen und wirtschaftlichen Umständen des Darlehensnehmers“;
- Angemessene Berücksichtigung der Faktoren, „die für die Einschätzung relevant sind, ob der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag voraussichtlich nachkommen kann.“

B. Inhaltliche Anmerkungen zu den Regelungen des Regierungsentwurfs

Die Deutsche Kreditwirtschaft unterstützt die mit der Wohnimmobilienkreditrichtlinie sowie dem Regierungsentwurf verfolgte Zielsetzung, eine nachhaltige Kreditvergabe und –aufnahme zu fördern und ein hohes Verbraucherschutzniveau zu schaffen. Die vorgesehenen neuen Regelungen beinhalten allerdings weitgehende und sehr grundlegende Eingriffe in die Strukturen der Vergabe von Verbraucherdarlehen in der Kreditwirtschaft und belasten die Kreditinstitute mit einem hohen Umsetzungsaufwand. Die dazu in der Gesetzesbegründung zugrunde gelegten rechnerischen Ansätze der Umstellungskosten bleiben dabei deutlich hinter den tatsächlichen anfallenden Umsetzungskosten zurück und erscheinen nicht sachgerecht.² Dabei sind wir uns bewusst, dass die Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie nicht einfach ist, da bei vielen Regelungen die Vorgaben zweier Richtlinien – der Verbraucherkreditrichtlinie und der Wohnimmobilienkreditrichtlinie – zu beachten sind. Auf den ersten Blick erscheint es durchaus naheliegend, dass der Gesetzgeber möglichst viele Sachverhalte einheitlich regeln möchte. Dabei sollte aber jeweils sorgfältig geprüft werden, ob dies auch sachgerecht ist, da diese Lösung für die Darlehensgeber in vielen Fällen zur Folge haben wird, dass die strengere Vorgabe aus einer Richtlinie auch auf den Anwendungsbereich der anderen Richtlinie erstreckt wird. In diesem Zusammenhang ist insbesondere zu beachten, dass der europäische Gesetzgeber in der Wohnimmobilienkreditrichtlinie Aspekte wie z. B. das Widerrufsrecht in Kenntnis der Regelungen der Verbraucherkreditrichtlinie abweichend geregelt hat. Dies sollte als bewusste Entscheidung des europäischen Gesetzgebers gewertet werden, dass eine Übertragung der Vorgaben der Verbraucherkreditrichtlinie nicht sachgerecht ist. Es ist erfreulich, dass sich die Bundesregierung z. B. bei der Ausgestaltung des Widerrufsrechts für neu abgeschlossene Immobilier-Verbraucherdarlehen dafür entschieden hat, die Spielräume der jeweils einschlägigen Richtlinie zu nutzen. Allerdings sollte sich der deutsche Gesetzgeber bei der Umsetzung der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie in das deutsche Recht insgesamt an den EU-rechtlichen Rahmen halten und auf eine richtlinienüberschießende Umsetzung verzichten.

Dies vorausgeschickt, nehmen wir zu den einzelnen Regelungen des Regierungsentwurfs wie folgt Stellung:

I. Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

1. Definition des Verbraucherdarlehensvertrags, § 491 BGB-E

Nach **§ 491 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BGB-E** stellen Darlehensverträge, die durch ein Grundpfandrecht oder eine Reallast besichert sind, Immobilier-Verbraucherdarlehen dar. Durch die Formulierung „*besichert sind*“ könnte der Eindruck entstehen, dass sich die rechtliche Qualifizierung des Vertrags nachträglich ändert, indem z. B. die grundpfandrechtliche Sicherung aufgehoben wird. Um Rechtsunsicherheiten zu vermeiden, sollte entweder im Wortlaut der Regelung oder zumindest in der Gesetzesbegründung klargestellt werden, dass für die Einordnung

² So geht die Gesetzesbegründung beispielsweise davon aus, es genüge „eine Sitzung von rund 60 Minuten zur Erläuterung der neuen Berechnungsmethode“ (des effektiven Jahreszinses) „für die Programmierer.“ Weiter geht die Gesetzesbegründung für die Kostenermittlung des Umstellungsaufwandes im Bereich des ESIS-Merkblatts etwa davon aus, den Kreditinstituten der deutschen Kreditwirtschaft entstehe für „die Anfertigung eines individuellen ESIS-Informationsblattes als Vorlage für den Kreditnehmer“ – bezogen auf 2019 Kreditinstitute – „insgesamt ein „einmaliger Umstellungsaufwand von rund 70.000 Euro“. Derartige Annahmen gehen an den den Kreditinstituten tatsächlich entstehenden Kosten weit vorbei.

des Vertrags alleine auf den Vertragsschluss abzustellen ist. Auf diese Weise würde die aktuelle Rechtslage fortgeschrieben. In § 503 Abs. 1 BGB ergibt sich der Umstand, dass für die Einordnung auf den Vertragsschluss abzustellen ist, aus der Formulierung „von der Sicherung durch ein Grundpfandrecht abhängig gemacht wird“.

Die EU-Hypothekarkreditrichtlinie enthält in Art. 3 Abs. 1 a) eine Definition, der zufolge Verbraucherdarlehensverträge, die entweder durch eine Hypothek „oder eine vergleichbare Sicherheit, die in einem Mitgliedstaat gewöhnlich für Wohnimmobilien genutzt wird“, oder durch ein Recht an Wohnimmobilien besichert sind“ in den Anwendungsbereich jener Definition fallen. Mit Blick darauf, dass es in Deutschland gemäß § 503 Abs. 1, 2. Halbsatz „der Sicherung durch ein Grundpfandrecht“ gleichsteht, „wenn von einer solchen Sicherung nach § 7 Abs. 3 bis 5 des Gesetzes über Bausparkassen abgesehen wird“, sollte die aktuell geltende Gleichstellung jener Bauspardarlehen mit grundpfandrechtlich gesicherten Krediten auch unter dem neuen Recht fortgelten.

§ 491 Abs. 3 Satz 2 BGB-E nimmt nach Maßgabe von Art. 3 Abs. 1 Buchstabe a der Richtlinie eine unentgeltliche Stundung, für die bereits eine grundpfandrechtliche Sicherheit besteht, grundsätzlich vom Anwendungsbereich der neuen Vorgaben aus. Dies ist grundsätzlich zu begrüßen, bedarf jedoch der Klarstellung dahingehend, dass eine Stundung auch dann als unentgeltlich anzusehen ist, wenn kein neuer Zins vereinbart wird, sondern lediglich der ursprüngliche Zins weitergilt. Diese Fallkonstellation ist in der Praxis von erheblicher Bedeutung bei den so genannten Brückenfinanzierungen, d.h. wenn ein Finanzierungsabschnitt ausgelaufen ist, aber die Mittel aus einem Tilgungsersatzinstrument (Kapitallebensversicherung, Bausparvertrag, Fondssparverträge o. ä.) noch nicht zur Verfügung stehen. In derartigen Fällen wird in der Praxis, der erforderliche Überbrückungszeitraum - oft nur wenige Monate - zum bisherigen Zins finanziert. Nochmalige allgemeine und vorvertragliche Informationen sind hier nicht sinnvoll. Daher wäre eine Klarstellung hilfreich, dass auch zum ursprünglichen Zins gewährte Stundungen als unentgeltlich zu bewerten sind.

2. Kopplungsgeschäfte bei Immobilier-Verbraucherdarlehen, § 492a BGB-E

Nach **§ 492a Abs.1 BGB-E** werden auf Immobilier-Verbraucherdarlehen bezogene Kopplungsgeschäfte verboten; ein Verstoß führt gemäß § 492a Abs.2 BGB-E zur Nichtigkeit des gekoppelten Vertrages. Nach der Legaldefinition in § 492a Abs.1 BGB-E darf der Darlehensgeber den Abschluss eines Immobilier-Verbraucherdarlehens unbeschadet des § 492b BGB-E (zulässige Kopplungsgeschäfte) nicht davon abhängig machen, dass der Darlehensnehmer oder ein Dritter weitere Finanzprodukte oder –dienstleistungen erwirbt.

Insgesamt ist das Verbot begrüßenswert, nicht in einem Paket gesonderte Finanzprodukte zusätzlich zusammen mit dem Kreditvertrag zu verkaufen; es bedarf jedoch einer Klarstellung dahingehend, dass von diesem Verbot die Sicherheitenstellung für das Kreditverhältnis ausgenommen wird. Denn die Besicherung von Kreditverhältnissen erfolgt auch über Bankgarantien (Aval) i.S.v. § 1 Abs.1 Nr.8 KWG durch den Abschluss eines Avalkreditvertrags nach §§ 675, 631 BGB zwischen der besichernden Bank (Garantiegeber) und dem Kreditnehmer. Damit dieses zulässige Rechtskonstrukt nicht vom Verbot der Kopplungsgeschäfte mitumfasst wird, bedarf es dringend einer entsprechenden Klarstellung in der Gesetzesbegründung, dass kein Kopplungsgeschäft vorliegt, wenn der Abschluss des Kreditvertrages davon abhängig gemacht wird, dass für Forderungen des Kreditgebers aus dem Kreditverhältnis entsprechenden Sicherheiten gestellt werden, wie z.B. eine Bankgarantie (Aval).

3. Informationen während des Vertragsverhältnisses, § 493 BGB-E

Nach **§ 493 Abs. 4 BGB-E** muss der Darlehensgeber den Darlehensnehmer informieren, wenn bei einem Fremdwährungsdarlehen der Wert des noch zu zahlenden Restbetrags um mehr als 20 Prozent gegenüber dem Wert steigt, der bei Zugrundelegung des Wechselkurses bei Vertragsschluss gegeben wäre. Nach § 493 Abs. 4 S. 2 Nr. 4 BGB-E soll der Darlehensgeber die Informationen in regelmäßigen Abständen erteilen, bis die Differenz von 20 Prozent wieder unterschritten wird. In der Gesetzesbegründung heißt es auf Seite 106, dass nicht näher definiert wird, in welchen Abständen die Warnhinweise erteilt werden sollen. Die Konkretisierung soll vielmehr durch die Rechtsprechung erfolgen. Im Regierungsentwurf wird aber angenommen, dass eine vierteljährliche Information in der Regel, eine monatliche Information in jedem Fall ausreichen dürfte.

Diese fortdauernde Informationspflicht würde Banken und Sparkassen übermäßig belasten, ohne dass dem ein Mehrwert für den Kunden gegenüberstünde. Aus Verbrauchersicht ist es vollkommen ausreichend, wenn die Information erfolgt, sobald die Währungsschwankung den Schwellenwert erstmalig um 20 Prozent überschreitet. Auf Basis dieser Information kann der Darlehensnehmer entscheiden, wie er auf die Währungsschwankung reagiert. Eine Wiederholung dieser Informationen während einer fortdauernden Überschreitung des Schwellenwerts hätte keinen zusätzlichen Nutzen für den Kunden und wird auch nicht durch die Richtlinie gefordert.

Sofern der Gesetzgeber gleichwohl eine Information in regelmäßigen Abständen für erforderlich erachten sollte, müssten die diesbezüglichen Anforderungen in der Gesetzesbegründung dahingehend präzisiert werden, dass eine vierteljährliche Information ausreicht. Die Festlegung von kürzeren Zeitintervallen würde die Anforderungen an die Darlehensgeber überspannen, zumal es dem Darlehensnehmer, der auf Grund der bereits erfolgten Information weiß, dass sein Fremdwährungskredit starken Wechselkursschwankungen unterliegt, frei steht, sich zwischenzeitlich nach den jeweiligen Kursen zu erkundigen.

4. Kündigungsrecht des Darlehensnehmers; vorzeitige Rückzahlung, § 500 BGB-E

Es ist sehr zu begrüßen, dass die Bundesregierung die vorzeitige Rückzahlung eines Immobilier-Verbraucherdarlehens während einer Festzinsperiode wie bisher nur unter engen Voraussetzungen und gegen Entrichtung einer Vorfälligkeitsentschädigung ermöglichen will. Dadurch wird gesichert, dass das bewährte Modell langjähriger Festzinskredite in gewohnter Form beibehalten werden kann (dazu sogleich unter 5.).

Mit dieser Zielsetzung der Bundesregierung ist es aber nicht vereinbar, dass das ordentliche Kündigungsrecht des Darlehensnehmers nach **§ 500 Abs. 1 BGB-E**, wonach ein Verbraucherdarlehensvertrag, bei dem ein Zeitpunkt für die Rückzahlung nicht bestimmt ist, jederzeit gekündigt werden kann, künftig auch auf Immobilier-Verbraucherdarlehen anwendbar sein soll. Diese Regelung gilt nach § 503 Abs. 1 S. 1 BGB derzeit nicht für Immobiliendarlehen. Durch den Entfall der Sondervorschrift des § 503 BGB würde das ordentliche Kündigungsrecht auch für Immobilier-Verbraucherdarlehen gelten. Dass dies vom Gesetzgeber nicht gewollt ist, zeigen die übrigen Regelungen in §§ 500 Abs. 2, 502 BGB-E, nach denen eine vorzeitige Beendigung eines Immobilier-Verbraucherdarlehens während einer Festzinsperiode nur unter engen Voraussetzungen möglich ist. Auch der Umstand, dass die Erstreckung des § 500 Abs. 1 BGB-E auf Immobilier-Verbraucherdarlehen in der Gesetzesbegründung nicht erwähnt wird, zeigt, dass es sich um ein gesetzgeberisches Versehen handelt. Dieses Versehen sollte im weiteren Gesetzgebungsprozess unbedingt korrigiert werden. Andernfalls könnte die Regelung des §

490 Abs. 2 BGB zur außerordentlichen Kündigung, die nur unter engen Voraussetzungen und gegen Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung ausgeübt werden kann, über die ordentliche Kündigung nach § 500 Abs. 1 BGB-E umgangen werden. Dieses Ergebnis würde der gesetzgeberischen Intention, das Angebot von günstigen Festzinsfinanzierungen durch entsprechende Regelungen zu fördern (vgl. hierzu die Begründung des RegE, S. 111 sowie unsere Anmerkungen unter 4.), diametral entgegenlaufen. Daher sollte die Regelung in § 500 Abs. 1 BGB-E wie derzeit nur auf Allgemein-Verbraucherdarlehen Anwendung finden.

Nach **§ 500 Abs. 2 S. 2 BGB-E** kann der Darlehensnehmer ein Immobilier-Verbraucherdarlehen mit vertraglicher Sollzinsbindung vorzeitig zurückzahlen, wenn hierfür ein berechtigtes Interesse besteht. Durch diese Formulierung kann der Eindruck entstehen, dass die Möglichkeit zur vorzeitigen Rückzahlung gegenüber der bestehenden Rechtslage erweitert wird: Nach § 490 Abs. 2 S. 1 BGB ist eine vorzeitige Rückzahlung nur im Wege der außerordentlichen Kündigung möglich, wenn ein berechtigtes Interesse dies gebietet. In der Begründung zum Regierungsentwurf heißt es auf Seite 111, dass für die vorzeitige Rückzahlung nach § 500 Abs. 2 S. 2 BGB-E nahezu dieselben Voraussetzungen wie für das derzeitige außerordentliche Kündigungsrecht in § 490 Abs. 2 BGB gelten. Um zu vermeiden, dass die geringfügig geänderte Formulierung zu Rechtsunsicherheit führt, sollte die neue Regelung in § 500 Abs. 2 S. 2 BGB-E an die bestehende Regelung in § 490 Abs. 2 BGB angepasst werden. Die Vorgaben der Richtlinie würden dieser Anpassung nicht entgegenstehen: Zwar wird in der zugrundeliegenden Regelung in Art. 25 Abs. 5 der Richtlinie, die es den Mitgliedstaaten ermöglicht, die vorzeitige Rückzahlung während laufender Zinsbindungen an Voraussetzungen zu knüpfen, auf das Vorliegen eines berechtigten Interesses abgestellt. Allerdings heißt es im 66. Erwägungsgrund der Richtlinie, dass die Mitgliedstaaten die Bedingungen für die vorzeitige Rückzahlung festlegen können. Weiter heißt es, dass die vorzeitige Rückzahlung während einer laufenden Sollzinsbindung in jedem Fall an das Vorliegen eines berechtigten Interesses geknüpft werden kann, das von dem jeweiligen Mitgliedstaat zu spezifizieren ist. Der 66. Erwägungsgrund zeigt, dass den Mitgliedstaaten ein gewisses Maß an Flexibilität eingeräumt wird und das Vorliegen eines berechtigten Interesses keine abschließende Vorgabe darstellt. Insofern ist davon auszugehen, dass es dem deutschen Gesetzgeber freisteht, die bewährte Formulierung zur außerordentlichen Kündigung auch in § 500 BGB-E zu verwenden und auf diese Weise Wertungswidersprüche zu vermeiden.

5. Vorfälligkeitsentschädigung, § 502 BGB-E

a) Keine Deckelung der Vorfälligkeitsentschädigung

Es ist zu begrüßen, dass die in **§ 502 Abs. 3 BGB-E** enthaltene Deckelung der Vorfälligkeitsentschädigung wie bisher auf Allgemein-Verbraucherdarlehen beschränkt und keine Anwendung auf Immobilier-Verbraucherdarlehen finden soll. Die Beibehaltung der Möglichkeit des Darlehensgebers, den durch die vorzeitige Rückzahlung entstandenen Schaden zu kompensieren, wird dazu beitragen, dass das deutsche Modell langfristiger Festzinsvereinbarungen fortbesteht. Dieses Modell ermöglicht Verbrauchern ein hohes Maß an Planungssicherheit beim Immobilienerwerb, beugt Überschuldungen vor und trägt somit zur Stabilität des Immobilienmarktes bei. Diese Sichtweise steht im Einklang mit den Ausführungen der European Banking Authority³, die in einem Konsultationspapier unter Berufung auf eine Studie der Weltbank jüngst darauf hingewiesen hat, dass Kreditnehmer mit variablen Darlehen einem erhöhten Zahlungsausfall unterliegen und sich ändernde Zinssätze ebenso gravierende Auswirkungen haben wie Veränderungen der Einkommensverhältnisse. Vor diesem Hintergrund kommt

³ European Banking Authority: Consultation Paper on Draft Guidelines on arrears and foreclosure, EBA/CP/2014/43, S. 7.

es nicht überraschend, dass sich auch die Bundesregierung bislang stets für die Beibehaltung der Vorfälligkeitsentschädigung als Basis für Festzinsdarlehen für den Immobilienerwerb ausgesprochen hat. So heißt es in dem Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland aus dem Jahre 2012 zum Beispiel, dass die Regelungen zur vorzeitigen Rückzahlung und zur Vorfälligkeitsentschädigung die Möglichkeit der Banken beeinflussen, Immobilienkredite mit langfristiger Zinsbindung zu vergeben und damit Planungssicherheit für private und gewerbliche Investoren zu schaffen. Die Beibehaltung der Vorfälligkeitsentschädigung hatte die Bundesregierung als eine wichtige Voraussetzung für eine auch zukünftig solide Finanzstruktur mit langfristigen Immobilienkrediten in Deutschland bezeichnet.⁴

Auch ein Vergleich mit der Immobilienfinanzierungspraxis in anderen europäischen Ländern verdeutlicht die Vorteile des deutschen Festzinsmodells mit der Möglichkeit der Erhebung einer Vorfälligkeitsentschädigung. In einem jüngst veröffentlichten Aufsatz haben Krepold/Kropf⁵ den deutschen Markt für Immobilienfinanzierungen mit den Märkten in vier europäischen Ländern (Frankreich, Spanien, Italien und Großbritannien) verglichen, in denen die Darlehensgeber ihren Vorfälligkeitssschaden gar nicht oder nur bis zu einer bestimmten Grenze ersetzt verlangen können. In diesen Ländern werden Immobilienfinanzierungen mit langfristiger Zinsbindung viel seltener angeboten als in Deutschland. Zudem sind Darlehensverträge mit langfristiger Zinsbindung in den betrachteten Ländern weitaus teurer, so dass die dortigen Verbraucher deutlich mehr bezahlen müssen, wenn sie sich vor Zinsschwankungen schützen wollen (in Spanien sind Darlehen mit 10-jähriger Zinsbindung durchschnittlich 2,73 Prozentpunkte teurer als in Deutschland, in Italien 2 Prozentpunkte, in Frankreich bis zu 0,8 Prozentpunkte und in Großbritannien 1,5 bis 2 Prozentpunkte⁶). In diesem Sinn hat auch die Bundesregierung auf Seite 113 der Begründung des Regierungsentwurfs zutreffend festgestellt, dass eine gesetzliche Deckelung der Vorfälligkeitsentschädigung die aus Verbrauchersicht wünschenswerten Festzinskredite zumindest verteuern würde.

Daneben können die Darlehensnehmer bereits heute Finanzierungen auswählen, bei denen eine im Falle der vorzeitigen Rückzahlung zu leistende Vorfälligkeitsentschädigung über Sondertilgungsrechte, vertragliche Sonderkündigungsrechte oder Tilgungskorridore ermäßigt wird oder sogar ganz entfällt. Auf Seite 113 der Begründung des Regierungsentwurfs heißt es zutreffend, dass solche Finanzierungen bereits heute am Markt angeboten werden. Dies belegt, dass es sich bei der Vorfälligkeitsentschädigung um einen Wettbewerbsfaktor handelt, durch den sich Banken und Sparkassen von ihren Wettbewerbern absetzen können, indem sie Sondertilgungsrechte vorsehen. Diese Finanzierungsmodelle haben sich am Markt entwickelt, so dass staatliche Eingriffe nicht erforderlich sind. Auf Grund der neu geschaffenen Informationspflichten zur Vorfälligkeitsentschädigung werden Sondertilgungsrechte noch mehr in den Fokus der Verbraucher rücken, was den bestehenden Wettbewerb weiter intensivieren wird.

b) Keine Übertragung der Ausnahme des § 502 Abs. 2 BGB auf Immobilier-Verbraucherdarlehen

Durch die vorgesehenen Änderungen zu § 502 BGB-E werden nunmehr auch Immobilier-Verbraucherdarlehen unter den Anwendungsbereich des § 502 BGB-E gezogen. Dies hat zur Folge, dass die unter Abs. 2 genannten Fallgruppen, bei deren Vorliegen die Geltendmachung von Vorfälligkeitsentschädigungen ausgeschlossen ist,

⁴ Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland – Unterrichtung durch die Bundesregierung, BT-Drucksache 17/11200, S. 34.

⁵ Krepold/Kropf: Vorfälligkeitsentschädigung als Grundlage des deutschen Pfandbriefsystems, WM 2015, 1, 4 ff.

⁶ Krepold/Kropf: Vorfälligkeitsentschädigung als Grundlage des deutschen Pfandbriefsystems, WM 2015, 1, 1150

auch auf Immobilial-Verbraucherdarlehen Anwendung finden sollen. Diese Erstreckung ist weder europarechtlich erforderlich noch sachgerecht: Die Regelung geht auf die Vorgabe in Art. 16 Abs. 3 der Verbraucherkreditrichtlinie zurück. Die Wohnimmobilienkreditrichtlinie enthält keine entsprechende Regelung, so dass die Erstreckung auf Immobilial-Verbraucherdarlehen nicht zwingend ist. Darüber hinaus ist die Erstreckung auch nicht sachgerecht. Während es sich bei Allgemein-Verbraucherdarlehen in aller Regel um relativ kurzlaufende Verträge mit entsprechend kurzer Refinanzierung und dementsprechend niedrigen Schadensbeträgen handelt, liegt der Schaden bei langfristigen Immobilial-Verbraucherdarlehen aufgrund einer in aller Regel 10-jährigen Zinsfestschreibung mit entsprechender laufzeitkongruenter Refinanzierung häufig um ein Vielfaches höher. Diesen Schaden in vollem Umfang ausschließlich dem finanzierenden Kreditinstitut zuzuweisen, erachten wir für unverhältnismäßig. Es sollte daher bei der bestehenden Regelung verbleiben, dass der auf Allgemein-Verbraucherdarlehen zugeschnittene § 502 Abs. 2 BGB auf Immobilial-Verbraucherdarlehen keine Anwendung findet.

Sofern der Gesetzgeber die Erstreckung der Ausnahme entgegen unserem Votum für erforderlich erachten sollte, sollte zumindest die Darstellung in der Begründung zu **§ 502 Abs. 2 Nr. 1 BGB-E** korrigiert werden, da diese den Anschein erweckt, dass zugleich mehr Fälle von der Ausnahmegvorschrift erfasst werden als dies nach derzeitiger Rechtslage der Fall ist. So heißt es in der Begründung zu § 502 Abs. 2 Nr. 1 BGB-E auf Seite 113, dass insbesondere bei vorzeitiger Rückzahlung von Immobilial-Verbraucherdarlehen mittels Lebens- oder Gebäudeversicherung der Anspruch auf Vorfälligkeitsentschädigung entfallen soll. Hierzu halten wir eine Klarstellung in der Begründung für erforderlich, dass dies nicht gilt, wenn es sich bei der betreffenden Versicherung um eine Kapitallebensversicherung handelt, die im Rahmen eines Zinszahlungsdarlehens als Tilgungsersatz dient. Wie die Gesetzesbegründung bei der Einführung des § 502 BGB im Rahmen der Umsetzung der Verbraucherkreditrichtlinie⁷ zeigt, sollten damit Fallgestaltungen erfasst werden, bei denen vom Darlehensgeber der Abschluss einer Versicherung als Bedingung für den Abschluss des Darlehens gemacht wurde und der Zweck dieser Versicherung gerade darin liegt, die Rückzahlbarkeit des Darlehens bei Tod des Darlehensnehmers abzusichern. Beide Voraussetzungen liegen bei einer Kapitallebensversicherung nicht vor, die der sukzessiven Anspargung von Kapital zur Tilgung des Darlehens bei Ablauf der Laufzeit des Darlehensvertrages dient. Auch die Einbeziehung von Gebäudeversicherungen halten wir für nicht gerechtfertigt. Auch wenn der Abschluss einer Gebäudeversicherung Voraussetzung für die Gewährung eines Immobilial-Verbraucherdarlehens ist, so liegt dessen Zweck ebenfalls nicht in der Sicherstellung der Rückzahlbarkeit des Darlehens, sondern in der Aufrechterhaltung des Wertes des Beleihungsobjektes/der Hypothek. Dementsprechend unterstellen auch die Vorschriften der §§ 1127 und 1128 BGB den Anspruch auf die Versicherungsleistung aus der Gebäudeversicherung der Hypothekenhaftung. Im Anwendungsbereich des Pfandbriefgesetzes wird zudem der Abschluss und die Aufrechterhaltung einer Gebäudeversicherung während der Dauer der Beleihung zur Aufrechterhaltung der Deckungsmasse vom Gesetzgeber ausdrücklich gefordert (§ 15 Abs. I PBG). Die Einbeziehung der Gebäudeversicherung in § 502 Abs. 2 Nr. 1 BGB-E würde dazu führen, dass die Beachtung einer gesetzlichen Pflicht zum Verlust von ansonsten bestehenden Schadensersatzansprüchen führt. Dies kann politisch nicht gewollt sein.

Daneben sollte in der Regelung in **§ 502 Abs. 2 Nr. 2 BGB-E** nicht auf die Angabe zur Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung, sondern auf die Angabe der Berechnungsmethode abgestellt werden. Auf diese Weise würde ein Gleichlauf zum Wortlaut der Pflichtangabe des Art. 247 § 7 Abs. 2 Nr. 2 EGBGB-E hergestellt, wo ebenfalls die Angabe der Berechnungsmethode verlangt wird.

⁷ BT-Drucksache 16/11643, Seite 88.

6. Immobilien-Verbraucherdarlehen in Fremdwährung, § 503 BGB-E

a) Absicherung des Wechselkursrisikos

Art. 23 Abs. 1 Buchstaben a) und b) der Richtlinie stellt zur Begrenzung von Wechselkursrisiken zwei Optionen zur Verfügung, die Wandlung oder andere Vorkehrungen. § 503 BGB-E sieht jedoch einzig das Wandlungsrecht vor, die weitere Option, „andere Vorkehrungen“ treffen zu können, entfällt ersatzlos. Die Alternative in Art. 23 Abs.1 b) ist jedoch nicht optional. Die Option der Mitgliedstaaten in Art. 23 Abs.2 Unterabsatz 2 der Richtlinie bezieht sich offensichtlich nur auf den Unterabsatz 1 (des Absatzes 2) und nicht auf Art. 23 Absatz 1. Die Umsetzung verkürzt daher nicht richtlinienkonform die Möglichkeiten zur Begrenzung des Wechselkursrisikos. Die Ermöglichung „anderer Vorkehrungen“ ist aus Sicht der Marktteilnehmer jedoch begrüßenswert, um im Kreditmarkt transparente, auf dem Markt vergleichbare Nebenprodukte, wie z.B. Devisentermingeschäfte auf den vertraglich vereinbarten Rückzahlungszeitpunkt oder auch Wechselkursgarantien, zur Absicherung anbieten zu können, die sich in der Vergangenheit bewährt haben. Letztlich bietet dies auch für den Verbraucher die Chance, geeignetere Produkte zu erwerben. Es wird daher angeregt, dass die Vorgabe des Art. 23 Abs. 1 vollständig in das Umsetzungsgesetz überführt und mithin geregelt wird, dass neben der Wandlung auch andere Vorkehrungen getroffen werden können.

b) Ausübung des Wandlungsrechts

Im Vergleich zur Richtlinie ist die Ausgestaltung des Wandlungsrechts in § 503 BGB-E ebenfalls verkürzt. Während die Richtlinie in Art. Abs. 1 Buchstabe a) bestimmt, dass der Verbraucher das Recht hat, den Kreditvertrag unter festgelegten Bedingungen auf eine alternative Währung umzustellen, entfällt im Regierungsentwurf diese Öffnung. Vielmehr begrenzt **§ 503 Abs.2 S.1 BGB-E** die Wandlung auf die Festlegung des Marktwechselkurses. Weitere Ausfuhnungen zur Wandlung werden nicht getroffen. Die Ausübung der Wandlung ist jedoch nicht mit Festlegungen zum Wechselkurs abschließend geregelt.

Denn für jede Währung bestehen ein eigenes Zinsniveau sowie eine eigene Zinsrechnungsmethode, welche beim Wechsel der Währung zwangsläufig mit zu ändern sind. So ist ausgeschlossen, dass z.B. ein Schweizer Franken Darlehen mit dem Schweizer Franken Zinssatz eine Kreditwährung Euro erhält unter Fortführung des „alten“ Zinssatzes für Schweizer Franken. Dies hätte zur Folge, dass sich der Darlehensnehmer den günstigen Fremdwahrungszins sichert und sich zugleich vor Fremdwahrungsriskien schützt. Dies kann politisch nicht gewollt sein. Daher ist es dringend geboten, die Bedingungen der Wandlung umfassend vertraglich festlegen zu können. Diese festzulegenden Bedingungen umfassen zumindest die Anpassung des Zinssatzes entsprechend der Landeswährung, in die die Wandlung erfolgt. Vor diesem Hintergrund sollte § 503 BGB-E dahingehend formuliert werden, dass die Umstellung des Darlehens zu den im Vertrag festgelegten Bedingungen erfolgt. Nur wenn das Umwandlungsrecht hinsichtlich seines Zeitpunktes, seiner Gültigkeitsdauer, des geltenden Umrechnungskurses und der Konditionen nach erfolgter Umwandlung mit dem Kunden vertraglich vereinbart werden darf, werden Kreditinstitute gegenüber Kunden mit Auslandseinkunften bzw. Auslandsvermögen auch zukunftig mit Darlehensvertragsangeboten zur Verfügung stehen können. Ohne derartige Regelungen besteht die nachhaltige Gefahr, dass Grenzgänger und Expatriats zukunftig vom Zugang zu grundpfandrechtl. gesicherten Krediten nach Maßgabe der Vorschriften des Verbraucherkreditrechts abgeschnitten werden.

c) **Gültigkeit des Wandlungsanspruchs**

Sowohl in der Richtlinie als auch im Umsetzungsgesetz wird ausgeführt, wann der Anspruch auf die Wandlung des Darlehens entsteht, nicht jedoch wie lange dieser fortbesteht. Mangels anderweitiger Regelung wird daher unterstellt, dass hinsichtlich der Gültigkeit des Wandlungsanspruches nach seinem Entstehen die allgemeinen Regelungen der §§ 145ff BGB Anwendung finden. Eine Klarstellung in der Begründung wäre hilfreich.

d) **Rechtsfolge der Wandlung**

Mangels Ausführungen zur Rechtsfolge wird davon ausgegangen, dass das bisherige Immobilier-Verbraucherdarlehen in Fremdwährung als „reines“ Immobilier-Verbraucherdarlehen fortgeführt wird unter Austausch der Hauptmerkmale Kreditwährung und Zinssatz sowie Entfallen des Wandlungsrechts unter Beibehaltung der übrigen Regelungen wie z.B. der Laufzeit. In diesem Fall ist eine Änderung des Vertrages erforderlich und es muss zulässig sein, die Hauptmerkmale des Kredites, Währung und Zinssatz abzuändern und das Wandlungsrechts entfallen zu lassen. Diese Änderung bedarf der Schriftform. Sofern die Wandlung aufgrund der nicht unerheblichen Änderungen vor allem von Hauptmerkmalen des Darlehensvertrages den Abschluss eines neuen Darlehensvertrages erfordern würde, würde die Ausübung des Wandlungsrechts zu einem Kontrahierungszwang für den Kreditnehmer führen. Eine Klarstellung hinsichtlich der Rechtsfolgen ist daher begrüßenswert.

7. **Kreditwürdigkeitsprüfung bei Verbraucherdarlehensverträgen, §§ 505a bis 505e BGB-E bzw. § 18a KWG-E**

a) **Einführung einer zivilrechtlichen Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung**

Es ist bedauerlich, dass für Kreditinstitute neben den bewährten Vorgaben des KWG zukünftig auch zivilrechtliche Vorgaben zur Kreditwürdigkeitsprüfung bestehen werden. Vor dem Hintergrund der in der Gesetzesbegründung zitierten Entscheidung des EuGH vom 27. März 2014 (NJW 2014, 1941) erscheint es aber nachvollziehbar, dass die Bundesregierung eine zivilrechtliche Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung einführt.

b) **Konkretisierung der unbestimmten Rechtsbegriffe erforderlich**

Vor dem Hintergrund der scharfen zivilrechtlichen Sanktionen, die in § 505d BGB-E vorgeschlagen werden, ist es aber unerlässlich, dass die Vorgaben an die Kreditwürdigkeitsprüfung in der Gesetzesbegründung weiter präzisiert werden. Ohne nähere Anhaltspunkte zur Auslegung der in §§ 505a, b BGB-E bzw. §18a KWG-E verwendeten zahlreichen unbestimmten Rechtsbegriffe⁸ bestehen für die Institute erhebliche Haftungsrisiken. So sollte zum Beispiel aufgeführt werden, dass bei der Vergabe von Dispositionskrediten die Kreditwürdigkeit weiterhin auf Basis der Einkommenseingänge auf dem Konto bewertet werden kann. Daneben sollte klargestellt werden, ob zu den sog. „Zukunftsrisiken“ neben dem Renteneintritt auch weitere absehbare Aspekte wie die statistische Lebenserwartung, Elternzeit, Kettenvertragskonstellationen oder hohe Berufsunfähigkeitsrisiken bestimmter Berufsgruppen zählen. Präzisiert werden sollte in der Gesetzesbegründung weiter auch, dass Kreditinstitute die

⁸ Alleine in § 505b Abs. 2 BGB-E werden z. B. verwendet:

- Eingehende Prüfung der Kreditwürdigkeit „auf der Grundlage notwendiger, ausreichender und angemessener Informationen zu Einkommen, Ausgaben, sowie anderen finanziellen und wirtschaftlichen Umständen des Darlehensnehmers“;
- Angemessene Berücksichtigung der Faktoren, „die für die Einschätzung relevant sind, ob der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag voraussichtlich nachkommen kann.“

Prüfung der Ausfallwahrscheinlichkeit des Darlehensnehmers im Lichte des jeweils einschlägigen aufsichtsrechtlichen Rahmengerüsts auch weiterhin unter Einbeziehung plausibler kundenindividueller Kriterien ermitteln dürfen und die Bewertung der Wahrscheinlichkeit, ob der Darlehensnehmer „seinen Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag“ i. S. d. § 18 a KWG-E „vertragsgemäß nachkommen wird“ auch zukünftig nicht etwa ausschließlich auf der Basis statistischer Werte zu erfolgen hat.

Hinzu kommt, dass der Entwurf von der Öffnungsklausel in Art. 18 Abs. 3 Halbsatz 2 der Richtlinie keinen Gebrauch macht. Dadurch wird der Weg verbaut, zumindest den altersgerechten (barrierefreien) Umbau eines Hauses oder einer Eigentumswohnung bis zur Klärung durch die Rechtsprechung – vermutlich den EuGH – rechtssicher finanzieren zu können. Dies widerspricht dem Ziel der Politik, den Verbleib älterer Menschen in ihren Wohnungen nach Möglichkeit zu unterstützen, siehe z. B. § 40 SGB XI, § 3 SGB XI oder die Programme der Förderinstitute wie z. B. der KfW.

c) **Bewertung von Wohnimmobilien, § 505c BGB-E**

Nach **§ 505c Nr. 1 BGB-E** sollen bei der Bewertung von Wohnimmobilien zuverlässige Standards anzuwenden sein. In der Begründung wird hierzu auf S. 124 ausgeführt, dass solche Standards z. B. in der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) festgelegt seien. Gemäß Art. 124 Abs. 1 CRR ist der Wert einer Sicherheit jedoch entweder der Beleihungs- oder der Marktwert. Aus diesem Grund sollte neben der BelWertV auch die ImmoWertV beispielhaft aufgeführt werden.

Wir plädieren dafür, dass der Gesetzgeber in **§ 505c Nr. 2 BGB-E** den ihm zur Verfügung stehenden Ermessensspielraum bei der Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie in deutsches Recht nutzt, um den Besonderheiten in der deutschen Immobilienwertermittlung für kreditwirtschaftliche Zwecke gegenüber europäischen Mitgliedsstaaten Rechnung zu tragen. Unsere Institute haben zur kreditwirtschaftlichen Wertermittlung bereits belastbare und hochwertige Prozesse eingeführt, die im Einklang mit den bankaufsichtlichen Regelungen stehen. Für Verbraucher-Immobilienkredite kommen den Erleichterungen nach § 24 der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) für vorwiegend wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien, deren abzusichernder Darlehensbetrag TEUR 400 nicht übersteigt (sog. Kleindarlehen) besondere Bedeutung zu.

Zum einen wird in Deutschland zwischen dem Gutachter und dem sogenannten „sachkundigen Wertermittler“ unterschieden. An den Gutachter werden gem. § 6 BelWertV hohe Anforderungen hinsichtlich seiner Ausbildung, beruflichen Tätigkeit sowie seiner Kenntnisse und Erfahrungen im Immobilienbereich gestellt. Dagegen lässt § 24 BelWertV für den eingeschränkten Bereich der Kleindarlehen Erleichterungen betreffend die Qualifikations- und Erfahrungsbreite des wertermittelnden Sachverständigen zu. Im Verbraucherdarlehensbereich handelt es sich weit überwiegend um massenhafte kleinteilige Bewertungen von privaten Wohnimmobilien, die unter den Kleindarlehen subsumiert werden können und somit von solchen sachkundigen Wertermittlern vorgenommen werden. Wird nun allein der Begriff „Gutachter“ in dem Gesetzentwurf zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie verwendet, ist die Zulässigkeit der Bewertungen durch sachkundige Wertermittler infrage gestellt. Um dies zu vermeiden plädieren wir dafür, - in Analogie zu Art. 229 der europäischen Bankenverordnung (CRR) - den Begriff „Sachverständiger“ als Oberbegriff einzuführen, unter dem sowohl der Gutachter als auch der sachkundige Wertermittler gem. § 24 BelWertV eingeordnet werden.

Zum anderen wird in der BelWertV hinsichtlich der Unabhängigkeitsanforderungen für Sachverständige zwischen prozessualer und fallbezogener Unabhängigkeit unterschieden.

Für die Sachverständigen innerhalb der Bank gelten besondere Anforderungen an deren Unabhängigkeit, um Interessenkonflikte auszuschließen und eine objektive Immobilienbewertung sicherzustellen. Der Gutachter muss gem. § 7 Abs. 1 BelWertV prozessual unabhängig vom Kreditaquisitions- und Kreditentscheidungsprozess sein. Er ist in der Regel direkt der Geschäftsleitung der Bank unterstellt oder einer Einheit zugeordnet, die direkt der Geschäftsleitung unterstellt ist. Hingegen müssen die sachkundigen Wertermittler im Kleindarlehenbereich des § 24 Abs. 2 BelWertV nur fallbezogen unabhängig sein, d.h. nicht identisch mit der Person, die im konkreten Kreditfall die abschließende Kreditentscheidung trifft oder den Beleihungswert festsetzt. Sie können jedoch in anderen Fällen, in denen sie nicht bewertend tätig sind, in den Kreditvergabeprozess eingebunden sein. Diese Erleichterung von den ansonsten hohen Anforderungen der BelWertV ist mit Blick auf das Kreditrisiko im Kleindarlehenbereich gerechtfertigt, hat sich langjährig bewährt und wird durch die vorgeschriebenen Stichprobenkontrollen durch Gutachter nochmals unterlegt. In vielen Banken sind diese sachkundigen Wertermittler keiner Stabseinheit zugeordnet, sondern in die Kredit-Marktfolge-Einheit integriert.

Wird nun durch die Umsetzung der Europäischen Wohnimmobilienkreditrichtlinie in deutsches Recht in § 505c Nr. 2 BGB-E die Unabhängigkeit der internen Gutachter vom Darlehensvergabeprozess gefordert, stellt sich die Frage, ob dieser Anforderung mit der Einhaltung der Unabhängigkeitsanforderungen gem. § 24 Abs. 2 BelWertV genüge getan ist. Wäre dies nicht der Fall, sähen sich deutsche Banken mit weitreichenden Änderungen in deren Aufbau- und Ablauforganisation sowie steigenden Personalkosten konfrontiert. Insbesondere für die kleineren Regionalinstitute wäre deren Wettbewerbsfähigkeit im Segment „private Wohnungsbaufinanzierung“ in Frage gestellt.

Anforderungserhöhungen der Immobilienbewertung gegenüber den Vorgaben der BelWertV zögen eine deutliche Verteuerung der kreditbezogenen Kosten nach sich und wirken wettbewerbsverzerrend. Wir setzen uns deshalb nachdrücklich für eine Berücksichtigung der Erleichterungsregelungen des § 24 BelWertV ein und bitten diesbezüglich um eine Klarstellung in der Gesetzesbegründung zu § 505c BGB-E. Wir gehen davon aus, dass eine Verteuerung von privaten Immobilienkrediten nicht in der Absicht des Gesetzgebers liegt

8. Beratungsleistungen bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen, § 511 BGB-E

Die neu eingeführte Regelung des § 511 BGB-E zu Beratungsleistungen bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen liest sich so, als ob bei der Vergabe von Immobiliendarlehen stets ein Beratungsvertrag geschlossen wird. Dies ist in der Praxis oftmals nicht der Fall, da viele Kunden mit einem ganz konkreten Finanzierungswunsch an die Darlehensgeber herantreten und gerade keine Beratung wünschen. Dieser Konstellation sollte dadurch Rechnung getragen werden, dass in **§ 511 Abs. 1 S. 1 BGB-E** einleitend die Bedingung aufgenommen wird, dass sich Darlehensgeber und Darlehensnehmer einig sind, dass der Darlehensgeber im Zusammenhang mit dem Abschluss eines Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrags individuelle Empfehlungen zu einem oder mehreren Geschäften erteilt (Beratungsleistungen erbringt), bevor auf die Informationspflichten des Art. 247 § 18 EGBGB eingegangen wird. Dadurch würde sich die Regelung in § 511 BGB enger an die Vorgabe in Art. 22 Abs. 1 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie anlehnen, aus der ebenfalls hervorgeht, dass nicht jeder Immobilienfinanzierung eine Beratung zugrunde liegt.

9. Informationspflichten, 675a BGB-E

In **§ 675a Abs. 2 BGB-E** werden den Anbietern von Immobilienfinanzierungen allgemeine Informationspflichten auferlegt. Es überrascht, dass diese Informationspflichten in § 675a BGB-E verortet werden. Es wäre deutlich naheliegender, die allgemeinen Informationspflichten bei den übrigen Informationspflichten in Art. 247 EGBGB zu regeln. Denn in Art. 247 EGBGB sind auch bereits die vorvertraglichen Informationspflichten, die dem Kreditinstitut zukünftig obliegen werden, geregelt. Systematisch erscheint dies daher auch der zutreffende Regelungsort für die derzeit in § 675 a BGB-RegE vorgesehenen Informationsinhalte, zumal der Abschluss eines Verbraucherdarlehensvertrages keine Geschäftsbesorgung i. S. d. § 675 BGB ist.

In **§ 675a Abs. 2 Nr. 6 BGB-E** wird u.a. die Angabe eines repräsentativen Beispiels erwähnt. Dabei ist die Verwendung des Begriffs „repräsentatives Beispiel“ missverständlich, da dies den Eindruck erwecken kann, dass er sich auf das repräsentative Beispiel nach § 6a PAngV bezieht. Daher sollte ein anderer Begriff wie z.B. „gängiges Beispiel“ verwendet werden. Alternativ sollte zumindest in der Gesetzesbegründung klargestellt werden, dass das repräsentative Beispiel nach § 675a Abs. 2 Nr. 6 BGB-E nicht den strengen Anforderungen des § 6a PAngV unterliegt. Die Vorgabe, dass das repräsentative Beispiel zwei Drittel der zu erwartenden Kreditabschlüsse abdecken soll, würde nicht zu einer allgemeinen Information, wie sie in § 675a BGB-E vorgesehen ist, passen.

II. Änderungen des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch

1. Pflichtangaben im Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag, Art. 247 § 6 EGBGB-E

a) Einbeziehung des Pflichtangabenkatalogs aus Art. 247 § 6 Abs. 1 Satz 1 EGBGB-E

Art. 247 § 6 EGBGB-E regelt die Pflichtangaben im Verbraucherdarlehensvertrag. Dabei ist es gegenwärtig so, dass in einem Verbraucherdarlehensvertrag mehr Angaben zu tätigen sind als bei einem Immobiliendarlehensvertrag. Auf Seite 143 der Begründung des Regierungsentwurfs heißt es ausdrücklich, dass dies so bleiben soll und Inhalt und Umfang der Pflichtangaben unverändert bleiben sollen. Insofern muss es sich um ein Versehen handeln, dass **Art. 247 § 6 Abs. 1 S. 2** wie folgt gefasst werden soll:

„Bei einem Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag sind abweichend von Satz 1 Nummer 1 nur die in § 3 Absatz 1 Nummer 1 bis 7, 10 und 13 sowie Absatz 4 genannten Angaben zwingend. Abweichend von § 3 Absatz 1 Nummer 7 ist die Anzahl der Teilzahlungen nicht anzugeben, wenn die Laufzeit des Darlehensvertrags von dem Zeitpunkt der Zuteilung eines Bausparvertrags abhängt.“

Auf diese Weise würden die Pflichtangaben für Immobilier-Verbraucherdarlehen entgegen der Intention der Bundesregierung erheblich ausgeweitet, da die Nummern 2 bis 6 des Art. 247 § 6 Abs. 1 S. 1 EGBGB zukünftig auch für Immobilier-Verbraucherdarlehen anwendbar wären. Dies sollte dahingehend korrigiert werden, dass die in Satz 2 genannten Angaben abweichend von Satz 1 zwingend sind und die Einschränkung auf Satz 1 Nummer 1 entfällt.

**b) Einbeziehung der Angabe zu den Annahmen zur Effektivzinsberechnung,
Art. 247 § 6 Abs. 3 EGBGB-E**

Bisher sind die Institute nicht verpflichtet, im Darlehensvertrag anzugeben, welche Annahmen (aus § 6 Abs. 4 PAngV oder der Anlage zu § 6 Abs. 5 PAngV) der Berechnung des effektiven Jahreszinses zugrunde liegen. Denn Art. 247 § 6 Abs. 3 EGBGB, der diese Pflichtangabe anordnet, gilt für Immobiliendarlehensverträge nicht, weil in dem einschlägigen Art. 247 § 9 EGBGB nicht auf Art. 247 § 6 Abs. 3 EGBGB (sondern nur auf Abs. 2) verwiesen wird. Zwar wird Art. 247 § 6 Abs. 3 EGBGB durch den Gesetzesentwurf nicht in seinem Wortlaut verändert. Allerdings erweitert sich jedoch der Anwendungsbereich der Norm, da der gesamte Art. 247 § 6 EGBGB (soweit keine begriffliche Einschränkung im jeweiligen Absatz erfolgt) auf Verbraucherdarlehen und mithin auch auf Immobilier-Verbraucherdarlehen Anwendung findet. Auch dies sollte korrigiert werden, da die vertraglichen Pflichtangaben ausweislich der o. g. Gesetzesbegründung nicht erweitert werden sollen.

III. Änderung der Gewerbeordnung

Geplant ist die Einführung eines neuen Erlaubnistatbestands für Vermittler von Krediten für private Wohnimmobilien, wobei – ähnlich wie bei Finanzanlagenvermittlern – die Erteilung der Erlaubnis vom Nachweis der Zuverlässigkeit, geordneter Vermögensverhältnisse, entsprechender Sachkunde und einer Berufshaftpflichtversicherung abhängig gemacht werden soll. Dabei werden in **§ 34i Abs. 2 S. 4 GewO-E** als einzige Anbieter des Sachkundenachweises die Industrie- und Handelskammern genannt, obwohl dies keine zwingende Vorgabe der Wohnimmobilienkreditrichtlinie ist. Hier sollte ergänzt werden, dass auch andere Anbieter die Prüfung abnehmen und den Sachkundeausweis ausstellen können, etwa Akademien von Bankverbänden.

IV. Änderung des Kreditwesengesetzes

Zu den vorgeschlagenen Änderungen in **§ 18a KWG-E** bitten wir um Berücksichtigung unserer Anmerkungen unter I. 6. zu den zivilrechtlichen Anforderungen der Kreditwürdigkeitsprüfung.

V. Änderung der Preisangabenverordnung

Nach **§ 6a Abs. 3 Nr. 1 PAngV-E** muss in der Werbung u. a. der vom Verbraucher zu zahlende Gesamtbetrag angegeben werden. Problematisch an dieser Vorgabe ist, dass bei den Verbrauchern auf Grund der Vorgaben zur Berechnung des Gesamtbetrags der Eindruck entstehen kann, dass die Kosten einer unechten Abschnittsfinanzierung (hier läuft das Darlehen nach Ende der ersten Festzinsperiode zu einem neuen Zinssatz weiter) höher liegen als bei einer vergleichbaren echten Abschnittsfinanzierung (hier endet das Darlehen zum Ende der Laufzeit der vereinbarten Festzinsperiode und der Darlehensnehmer muss ein Anschlussdarlehen abschließen oder die Restschuld zurückzahlen). Während der Gesamtbetrag bei der echten Abschnittsfinanzierung für die Darlehenslaufzeit berechnet wird, muss er bei der unechten Abschnittsfinanzierung nach der Vorgabe unter 2. f aa) der Anlage 4 zur Berechnung des effektiven Jahreszinses auf 20 Jahre berechnet werden. In der Praxis wird dies in vielen Fällen zur Folge haben, dass der Gesamtbetrag bei der unechten Abschnittsfinanzierung auf 20 Jahre berechnet wird und der Gesamtbetrag bei der echten Abschnittsfinanzierung auf 10 Jahre. Für die Anbieter der unechten Abschnittsfinanzierung kann dies einen erheblichen Wettbewerbsnachteil darstellen. Diese Vorgabe steht zudem im Widerspruch zu Art. 10 der Richtlinie, demzufolge die Mitgliedstaaten dafür sorgen sollen, dass die Werbung der Anbieter nicht irreführend ist und beim Verbraucher keine falschen Erwartungen weckt. Um hier Abhilfe zu schaffen, sollte den Anbietern erlaubt werden, dass sie neben dem nach der Anlage zur PAngV berechneten Gesamtbetrag zusätzlich auch den Gesamtbetrag für die erste Festzinsperiode angeben dürfen. Diese zusätzliche Gesamtbetragsangabe könnten die Verbraucher nutzen, um die Kosten von echten und unechten Abschnittsfinanzierungen zu vergleichen.

VI. Änderung der Institutsvergütungsverordnung

Der Regierungsentwurf enthält in Art. 10 den nachfolgenden Änderungsvorschlag zu § 5 Abs. 1 Nr. 4 der InstitutsVergV:

Die Vergütungssysteme sind angemessen ausgestaltet, wenn

....

„4. sie nicht die Fähigkeiten der Geschäftsleiter und Geschäftsleiterinnen sowie Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen beeinträchtigen, bei der Erbringung von Beratungsleistungen nach § 511 des Bürgerlichen Gesetzbuchs im besten Interesse des Verbrauchers zu handeln, insbesondere darf die Vergütung nicht an Absatzziele gekoppelt sein und nicht von der Zahl oder dem Anteil der genehmigten Anträge abhängen.“

Dieser Vorschlag steht im Widerspruch zu den Regelungen der „Mindestanforderungen an die Compliance-Funktion und die weiteren Verhaltens-, Organisations- und Transparenzpflichten nach §§ 31 ff. WpHG für Wertpapierdienstleistungsunternehmen“ (MaComp), dort Abschnitt „BT 8“, die für den Bereich der Wertpapierdienstleistungen verlangen, dass die Vergütung (und dort auch nur der variable Teil) nicht allein anhand quantitativer Kriterien bemessen wird. Dass diese Regelungen eine Rolle spielen dürfen, stellen sowohl die MaComp selbst (vgl. BT 8.3.2), als auch die Auslegungshilfe der BaFin zur InstitutsVergV (dort zu § 5 InstitutsVergV) klar. Entscheidend ist jedoch das Verhältnis der quantitativen Ziele zu den qualitativen Zielen (Kundenzufriedenheit, Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen usw.). Selbst der Erwägungsgrund Nr. 35 der Wohnimmobilienkredit-Richtlinie (RL 2014/17/EU) fordert nicht, dass jede Kopplung an Absatzziele verboten wird, sondern dass sie dann nicht

erfolgen darf, wenn sie die Kundeninteressen nicht ausdrücklich berücksichtigen. Die Regelung in der Form des Regierungsentwurfs geht von einer Beeinträchtigung aus, sobald irgendeine Koppelung vorliegt. Insoweit würde also die Richtlinie überschießend umgesetzt.

Um hier einen Gleichlauf zu den wertpapierrechtlichen Regelungen zu erhalten und um die Richtlinie nicht überschießend umzusetzen, sollte der genannte Textpassus wie folgt umformuliert werden:

„Die Vergütungssysteme sind angemessen ausgestaltet, wenn

.....

„4. die Vergütung nicht in der Art und Weise an Absatzziele gekoppelt oder von der Zahl oder dem Anteil der genehmigten Anträge abhängig ist, dass dadurch die Fähigkeit der Geschäftsleiter und Geschäftsleiterinnen sowie Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen beeinträchtigt wird, bei der Erbringung von Beratungsleistungen nach § 511 des Bürgerlichen Gesetzbuchs im besten Interesse des Verbrauchers zu handeln.“

VII. Europäisches Standardisiertes Merkblatt – ESIS-Merkblatt, Anlage 1

Für die deutschen Verbraucher wird es nach Umsetzung der neuen Vorgaben für Verwirrung sorgen, dass in Teil A des ESIS-Merkblatts zum Teil andere Begriffe verwendet werden als in BGB und EGBGB (z. B. Ablöseentschädigung statt Vorfälligkeitsentschädigung oder variabler statt veränderlicher Zinssatz). Dies ist unglücklich, dürfte durch die starren Vorgaben der Richtlinie aber unvermeidbar sein. In der Begründung zu Anlage 1 sollten zudem folgende Klarstellungen vorgenommen werden:

- In Teil **A Abschnitt 3 (Hauptmerkmale des Kredits)** müssen die Darlehensgeber u. a. den Gesamtbetrag angeben, so dass sich auch hier das bereits oben unter V. geschilderte Problem besteht, dass bei den Verbrauchern der Eindruck entstehen kann, dass die Kosten einer unechten Abschnittsfinanzierung deutlich höher liegen als die Kosten einer echten Abschnittsfinanzierung. Auch hier sollte den Instituten ermöglicht werden, dass sie neben dem über 20 Jahre berechneten Gesamtbetrag zusätzlich den Gesamtbetrag für die erste Festzinsperiode angeben dürfen. Dies würde die mit dem ESIS-Merkblatt intendierte Vergleichbarkeit verschiedener Finanzierungen erhöhen und würde Wettbewerbsverzerrungen zulasten der Anbieter von unechten Abschnittsfinanzierungen entgegenwirken.
- Gemäß den Hinweisen zum Ausfüllen des ESIS-Merkblatts in **Teil B Abschnitt 4 (Zinssatz und andere Kosten)** muss das Merkblatt bei Kreditverträgen, bei denen für einen konkreten Anfangszeitraum von mehreren Jahren ein fester Sollzinssatz vereinbart wurde, der anschließend nach Verhandlungen zwischen Kreditgeber und Verbraucher für einen weiteren Zeitraum festgeschrieben werden kann (unechte Abschnittsfinanzierung), einen Warnhinweis enthalten, dass der effektive Jahreszins auf der Grundlage des Sollzinssatzes für den Anfangszeitraum berechnet worden ist. Der Warnhinweis ist durch ein zusätzliches anschauliches Beispiel für den gemäß § 6 Absätze 2 bis 6 errechneten effektiven Jahreszins zu ergänzen. Unklar ist, wie der zweite effektive Jahreszinssatz zu berechnen ist. Hierfür könnte die Regelung des Art. 17 Abs. 5 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie heranzuziehen sein, wonach sich die Berechnung des zusätzlichen effektiven Jahreszinssatzes im Rahmen des anschaulichen Beispiels nur auf die anfängliche Festzinsperiode bezieht. Eine Klarstellung in der Gesetzesbegründung, dass es sich bei der Berechnungsweise in

dem genannten Fall um den Modus des Art. 17 Abs. 5 EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie handelt, würden wir sehr begrüßen.

- **In Teil B Abschnitt 9 (Vorzeitige Rückzahlung)** heißt es, dass der Darlehensgeber unter anderem erläutert, wie die Entschädigung berechnet wird, wenn er die Höhe der zu zahlenden Entschädigung – wie regelmäßig der Fall – nicht angeben kann. Dabei sollte in der Begründung zu Anlage 1 deutlich gemacht werden, dass keine detaillierte Darstellung erforderlich ist. Schließlich hat bislang auch der Gesetzgeber davon abgesehen, die Berechnungsgrundsätze festzuschreiben. Bei Einführung der Legaldefinition hat der Gesetzgeber explizit darauf hingewiesen, dass die Berechnungsgrundsätze weiterhin der Rechtsprechung überlassen werden sollen, da diese in ihren Verästelungen und Details einer gesetzlichen Kodifikation nicht zugänglich sind.⁹ Banken und Sparkassen sollte in den vorvertraglichen Informationen keine detaillierte Darstellung auferlegt werden, zu der sich der Gesetzgeber seinerzeit außerstande sah.

VIII. Musterwiderrufsinformationen für Allgemein- und Immobilier-Verbraucherdarlehen, Anlagen 7 und 8 zu Art. 247 § 6 Abs. 2 und § 12 Abs. 1 EGBGB

Hinsichtlich der gesetzlichen Musterwiderrufsinformationen möchten wir folgende Anpassungen anregen:

a) Synonyme Verwendung der Begriffe Darlehen und Kredit

Die gesetzlichen Muster ermöglichen wie bisher abweichende Bezeichnungen der Vertragsparteien. Somit können die Darlehensgeber, die in ihren Vertragstexten durchgängig den Begriff Kredit verwenden, auch in der Widerrufsinformation von Kreditgeber und –nehmer sprechen, ohne zu befürchten, dass dies die Gesetzmäßigkeit beeinträchtigt. Misslich ist dabei aber, dass eine Abweichungsmöglichkeit nur für die Bezeichnung der Vertragsparteien vorgesehen ist, nicht aber für die Begriffe „Darlehen“ und „Nettodarlehensbetrag“. Auch für diese Begriffe sollte eine abweichende Bezeichnung als „Kredit“ oder „Nettokreditbetrag“ ermöglicht werden, damit in den Vertragstexten einheitliche Begrifflichkeiten verwendet werden können.

b) Überschrift zu Gestaltungshinweis 5

In der Überschrift müsste es § 357a Abs. 3 S. 5 heißen und nicht S. 4.

c) Satz 3 des Musters für Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge (Anlage 8)

In Satz 3 des neu geschaffenen Musters für Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge wird erläutert, wann der Darlehensnehmer die Widerrufsinformation erhalten hat. Daher müsste es dort „enthalten ist“ heißen und nicht „enthalten sind“.

⁹ Begründung zum Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Schuldrechts, BT-Drs. 16/6040, S. 255 von 150

d) Widerrufsfolgen Ziffer 3

In der Darstellung der Widerrufsfolgen sowohl für Allgemein-Verbraucherdarlehen (Anlage 2 zu Artikel 247 § 6 Abs.2 und §12 Abs.1) als auch für Immobilier-Verbraucherdarlehen (Anlage 3 zu Artikel 247 § 6 Abs.2 und §12 Abs.1) ist der Zinsbetrag in Höhe von Euro zu nennen. Vor dem Hintergrund der neuen Regelungen zu Fremdwährungskrediten ist es geboten, wie im ESIS Merkblatt auch in den Muster-Widerrufsinformationen von [Kreditwährung] zu sprechen, die entsprechend auszuwählen ist.

e) Diskrepanz zwischen dem Wortlaut des Musters in Art. 247 Anlage 7 und Anlage 8

Stellt man die beiden gesetzlichen Muster für die Erteilung einer verbraucherkreditvertragsrechtlichen Widerrufsinformation in Art. 247 Anlage 7 und Anlage 8 gegenüber, so fällt auf, dass in der neuen Anlage 8 unter der Überschrift „Widerrufsrecht“ in Satz 1 die Textpassage „in Textform (z. B. Brief, Fax, E-Mail)“ enthalten ist, während diese Textpassage in dem (insoweit ansonsten wortidentischen) entsprechenden Eingangssatz des Muster in Anlage 7 (zutreffender Weise) fehlt. Da der Widerruf des Darlehensnehmers ggf. auch mündlich ausgesprochen werden kann, müsste der genannte Textpassus in dem Muster in Anlage 8 an jener Stelle (in Übereinstimmung mit dem derzeit geltenden Formular in Anlage 7) gestrichen werden. Seine Funktion - und dort ist er auch zutreffend aufgeführt - hat der genannte Klammertext (sowohl in dem Muster in Anlage 7 als auch in dem Muster in Anlage 8) ausschließlich am Ende des Textblockes unter der Überschrift „Widerrufsrecht“ (da es an jener Stelle um die Frage der Rechtzeitigkeit der Absendung des Widerrufs für den Fall geht, „dass die Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger (z. B. Brief, Fax, E-Mail) erfolgt“. Der eingangs genannte Klammersatz müsste dementsprechend in dem Muster in Anlage 8 – entsprechend dem geltenden Muster in Anlage 7 – gestrichen werden.



JOHANNES GUTENBERG
UNIVERSITÄT MAINZ



Johannes Gutenberg-Universität Mainz (JGU) D 55099 Mainz
Fachbereich Rechts- und Wirtschaftswissenschaften

Fachbereich Rechts- und
Wirtschaftswissenschaften

Prof. Dr. Peter O. Mülbert

Johannes Gutenberg-Universität Mainz
(JGU)
Jakob-Welder-Weg 9
Haus Recht- und Wirtschaft I
2. Stock, Zimmer 02-208
55099 Mainz

Tel. +49 6131 39 230 40

muelbert@uni-mainz.de

www.uni-mainz.de

Stellungnahme für den Rechtsausschuss des Deutschen Bundestags

Zu der öffentlichen Anhörung zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung „Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie“ BT-Drucksache 18/5922

Der Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie gibt dem Rechtsausschuss des Bundestags nur sehr punktuell Anlass, bislang noch nicht ganz hinreichend bedachten Themen und Einzelfragen nachzugehen. Das gilt sowohl für die Vorschriften zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie als auch die Vorschriften, mit denen aus Anlass dieser Umsetzung weitere Komplexe geregelt werden sollen.

Im Folgenden ist zunächst der dem deutschen Gesetzgeber verbleibende Handlungsrahmen (I.) und die daraus abzuleitenden Fragestellungen (II.) zu umreißen, um diese dann im Einzelnen zu erörtern (III. – VI.).

I. Handlungsrahmen des deutschen Gesetzgebers

Bei der Richtlinie 2014/17/EU über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher und zur Änderung der Richtlinie 2008/48/EG und 2013/36/EG und der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 (im Folgenden: RL) handelt es sich um einen umfangreichen Rechtsakt. Neben zahlreichen, teils sehr detaillierten Einzelvorschriften tragen hierzu insbesondere auch die sehr umfangreichen Erwägungsgründe (15 S.) bei, die die einzelnen Richtlinienbestimmungen näher erläutern.

Konzeptionell ist die Richtlinie weithin dem Konzept einer bloßen Mindestharmonisierung verpflichtet und lässt den Mitgliedstaaten zumeist Spielraum für strengere nationale Vorschriften. Vorschriften, bei denen das nationale Recht keine strengeren Regelungen vorsehen darf, sind in Art. 14 Abs. 2 RL ausdrücklich aufgeführt. Das betrifft im Wesentlichen vorvertragliche Informationspflichten (Art. 14 Abs. 2 RL) und Vorgaben zum effektiven Jahreszins. Gegenläufig wird dem nationalen Recht allerdings vereinzelt auch erlaubt, die Richtlinie oder einzelne Vorschriften nicht umzusetzen, gegebenenfalls unter dem Vorbehalt, dass das nationale Recht hinreichende alternative Schutzvorschriften enthält (Art. 3 Abs. 3-5 RL).

Für den deutschen Gesetzgeber resultiert aus den Vorgaben der Wohnimmobilienkreditrichtlinie ein zugleich enger und weiter Gestaltungsspielraum:

- bei Umsetzung der Mindestvorgaben der Richtlinie, hat der Gesetzgeber keinen Spielraum für Abweichungen nach unten. Solche unzulässigen Abweichungen nach unten liegen auch dann vor, soweit unter harmonisierendem Rückgriff auf die Terminologie des nationalen Rechts Begriffe Verwendung finden, die gegenüber den Richtlinienvorgaben eine zu Gunsten des Darlehensgebers großzügigere Regelung bedeuten würden;
- soweit gegenüber den Mindestvorgaben strengere nationale Regelungen in Rede stehen, ist der deutsche Gesetzgeber dagegen grundsätzlich frei. Grenzen ziehen insoweit nur die Vorschriften mit maximalharmonisierendem Charakter (Art. 2 Abs. 2 RL) und etwaiges sonstiges Unionsrecht wie insbesondere auch die Verbürgung der Grundfreiheiten.

Zudem folgt aus dem vom EuGH entwickelten Gebot der richtlinienkonformen Auslegung in der Sache eine weitere Einschränkung des Gestaltungsfreiraums des deutschen Gesetzgebers. Soweit er von den Begrifflichkeiten der Richtlinie abweicht, etwa um Umsetzungsbestimmungen an die eingeführte Terminologie des BGB anzupassen oder um als unpräzise empfundene Begrifflichkeiten zu schärfen, liegt darin in der Sache lediglich eine scheinbare Präzisierung(sleistung). Wegen des Gebots der richtli-

nienkonformen Auslegung als vorrangigem Auslegungstopos bestimmt sich der Inhalt der deutschen Vorschrift unabhängig von allen nationalen Präzisierungen letztlich doch nach den jeweiligen Vorgaben der Richtlinie, deren inhaltliche Ausformung dem Auslegungsmonopol des EuGH überantwortet ist.

II. Fragestellungen

Ausgehend von dem vorstehend umrissenen Handlungsrahmen des deutschen Gesetzgebers sind, was die Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie anbelangt, drei Themenkomplexe von Interesse:

- unzulässige Abweichungen im Bereich der Mindestharmonisierung nach unten (III.)
- Bewertung strengerer nationaler Regelungen im Bereich der Mindestharmonisierung (IV.)
- sonstige Desiderata: Fehlen von Regelungen, gesetzestechnische Verbesserungen (Systematik, Terminologie etc.) (V.).

Die richtlinienunabhängigen Regelungen schließlich sind gesondert zu bewerten (VI.).

III. Keine Abweichungen im mindestharmonisierten Bereich

1. Allgemeines

Die Umsetzung der mindestharmonisierenden Vorschriften der Wohnimmobilienkreditrichtlinie durch die Bestimmungen des Regierungsentwurfs lässt keine unzulässigen Abweichungen von den Richtlinienvorgaben erkennen.

Soweit die Stellungnahme des Bundesrats (BR-Drucksache 359/16 - Beschluss) gewisse Abmilderungen oder auch sprachliche Anpassungen anregt (Nr. 4, 5, 6, 19, 209) und die Gegenäußerung der Bundesregierung dies unter Hinweis auf die Regelungsvorgaben der Wohnimmobilienkreditrichtlinie ablehnt, ist der Gegenäußerung jeweils zu folgen. Das gilt nicht zuletzt für das Petitum, die echte Abschnittsfinanzierung der unechten Abschnittsfinanzierung im Hinblick auf die Entbehrlichkeit einer erneuten Kreditwürdigkeitsprüfung gleichzustellen, was mit Art. 18 Abs. 5 lit. a RL unvereinbar ist.

2. Rechtsfolgen einer fehlerhaften Kreditwürdigkeitsprüfung

Die Rechtsfolgen eines Verstoßes gegen die Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung werden in § 504d E-BGB erstmals ausdrücklich geregelt. Die in Abs. 1 vorgesehene zentrale Rechtsfolge – eine differenzierte Ermäßigung des Vertragszinssatzes je nachdem, ob der Vertrag einen gebundenen Sollzinssatz (§ 489 Abs. 5 BGB) oder einen variablen Sollzinssatz vorsieht –, stellt eine in den Kategorien des deutschen Rechts sachgerechte Rechtsfolge dar und ist mit dem EU-Recht vereinbar.

Was zunächst das nationale Recht anbelangt, kam als Rechtsfolge eines Verstoßes gegen die in § 18 Abs. 2 KWG enthaltene Verpflichtung zur Kreditwürdigkeitsprüfung bei Verbraucherdarlehensverträgen an sich allenfalls in Betracht, § 18 Abs. 2 KWG als Schutzgesetz im Sinne des § 823 Abs. 2 BGB zu qualifizieren und dem Verbraucher einen auf Aufhebung des Vertrages gerichteten Schadensersatzanspruch zuzubilligen. Jedoch ist es zunächst Sache jedes eigenverantwortlich handelnden Verbrauchers, sich seiner Fähigkeit zur Rückzahlung eines Kredits zu versichern. Mit der Bejahung von „Schadensersatzansprüchen des Verbrauchers ist damit zugleich die Entscheidung getroffen, die Verantwortung für die finanziellen und wirtschaftlichen Verhältnisse des Verbrauchers teilweise auf den Kreditgeber zu verlagern. Die Vorschriften mögen [daher] aus rechtspolitischer Sicht zu kritisieren sein, jedoch ist ... im Rahmen der nationalen Umsetzung die Annahme eines Schadensersatzanspruchs aus rechtssystematischen Gründen zwingend“ (*Zahn, Überschuldungsprävention durch verantwortliche Kreditvergabe*, 2011, S. 257). Mit anderen Worten handelt es sich bei der Kreditwürdigkeitsprüfung um eine im eigenen Interesse des Kreditgebers liegende Obliegenheit, die mit einem Schadensersatzanspruch wegen einer echten Pflichtverletzung rechtssystematisch inadäquat sanktioniert wurde. Demgegenüber erweist sich die nunmehr in § 505d Abs. 1 E-BGB vorgesehene Sanktion eines partiellen Rechtsverlusts in Form einer Reduktion des Vertragszinses als sehr viel adäquatere Sanktion.

Diese Rechtsfolge ist auch mit dem Unionsrecht und insbesondere der Entscheidung des EuGH in Sachen „LCL Le Crédit Lyonnais SA ./ Fesih Kalhan“ (Rs. 565/12) vereinbar. Die Wohnimmobilienkreditrichtlinie gibt keine spezifischen Rechtsfolgen für Verletzungen des Prüfungserfordernisses vor, sondern gebietet lediglich die Festlegung von Sanktionen, die „wirksam, verhältnismäßig und abschreckend“ sind (Art. 38 Abs. 1 RL). In Erwägungsgrund 57 ist, was eine Sanktionierung anbelangt, sogar nur die Rede von aufsichtsrechtlichen Maßnahmen. Die Mitgliedstaaten sollen „von den zuständigen Behörden verlangen, im Rahmen ihrer Aufsichts- und Kontrolltätigkeit entsprechende [Durchsetzungs–]Maßnahmen einzuleiten und die Verfahren der Kreditgeber bei der Kreditwürdigkeitsprüfung zu überwachen“.

Andererseits hat der EuGH in der Rs. 565/12 zu den Anforderungen an „wirksame, verhältnismäßige und abschreckende“ Sanktionen seine ständige Judikatur in Erinnerung gerufen, dass „Verstöße gegen das Unionsrecht nach materiellen und verfahrensrechtlichen Regeln geahndet werden, die denjenigen ähneln, die bei nach Art und Schwere gleichartigen Verstößen gegen das nationale Recht gelten“ (Rn. 44). Ob danach ein Verstoß gegen die Obliegenheit zur Kreditwürdigkeitsprüfung völlig sanktionslos bleiben könnte, erscheint zweifelhaft (vgl. § 254 BGB). Andererseits gebietet diese Entscheidung des EuGH auch nicht etwa eine strengere Sanktionierung als die im Entwurf vorgesehene. Der EuGH beanstandet nämlich lediglich eine Regelung des Inhalts, dass die Sanktion einer fehlerhaften oder fehlenden Kreditwürdigkeitsprüfung dahin geht, dass der Kreditnehmer zwar keine Vertragszinsen zu entrichten hat, wohl aber gesetzliche Zinsen, „wenn die infolge der Anwendung der Sanktion der Verwirkung des Zinsanspruchs tatsächlich zu zahlenden Beträge nicht wesentlich geringer sind als diejenigen, die ihm [dem Kreditgeber] zustünden, wenn er seiner Verpflichtung zur Prüfung der Kreditwürdigkeit des Kreditnehmers nachgekommen wäre“ (Rn. 55).

IV. Strengeres nationales Recht im Bereich der Mindestharmonisierung

Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge werden in § 491 Abs. 3 S. 1 E-BGB legal definiert. Diese Definition geht über die Vorgaben der Richtlinie insoweit hinaus, als auf die Beschränkung auf „Wohnimmobilien“ verzichtet wird.

Nach Erwägungsgrund 13 regelt die Wohnimmobilienkreditrichtlinie solche Kreditverträge, „die sich ausschließlich oder **hauptsächlich** auf Wohnimmobilien beziehen“ (Hervorhebung nicht im Original). Beim fehlenden Bezug auf Wohnimmobilien in § 491 Abs. 3 S. 1 E-BGB handelt es sich daher nicht in toto um eine überschießende Umsetzung (a.A. BT-Drucksache 18/5922, S. 81), sondern nur hinsichtlich der Einbeziehung auch solcher Kreditverträge, die sich nicht hauptsächlich oder gar überhaupt nicht auf Wohnimmobilien beziehen.

Die Zulässigkeit dieser überschießenden Umsetzung ist in der Wohnimmobilienkreditrichtlinie nicht ausdrücklich vorgesehen. Jedoch berührt diese überschießende Umsetzung nicht die Richtlinie 2008/48/EG, weil diese weithin vollharmonisierenden Charakter aufweisende Richtlinie nach Art. 2 Abs. 2 lit. a und b nicht für Kreditverträge mit Bezug zu Immobilien gilt, also nicht nur Kreditverträge mit einem Bezug zu Wohnimmobilien ausklammert. Im Ergebnis ist die überschießende Umsetzung in § 491 Abs. 3 S. 1 E-BGB daher zulässig.

Immobilien-Verbraucherkreditverträge sind, darauf sei ergänzend hinzuweisen, stets in toto als solche zu behandeln und nicht – etwa hinsichtlich der Informationsangaben – nur insoweit, als der Kreditvertrag einen Bezug zu Wohnimmobilien aufweist. Das ist jedenfalls insoweit schon durch die Wohnimmobilienkreditrichtlinie vorgegeben, als diese den hauptsächlichen Bezug auf Wohnimmobilien genügen lässt.

V. Desiderata im Umsetzungsbereich

1. Unvollkommene Umsetzung des Art. 7 Abs. 1 S. 1 RL

Eine nur unvollkommene Umsetzung ist für die Vorgabe des Art. 7 Abs. 1 S. 1 RL festzustellen, wonach die Mitgliedstaaten verlangen, „dass der Kreditgeber, der Kreditvermittler oder der benannte Vertreter **bei der Gestaltung von Kreditprodukten** oder der Gewährung oder der Vermittlung von Krediten ... unter Berücksichtigung der Rechte und Interessen der Verbrauch ehrlich, redlich und professionell handeln“ (Hervorhebung nicht im Original). Der hervorgehobene Teil des Art. 7 Abs. 1 S. 1 RL ist zwar zu Recht in den Beratungsleistungen bei Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen betreffenden § 511 E-BGB nicht eingegangen, bedarf aber gleichwohl der sachgerechten Umsetzung.

Diese Vorgabe zur Gestaltung von Kreditprodukten ist zwar insofern überschließend, als Kreditvermittler und benannte Vertreter nicht an der Produktgestaltung mitwirken. Im Übrigen aber handelt es sich um eine Vorgabe an das nationale Recht, die sich in paralleler Form auch in der neuen Richtlinie 2014/65/EU über Märkte für Finanzinstrumente (sog. MiFID II) findet und dort unter dem Stichwort Produkt Governance die Grundlage dafür bildet, Emittenten von Finanzprodukten zahlreiche neue Pflichten mit weithin prozeduralem Zuschnitt aufzuerlegen: Auflegung eines spezifischen Produktprüfungs- und genehmigungsprozesses, laufende Produktbeobachtungspflicht und anderes (Art. 16 Abs. 3, 24 Abs. 2). In der Zwischenzeit hat die European Banking Authority in einer Guideline auf Basis des Art. 16 Abs. 3 der VO (EU) Nr. 1093/210 den Bankaufsichtsbehörden unter Einschluss der EZB vorgegeben, dass bei von ihnen beaufsichtigten Instituten für Retailbankprodukte jeweils ein Product Governance-Regime vorhanden sein muss (näher EBA, Final Report – Guidelines on product oversight and governance arrangements for retail banking products, EBA/GL/2015/18 vom 15.07.2015, Guideline 5, S. 16 ff.).

Die Rechtsgrundlage für diese Anforderung an die Institute hat die EBA nicht benannt. Bei der Wohnimmobilienkreditrichtlinie ergibt sich die Rechtsgrundlage hierfür aus Art. 7 Abs. 1 S. 1 RL, der – auch deswegen – einer Umsetzung bedarf.

Umzusetzen ist diese Produkt Governance-Anforderung für Immobiliendarlehensverträge im KWG.

2. Abgleich von § 499 Abs. 3 S. 2 E-BGB und § 505d Abs. 3 E-BGB

Die Relevanz von Falschangaben des Kreditnehmers wird in § 499 Abs. 3 E-BGB und in § 505d Abs. 3 E-BGB an im Detail unterschiedliche Voraussetzungen geknüpft. Nach § 499 Abs. 3 S. 2 E-BGB kann der Darlehensgeber deswegen nur dann aus wichtigem Grund kündigen, wenn der Darlehensnehmer für die Kreditwürdigkeitsprüfung „relevante Informationen wissentlich vorenthalten oder diese gefälscht hat“. Dagegen ist eine Kreditwürdigkeitsprüfung nach § 505d Abs. 3 E-BGB nicht mangelhaft, soweit der Darlehensnehmer dem Darlehensgeber „vorsätzlich oder grob fahrlässig Informationen im Sinne des § 505b Absatz 1 bis 3 unrichtig erteilt oder vorenthalten hat“.

Nach allgemeinen Grundsätzen erscheint eine Harmonisierung der beiden Bestimmungen dahingehend geboten, dass eine Kündigung aus wichtigem Grund auch bei einer grob fahrlässigen Fehlinformation durch den Darlehensnehmer möglich ist. Jedoch heißt es in Erwägungsgrund 58 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie ausdrücklich, dass die Mitgliedstaaten Sanktionen vorsehen können, wenn Verbraucher „bewusst unvollständige oder unrichtige Informationen bereitstellen“. Wenn die Begründung zum Regierungsentwurf hieraus folgert, dass diese Regelung aus Konsistenzgründen auch auf die Kündigung von Allgemein-Verbraucherkreditverträgen zu erstrecken sei (BT-Drucksache 18/ 5922, S. 94 f.), geht sie daran vorbei, dass der Wertungswiderspruch zu § 505d Abs. 3 E-BGB sich hierdurch noch vergrößert. Vorzugswürdiger erscheint daher eine Anpassung des § 499 Abs. 3 S. 2 E-BGB an die Formulierung des § 505d Abs. 3 E-BGB mit einer richtlinienkonformen Einschränkung für Immobiliendarlehensverträge.

3. § 505d E-BGB: Verbraucherdarlehensvertrag

In § 505d E-BGB ist der Begriff „Darlehensvertrag“ durchgängig durch den Begriff „Verbraucherdarlehensvertrag“ zu ersetzen.

VI. Umsetzungsunabhängige Regelungen

Die Begrenzung des Widerrufsrechts, das bei Verbraucherdarlehensverträgen durch die Verwendung einer fehlerhaften Widerrufsbelehrung entsteht, durch die in § 356b Abs. 2 S. 4 E-BGB vorgesehene absolute Erlöschensregelung, tariert die widerstreitenden Interessen der beiden Parteien angemessen aus.

Für das „ewige“ Widerrufsrecht, das in den Jahren 2002 bis 2010 vielfach wegen der Verwendung einer fehlerhaften Widerrufsbelehrung entstand, wäre eine sachgerechte Begrenzung zu begrüßen. Soweit Kreditgeber die vom Ordnungsgeber zur Verfügung gestellten Musterwiderrufsbelehrungen aufgrund entsprechender instanzgerichtlicher Rechtsprechung abwandeln und in der Folge fehlerhafte Widerrufsbelehrungen verwendeten, fehlt nach der höchstrichterlichen Korrektur der instanzgerichtlichen Judikatur jeder Anlass, ihnen die nachteiligen Folgen des Versuchs eines sozusagen besonders rechtstreuen Verhaltens aufzuerlegen. Eine andere Bewertung kommt über den Fall einer gänzlich unterbliebenen Widerrufsbelehrung nur dann in Betracht, wenn der Fehler den Darlehensnehmer bei objektiver Würdigung von der Ausübung des Widerrufsrechts abhalten konnte. Bei Abweichungen unter Beachtung instanzgerichtlicher Vorgaben ist dies nicht anzunehmen.

Als Vorbild einer solchen Erlöschensregelung sowohl in wertender als auch rechtstechnischer Hinsicht ist auf Art. 229 § 32 Abs. 2 und 3 EGBGB zu verweisen.

11. August 2015

**Verbraucherdarlehensverträge –
Transparente Verträge und verantwortliche Beratung bei
Immobilienfinanzierung und Überziehungskrediten**

Stellungnahme des Verbraucherzentrale Bundesverbandes

**zum Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Umsetzung der
Wohnimmobilienkreditrichtlinie**

Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. – vzbv
Geschäftsbereich Verbraucherpolitik / Team Finanzen
Markgrafenstr. 66
10969 Berlin
finanzen@vzbv.de
www.vzbv.de

Inhalt

Inhalt	2
A. Zusammenfassung	3
B. Kommentierung der wesentlichen Regelungsvorschläge	6
1. Qualität der Beratung für Immobiliendarlehen sicherstellen.....	6
1.1. Beratung muss provisionsfrei sein.....	6
1.2. Protokollierung der Beratung.....	8
1.3. Schutz vor Betrug aber Zulassung echter Honorarberatung für Immobiliendarlehen	9
2. Fairer Vorfälligkeitsausgleich.....	10
2.1. Zutreffende Abrechnung der Vorfälligkeitsentschädigung.....	10
2.2. Schutz vor den Effekten stark gefallener Marktzinsen	13
2.3. Keine einseitige Belastung der Verbraucher bei Vorfälligkeit.....	16
3. Keine Verschlechterung von Sanktionen zum Schutz vermeidbarer Rechtsfehler beim Widerruf.....	17
4. Kreditbewertung auch zum Schutz der Verbraucher.....	22
4.1. Zivilrechtliche Sanktionen gegenüber der Kreditwirtschaft.....	22
4.2. Zugang zur Bewertung der Immobilien auch für Darlehensnehmer	23
5. Transparente und vergleichbare Zinsangaben	24
5.1. Effektivzins bei Kombifinanzierungen richtig ausweisen	24
5.2. Effektivzinsangabe bei Restschuldversicherung.....	26
6. Aufsicht über die Kreditvermittlung	27
7. Dispositionskredit und Beratungspflicht	28
7.1. Beratungspflicht bei Inanspruchnahme von Überziehungsmöglichkeiten (§§504a und 505 BGB-E)	28
7.2. Rückzahlungsfrist bei Kündigung	30
7.3. Abschaffung des Zinsaufschlags für die geduldete Überziehung.....	31
7.4. Angleichung des Zinssatzes an das Marktniveau (Zinsdeckel).....	31
C. Eilbedürftige Korrektur: Einbeziehung ‚unentgeltlicher‘ Verträge (Null- Prozent-Finanzierungen)	32
D. Anlage	33

A. Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf sollen die Wohnimmobiliendarlehensrichtlinie sowie die Koalitionsvereinbarung zum besseren Schutz von Verbrauchern vor überhöhten Dispozinsen umgesetzt werden.

Auch wenn der Gesetzentwurf mit den Vorgaben der Richtlinie wichtige Neuregelungen für Verbraucher schafft, ist er an entscheidenden Stellen ergänzungsbedürftig.

Jenseits der Umsetzungsziele soll abweichend vom Referentenentwurf nun auch das **Widerrufsrecht bei Immobiliendarlehen einseitig zu Lasten von Verbrauchern** eingeschränkt werden. Dies ist schädlich und gleichzeitig unnötig. Mit der Einschränkung werden insbesondere Sanktionsregelungen aufgehoben. Demgegenüber hatte erst 2014 der EuGH gegenüber Frankreich deutlich gemacht, dass an die Pflicht zur Schaffung von Sanktionsregeln gerade bei Verbraucherdarlehen hohe Wirksamkeitsanforderungen gestellt werden.¹

Die Richtlinie wurde für ein Produkt – den Wohnimmobilienkredit – formuliert, das in den Mitgliedsländern der EU weiterhin sehr unterschiedlich gestaltet ist. Viele Regelungen bleiben daher ausfüllungsbedürftig und erlauben keine Eins-zu-eins-Übernahme - will man sie zweckmäßig umsetzen.

An einigen Stellen ist das gut gelungen.

- Der Entwurf sorgt für die konkrete Vergleichbarkeit von Kombifinanzierungen mit anderen Darlehensformen beim effektiven Jahreszins.
- Der Entwurf gestaltet auch zivilrechtliche Sanktionen, wenn an Verbraucher Darlehen vergeben wurden, obwohl deren Fähigkeit zur Rückzahlung erkennbar in Zweifel zu ziehen war. Die Sanktionen tragen damit zum Schutz der betroffenen Verbraucher bei unzulässiger Kreditvergabe bei.
- Der Entwurf schützt die unabhängige Beratung auf Honorarbasis.

An anderen Stellen fehlen jedoch wichtige und erforderliche Regelungen.

- Die Beratung bei Vertrieb und Vermittlung von Darlehen ist ein Schwerpunkt der Richtlinie. Zu dieser Beratung besteht eine Dokumentationspflicht. Allerdings fehlen jegliche Mindestanforderungen an diese. Damit bleibt eine überprüfbare Dokumentation sogar hinter den Vorgaben zu Hinweispflichten von Vertrieb und Vermittlung *ohne* Beratung zurück.
- Die Richtlinie stellt Vorfälligkeitsentschädigungen auf eine neue Grundlage. Sie ist explizit gesetzlich vorzusehen, darf den Schaden nicht überschreiten und muss nachprüfbar offengelegt werden. Es fehlen aber konkrete Vorgaben zu transparenten Berechnungsverfahren, um Fehlabberechnungen zu unterbinden. Zudem wurde unterlassen zu prüfen, inwieweit Obergrenzen eingeführt werden können, um Verbraucher vor marktbedingten Extremforderungen zu schützen. Dem einstimmigen Beschluss aller Länder dazu in der

¹ EuGH Urteil vom 27.05.2014, C – 565/12, „Crédit Lyonnais – Fall“.

Verbraucherschutzministerkonferenz vom 08.05.2015, wurde bisher nicht Rechnung getragen.²

- Die Richtlinie geht von einer engen Anbindung der Vermittler-Aufsicht an die Aufsicht über die Kreditgeber aus, dennoch sieht der Gesetzentwurf vor, die Aufsicht über Vermittler in Deutschland dezentral zu organisieren.
- Es fehlen jegliche Ansätze zur Einführung eines Provisionsverbotes bei Baufinanzierungen, obwohl die Verhinderung fehlerhafter Vertriebsanreize ein zentrales Anliegen der Richtlinie ist und den Mitgliedsländern dazu ausdrücklich ein Provisionsverbot nahelegt wird.

Die Vorschläge zum Dispokredit hat der vzbv neu bewertet:

- Wir begrüßen, dass die Dispozinssätze auf dem Internetauftritt der Institute zu veröffentlichen sein werden. Trotzdem wird hiervon kaum Einfluss auf das immer noch übertriebene Zinsniveau des Dispos ausgehen. Transparenz alleine verschafft Verbrauchern keine relevante Marktmacht.
- Das Angebot einer Beratung durch Kreditinstitute im Falle einer erhöhten Disponutzung ist kritisch zu werten. Verbraucher mit akuten finanziellen Problemen, werden aufgrund fehlender Bonität vermutlich keinen neuen Kreditvertrag erhalten. Bezogen auf ihre Problemlage sind sie vielmehr auf eine Budget- oder Schuldnerberatung angewiesen. Kreditinstitute sollten an der Finanzierung des externen Beratungsangebots beteiligt sein, zumal es Gläubigerinteresse ist, einen Zahlungsausfall zu vermeiden.
- Bei einer nur geduldeten Überziehung, also ohne Dispo oder über diesen hinaus, sollte kein anderer Zinssatz als der Dispozinssatz zulässig sein. Denn wer als Kontoinhaber die erforderliche Bonität hat, dem kann auch der Disporahmen erweitert werden. Was eine Reihe von Instituten mittlerweile freiwillig richtig macht, die Begrenzung auf den Dispozinssatz, sollte deshalb zur Vorgabe für alle werden. Höhere Zinssätze sind für Banken auch ein Fehlanreiz besonders hohe Überziehungen ohne verantwortliche Darlehensentscheidung zu dulden.
- Außerdem sollte die jederzeit mögliche Kündigung des Dispo nicht dazu führen, dass andere Zahlungen ausfallen. Wenn etwa eingehendes Gehalt unmittelbar mit dem gekündigten Saldo verrechnet wird, können wichtige Zahlungen, wie die Miete ausfallen, bevor Verbraucher den Dispo umschulden konnten. Daher bedarf es einer kurzen aber angemessenen Rückzahlungsfrist von vier Wochen.

Das Umsetzungsgesetz regelt nicht nur Immobiliendarlehen, sondern **auch Verbraucherdarlehen** an einigen Punkten neu. Es wäre zweckmäßig **drängende Probleme** mit dem Vorhaben anzugehen:

- Verbraucherdarlehen werden sehr oft bis regelmäßig mit einer Restschuldversicherung abgeschlossen. Lukrative Zusatzprovisionen sorgen für den verbreiteten Vertrieb. Weil nur Pflichtversicherungen im Effektivzins

² TOP 40, 11.VSMKam 08.05.15 in Osnabrück,

https://www.verbraucherschutzministerkonferenz.de/documents/11_VSMK_Protokoll_final_mit_Aendungen_oeffentlich.pdf

ausgewiesen werden müssen, die Versicherungen aber meist – zumindest offiziell – „optional“ angeboten werden, erfahren Verbraucher so gut wie nie, wie erheblich die Versicherung das Darlehen verteuert. Damit die Kostenauswirkungen richtig erkannt werden können, sollte immer dann, wenn eine Restschuldversicherung angeboten wird, diese auch im Effektiven Jahreszinsen mit eingerechnet werden. Das Angebot einer optionalen Versicherung kann in diesem Sinne als ein Angebot ohne Restschuldversicherung und ein weiteres Angebot mit in diesem Fall fest zum Angebot gehörender Restschuldversicherung verstanden werden.

- Sogenannte Null-Prozent-Finanzierungen sind im Handel weit verbreitet. Wie der BGH³ im Oktober 2014 festgestellt hat, finden aber viele schützende Kreditvorschriften auf unentgeltliche Finanzierungen keine Anwendung. Insbesondere nicht jene Vorschriften, die sicherstellen, dass Verbraucher nicht am Darlehen gebunden bleiben, wenn die finanziert erworbene Sache zum Beispiel wegen nicht behebbarer Mängel zurückgegeben wurde (verbundenes Geschäft). Das sollte schnell korrigiert werden.

³ BGH Urteil vom 30.09.2014 XI ZR 168/13

B. Kommentierung der wesentlichen Regelungsvorschläge

1. Qualität der Beratung für Immobiliendarlehen sicherstellen

1.1. Beratung muss provisionsfrei sein

Beratung bedeutet aus Sicht des Verbraucherschutzes, dass der Berater sich vergleichbar einem Anwalt oder Steuerberater in das Interesse und in den Dienst des beratenden Verbrauchers stellt. Denn Verbraucher sind in aller Regel keine Finanzexperten. Wären sie welche, wäre die Beratung obsolet, Sie können alleine kaum das nötige Wissen aufbringen, um alle erforderlichen Aspekte einer optimalen Immobilienfinanzierung zu berücksichtigen. Von den Modellen angefangen, über die Bewertung des Marktes bei der Frage der richtigen Zinsbindung bis hin zu den steuerlichen Folgen bestimmter Darlehensformen kommen viele Faktoren zusammen, die sich selbst für qualifiziertere Laien kaum erschöpfend beurteilen lassen. Dabei handelt es sich zudem um einen Vertrag, den Verbraucher meist nur ein- oder zweimal in ihrem Leben abschließen, der dann jedoch ihr Leben und ihre finanziellen Möglichkeiten oft für Jahrzehnte bestimmt. Verbraucher müssen daher auf Berater als Experten zurückgreifen und sich auf deren Empfehlungen absolut verlassen können.

Zu Recht thematisiert die Richtlinie die Möglichkeiten negativer Einflussnahme, die über Absatzvorgaben, Vergütungssysteme und Zuwendungen, sei es als Provision oder in anderen Form, auf den Vertrieb und Abschluss von Baufinanzierungen ausgeübt werden können.

In Artikel 7 Absatz 4 der Richtlinie wird dies zusammengefasst als Auftrag formuliert:

*„Die Mitgliedstaaten tragen dafür Sorge, dass bei Kreditgebern, Kreditvermittlern oder benannten Vertretern, die Beratungsdienstleistungen erbringen, die Struktur der Vergütung des damit betrauten Personals dessen Fähigkeit nicht beeinträchtigt, im besten Interesse des Verbrauchers zu handeln, und dass sie insbesondere nicht an Absatzziele gekoppelt ist. Um dieses Ziel zu erreichen, **können die Mitgliedstaaten zusätzlich die Zahlung von Provisionen des Kreditgebers an den Kreditvermittler untersagen.**“*

Das Problem ist damit vom Gesetzgeber erkannt und benannt. Nach Auffassung des vzbv *sollten* Provisionen aber nicht nur, sondern sie *müssen* im Kontext der Beratung letztlich ausgeschlossen werden. Eine Beratung, bei der Provisionen und andere Anreize von Kreditgebern eine Rolle spielen können, kann sich nicht nur auf den Kreditnehmer einstellen, denn der Berater muss auch seine Finanzierung im Auge behalten. Es besteht ein systemimmanenter Konflikt.

Dies wird bei der Richtlinie auch durch rechtliche Vorgaben deutlich: Die Beratung ist, wie oben zitiert, im „besten Interesses des Verbrauchers“ zu erfüllen. Dies umfasst nicht nur, dass die Finanzierung objektiv tragfähig und zweckdienlich ist. Vielmehr müssen die Empfehlungen in Bezug auf die verfügbaren Angebote optimal die Situation der Verbraucher abbilden und sie geringstmöglich finanziell belasten. Ein Berater darf die aus unterschiedlichen Provisionen von Produkten

sich ergebenden Vergütungen also auf keinen Fall in Betracht ziehen. Dennoch nehmen sie wirtschaftlich auf ihn Einfluss.

Bedauerlicherweise wird mit dem Gesetzentwurf entgegen der Empfehlung in der Richtlinie die Provisionsberatung weiterhin zugelassen. Sollte es dabei bleiben, muss mindestens sichergestellt sein, dass Verbraucher eine wirklich provisionsfreie, echte Honorarberatung ohne jeden Zweifel von Angeboten unterscheiden können, die vorgeben anbieterunabhängig zu beraten, obwohl Provisionen fließen.

Daraus ergibt sich:

1. Dass der Entwurf den Begriff des Honorar-Immobilienberaters in § 34i Abs. 5 GewO-E legaldefiniert und geschützt ist wichtig. Im Sinne der Richtlinie muss aber auch jede andere Form der Beratung, die unter dem Schlagwort „unabhängig“ angeboten wird, den strengeren Anforderungen genügen, provisionsfrei zu sein.
2. Im Rahmen von Artikel 7 Ziffer 6 des Gesetzentwurfes gibt es zu § 34i Abs. 5 GewO-E aber einen unbestimmten Rechtsbegriff. Was eine „hinreichende Anzahl von entsprechenden auf dem Markt angebotenen Verträgen“ sind, die ein unabhängiger Berater anbieten muss, ist weit auslegbar.

→ Es empfiehlt sich vorsorglich, eine entsprechende Verordnungsermächtigung vorzusehen und im Katalog der Rechtsverordnungsbefugnis in § 34j GewO-E Abs. 1 mit einer Ziffer 6 zu ergänzen.

„6. die Anforderungen an die hinreichende Anzahl von heranzuziehenden Angeboten bei der unabhängigen Beratung im Sinne von § 34i Abs. 5 Ziffer 1.“

Jedenfalls dann, wenn sich eine Praxis in der unabhängigen Beratung zeigt, die nur einen sehr beschränkten Markt berücksichtigt, ließen sich die Voraussetzungen nachsteuern.

3. Dass bis dahin gemäß § 13b zu Art. 247 des Entwurfs zum Einführungsgesetzes zum BGB (EGBGB-E) alle Zuwendungen offen zu legen sind, ist zu begrüßen, kann aber nur übergangsweise helfen, die Verbraucher auf Interessenkonflikte aufmerksam zu machen. Gelöst werden diese hierdurch nicht.
4. Unabhängige Beratung als paralleles Angebot zur Provisionsberatung kann nur der erste Schritt sein. Da die Provisionsberatung in der Finanzvermittlung gegenüber der Honorarberatung lukrativer ist, haben Finanzvermittler kaum einen Anreiz, für eine entsprechende Umstellung. Da aber alleine eine provisionsfreie Beratung den essentiellen Interessenkonflikt auflöst und eine notwendige Voraussetzung für eine bedarfsgerechte Beratung schafft, muss zumindest mittelfristig eine vollständige Umstellung auf provisionsfreie Finanzvermittlung angestrebt werden.

1.2. Protokollierung der Beratung

Auf Grund von Art. 22 Abs. 3 e) der Richtlinie ist die abgegebene Immobilienfinanzierungs**empfehlung** zu dokumentieren. Eine Protokollierung, die lediglich die Empfehlung erfasst, bleibt aber unvollständig. Sie würde sich unter Umständen kaum von der Pflicht zur Übergabe der Standardinformation ESIS unterscheiden, die auch einfache Vermittler und Kreditgeber zu erfüllen haben.

Der Mehrwert einer Beratung bezieht sich gerade auf die eingehende Auseinandersetzung mit den Bedürfnissen und Umständen des Verbrauchers und einer darauf bezogenen abgewogenen Entscheidung für bestimmte Produkte. Die Protokollierung ist nutzlos, solange sie die Hintergründe der Empfehlung, also all der Bedingungen, die zur Empfehlung geführt haben und anhand derer die Bedarfsgerechtigkeit der Empfehlung gemessen werden kann, ausschließt.

Für die Protokollierung der vollständigen Beratung spricht:

1. Die Protokollierung kann unterstützen, sicherzustellen, dass alle für die Kreditentscheidung relevanten Rahmenbedingungen erfragt, analysiert und erfasst werden. Aus den Erfahrungen in der Protokollierung im Wertpapiervertrieb ist deutlich geworden, dass hierfür eine zielführende Protokollvorlage erforderlich ist.
2. Unter der Voraussetzung einer zielführenden Protokollvorlage, mit der sichergestellt wird, dass alle wichtigen Bedingungen für eine Finanzierung analysiert werden, können Beratungsprotokolle helfen, die wesentlichen Inhalte einer Beratung zu strukturieren. Auf diese Weise wird qualitätssichernd und damit auch im Interesse der Aufsicht dafür gesorgt, dass die gesetzlichen Vorgaben eingehalten und überprüft werden können.
3. Unter der Voraussetzung einer zielführenden Protokollvorlage können Beratungsprotokolle der Beweissicherung im Falle von Fehl- und Falschberatung dienen. Voraussetzung ist also eine Standardisierung der Beratungsprotokolle.
4. Unter der Voraussetzung einer zielführenden Protokollvorlage können Beratungsprotokolle gerade bei der Immobilienfinanzierungsberatung Verbrauchern als Referenz dienen. So kann es für Verbraucher wichtig sein, auch nach Jahren noch einmal auf die finanziellen Voraussetzungen und geplanten Freiräume ihrer Immobilienfinanzierung Bezug zu nehmen. Etwa wenn sie weitere Verpflichtungen aufnehmen müssen und sicherstellen wollen, dass dies mit den Haushaltsplanungen zum Immobiliendarlehen zu vereinbaren ist.

vzbv-Formulierungsvorschlag zu den Punkten 1. und 2.

1. Im Gesetzentwurf wird zu Art. 1 Ziffer 30 am Ende der § 511 Abs. 3 BGB-E wie folgt neu gefasst und ergänzt:

*„(3) Der Darlehensgeber hat dem Darlehensnehmer aufgrund der Prüfung gemäß Absatz 2 ein geeignetes oder mehrere geeignete Produkte zu empfehlen oder ihn darauf hinzuweisen, dass er kein Produkt empfehlen kann. **Die Beratung hat im besten Interesse des Darlehensnehmers zu***

erfolgen. Die Beratung ist zu dokumentieren und dem Darlehensnehmer auf einem dauerhaften Datenträger zur Verfügung zu stellen.“

2. Im Gesetzentwurf wird nach Art. 2 Ziffer 3 q) neu folgender § 19 dem Art. 247 Einführungsgesetz zum BGB (EGBGB) ergänzt:

„§ 19

Dokumentationspflichten bei der Beratung über Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen

Die Dokumentation der Beratung nach § 511 Absatz 3 umfasst mindestens die in Anlage 9 benannten Inhalte.

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie wird im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz und dem Bundesministerium der Finanzen durch Rechtsverordnung zum Schutze der Kreditnehmer und zur Vereinheitlichung der Struktur im Wege einer Verordnung weitere Vorschriften zur Form und zu den Angaben in der Beratungsdokumentation erlassen.“

3. Im Gesetzentwurf wird unter Art. 2 Ziffer 8 neu eine Anlage 9 dem Art. 247 EGBGB ergänzt.

*Dazu wird an dieser Stelle auf den als Anlage zu dieser Stellungnahme beigelegten Text verwiesen.

1.3. Schutz vor Betrug aber Zulassung echter Honorarberatung für Immobiliendarlehen

Eine am Verbraucherbedarf orientierte Beratung setzt Provisionsfreiheit voraus. Der Gesetzentwurf führt kein Provisionsverbot ein, versucht jedoch zumindest den Begriff der Honorarberatung zu schützen. Allerdings fehlt dem Entwurf im Artikel 1 zu Ziffer 37 und 38 zu den Änderungen an den §§ 655c und 665d BGB eine wichtige Abgrenzung.

Zu Recht wird und wurde vorgesehen, dass bei Allgemein-Darlehensverträgen ein Entgelt für die Vermittlung eines Darlehens erst mit erfolgtem und nicht mehr widerrufbarem Abschluss zusteht. Denn die Gefahr bleibt, dass Verbraucher in finanzieller Notlage auf die Versprechungen vorgeblicher Vermittler hereinfließen, ihnen auch noch in aussichtsloser Situation eine neue Finanzierung zu verschaffen. Diese oft unter dem Stichwort „Schufa-freie Darlehen“ zu findenden Angebote wurden schon verschiedentlich dokumentiert und sind aus Sicht der Schuldnerberatung ein dauerhaftes Risiko.

Im Unterschied dazu besteht eine andere Lage, wenn es um echte Immobiliendarlehen geht. Hier ist für eine Honorarberatung sicherzustellen, dass ein Honorar auch verlangt werden kann, wenn es nicht zu einem Abschluss kommt. Denn es kann auch das Ergebnis einer Beratung sein, dass Verbraucher im eigenen Interesse von einer

Baufinanzierung Abstand nehmen sollten. Die klare Empfehlung nach sorgfältiger Prüfung, von einem Vertrag Abstand zu nehmen, muss möglich sein.

- Zugelassene Honorar-Immobiliardarlehensberater im Sinne des § 34i Abs. 5 GewO-E sollten vom Anwendungsbereich des § 655c Satz 1 BGB-E ausgenommen werden. Ansonsten sind die Regelungen aber nicht einzuschränken.

2. Fairer Vorfälligkeitsausgleich

Sogenannte Vorfälligkeitsentschädigungen dienen dem Interessenausgleich, wenn Verbraucher gezwungen sind, eine Immobilienfinanzierung vorzeitig abzubrechen. Verbraucher können dabei in den allermeisten Fällen nicht frei entscheiden, ob sie vorfällig rückzahlen möchten. Vom Leitbild der Richtlinie, nach der Verbraucher das uneingeschränkte Recht auf jederzeitige Rückzahlung des Darlehens haben, will Deutschland mit dem Gesetzentwurf auch in Zukunft abweichen. Vorzeitig zurückgezahlt werden darf, wenn das finanzierte Objekt verkauft werden muss. Die Gründe hierfür sind in der Regel für Verbraucher zwingend: Berufsbedingte Umzüge, Familienzuwachs, Scheidung, Umzug wegen pflegebedürftiger Angehöriger oder auch eine wirtschaftliche Verschlechterung, die zur Aufgabe des Objektes zwingt. Diese Beispiele zeigen deutlich, dass die betroffenen Verbraucher regelmäßig schutzwürdig sind. Als weiterer anerkannter Grund zur vorzeitigen Rückzahlung gilt, wenn das sichernde Wohneigentum zur Sicherung eines weiteren Darlehens benötigt wird, der bisherige Kreditgeber aber nicht bereit ist, ein solches anzubieten und das Objekt für eine weitere Finanzierung freizugeben. In diesem Fall wird das Objekt nicht veräußert. Der bisherige Kreditgeber darf den Eigentümer jedoch nicht in der Nutzung seiner Immobilie für ein weiteres Darlehen blockieren.

Vorfälligkeitsentschädigungen sind nach der Richtlinie künftig eine Ausnahme, die vom Mitgliedstaat explizit vorzusehen ist (Art. 25 Abs. 5). Vor dem Interesse am Erhalt eines Marktes mit langfristig festverzinsten Darlehensangeboten, wie er Verbrauchern heute bekannt ist, wird die Entscheidung, Vorfälligkeitsentschädigungen weiter zu ermöglichen, vom vzbv zwar akzeptiert, zwingend notwendig ist es aber gesetzlich sicherzustellen, dass diese Entschädigungen fair und berechenbar sind.

2.1. Zutreffende Abrechnung der Vorfälligkeitsentschädigung

Der Gesetzentwurf regelt die Vorfälligkeitsentschädigung – von der Information im ESIS Standardinformationsblatt abgesehen – nur an zwei Stellen:

- Einmal in § 502 BGB-E durch die Regelung, Vorfälligkeitsentschädigungen überhaupt verlangen zu dürfen. Ohne diese Norm wäre nach Art. 25 Abs. 3 der Richtlinie jede Erhebung einer Vorfälligkeitsentschädigung untersagt.
- Zum anderen in § 493 Abs. 5 BGB-E durch die vorgegebene Pflicht der Kreditgeber, Verbrauchern unverzüglich nach der Anzeige ihrer Absicht zur vorfälligen Rückzahlung, Auskunft über ihre Möglichkeiten, die Höhe des zurückzuzahlenden Betrages und die Höhe einer Entschädigung zu geben.

Die Richtlinie sieht hier aber mehr vor:

- Die Entschädigung darf den finanziellen Verlust des Kreditgebers in keinem Fall überschreiten. Sie erlaubt zugleich ausdrücklich, ihn unterhalb des Schadens des Kreditgebers zu begrenzen (Art. 25 Abs. 3).
- Die Annahmen zur Entschädigungsberechnung sind offenzulegen und müssen vernünftig und zu rechtfertigen sein, was im Kontext einer Rechtsnorm bedeutet, dass sie objektiv überprüfbar sein müssen (Art. 25 Abs. 4).

Auch heute schon dürfte nach den Vorgaben von Gesetz und Rechtsprechung kein über den objektiven Schaden des Kreditgebers hinausgehender Schadenersatz als Vorfälligkeitsentschädigung verlangt werden. Auch ist im Schadensrecht derjenige gezwungen, seinen Anspruch nachvollziehbar zu begründen, der ihn geltend macht.

Dies ist aber in der Praxis nicht der Fall: In einer umfassenden Auswertung der Nachrechnung der Verbraucherzentralen von Abrechnungen über die Vorfälligkeitsentschädigung durch Anbieter war festzustellen, dass in nahezu zwei Drittel aller Abrechnungen die Vorfälligkeitsentschädigungen signifikant zu Lasten der Verbraucher überhöht berechnet waren. Diesem Ergebnis lagen 2.978 Nachrechnungen aus dem ganzen Bundesgebiet und dem Zeitraum Januar 2009 bis Juni 2013 zu Grunde⁴:

- In mehr als der Hälfte der Fälle, in denen Sondertilgungsrechte vereinbart waren, wurden diese nicht schadensmindernd angerechnet. Und das obwohl der Kreditgeber keinen Schaden in Bezug auf Beträge haben kann, die auch im Rahmen des weiterlaufenden Vertrages vorzeitig hätten zurückgezahlt werden dürfen. Verbraucherzentralen beobachteten sogar, dass Kreditinstitute versuchen, in den AGB die Anrechnung vereinbarter Sondertilgungen auf die Vorfälligkeitsentschädigung auszuschließen.
- In mehr als jedem dritten Fall unterblieb eine taggenaue Abrechnung der Vorfälligkeitsentschädigung zum tatsächlichen Rückzahlungszeitpunkt. Das bedeutet, es unterblieb eine Nachrechnung, ob sich der Schaden seit der ersten Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung durch die weitere Zinsentwicklung zugunsten des Verbrauchers verändert hat. Allerdings wurde bei fallenden Zinsen beobachtet, dass meistens neu nachgerechnet wurde, wenn der Ersatzanspruch des Kreditgebers höher auszufallen versprach, als ursprünglich berechnet.
- Schließlich wurden auffällig niedrige Risikokostensparnisse angenommen. Wird das Darlehen vorzeitig abgelöst, muss die Bank nicht mehr damit rechnen, dass der Betrag durch Zahlungsunfähigkeit ausfällt. Jene Zinsen, die nur der Abdeckung dieses Risikos dienen, müssen daher als ersparte Aufwendungen abgezogen werden.

Niemand kann bisher die Kalkulationen der Kreditgeber hierzu im Einzelfall nachvollziehen und prüfen, der nicht uneingeschränkten Zugang zu den Unterlagen des Instituts hat. Die angewendeten Margen erscheinen vor

⁴ Vorfälligkeitsentschädigungen: Überprüfung und Bewertung der Angemessenheit und Rechtmäßigkeit von Entschädigungszahlungen von Verbrauchern bei vorzeitig gekündigten Immobilienkrediten
 Marktuntersuchung der Verbraucherzentralen und des Verbraucherzentrale Bundesverbandes, Juli 2014, http://zap.vzbv.de/e53126b7-794a-4093-b824-6b79f13020a3/Vorfaelligkeitsentschaedigungen_Untersuchung_vzbv_2014.pdf

dem Hintergrund verschiedener in der Untersuchung näher dargestellter bekannter Risikomargen und Ansätze als viel zu gering.

- Die Folgen der fehlerhaften Abrechnung sind für Verbraucher deutlich spürbar: In immerhin mehr als einem Viertel der Fälle wurden Differenzbeträge zwischen den Abrechnungen der Institute und den Nachrechnungen basierend auf der Rechtsprechung von über 1.000 Euro festgestellt. In jedem zwanzigsten Fall überstieg die Differenz sogar 5.000 Euro. In den schlimmsten Fällen waren die Differenzen sogar fünfstellig bis zu einem Betrag von über 43.000 Euro.

Da es eine ausdrückliche Entscheidung des Gesetzgebers ist, Kreditgebern künftig eine Vorfälligkeitsentschädigung zu gewähren, müssen aus Sicht des vzbv im Gegenzug zumindest die Maßstäbe für die Berechnung genau geregelt werden. Unterbleiben solche klaren Berechnungsregeln, würde weiterhin eine Praxis gebilligt, mit der überhöhte Abrechnungen und nicht objektiv überprüfbare Annahmen möglich bleiben. Bislang fehlt eine entsprechende Regulierung der Vorfälligkeitsentschädigung. Dies bewertet der vzbv als **nicht richtlinienkonforme Umsetzung**.

Der vzbv hat auf der Basis der oben genannten Untersuchung und einer Studie zum Vergleich der Vorfälligkeitsentschädigung in Europa⁵ eine Regelung zur Vorfälligkeitsentschädigung entwickelt, die die im Rahmen der Untersuchung festgestellten Defizite ausschließt, ohne im Grundsatz von der bisherigen Herleitung des Ersatzes aus Marktzinsveränderung und entgangenem Gewinn abzuweichen.

vzbv-Formulierungsvorschlag für § 502 Abs. 4 BGB

Im Gesetzentwurf wird zu Artikel 1 Ziffer 19 c) ergänzt:

Folgender Absatz 4 wird angefügt:

„(4) Bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen wird ein Vorfälligkeitsausgleich nach folgenden Maßgaben berechnet:

- 1. Bei der Berechnung sind alle vertraglich eingeräumten Optionen, die Einfluss auf die Berechnung der Entschädigung nehmen können, zugunsten des Kreditnehmers in Anrechnung zu bringen. Dies sind insbesondere alle Sondertilgungsoptionen und alle Optionen zur Anpassung der Tilgungsleistung. Einschränkungen von Optionsrechten für den Fall der vorfälligen Rückzahlung sind unbeachtlich.*
- 2. Ein Schaden, der sich aus der Veränderung der Marktzinslage bei vorzeitiger Rückzahlung ergibt, wird auf der Basis der Differenz der Hypothekendarlehensrenditen der Bundesbank (BBK01.WT3078 bis BBK01.WT3092 - Aus der Zinsstruktur abgeleitete Renditen für Pfandbriefe mit jährlichen Kuponzahlungen / Restlaufzeit 1-15 Jahr(e) /*

⁵ Studie durch Hans-Joachim Dübel, beide Dokumente verfügbar über <http://www.vzbv.de/pressemeldung/kostenfalle-immobilienkredit>

Tageswerte) zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses und Rückzahlung des Darlehens ermittelt. Die verwendeten Zinssätze sind auszuweisen.

3. *Kann über einen nach Ziffer 1 zu bestimmenden Zinsänderungsschaden hinaus zusätzlich ein entgangener Gewinn geltend gemacht werden, so darf dieser 0,5 Prozent des vorzeitig zurückgezahlten Betrages nicht überschreiten. Dieser Schaden kann insbesondere dann nicht geltend gemacht werden, wenn in Folge der vorzeitigen Rückzahlung eine neue Finanzierung zwischen den Vertragsparteien vereinbart wird.“*

Der Vorschlag ersetzt die bisherige Wahlfreiheit der Darlehensgeber, den Schaden durch einen Vergleich des ausgezahlten Darlehens mit einem neuen Darlehen zum Zeitpunkt der Rückzahlung (Aktiv-Aktiv-Methode) oder gegenüber einer Anlage des erhaltenen Betrages in Pfandbriefen in Bezug zu setzen (Aktiv-Passiv-Methode). Vielmehr wird der Bezug unmittelbar über die Pfandbriefrenditen gebildet (Passiv-Passiv-Methode). Dieses Vorgehen erlaubt die Berechnung des Zinsverschlechterungsschadens als wesentliche Komponente eines Vorfälligkeitsausgleichs, ohne dabei auf Parameter, wie ersparte Risikokosten, zurückgreifen zu müssen, die sich einer unabhängigen Kontrolle entziehen, da sie aus bankinternen Ansätzen abgeleitet werden. Ziffer 1 verhindert, dass vertraglich bestehende Optionsrechte nicht vorab angerechnet werden, obwohl der Gläubiger mit ihrer Nutzung rechnen musste und insofern keinen Schaden haben kann. Mit Ziffer 3 wird ein verbliebener Zinsmargenschaden pauschalisiert. Dieser Schaden entspricht jenen Kosten des Kreditgebers, die dieser in Erwartung einer vollständigen Laufzeit in den Kreditzins eingepreist hat. Die Pauschalierung muss niedrig genug angesetzt werden, um die wahren Kosten nicht zu überschreiten. Der Ansatz von einem halben Prozent erfolgt auf Basis branchenüblicher Ansätze und den Erkenntnissen unserer Studie. Ausweislich dieser kann ein entgangener Gewinn ökonomisch jedenfalls dann nicht geltend gemacht werden, wenn mit Verbrauchern zugleich ein neues Darlehen, etwa bei Umzug am neuen Wohnort, vereinbart wird. Denn dieses neue Darlehen wäre ohne die vorzeitige Beendigung des alten Darlehens nicht zustande gekommen. Das neue Darlehen ersetzt dann das Erfüllungsinteresse des alten.

2.2. Schutz vor den Effekten stark gefallener Marktzinsen

Einen wesentlichen Anteil am Volumen der Vorfälligkeitsentschädigung hat die Entwicklung der Marktzinsen. Fallen die Marktzinsen stark und besteht somit ein großer Unterschied zum vereinbarten Darlehenszins, kann es zu sehr hohen Entschädigungsforderungen kommen. In extremen Zinslagen bedeutet dies, dass die Zahlungsfähigkeit von Verbrauchern in ohnehin häufig prekären Situationen, die die Vorfälligkeit ausgelöst haben, gefährdet wird.

Eine solche Marktlage liegt aktuell vor. Seit Beginn der Finanzmarktkrise 2008 sind die durchschnittlichen Zinsen für Immobiliendarlehen mit zehnjähriger Zinsbindung von etwas über 5,5 Prozent bis zum November 2014 auf nur noch 1,81 Prozent

gefallen.⁶ Bei der Nachrechnung von Vorfälligkeitsentschädigungen war ein dramatischer Anstieg der Entschädigungsforderungen zu verzeichnen.

Zeitraum	Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung [%]
2007–2008	4,0
2012–2013	10,8

Tabelle 1: Durchschnittliche Höhe der Entschädigungsforderung in Prozent des abgelösten Restkapitals (Quelle vzbv Untersuchung Fn. 6)

Zeitraum	VE > 10 % des Restkapitals [%]
2007–2008	2,8
2012–2013	58,9

Tabelle 2: Anteil der Fälle, bei denen die Entschädigungsforderung mehr als 10 % des Restkapitals beträgt (Quelle vzbv Untersuchung Fn. 6)

Das bedeutet, Verbraucher müssen durch den ungewöhnlich drastischen Zinsabschwung heute überwiegend mehr als 10 Prozent des Restkapitals als Vorfälligkeitsentschädigung leisten.

Gemäß der Vorgaben zum neuen standardisierten Informationsblatt ESIS sind Verbrauchern auch Angaben zur Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung künftig schon vorvertraglich zu unterbreiten.

„Der Kreditgeber erläutert, wie die Vorfälligkeitsentschädigung berechnet wird, und gibt den maximalen Höchstbetrag der Entschädigung an oder – falls dies nicht möglich ist – macht dem Verbraucher in einem anschaulichen Beispiel deutlich, wie hoch die Entschädigung bei der Zugrundelegung unterschiedlich möglicher Szenarien ausfällt.“ (Vorgabe der Richtlinie zu Abschnitt 9 ESIS)“

Eine Vorfälligkeitsentschädigung nicht zu begrenzen, bedeutet vor diesen Vorgaben auch, Verbraucher mit Gefahren, wie sie sich heute darstellen, vorab konfrontieren zu müssen. Es würde daher Sinn machen, durch eine Reform jetzt auch dafür zu sorgen, dass Verbrauchern über ESIS ein klarer Höchstbetrag benannt werden kann und keine vage Berechnung. Sonst müssten sich Verbraucher noch stärker als bislang und zu Recht fragen, ob sie ein derart offenes Risiko, das sich durch einen simplen Vorgang wie einem Arbeitsplatzwechsel realisieren kann, mit einer Immobilienfinanzierung überhaupt noch eingehen dürfen.

Zum Schutz von Verbrauchern wird eine Begrenzung der Vorfälligkeitsentschädigung auf 5 Prozent vorgeschlagen.

Der Vorschlag ist ein vermittelnder Ansatz zwischen einem wirksamen Schutz von Verbrauchern vor finanzieller Überforderung und einer Deckelung, die das System

⁶ Bundesbank Zinsstatistik Sollzinsen der Banken (MFIs) in Deutschland Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke

der Refinanzierung der Darlehen nicht beeinträchtigen muss. Die Deckelung soll dabei nur bei besonders hohen Entschädigungsforderungen nach starkem Marktzinsabfall wirken. Das bedeutet, sie findet außerhalb dieser Phasen nicht oder nur sehr minimal begrenzend statt.

- Ausweislich der Ergebnisse unserer Studie über die Vorfälligkeitssysteme in Europa ist von einer Deckelung dann keine negative Auswirkung auf die Gestaltung von Festzinsdarlehen zu erwarten, wenn dieser Deckel so hoch ist, dass eine Begrenzung der Entschädigung erst in besonderen Situationen erfolgt.⁷
- Um sicherzustellen, dass ein Zinssatz von 5 Prozent eine in diesem Sinne wirklich vertretbare Beschränkung darstellt, wurden noch einmal Nachrechnungen von Vorfälligkeitssituationen über einen langfristigen Zeitraum von 1973 bis 2014, also fast 40 Jahren, angestellt. Damit sind alle bisher denkbaren Marktphasen einschließlich der Krise von 2008 erfasst und in historischen Bezug gesetzt.

Über ein typisches Modelldarlehen (100.000 Euro, 2 Prozent Tilgung) wurde aus den Zinsentwicklungen der vergangenen Jahre ermittelt, wie sich ein Abbruch jeweils nach einem, zwei etc. Jahren bis zum Ende der Zinsbindung ausgewirkt hätte.

Je länger die Zinsbindungsfrist ist, desto länger ist der Zeitraum der möglichen Zinsänderungen. Bei der Nachrechnung wurde daher einmal von Darlehen mit einer Zinsbindungsfrist von 10 Jahren und einmal mit nur 5 Jahren ausgegangen. Kurze Fristen werden bevorzugt, wenn in der Zukunft mit günstigeren Zinsen gerechnet werden kann. Andernfalls ist es umgekehrt. Basierend auf den historischen Zinsdaten wurden 342 Vorfälligkeitssituationen für zehnjährige Darlehen und 162 Situationen für fünfjährige Darlehen berechnet.

Bei den langfristigen, also zehnjährigen, Zinsbindungen ergab sich im Durchschnitt eine Vorfälligkeitsentschädigung von 6,6 Prozent gegenüber dem verbliebenen Restkapital. Bei den kurzfristigen Zinsbindungen ergaben sich dagegen im Durchschnitt nur 3,04 Prozent der Restschuld. Betrachtet man lang- und kurzfristigen Darlehen zusammen, ergibt sich ein Wert von 5,49 Prozent.

In der Praxis wird dieser Wert sogar niedriger liegen.

- Denn bei dieser Modellrechnung bleibt außer Acht, dass der Anteil von lang- und kurzfristigen Darlehen nicht stets gleich verteilt ist. Vielmehr ist in Phasen hoher Marktzinsen von einer höheren Neigung der Verbraucher auszugehen, erst einmal kürzere Zinsbindungen zu vereinbaren. Die Gefahr hoher Entschädigungen steigt wiederum mit der Höhe des Marktzinses und damit des abgeschlossenen Vertragszinses. In Niedrigzinsphasen, wie heute, kann der Vertragszins nicht so stark fallen, dass die Entschädigungen die Grenze erreichen. Damit sinkt der oben errechnete Durchschnitt in Richtung des niedrigeren Wertes für kurzfristigen Darlehen. Denn je größer die

⁷ Hans-Joachim Dübel, Vorfälligkeitsentschädigung in Europa 2013, http://zap.vzbv.de/ea32b458-fc3d-4f19-b775-1ccadd9f2f62/Vorfaelligkeitsentschaedigungen_Europa_Gutachten_Finpolconsult_2014-04-16.pdf

rechnerische Gefahr hoher und zu kappender Entschädigungen wird, desto stärker wird der Anteil kürzerer Darlehen, mit den nachgewiesenen im Durchschnitt niedrigeren Entschädigungsansätzen, sein.

- Bei längerfristigen Darlehen werden heute regelmäßig Sondertilgungsrechte vereinbart. Fügt man der Modellrechnung oben eine typische Sondertilgung von jährlich 5 Prozent der Darlehenssumme hinzu, sinkt das durchschnittliche Verhältnis von Vorfälligkeitsentschädigung zur Restschuld auch bei zehnjähriger Zinsbindung auf nur noch 6,01 Prozent und bei den fünf- und zehnjährigen Zinsbindungen zusammen auf lediglich 4,99 Prozent.

Das bedeutet, der Ansatz von 5 Prozent bildet eine Grenze ab, bei der es auch langfristig betrachtet zu keinem generellen Absenken der Entschädigung kommt.

In jenen Fällen, in denen es zu höheren Entschädigungen kommt, die dann zu kappen wären, können die Banken viel besser Risikovorsorge betreiben, als individuelle Verbraucher. Es ist zu erwarten, dass die Kosten für eine diesbezüglich ergänzende Risikovorsorge durch einen leichten Zinsaufschlag abgegolten werden können. Dieser Betrag wäre als eine Art „Versicherungsbeitrag“ hinzunehmen, auch weil Verbraucher für sich selbst vorab nicht ausschließen können, dass sie zu einer vorzeitigen Ablösung gezwungen sind.

Da es einen hohen Wettbewerb in diesem Markt bisher gibt, sollten diese Zusatzkosten über den Markt auch einem Wettbewerbsdruck ausgeliefert sein.

vzbv-Formulierungsvorschlag für § 502 Abs. 5 BGB-E

Im Gesetzentwurf wird zu Artikel 1 Ziffer 19 d) ergänzt:

Folgender Absatz 5 wird angefügt:

„(5) Bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen darf der Vorfälligkeitsausgleich 5 Prozent des vorzeitig zurückgezahlten Betrags nicht überschreiten.“

2.3. Keine einseitige Belastung der Verbraucher bei Vorfälligkeit

Bisher wurde die vorzeitige Vertragserfüllung als Schadensfall betrachtet, der einen Anspruch auf Schadensersatz begründet – daher die Bezeichnung ‚Vorfälligkeitsentschädigung‘. Dem lag die Annahme zu Grunde, dass Verbraucher, wenn auch aus besonderen Gründen gerechtfertigt, den Vertrag brechen, wenn sie vorfällig zurückzahlen und insofern dem Gläubiger zum Ersatz des resultierenden Schadens verpflichtet sind.

Die Richtlinie spricht Verbrauchern nun aber das ausdrückliche Recht zu, einen Vertrag vorfällig zu erfüllen (Art. 25 Abs. 1). Dieses Recht darf bei Festzinsdarlehen für den Zeitraum der Zinsbindung zwar an ein berechtigtes Interesse geknüpft werden (Art. 25 Ansatz 5) es bleibt aber als Recht bestehen und kann nicht mehr als ein Vertragsbruch qualifiziert werden. Vielmehr ist die Entschädigung des berechtigten Interesses der Gläubiger in einem solchen Fall vom Gesetz besonders vorzusehen und wie oben dargestellt auf den tatsächlichen finanziellen Verlust zu begrenzen.

Sind Verbraucher gezwungen, in einer Marktlage mit gestiegenen Zinsen im Verhältnis zum Vertragszins vorfällig zurück zu zahlen, ergibt sich ein negativer Schaden beim Gläubiger. Der Kreditgeber erfährt einen Gewinn, da sich der Kreditbetrag besser verzinst am Markt wieder vergeben lässt.

Auf Grund der veränderten Rechtsgrundlage für den Ersatz des finanziellen Verlustes und auf Grund der verbindlichen Maßgabe, dass nicht über den Verlust des Gläubigers ausgeglichen werden darf, stellt sich die Frage, ob der Gesetzgeber den Gläubigern einseitig einen Ausgleich gestalten darf, während trotz des Rechtsanspruches der Verbraucher auf Rückzahlung ein Gewinn bei den Gläubigern verbleibt.

Diese Ungleichbehandlung ist vor dem Hintergrund des Gleichheitsgrundsatzes in Art. 3 Grundgesetz zumindest besonders zu begründen. Denn wenn es nun nur noch um den objektiven Ausgleich der Vertragserwartung geht – die als solche auch von Verbraucherseite nicht in Frage gestellt wird –, dann bedarf es einer besonderen Rechtfertigung, warum ein Kreditgeber besser zu stellen ist, wenn ein Verbraucher in einer Hochzinsphase von einem gesetzlichen Gestaltungsrecht Gebrauch macht. Eine verfassungsrechtlich kritische Ungleichbehandlung bei der Gestaltung eines Ausgleichsanspruches kann nur verhindert werden, wenn der Kreditgeber nur so gestellt wird, wie er es wäre, wenn der Vertrag erwartungsgemäß erfüllt würde.

Daher wäre die Regelung weiter wie folgt zu ergänzen:

vzbv-Formulierungsvorschlag für § 502 Abs. 6 BGB

Im Gesetzentwurf wird zu Artikel 1 Ziffer 19 e) ergänzt:

Folgender Absatz 6 wird angefügt:

„(6) Ergibt die Berechnung des Schadens auf Grund der Zinsentwicklung nach Absatz 4 Ziffer 2 auf Seiten des Gläubigers einen Gewinn, so ist dieser forderungsmindernd auf den Rückzahlungsbetrag anzurechnen.“

3. Keine Verschlechterung von Sanktionen zum Schutz vermeidbarer Rechtsfehler beim Widerruf

Der Gesetzentwurf sieht einen gravierenden Rückschritt im Verbraucherschutz vor. Vorgesehen ist ein automatisches **Erlöschen des Widerrufsrechts** bei

Immobilienkredit nach einem Jahr und 14 Tagen– unabhängig davon, ob Anbieter zuvor ihren Informationspflichten nachgekommen sind oder nicht.

Der Entwurf argumentiert, die Unsicherheiten durch wandelnde Rechtsauffassungen seien den Instituten nicht zuzumuten. Das EU-Recht sieht allerdings eine Absicherung der Erfüllung bestehender Informationspflichten gerade über Sanktionsregeln zwingend vor. Ferner birgt jede neue gesetzliche Regelung anfangs das Risiko, durch die Justiz neu konkretisiert zu werden. Dieses allgemeine Risiko tragen im Übrigen aber stets beide Vertragsseiten. Dies kann kein legitimer Grund sein, Sanktionen zu Rechtsregeln aufzuweichen oder wegzulassen.

Auch die konkreten Gründe von Seiten der Kreditwirtschaft tragen den Bedarf für eine Änderung nicht:

- Die Kreditwirtschaft hat nach den bisherigen Erkenntnissen der Verbraucherzentralen in den Jahren von 2002 bis 2010 das Widerrufsrecht vernachlässigt und viele Fehler bei der Belehrung gemacht. Das Desinteresse wird auch dadurch dokumentiert, dass bis 2005 sogar noch die Möglichkeit bestand, das Widerrufsrecht auszuschließen, wovon aber nach Einschätzung der Verbraucherzentralen selten Gebrauch gemacht wurde.
- Tatsächlich haben in der Vergangenheit zahlreiche Kreditgeber unklare Widerrufsbelehrungen formuliert, die es Verbrauchern unmöglich machen, die Bedingungen des Widerrufs eindeutig zu erkennen. Dazu zählt bis wann der Widerruf ausgeführt werden kann, wie konkret wem der Widerruf zu erklären ist und welche Folgen der Widerruf hat. Alle drei Fragen müssen sich dem Laien zweifelsfrei und richtig beantworten, soll die Chance bestehen, vom Widerruf wirklich binnen 14 Tagen Gebrauch machen zu können.
- Die Verbraucherzentrale Hamburg prüft seit Monaten schwerpunktmäßig viele tausende Widerrufsbelehrungen, die ihnen Verbraucher dazu zusenden. Es zeigt sich ein differenziertes Bild, nach dem tatsächlich erstaunlich viele Widerrufsbelehrungen mangelhaft sind:
 - Es gibt Mängel, die eindeutig vom Bundesgerichtshof oder anderen Gerichten als unzulässig erachtete Formulierungen enthalten.
 - Andere enthalten zwar zweifelhafte Formulierungen, diese führen aber nicht notwendigerweise zu einem dauerhaften Widerrufsrecht.
 - Gut die Hälfte der gefundenen Belehrungen vor 2010 weisen zwar Fehler auf, führen aber wahrscheinlich nicht zu einem Widerrufsanspruch.
 - Etwas mehr als zehn Prozent sind auch bei strenger Prüfung völlig beanstandungsfrei. Seit 2010 trifft letzteres zudem auf nahezu alle Belehrungen zu.
- Hinzu kommt, dass seit 2002 Musterwiderrufsbelehrungen bestehen, die 2008 und 2010 konkretisiert wurden. Diese leider auch weiterhin für den

Laien oft schwerverständlichen Formulierungen hätten zumindest formal die Belehrungspflicht erfüllt.

Dieses Ergebnis zeigt, dass es keinesfalls unmöglich oder gar unzumutbar war, richtig zu belehren. Dies erscheint mehr als eine kollektive Schutzbehauptung von Rechtsabteilungen jener Institute, die ihren Pflichten nicht hinreichend nachgekommen sind und deren Institute nun mit der gesetzlich vorgesehenen Konsequenz dieser Fehler konfrontiert werden. Dass heute alle Institute in der Regel richtig belehren, unterstreicht dies.

Rechtssicherheit hätten sich die Unternehmen zudem seit langem verschaffen können. Nach den Präzisierungen durch die Justiz waren die betroffenen Institute in zumutbarer Kenntnis der eigenen Fehler und hätten längst durch eine Nachbelehrung klären können, welche Verbraucher von ihrem Recht auf Widerruf Gebrauch machen.

- Denn das Gesetz sieht im heutigen § 356b Absatz 2 BGB bereits vor, dass festgestellte Fehler nicht zu einem „ewigen“ Widerrufsrecht führen müssen. Dies ist vielmehr nur dann der Fall, wenn Darlehensgeber über ihre eigene Erkenntnis des Fehlers Stillschweigen bewahren und Verbraucher nicht korrekt nachbelehren.
- Bei einer Nachbelehrung haben Verbraucher einen Monat Zeit, die Korrektur zu prüfen und den Vertrag weiter zu akzeptieren oder von ihrem Widerrufsrecht Gebrauch zu machen.
- Diese Nachbelehrung bleibt auch weiterhin allen anderen Maßnahmen vorzuziehen, denn sie sanktioniert den Fehler durch den zweifelsfrei möglichen Widerruf, sie holt die unterlassene Information wirksam nach und sie schafft in einem überschaubaren Zeitraum nach der Entdeckung des Fehlers Rechtssicherheit für den Bestand an Verträgen mit diesem Fehler.

→ Die Einschränkung des Widerrufsrechts ist damit eine unnötige Reaktion.

→ Die Einschränkung des Widerrufsrechts ist aber auch eine sehr schädliche Reaktion:

Im Sommer 2014 traten im Rahmen der Umsetzung der Verbraucherrechterichtlinie Regelungen in Kraft, die das Widerrufsrecht bei unterlassener Belehrung etwa im Fernabsatz einschränken. Das Widerrufsrecht entfällt danach, wie jetzt für Immobiliendarlehen geplant, wenn von ihm nicht binnen eines Jahres und 14 Tagen Gebrauch gemacht wird. Dazu wird davon ausgegangen, dass Verbraucher innerhalb dieses Zeitraums sich spätestens über eine eigene Fehlentscheidung klar werden und über das eigentlich nur kurzzeitig vorgesehene Widerrufsrecht noch nachträglich gegen den Vertrag entscheiden können.

Dieser automatische Verfall ist nach dem bisherigen Willen des Gesetzgebers auf Verträge über Finanzdienstleistungen nicht anwendbar. Die entsprechende

Regelung in § 356 Abs. 3 Satz 3 BGB formuliert das ausdrücklich und unmissverständlich.

- Anders als zum Beispiel bei einer Warenlieferung, kann die Bewertung der Eigenschaften eines Finanzdienstleistungsproduktes durch den Verbraucher ohne vollständige Information nicht erfolgen. Auch zeigen sich Fehler und Mängel in diesen Fällen nicht ohne weiteres von alleine und könnten mit Sicherheit auch bei unterlassener Belehrung noch im ersten Jahr wahrgenommen werden. Für eine Baufinanzierung gilt das im besonderen Maße, da sie regelmäßig auf einen Zeitraum von einem Jahrzehnt ausgerichtet ist. Zudem handelt es sich bei Baufinanzierungen um wirtschaftlich besonders bedeutsame Verträge. Ihr Scheitern durch ein falsches Produkt beeinträchtigt Verbraucher nicht nur finanziell sondern gefährdet auch den Lebensmittelpunkt der Familie.
- Ausgerechnet bei einem der damit gefährlichsten Verträge der Finanzdienstleistungen einen Wegfall wie beim einfachen Versandhandel vorzusehen, schafft eine gefährliche Präzedenz. Es ist damit zu rechnen, dass nach einer erfolgreichen Einschränkung für den Immobiliarkredit neue Forderungen für weitere Verträge geltend gemacht werden und das Schutzniveau erheblich sinkt, um die bewusste Ausnahme für Finanzdienstleistungen gänzlich zu beseitigen.

Eine **besondere Gefahr** geht von dem Vorschlag ferner aus, weil keineswegs nur die Frage der Widerrufsregelung betroffen ist. Denn es geht auch um die Sanktion, wenn Anbieter ihre Informationspflichten vernachlässigen und ein völlig falsches Verständnis vom Vertrag entsteht. **Entfällt die Widerrufbarkeit des Vertrages nach einem Jahr und 14 Tagen, bleiben nach dieser Zeit unterlassene oder falsche Informationen weitgehend sanktionslos.** Nach der bisherigen Regelung beginnt die Widerrufsfrist erst zu laufen, wenn die Informationspflichten erfüllt sind.

Die Bundesregierung begründet hierzu, dass es eine Reihe von besonderen Sanktionen gäbe, die dann trotzdem noch greifen. Das ist für einige konkrete Vorgaben richtig. Etwa wenn der Effektivzins zu niedrig angegeben wurde, sind die Vertragszinsen so anzupassen, dass der niedrigere Effektivzins wieder zutrifft. Oder wenn Angaben über Sicherheiten oder Laufzeiten fehlen, werden diese Fehler zu Gunsten des Kreditnehmers interpretiert. In gleicher Weise werden aber auch bei vielen anderen Verträgen *fehlende oder unklare* Vertragsangaben auf der Basis der Normvorgabe ersetzt oder korrigiert. Das dient teils als Sanktion mehr aber eigentlich der Klarstellung fehlender oder widersprüchlicher Vertragsinhalte. Die Sanktion besteht hier nur darin, dass der Anbieter das Ersetzen der fehlenden oder fehlerhaften Angaben zu Lasten seines Interesses zu dulden hat. Der Vertrag passt sich aber eigentlich nach den konkreten Vorgaben nur auf das Maß an, wie er objektiv aus Sicht des Kreditnehmers nach Auslegungsgrundsätzen ohnehin zu verstehen war. Eine wirksame aber nicht notwendigerweise auch abschreckende Sanktion, denn die Anpassung enthält kaum eine bestrafende Wirkung, wie die Reduktion von Zinsansprüchen auf den Marktzins etwa bei der fehlerhaften Kreditwürdigkeitsprüfung. **Dem Anbieter droht keine wirtschaftliche**

Einbuße beim Rechtsverstoß, die ihn anhalten würde, von Anfang an mit den Rechtspflichten sorgfältig umzugehen.

Bemerkenswert ist die **erhebliche Unsicherheit bei der Begründung** im Regierungsentwurf zu diesem Punkt⁸. Es wird eingeräumt, dass Pflichtverstöße sanktionsfrei bleiben könnten. Es könne dann aber in „besonders gelagerten Einzelfällen“ und wenn nachgewiesen werde, dass die Pflichtverletzung „kausal für den nichterfolgten Widerruf des Darlehens war“ ein allgemeiner Schadenersatzanspruch geltend gemacht werden, der darauf hinausläuft „so gestellt zu werden, als hätte man das Darlehen innerhalb der Widerrufsfrist wirksam widerrufen.“

Der vzbv ist der Ansicht, dass die Gefahr des Wegfalles erforderlicher Sanktionen durch die Änderung auch auf Basis dieser Ausführungen als belegt anzusehen ist. **Damit besteht die Gefahr, dass Anbieter Pflichtverletzungen billigend in Kauf nehmen können, weil sie damit rechnen dürfen, dass diese zu spät erkannt werden und eine Durchsetzung im Einzelfall, wie vom Regierungsentwurf beschrieben, hochgradig unwahrscheinlich ist.** Schon der damit zusätzlich erforderliche Nachweis einer Kausalität zu einem hypothetischen Verhalten unmittelbar nach Vertragsschluss wird in der Regel nicht gelingen. Diese individuelle Voraussetzung macht sogar Sammelverfahren unmöglich. Selbst wenn dieses im Einzelfall dann doch gelingt, werden vereinzelte Widerrufe kaum eine relevante Abschreckungswirkung entfalten können, irreleitende oder unvollständige Informationen zu unterlassen. Sanktionen müssen aber bei EU-Richtlinien wirksam, angemessen und abschreckend sein.

Vor dem Hintergrund der Anforderungen an Sanktionen begibt sich die Bundesrepublik bei Umsetzung dieses Vorschlages in die Gefahr, vom EuGH bei nächster Gelegenheit korrigiert zu werden.

Erst 2014 hat der EuGH in die französische Verbraucherkreditgesetzgebung eingegriffen, weil er wirksame und abschreckende Sanktionen nicht feststellen konnte. Dafür reichte es aus, dass einem Anbieter trotz sanktionsbedingten Wegfalles des vertraglich geschuldeten Zinssatzes noch der gesetzliche Zinssatz zustehen konnte und dieser in bestimmten Fällen gleich hoch oder höher hätte sein können, als was vertraglich geschuldet war.⁹ Wenn selbst ein losgelöst vom Kreditrecht gestalteter gesetzlicher Zinssatz wegen seiner Wirkung als Verstoß gegen die Vorgabe abschreckender Sanktionen nach dem EuGH anzusehen ist, um wie wahrscheinlicher ist es dann, dass der EuGH das gänzliche Fehlen von wirksamen und abschreckenden Sanktionen für bestimmte Pflichten aus den beiden Kreditrichtlinien, als fehlerhafte Umsetzung bewerten wird? Noch dazu wenn sich die Widerrufbarkeit als eindeutig abschreckend erwiesen hat und auch deswegen seit 2010 rechtstreu belehrt wird und es nun Ziel des Entwurfes ist, genau diese Wirkung zu beseitigen.

→ Daher ist die Anpassung des § 356b Absatz 2 BGB-E zu Artikel 1 Ziffer 5 des Gesetzentwurfes zu unterlassen.

⁸ Siehe Seite 91

⁹ EuGH Urteil vom 27.05.2014, C – 565/12, „Crédit Lyonnais – Fall“

Der vzbv geht davon aus, dass der EuGH basierend auf seiner bisherigen Rechtsprechung diese Anpassung als Verstoß gegen die Vorgaben der umzusetzenden Richtlinie – konkret gegen Art. 38 Absatz 1 - bewerten wird.

4. Kreditbewertung auch zum Schutz der Verbraucher

4.1. Zivilrechtliche Sanktionen gegenüber der Kreditwirtschaft

Der vzbv begrüßt die im Gesetzentwurf vorgesehene Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung (§§ 505a–505d BGB-E). Auch die vorgesehene Sanktionsmöglichkeit bei Pflichtverstößen, die den Betroffenen zu Gute kommt, wird vom vzbv unterstützt.

Im Sinne dieser Kreditwürdigkeitsprüfung ist es für Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge erforderlich, dass keine erheblichen Zweifel daran bestehen und für Immobilier-Darlehensverträge, dass es wahrscheinlich ist, dass der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag nachkommen wird.

Für Verbraucher ist es essentiell, nur Verpflichtungen einzugehen, die sie auch erfüllen können. Allerdings ist bis heute zu beobachten, dass Verbrauchern gerade bei Allgemein-Darlehensverträgen Angebote gemacht werden, bei denen die Erfüllbarkeit von Anfang an in Frage steht; etwa wenn die mit einem Darlehensangebot verbundenen Raten den Verbrauchern nicht einmal mehr das pfändungsfreie Einkommen als Existenzminimum beließen. Insbesondere bei Baufinanzierungen sind fehlerhafte Kreditwürdigkeitsprüfungen schnell existenzgefährdend.

Demgegenüber sollten allerdings im Falle einer Anschlussfinanzierung geringere Anforderungen an die Kreditwürdigkeitsprüfung zu stellen sein als zu Beginn der Finanzierung. Denn wenn die finanzielle Situation eines Verbrauchers zwar kritisch ist, die Möglichkeit, dass die Verbindlichkeiten erfüllt werden aber noch besteht, würde die Versagung einer Anschlussfinanzierung wegen strengerer Anforderungen nicht einen Zahlungsausfall verhindern, sondern ihn sofort herbeiführen. Hier sollte im Interesse der Verbraucher wie der Kreditgeber Rechtssicherheit geschaffen werden, damit auf Grund der möglichen Sanktionen des § 505d BGB-E Anschlussfinanzierungen nicht voreilig verweigert werden.

vzbv-Vorschlag zum § 505a BGB-E

In Artikel 1 Ziffer 24 wird zu einem § 505a BGB-E folgender Absatz 3 ergänzt:

„(3) Bei einer erforderlichen Anschlussfinanzierung eines Immobilier-Verbraucherdarlehens sollte die Finanzierung des ausstehenden Restdarlehens nicht an den Vorgaben von Absatz 1 scheitern, wenn eine realistische Möglichkeit gesehen wird, dass Darlehensnehmer mit ihren schon eingegangenen Verpflichtungen diese weiter bedienen können.“

Ausdrücklich begrüßt der vzbv die in § 505d BGB-E formulierten Rechtsfolgen bei einem Verstoß gegen die Kreditwürdigkeitsprüfung. Danach reduziert sich nach Absatz 1 zum einen der Zinsanspruch auf die marktüblichen Refinanzierungszinssätze, es wird dem Kreditgeber also die Gewinnmarge entzogen. Daneben kann der Darlehensnehmer den Vertrag auch fristlos kündigen, ohne dass Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden dürfen. Diese Möglichkeit hilft Verbrauchern aber nur, wenn der Darlehensbetrag noch zurückgezahlt werden kann. Haben Verbraucher im Vertrauen auf ihre Kreditwürdigkeit das Darlehen schon eingesetzt, wären sie in der Regel nicht in der Lage, das Darlehen unmittelbar zu erstatten.

Noch wichtiger ist die Regelung des Absatzes 2. Danach entfallen Ansprüche wegen Pflichtverletzung wie Verzugszinsen, wenn sich das Risiko der mangelhaften Prüfung realisiert und der Zahlungsausfall eintritt. Dass die Sanktion hier unmittelbar damit verknüpft wird, den betroffenen Verbrauchern eine konkrete Erleichterung zu verschaffen, ist eine sehr wichtige Regelung.

Richtigerweise werden die Regelungen der §§ 505a–505d BGB-E auch mit der Notwendigkeit wirksamer, verhältnismäßiger und abschreckender Sanktionen nach Artikel 38 der Richtlinie begründet.

Gerade weil die Finanzaufsicht derzeit keine zivilrechtlichen Folgen vorsehen kann, sind die Regelungen im BGB nicht subsidiär zu den Aufsichtsregelungen im Gesetz über das Kreditwesen (KWG). Vielmehr müssen die Regelungen nebeneinander stehen. Schließlich kann es selbst für die Rechtsprechung problematisch sein, Betroffenen einen Ersatz zuzusprechen, wenn Regelungen wie in den §§ 505a–505d BGB als *lex specialis* gestaltet sind, die wesentliche Gruppe der Kreditgeber aber explizit von der Anwendung ausgeschlossen wären.

4.2. Zugang zur Bewertung der Immobilien auch für Darlehensnehmer

In § 505c BGB-E werden für Immobilier-Darlehensverträge Vorgaben zur Bewertung der sichernden Immobilie getroffen. Dieselben Vorgaben werden im Rahmen des § 18a KWG-E Ansatz 6 getroffen.

Für Verbraucher ist es wichtig, die Einschätzung des Darlehensgebers über die Werthaltigkeit der Immobilie zu kennen. Denn dieser Wert vermittelt eine realistische Einschätzung darüber, inwieweit nach einem Verkauf beziehungsweise nach einer Versteigerung im Falle des Scheiterns der Finanzierung offene Verbindlichkeiten stehen bleiben. Um das Risiko einer Baufinanzierung als Kreditnehmer richtig einschätzen zu können, ist zu verhindern, dass es Irrtümer über die sichernde Immobilie gibt. Daher sollte der ermittelte Beleihungswert dem Kreditnehmer vor Vertragsabschluss mitgeteilt und ihm Einblick in die Bewertungsgutachten gewährt werden.

vzbv-Formulierungsvorschlag

Zu Artikel 1 Ziffer 24 wird in § 505c BGB-E folgender Satz 4 ergänzt:

„4. Der Darlehensgeber teilt vor Vertragsabschluss dem Darlehensnehmer das Ergebnis der Bewertung der Immobilie für die grundpfandrechtliche

Sicherung mit und gewährt auf Verlangen Einblick in die diesbezüglichen Unterlagen.“

5. Transparente und vergleichbare Zinsangaben

Bei der Auswahl geeigneter Kreditverträge ist der Überblick über die Kosten entscheidend. Verbraucher sind zum Vergleich unterschiedlicher Finanzierungsmodelle auf Effektivzinsangaben angewiesen, die ihnen einen zutreffenden Kostenvergleich verschiedener Modelle ermöglichen. Zinssätze, Einmalkosten, die Wirkung parallel laufender Verträge über Darlehen, Tilgungsinstrumente, Versicherungen, Vermittlerkosten und andere Komponenten erschließen dem Laien alleine nicht, mit welchen Kosten zu rechnen ist.

Es ist von entscheidender Bedeutung, dass sämtliche Kosten, die Verbrauchern innerhalb der Finanzierung entstehen, in diesen Effektivzinssatz einbezogen werden. Trotz klarer Vorgaben, sowohl der Verbraucherkreditrichtlinie als auch der Wohnimmobiliendarlehensrichtlinie, zeigt die Praxiserfahrung, dass eine echte Vergleichbarkeit umgangen wird. Die Umsetzung sollte dazu genutzt werden, Umgehungsmöglichkeiten auszuschließen.

5.1. Effektivzins bei Kombifinanzierungen richtig ausweisen

Die Wohnimmobilienkreditrichtlinie greift auf Grundregeln der Verbraucherkreditrichtlinie zurück. Zur Förderung des Binnenmarktes wurde ein vollharmonisierter Effektivzinssatz vorgesehen. Dies bedeutet, dass bei der Umsetzung nicht außer Betracht gelassen werden darf, wenn im Markt Modelle existieren, die sich einer Vergleichbarkeit entziehen. Hier besteht insbesondere bei Kombifinanzierungen die Erfahrung, dass die Zinssätze tatsächlich nicht vergleichbar zu anderen Finanzierungsmodellen angegeben werden. Richtigerweise greift dies der Gesetzentwurf auf.

Kombifinanzierungen teilen die Finanzierung typischerweise in zwei Abschnitte. Im ersten Abschnitt erhalten Verbraucher ein Darlehen, auf das sie nur Zinsen zahlen, es aber nicht tilgen. Diese Tilgungsbeträge leisten sie stattdessen in einen parallelen Bausparvertrag. Erst mit dessen Zuteilungsreife wird der so angesparte Betrag zur Ablösung des ersten Darlehens verwendet und der darüber hinaus noch offen stehende Darlehensbetrag mit einem günstigeren Bauspardarlehen zu Ende finanziert. Die Effektivzinssätze dieser beiden Kreditverträge erscheinen dabei für sich oftmals günstiger als alternative Finanzierungen, etwa über ein einfaches Annuitätendarlehen, bei dem über die gesamte Laufzeit ständig sowohl Zinszahlung als auch eine Rückzahlung des Darlehens geleistet wird. Beim Kombimodell bleibt dagegen der volle Darlehensbetrag im ersten Finanzierungsabschnitt stehen, es müssen ständig Zinsen auf das ganze Darlehen gezahlt werden. Damit sich dieses Modell rechnet, müssen die Zinsen aus der Ansparleistung und der günstigere Zinssatz aus der anschließenden Bausparfinanzierung ausreichen, um die Mehrkosten der ersten Finanzierung zu kompensieren. Die wahren Kosten der Finanzierung lassen sich also nicht

erschließen, wenn der Bausparvertrag bei der Berechnung des Effektivzinssatzes außen vor bleibt.

Die Stiftung Warentest hatte im Rahmen eines Tests Anfang 2014 festgestellt, dass die tatsächlichen Effektivzinsen beider Finanzierungsabschnitte fast immer deutlich über den bisher angegebenen Effektivzinssätzen der einzelnen Finanzierungsabschnitte liegen. Der wahre Effektivzinssatz läge sogar mehr als 20 Prozent über den Zinsangaben der Bausparkassen. Es gäbe zwar Modelle, bei denen die Rechnung dennoch aufginge, aber meistens sei sparen statt tilgen nachteilig.¹⁰ Modellrechnungen zeigen dabei, dass Verbraucher bei gleichen Raten länger zurückzahlen und somit teurer finanzieren.

Die Thematik ist dem Gesetzgeber nicht fremd. Im Rahmen der Regelungen zu Riester-geförderten Baudarlehen bestand bereits einmal die Pflicht zur Angabe eines Gesamteffektivzinssatzes. Diese Vorgabe entfiel durch Reformen im Regelwerk wieder, jedoch mit dem Ziel, sie andernorts verbindlich neu zu gestalten. Wichtig wäre es daher nun, diese Vorgabe generell anwendbar zu machen. Dies steht nicht im Konflikt mit der EU-Richtlinie. Denn diese stellt auf die Vergleichbarkeit der Kosten unterschiedlicher Finanzierungsmodelle ab. Kreditauszahlung, Zinsen und Tilgung sind Parameter der vorgegebenen Berechnungsformel des Effektivzinssatzes. Wird aber wie bei uns in einem Markt die Tilgung eines Darlehens in einen anderen Vertrag ausgelagert, kommt es darauf an, dieses Tilgungsinstrument mit seinen Wirkungen, insbesondere den Aufwendungen und Abschlusskosten, in den Effektivzinssatz voll einzubeziehen. Jede andere Handhabung würde den Zweck der Richtlinie nicht erfüllen können.

Besser als die schon vorgesehene Regelung im Gesetzentwurf wäre es, die Regelung nicht nur auf Bauspardarlehen zu beziehen, sondern allgemein zu formulieren, so dass sie auch für vergleichbare Gestaltungen, die keine Bausparverträge sind, zur Anwendung käme. Das Bausparmodell bliebe dabei das Regelbeispiel.

vzbv-Formulierungsvorschlag für einen § 6 Abs. 8 PAngVO-E

Im Gesetzentwurf wird in Art. 8 Nr. 4 h) dd) zu § 6 PAngVO der Abs. 8 wie folgt gefasst:

*(7) ... „Bei vor- und zwischenfinanzierten Bausparverträgen gemäß Satz 3 ist für das Gesamtprodukt aus Vorfinanzierungs- oder Zwischenfinanzierungsdarlehen und Bausparvertrag der effektive Jahreszins für die Gesamtlaufzeit anzugeben. **Dasselbe gilt für entsprechende Finanzierungsmodelle bei denen die Tilgung ganz oder zeitweise in ein anderes Produkt, etwa einen Sparvertrag oder eine Versicherung, ausgelagert wird, um mit dessen Ertrag erst später beziehungsweise endfällig das Darlehen zu tilgen. Diese Formen der Tilgung sind in ihrer Wirkung und in ihren Kosten als Teil des Darlehensvertrages zu betrachten und einzubeziehen.***

¹⁰ Finanztest 02/2014, Täuschung mit System, ab Seite 48.

5.2. Effektivzinsangabe bei Restschuldversicherung

Im Zuge der Umsetzung der Richtlinie wird in § 6 der Preisangabenverordnung (PAngVO) über die Berechnung des effektiven Jahreszinses zu den Absätzen 3 und 4 neu gefasst. Absatz 4 regelt dazu, welche Kosten nicht im effektiven Jahreszins zu erfassen sind. Die Regelung erstreckt sich dabei sowohl auf Allgemein-Verbraucherdarlehen (im Sinne der neuen Nomenklatur) als auch Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge.

Schon im Rahmen der Umsetzung der Verbraucherkreditrichtlinie 2009 bestand das Problem, dass Versicherungsverträge – vor allem Restschuldversicherungen – nur scheinbar optional angeboten werden. Verbraucher berichten, dass ihnen der Abschluss einer Restschuldversicherung als für den Kreditabschluss notwendig erschien: Entweder seien ihnen die Vertragsunterlagen zur Restschuldversicherung ohne weitere Hinweise zur Unterschrift mit vorgelegt worden, oder es sei ihnen bedeutet worden, dass eine positive Kreditentscheidung auch davon abhinge, ob sie den Versicherungsvertrag eingingen.

Schon mit der Umsetzung der Verbraucherkreditrichtlinie versuchte der nationale Gesetzgeber, Anbieter dahingehend einzuschränken, fakultativ angebotene Versicherungen aus der Berechnung des Effektivzinses heraushalten zu können. § 6 Abs. 3 PAngVO regelt, dass Anbieter im Beweiszwang sind, dass der Versicherungsvertrag nicht obligatorisch, sondern optional angeboten wurde. Zusätzlich wurde vorgesehen, dass die Versicherungen auch dann einzurechnen sind, wenn die übrigen Darlehensbedingungen wie der Zinssatz von der Versicherung abhängen. Dabei wurde davon ausgegangen, dass eine Restschuldversicherung das Risiko des Darlehensgebers senken muss, so dass auch ein niedrigerer Risikoanteil in den Zinssatz einzuberechnen wäre.¹¹ Jüngste Rückmeldungen aus den Verbraucherzentralen zeigen, dass dieses Problem aber noch nicht beseitigt wurde. Die europäische Versicherungsaufsicht EIOPA hat mit Blick auf weitere Mitgliedstaaten zudem moniert, dass der Abschluss dieser Versicherungen stets im Kontext des Kreditvertrages und über den Kreditgeber erfolge und einen Preis-Leistungs-Wettbewerb um diese Zusatzleistung so verhindere.¹²

Europarechtlich regelt die Richtlinie in Art. 17 Abs. 2, dass Kosten einzubeziehen sind, wenn sie Voraussetzung für den Abschluss des Vertrages oder seiner Bedingungen sind. Allerdings muss das Angebot eines Vertrages mit oder ohne Versicherung vom Verbraucher so verstanden werden, als wenn ihm zwei Angebote unterbreitet werden, denn die Zusatzleistungen werden nicht ohne das Darlehen angeboten.

Verbraucher sollten immer Preisklarheit haben und Preise einwandfrei vergleichen können. Dafür ist es am Ende unerheblich, ob eine Restschuldversicherung optional oder obligatorisch angeboten wurde. Der vzbv schlägt daher vor, eine Preisangabe mittels Effektivzinsangabe jeweils mit und ohne Versicherungsschutz

¹¹ Dazu und zu den Motiven des Gesetzgebers ausführlich: Ady/Paetz, WM 2009, 1061, 1068

¹² EIOPA Opinion on Payment Protection Insurance, 28.06.2013, https://eiopa.europa.eu/Publications/Opinions/EIOPA_PPI_opinion_2013-06-28.pdf

vorzuschreiben. Entscheiden sich Verbraucher für eine Option, ist sie Bestandteil dieses Angebotes.

Würde die Ausnahmeregel wie vorgeschlagen gestrichen und stattdessen vorgesehen, für optionale Vertragskomponenten jeweils einen eigenen Effektivzinssatz auszuweisen, würden mehrere Probleme beseitigt:

1. Verbraucher erkennen durch die zwei Zinssätze einfacher, dass es sich um ihre Auswahlentscheidung handelt, ob die Restschuldversicherung mit abgeschlossen wird oder nicht.
2. Sie können sofort den Kosteneffekt erkennen und so sogar die Kosten verschiedener Anbieter mit verschiedenen Restschuldversicherungen im Markt vergleichen.
3. Die Diskussion über die schwer nachweisbare Frage, ob eine Restschuldversicherung wirklich optional war, würde in Bezug auf den Effektivzinssatz entfallen.

vzbv-Formulierungsvorschlag für § 6 Abs. 3 PAngVO

1. Die im Gesetzentwurf bei Artikel 8 Ziffer 4 d) vorgesehene Neufassung des § 6 Abs 4 Satz 2 PAngVO „Kosten für solche Versicherungen und für solche Zusatzleistungen, die keine Voraussetzung für die Verbraucherdarlehensvergabe oder für die Verbraucherdarlehensgabe zu den vorgesehenen Vertragsbedingungen sind;“ wird gestrichen.
2. Stattdessen wird dem Absatz 3 folgender Unterabsatz 3 am Ende zugefügt:

„Werden im Zuge des Angebotes Versicherungen oder andere Zusatzleistungen mit angeboten, die keine Voraussetzung für den Abschluss des Verbraucherdarlehensvertrages sind, so ist jede optionale Zusatzleistung wie ein eigenständiges Angebot mit dieser Option zu verstehen und für jede weitere mögliche Kombination von Darlehen und Zusatzleistung jeweils ein eigener effektiver Jahreszins darzustellen, der die Darlehenskosten unter Einbeziehung der Zusatzleistung ausweist.“

6. Aufsicht über die Kreditvermittlung

Hinsichtlich der Aufsicht über die Kreditvermittlung besteht aus Sicht des vzbv ein Klarstellungs- und Anpassungsbedarf.

Art. 5 Abs. 3 der Richtlinie gibt vor, dass die zuständigen Behörden für die Kreditaufsicht nun auch für die Durchsetzung der Vorgaben über die Kreditvermittlung zuständig sind. Dies muss entweder unmittelbar über jene Behörden geschehen, die heute mit der Europäischen Bankenaufsicht EBA zusammenwirken – dies ist in Deutschland die BaFin – oder aber es sind Behörden, die wiederum mit der BaFin zusammenwirken.

Dieses Zusammenwirken wird im Gesetzentwurf unter den Artikeln 9 im Kreditwesengesetz und Artikel 12 Versicherungsaufsichtsgesetz explizit nur für gebundene Vertreter geregelt. Freie Vermittler hingegen scheinen im Ergebnis weiter nur über die Industrie- und Handelskammern oder Gewerbeämter überwacht zu werden. Hier besteht aus Sicht des vzbv Klärungsbedarf.

Davon unberührt ist es mit Blick auf die Vorgaben der Richtlinie und aus Sicht des vzbv bedenklich, die Aufsicht über die Kreditvermittlung weiter dezentral zu organisieren, wenn nicht mindestens eine aktive übergeordnete Aufsicht über die BaFin geregelt wird.

Vermittler treten nicht nur lokal auf, sondern sind auch über große Vertriebsorganisationen organisiert und im Zuge des Binnenmarktes demnächst möglicherweise nicht nur bundesweit, sondern auch grenzüberschreitend tätig. Der Gesetzentwurf erwartet zwar, wie wir auch, keinen grundsätzlich grenzüberschreitenden Markt bei Immobilien-Verbraucherdarlehen. Dafür sind die Produkte zu spezifisch in den Mitgliedsländern etabliert. Das Entstehen großer im Binnenmarkt grenzüberschreitender Vertriebsorganisationen ist aber nicht unwahrscheinlich. Es ist wichtig, dass eine durchsetzungsstarke Aufsichtsbehörde die Tätigkeit von Vermittlern auch über die lokalen Zuständigkeiten hinaus überwacht und in der Lage ist, bei Fehlverhalten einzugreifen. Davon verspricht sich der vzbv auch eine präventive Wirkung. Die aktuell vorhandenen dezentralen Aufsichtsstrukturen über die Industrie- und Handelskammern und Gewerbeämter können eine solche Aufsicht nicht sicherstellen.

7. Dispositionskredit und Beratungspflicht

Überziehungsmöglichkeiten beziehungsweise Dispositionskredite sind wichtig und sinnvoll, wenn sie vor allem dazu genutzt werden, Mehrausgaben zu begleichen, die kurzfristig wieder zurückgeführt werden können.

Das gilt auch für einkommensschwache Verbraucher, die im Rahmen eines engen Budgets schneller in die Lage kommen können, kurzfristige finanzielle Engpässe überbrücken zu müssen, um Zahlungsausfall zu verhindern. Beispielsweise wenn eine Rechnung früher als der regelmäßige Zahlungseingang gebucht wird oder wenn sich die Gehaltszahlung verspätet.

Der Dispo ist allerdings teuer, bei längerer Nutzung tragen die hohen Zinsen zur Beschleunigung einer Überschuldung bei. Die Dispo ist weniger das Problem selbst, als der Indikator dafür, dass eine Überschuldung droht. Übersteigen die Ausgaben dauerhaft die Einnahmen, stellt der Dispo oft die letzte Kreditlinie dar, bevor ein Verbraucher wegen Überschuldung zahlungsunfähig wird. Dies markiert zugleich den letzten Zeitpunkt, an dem vor dem Ausfall gehandelt werden kann.

7.1. Beratungspflicht bei Inanspruchnahme von Überziehungsmöglichkeiten (§§504a und 505 BGB-E)

Der Gesetzentwurf führt in Anlehnung an den Koalitionsvertrag eine „Beratungspflicht bei Inanspruchnahme der Überziehungsmöglichkeit“ (§ 504a BGB-E) ein. Demnach obliegt einem Kreditinstitut die Pflicht zum Angebot einer Beratung, wenn eine Überziehungsmöglichkeit (Dispo) ununterbrochen über

einen Zeitraum von sechs Monaten durchschnittlich zu mehr als 75 Prozent des vereinbarten Höchstbetrags genutzt wird. Gegenstand der Beratung sollen kostengünstigere Finanzierungsalternativen und die Konsequenzen einer weiteren Überziehung sein. „Gegebenenfalls“ soll das Kreditinstitut Verbraucher auch auf Beratungseinrichtungen hinweisen.

Eine entsprechende Beratungspflicht ist außerdem vorgesehen, wenn die Möglichkeit der geduldeten Überziehung (§ 505 BGB-E) über drei Monate in Höhe des durchschnittlichen monatlichen Geldeingangs genutzt wird.

Der vzbv begrüßt die durch den Gesetzesentwurf angestoßene Diskussion über den Dispo und sieht darin den Anlass, mehr Aufmerksamkeit auf das Problem privater Überschuldung zu lenken. Dass aber Kontoinstitute gegen ihr eigenes wirtschaftliches Interesse zu tatsächlich kostengünstigeren Finanzierungsangeboten beraten, wird sich schlecht durchsetzen lassen. Das dem Entwurf zu Grunde liegende Beratungsgespräch erscheint dem vzbv als solches aber **nicht geeignet**, die mit ihm intendierten Ziele zu erreichen.

Dabei ist zunächst zwischen Verbrauchern zu unterscheiden, die ein Finanzierungsproblem haben und solchen, die sich lediglich nicht bewusst sind, dass sie hohe Kosten sparen können, wenn sie den Dispo mit einem anderen Darlehen oder sogar gesparten Mitteln ausgleichen.

- Für Verbraucher die nur eindringlich auf die hohen Kosten der dauerhaften Nutzung hingewiesen werden sollten, ist ein protokolliertes Beratungsgespräch ein unverhältnismäßiger Aufwand. Hier würde eine deutliche und frühzeitige Kosteninformation mehr erreichen können. Das Umschulden hätte auch keine Auswirkungen auf das zu hohe Zinsniveau beim Dispo im Markt. Der Verbraucherkreditmarkt ist zudem bisher gut etabliert, so dass bonitable Verbraucher auf ein ausreichendes Angebot zur alternativen Finanzierung stoßen können.
- Verbrauchern mit schlechter Bonität hingegen können schon auf Grund der mit dem Gesetzentwurf vorgesehenen strengeren Anforderung nach den §§ 505a ff. BGB-E gar keine neuen Darlehen ohne weiteres vermittelt werden. Selbst der Dispokredit müsste eher gekündigt werden, was allerdings den sofortigen Zahlungsausfall bedeutet. Diese Verbraucher benötigen zunächst Zugang zu einer **Budget- beziehungsweise Schuldnerberatung**. Diese kann klären helfen, welche Ursachen der Überschuldungsgefahr zu Grunde liegen und gegebenenfalls Wege aufzeigen, wie diese noch abgewendet werden kann. Gibt es diese Möglichkeiten wird aber selten eine Änderung sofort herbeigeführt werden können. Vielmehr kann ein verbliebenes Dispolimit die Grundlage dafür sein, Zeit zu haben, um die finanzielle Situation umzustellen. Besteht ein Plan zur Stabilisierung der eigenen Haushaltslage, gibt es auch eine Grundlage mit dem Institut über eine günstigere Umfinanzierung der aufgelaufenen Dispoverbindlichkeiten zu verhandeln.

vzbv-Vorschlag

1. Auf die Gestaltung eines Beratungsangebotes bei der Bank im Sinne des Artikel 1 Nr. 22 zu einem § 504a und Nr. 23 zu einem § 505 Absatz 2 BGB-E wird verzichtet.

2. Wichtig ist es aber, Verbraucher, die möglicherweise Gefahr laufen sich zu überschulden, rechtzeitig vor einem Zahlungsausfall zu erreichen.
 - a. Verbraucher die den Dispo zu mehr als 50 Prozent ausschöpfen, ist ab dem neunten Monaten ununterbrochener Disponutzung ein vorsorglicher Hinweis auf die Angebote und den Zugang zur Schuldnerberatung zu erteilen. Der Hinweis sollte zudem stets erfolgen, wenn das Dispolimit selbst überstiegen wird oder wenn der Dispo in Anspruch genommen wird und das Dispolimit gesenkt oder gekündigt wird.
 - b. Die Kreditwirtschaft wird an der Finanzierung eines ausreichenden Angebotes an schnell verfügbaren Beratungsangeboten zu diesem Zweck beteiligt.

Der letzte Punkt könnte über einen Fonds erreicht werden. Die Mitfinanzierung ist wichtig, damit Verbraucher bei längerer Disponutzung ohne weitere Wartezeit Zugang zum Angebot der Budget- oder Schuldnerberatung erhalten. Dies geschieht im Interesse von Schuldner und Gläubiger. Wo eine Überschuldungsgefahr vorliegt, führt ein nachhaltiger Weg zur Abwendung der Gefahr erst zur Budget- oder Schuldnerberatung und dann erst zum Kreditgeber.

7.2. Rückzahlungsfrist bei Kündigung

Wird der Dispo gekündigt, bleibt das Konto unmittelbar mit dem zu diesem Zeitpunkt aufgelaufenen Darlehen belastet. Zahlungseingänge gleichen diesen Saldo aus, bis zum Ausgleich aber können andere wichtige Leistungen, wie Mietzahlungen, nicht bestritten werden. In dieser Situation können bis zu einer Umfinanzierung Verbraucher schlechter gestellt sein, als mit einem Pfändungsschutzkonto.

Verbraucher müssen die Gelegenheit haben, sich über alternative Finanzierungsmöglichkeiten zu informieren und diese nutzen zu können. Bei einer Kündigung oder Einschränkung des Limits seitens der Bank, sollte eine Rückzahlungsfrist des Dispodarlehens von mindestens vier Wochen gelten.

vzbv-Formulierungsvorschlag zu einem § 504 Abs. 3 BGB (neu)

Im Gesetzentwurf wird zu Artikel 1 Ziffer 21 wie folgt ergänzt:

„Dem § 504 BGB wird folgender Absatz 3 hinzugefügt:

„Wird eine Überziehungsmöglichkeit gekündigt oder reduziert und wird die Überziehungsmöglichkeit zum Zeitpunkt der Kündigung vom Darlehensnehmer in Anspruch genommen beziehungsweise über das Maß des neuen Limits hinaus in Anspruch genommen, so steht dem Darlehensnehmer eine Rückzahlungsfrist von vier Wochen zu. Innerhalb der Frist darf ein Zahlungseingang auf das Konto der Überziehungsmöglichkeit nicht mit der Rückzahlungsforderung verrechnet werden, soweit nicht der Darlehensnehmer die Zahlung zur Tilgung ausdrücklich bestimmt hat.“

7.3. Abschaffung des Zinsaufschlags für die geduldete Überziehung

Die exorbitanten Zusatzzinsen von bis zu 20 Prozent für die geduldete Überziehung des Dispo (§ 505 BGB) stehen noch weniger als der Dispozins in einem logisch nachvollziehbaren Verhältnis zu Markt und Gegenleistung. Unter den gegebenen Umständen können die überhöhten Zinsen auch unmöglich mit der Notwendigkeit begründet werden, Verbraucher vor dem weiteren Überziehen ihres Kontos abzuschrecken, denn es ist im Wesentlichen das Kreditinstitut, das über die weitere Bedienung des Kontos im Soll entscheidet. Die Höhe des Zinsaufschlags setzt dabei einen klaren Fehlanreiz für den Kreditgeber. Der Verbraucher muss hingegen jederzeit mit der sofortigen Fälligkeit rechnen. Um Fehlanreize zu beseitigen und die Nutzung des Dispo effektiver zu regulieren, ist dieser Aufschlag zu streichen.

Es bleibt somit in den Händen der Kreditinstitute, Kontoüberziehungen über das Limit des Dispo hinaus zu gestatten. Unbenommen sollte es einem Institut bleiben, einem bonitablen Kunden im Bedarfsfall kurzfristig den Dispokreditrahmen zu erhöhen. Allerdings sollte es dann keinen anderen als den Dispokreditzinssatz fordern. Der Umstand, dass in den vergangenen zwölf Monaten mehrere Kreditinstitute den Überziehungszins abgeschafft haben, belegt die Tragfähigkeit dieser Empfehlung. Da sich allerdings nicht alle Institute zu diesem Schritt entscheiden wollten, wird das Problem erst dann gelöst sein, wenn der Gesetzgeber diesen Trend für allgemein verbindlich erklärt.

vzbv-Formulierungsvorschlag zu § 505 Abs. 1 Satz 2 BGB

Im Gesetzentwurf wird zu Artikel 1 Ziffer 23 wie folgt ergänzt:

„x) Im Absatz 1 wird Satz 2 wie folgt neu gefasst:

„Duldet ein Darlehensgeber in einem Vertrag über ein laufendes Konto mit eingeräumter Überziehungsmöglichkeit eine Überziehung des Kontos über die vertraglich bestimmte Höhe hinaus, so erfolgt dies zu den Konditionen, wie sie im Sinne der eingeräumten Überziehungsmöglichkeit vereinbart waren oder gegenüber anderen Verbrauchern üblicherweise vereinbart werden.“

7.4. Angleichung des Zinssatzes an das Marktniveau (Zinsdeckel)

Dispokreditzinsen befinden sich auch unter den gegenwärtigen Bedingungen der Geldpolitik auf einem extrem hohen Niveau. Ein Wettbewerb zwischen den Kreditinstituten um den günstigsten Zins findet nicht statt und kann nicht funktionieren, weil Verbraucher ihre Auswahlentscheidung für ein Kontoprodukt regelmäßig nicht alleine von der Höhe der Dispozinsen abhängig machen, sondern zuvorderst die laufenden Kosten der Kontoführung beachten müssen. Ganz anders dazu wurden die Marktzinssenkungen im normalen Kreditmarkt unter dem Wettbewerbsdruck weitergegeben. Der vzbv ist der Überzeugung, dass sich diese Marktfunktionsstörung nicht ohne gesetzlichen Eingriff lösen lässt.

Die Höhe des Zinsdeckels sollte sich auf Grundlage des Referenzzinses Euribor entwickeln. Dieser variable Teil der Deckelung orientiert sich an dem

Zinssatz, der für kurzfristigen Finanzbedarf aktuell zwischen Kreditinstituten erhoben wird. Hinzu kommt ein fixer Teil, der sich am Marktdurchschnitt von Verbraucherdarlehen orientiert. Im Ergebnis bedeutet dies eine Deckelung der Dispozinssätze bei 7 Prozent plus dem 3-Monats-Euribor (aktuell 0,071 Prozent).

C. Eilbedürftige Korrektur: Einbeziehung ‚unentgeltlicher‘ Verträge (Null-Prozent-Finanzierungen)

Einzelhändler in Deutschland bieten ihren Kunden regelmäßig eine sogenannte Null-Prozent-Finanzierung an (sog. ‚Point-of-Sale-Finanzierung‘). Mehr als die Hälfte der Konsumentenkredite wird bereits auf diesem Wege abgeschlossen.¹³ Verbrauchern wird damit die Möglichkeit eröffnet, über ein konzerneigenes Kreditinstitut oder einen Dritten einen Darlehensvertrag zu günstigen Konditionen – eben der Null-Prozent-Verzinsung – abzuschließen. Die Anbieter, beispielsweise aus der Automobilindustrie oder dem Möbelhandel, versprechen sich davon eine Absatzsteigerung, während die vermeintlichen ‚Nullkosten‘ meist in der Ware eingepreist sind, also zu einer Verteuerung führen. Schwerer als mögliche Fehleinschätzungen der finanziellen Belastung, die damit bei Verbrauchern einhergehen können, wiegt aus Sicht des vzbv, dass mit diesem Finanzierungsmodell aufgrund einer gesetzlichen Definitionslücke wichtige Verbraucherrechte verloren gehen.

So haben Verbraucher, die ein ‚verbundenes Geschäft‘ eingehen, bei dem also der Warenvertrag mit einem Darlehensvertrag verbunden ist, üblicherweise das Recht Einwendungen aus dem verbundenen Vertrag gegenüber dem Darlehensgeber geltend zu machen. Der Bundesgerichtshof hat 2014 jedoch feststellen müssen, dass diese wichtige Regelung bei der gängigen Praxis der Null-Prozent-Finanzierungen nicht mehr anwendbar ist (BGH Urteil vom 30.09.2014 XI ZR 168/13), denn der Einwendungsdurchgriff nach §§ 358, 359 BGB setzt einen entgeltlichen Darlehensvertrag voraus. Das bedeutet, dass Verbraucher mit einem unentgeltlichen Darlehen dieses Darlehen weiter bedienen müssen, wenn der Händler, gegen den sie einen Anspruch haben, insolvent ist und den Kaufpreis nicht mehr erstattet. Zudem sieht der vzbv gravierende Probleme in Folge einer völlig unzureichenden vorvertraglichen Information, dem fehlenden Widerrufsrecht und dem steigenden Überschuldungsrisiko in Folge akkumulierter Kleinkredite. Hingegen sieht § 491 BGB-E weiterhin die Definition des Verbraucherdarlehens stets als einen entgeltlichen Vertrag vor.

Auch unentgeltliche gewerbliche Darlehen, sowohl im Allgemein- wie auch Immobilien-Verbraucherdarlehensbereich, schaffen Verpflichtungen für Verbraucher, die diese abwägen und finanziell bedienen können müssen. Weil unentgeltliche Verträge weder unter den Regelungsgehalt der Verbraucher kreditrichtlinie noch unter den Regelungsgehalt der Wohnimmobilienkreditrichtlinie fallen, weist der vzbv auf die bestehenden Gefahren hin, wenn diese Verträge völlig ungeregelt bleiben.

Es sollte daher folgende Maßnahmen ergriffen werden:

¹³ GfK Finanzmarktforschung, Grundlagenstudie zur Konsum- und Kfz-Finanzierung, Nürnberg, 2012, http://www.bfach.de/media/file/6023.GfK-Studie_Konsum-Kfz-Finanzierung_2012_bfach.pdf

- Auf die grundsätzliche Einschränkung „entgeltlich“ in der Definition des § 491 BGB sollte verzichtet werden.
- Regelungen, die dem Schutz von Verbrauchern vor den Folgen mangelhafter Kreditwürdigkeitsprüfung, dem Kündigungsschutz und der Aufklärung über die Folgen eines Zahlungsausfalles dienen, sollten auch Anwendung auf unentgeltliche Darlehen finden,
- Vorfälligkeitsentschädigungen dürfen nicht erhoben werden.
- Regelungen über das verbundene Geschäft und zusammenhängende Verträge (§§ 358-361 BGB) müssen auch auf unentgeltliche Darlehen Anwendung finden.

vzbv-Formulierungsvorschlag

Im Gesetzentwurf wird zu Artikel 1 Ziffer 7 wie folgt ergänzt:

„Folgender Absatz 5 wird dem § 491 BGB-E angefügt:

(5) Die Regelungen des Verbraucherdarlehensrechts sind sinngemäß auch auf unentgeltliche Darlehen an Verbraucher anzuwenden, soweit es um den Schutz der Darlehensnehmer bei finanzierten Verträgen sowie vor Überforderung durch das Darlehen und in Bezug auf Rückzahlung und Kündigung des Darlehens geht und nichts anderes geregelt ist. Dies gilt insbesondere für die Regelungen der §§ 358-361, der §§ 498-500 und der §§ 505a–505d. Vorfälligkeitsentschädigungen sind ausgeschlossen.“

D. Anlage

- Struktur einer Beratungsdokumentation

11. August 2015

Struktur einer Beratungsdokumentation

Anlage zur Stellungnahme zum Gesetzentwurf zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie

Das Beratungsprotokoll dient der Dokumentation der Kreditempfehlung. Es hält die wesentlichen Inhalte des Gespräches fest und soll das Ergebnis, d.h. die konkrete Empfehlung zur Finanzierung einer eigenen Immobilie so begründen, dass es für den Verbraucher nachvollziehbar ist.

Die Empfehlung hat sich am Bedarf des Verbrauchers zu orientieren, der anhand seiner persönlichen und finanziellen Verhältnisse ermittelt und dokumentiert wird.

Bei der Beurteilung wird von den aktuellen Informationen ausgegangen.

In Bezug auf die Laufzeit des Darlehens sind die Annahmen typischer Risiken darzustellen und zu erläutern.

In einer möglichen Auseinandersetzung kann das Beratungsprotokoll als Beweisgrundlage dienen.

1. Gesprächsdaten

Ort, Zeit, Teilnehmer und Zweck der Beratung. Die Daten müssen die Identifikation des Beraters und seiner Firma ladungsfähig sicherstellen.

2. Persönliche Daten des Kunden

Hier sind alle für die Beratung relevanten persönlichen Informationen je Kreditnehmer festzuhalten. Dazu gehören der Familienstand, das Geburtsdatum und auch die Art und Dauer der Beschäftigung. Relevante mögliche Veränderungen der beruflichen und persönlichen Situation die einen Umzug zur Folge haben könnten sind abzufragen und zu dokumentieren.

3. Anlass und Umfang der Immobilienfinanzierungsberatung

Zu erfassen ist der Zweck der Finanzierung, ob ein Neubau, ein Erwerb vom Bauträger, ein Erwerb einer gebrauchten Immobilie oder eine Sanierung vorgesehen ist oder eine Anschlussfinanzierung. Zu erfassen ist auch, ob die Immobilie selbst genutzt wird.

4. Bedarfsklärung

a. Finanzierungsbedarf

Ausgehend vom Zweck der Finanzierung ist der im Rahmen der Beratung zu klärende Finanzierungsbedarf zu dokumentieren.

Liegen entsprechende Kostenvoranschläge seitens eines Architekten/Bauträgers vor, sind diese zur Anlage zu nehmen und die Eckdaten zu protokollieren. Es ist zu dokumentieren, dass die wesentlichen Kosten eines Erwerbes oder eines Baus einer Immobilie einschließlich der zugehörigen Nebenkosten abgefragt und besprochen wurden, welche dies waren und welche Ansätze getroffen wurden.

Der resultierende Finanzierungsbedarf ist als Summe zu dokumentieren.

b. Vermögenssituation des Kunden

Die Vermögenssituation des Verbrauchers ist zu dokumentieren. Die finanziellen Verhältnisse sind vollständig und in konkreten Beträgen zu erfassen. Dies umfasst insbesondere Geldanlagen, private Kapitallebens- und Rentenversicherungen, Bauspar- und Riesterverträge (privat oder betrieblich). Aus der Darstellung sollte sich sowohl die monatliche Belastung als auch Zeitpunkt und Umfang verfügbarer Mittel ergeben.

Abzuleitende Empfehlungen zum Einsatz von Eigenkapital auch für spätere Sondertilgungen sind der Art, dem Betrag und dem Zeitpunkt nach festzuhalten.

Der nach Abzug des empfohlenen Einsatzes des Eigenkapitals verbleibende Kreditbedarf ist festzuhalten.

5. Belastbarkeitsermittlung

Im Rahmen einer nachvollziehbaren Haushaltsrechnung ist eine Empfehlung zur Höhe der Rate zu entwickeln und zu dokumentieren. Dabei sind alle Arten von Einnahmen allen Arten von Ausgaben gegenüber zu stellen. Auch Reserven und Ansätze für den Lebensunterhalt sind in ihrer Höhe darzustellen. Änderungen an Einnahmen und Ausgaben, die sich auf Grund des Umzuges in das finanzierte Objekt ergeben, sind zu berücksichtigen, ebenso absehbare Änderungen in der Zukunft. Die Darstellung soll auch später dem Kreditnehmer darstellen können, welche Mittel verfügbar sind und welche Mittel in das Finanzierungskonzept eingeplant wurden.

6. Beratene Finanzierungsformen

Es ist zu dokumentieren, welche Finanzierungsformen besprochen wurden, insbesondere, ob über Annuitätendarlehen und mit welcher Zinsbindung, über zuteilungsreife Bauspardarlehen, vorzufinanzierende Bauspardarlehen, Wohn-Riester-Darlehen und Förderdarlehen gesprochen wurde.

7. Beratungsempfehlung

Im Rahmen der Empfehlung sind die Produkte zu benennen und das ESIS-Standardinformationsblatt zu übergeben und zur Anlage zu nehmen.

In einem Gesamtilgungsplan ist der Verlauf der Finanzierung über alle empfohlenen Finanzierungskomponenten darzustellen. Darin sind Tilgungsinstrumente einzubeziehen und vorgesehene Sondertilgungen auszuweisen. Der Gesamtilgungsplan ist bis zur vollständigen Rückzahlung des Darlehens auszuweisen. Bleibt eine Restforderung zur Anschlussfinanzierung nach Ablauf des empfohlenen Produktes übrig, ist dies im Gesamtilgungsplan kenntlich zu machen. Der Verbraucher muss klar erkennen können, welche Komponenten empfohlen und mit ihren Angaben verbindlich sind, und ab wann und mit welchen Ansätzen eine Prognose dargestellt wird. Das Alter der Kreditnehmer ist dabei darzustellen.

Die Empfehlung ist zu begründen. Es ist insbesondere in Bezug auf die Zinsbindungsfristen, die Tilgungssätze, die Sondertilgungsmöglichkeiten und die Tilgungsraten darzustellen, welche Optionen zur Verfügung standen und warum die getroffene Empfehlung erfolgte.

Bei Bausparverträgen ist der Einbau des zuteilungsreifen Darlehens zu begründen.

Bei Bausparsofortfinanzierungen ist auch darzulegen, welche alternativen Angebote für ein Annuitätendarlehen in Bezug auf Effektivzins und Zinsbindung bestanden.

Wird kein Annuitätendarlehen empfohlen ist zu begründen, warum die Empfehlung besser als ein Annuitätendarlehen ist.

In Bezug auf Wohn-Riester-Darlehen, KfW- und Förderdarlehen ist gegebenenfalls auch zu dokumentieren, warum diese nicht in Erwägung gezogen wurden.

8. Darstellung erkannter Risiken

Hier sind alle konkreten Risiken der vorgeschlagenen Finanzierung aufzuführen. Hier sind auch alle in Bezug auf eine Immobilienfinanzierung gegenüber den Kunden erkannten Risiken aufzuführen.

9. Vorliegende Dokumente

Es gehört zur gesetzlichen Pflicht des Kreditgebers oder Vermittlers, sich zur Prüfung der Kreditfähigkeit die erforderlichen Auskünfte einzuholen und auch vom Kreditnehmer abzufragen. Die Auflistung hat alle erfragten und alle vorgelegten Dokumente und Daten identifizierbar zu erfassen.

10. Signatur

Das Beratungsprotokoll ist vom Berater rechtsverbindlich zu unterzeichnen. Mit der Unterschrift bestätigt der Berater seine Empfehlung und auf welchen dokumentierten Grundlagen diese erfolgte. Der Berater ist dafür verantwortlich, dass seine Empfehlung auf einer ausreichenden Datengrundlage erfolgte. Unabwägbarkeiten durch fehlende oder unklare Auskünfte des Verbrauchers sind zu dokumentieren und in die Empfehlung einzubeziehen - nötigenfalls auch so, dass auf der Basis der unklaren Lage keine Empfehlung abgegeben werden kann. Eine Unterzeichnung durch den Kunden darf nicht erfolgen.

Stellungnahme

als Sachverständiger

zum

Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie

Öffentliche Sitzung des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz
des Deutschen Bundestages zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung
am 14.10.2015

Die Stellungnahme beschränkt sich auf die Sicht der Praxis und folgende kritischen Punkte des Gesetzentwurfs, der der Umsetzung der EU-Richtlinie 2014/17/EU dient:

- **Beabsichtigte Fortführung der Praxis der Vorfälligkeitsentschädigung**
- **Falschberatung und fehlende Aufklärung bei komplexen Produkten**
- **Entlastung verletzlicher Haushalte bei Dispozinsen**
- **Empfehlung einer rückwirkenden Aufhebung des Widerrufsrechts**

Zu Beginn werden die **wesentlichen aktuellen Probleme** von Verbrauchern in Deutschland bei Baufinanzierungen aus der Anwaltspraxis dargestellt, um anschließend darauf einzugehen, ob diese Probleme durch den Gesetzentwurf entsprechend gelöst werden.

Vertragsbeginn

1. Verbrauchern werden seit Jahrzehnten von Banken, Sparkassen und Vermittlern Kombinationsfinanzierungen empfohlen und verkauft – insbesondere Bausparfortfinanzierungen mit Bausparverträgen und Darlehen mit Kapitallebensversicherungen als Tilgungsinstrument, die für Verbraucher nachteilhaft sind, die gesamte Finanzierung verteuern, sehr unflexibel sind und bei Abbruch zu deutlich erhöhten Kosten führen. Verbraucher vertrauen ihren „Beratern“ und stellen erst nach Jahren fest, dass sie falsch beraten und nicht über die Nachteile und Risiken aufgeklärt wurden.
2. Verbrauchern werden Finanzierungen verkauft, die aufgrund der anfänglichen Rate günstig erscheinen, die die Verbraucher bei vertragsgemäßer Fortsetzung vor Erreichen ihres Rentenalters aber nie abbezahlen werden. Erst nach Jahren merken die Verbraucher, dass die gesamte Finanzierung mit ihrer Lebensplanung und ihrem Einkommen im Rentenalter nicht funktionieren wird.

3. Verbraucher verstehen oft nicht, wann der Vertrag zustande kommt. Oft vermissen sie eine Vertragsurkunde, der von beiden Seiten unterschrieben wurde.
4. Verbrauchern wird der Tag des Vertragsschlusses nicht mitgeteilt. Im Fall des Annahmeverfahrens können sie diesen auch nicht selbst ermitteln, da es in dem Fall auf den Tag des Zugangs der Annahme beim Kreditinstitut ankommt. Entsprechend haben sie Schwierigkeiten, die Frist für den Widerruf zu berechnen.
5. Die vorvertraglichen Informationen, das europäische standardisierte Informationsblatt (ESIS), werden in Deutschland von Verbrauchern in der Regel weder wahrgenommen noch für ihre Entscheidung genutzt. Denn Verbraucher erhalten diese Informationen von den Banken und Sparkassen in Deutschland regelmäßig erst mit dem Darlehensvertrag selbst, wenn der Verbraucher sich schon für einen Anbieter und ein bestimmtes Produkt entschieden hat.
6. Verbraucher zahlen, soweit sich die Abnahme des Darlehens verzögert, derzeit regelmäßig höhere Zinsen (3,0 % p.a.) als bei Inanspruchnahme des Darlehens (1,00 – 2,00 % p.a.). Banken und Sparkassen verlangen also in dem Fall mehr als ihr eigentliches Erfüllungsinteresse ist, ohne dass Verbraucher die Leistung in Anspruch nehmen.

Vertragsverlauf

7. Verbraucher werden mit zusätzlichen Kosten belastet, so Kontoführungsgebühren und Bearbeitungsentgelten bei Darlehen, die nach der bisherigen Rechtsprechung unzulässig sind. Kreditinstitute behaupten weiterhin, die bestehende Rechtsprechung gelte nicht für sie, z.B. weil sie eine Bausparkasse seien, eine staatliche Förderbank oder es sich um eine individuelle Vereinbarung handeln würde.
8. Banken benutzen weiterhin von Anbieterseite erstellte und veröffentlichte Zinsreihen für die Anpassung von Immobiliendarlehen und halten diese Praxis für gerechtfertigt, obwohl der BGH schon im Jahr 2004 derartigen Zinssätzen eine Absage erteilt hat (BGH, Urteil vom 30.11.2004, Az. XI ZR 285/03).
9. Besonders finanziell schwachen Verbrauchern, die aufgrund ihrer aktuellen Situation die Bank nicht einfach wechseln können, werden Anschlusszinssätze nach Ablauf der Zinsbindung angeboten, die eine extreme Verteuerung des Darlehens für diese Verbraucher bedeuten und nicht den Marktzins widerspiegeln; z.B. Marktzins 2,0 % p.a., Vertragszins 7,0 % p.a.).

Vertragsbeendigung

10. Verbraucher werden bei einer vorzeitigen Rückzahlung von hohen Schadensersatzforderungen der Banken und Sparkassen und sogar Förderbanken völlig überrascht. Verbraucher zahlen für eine normale Hausfinanzierung bei vorzeitiger Ablösung oft zusätzliche Beträge von 10.000 – 30.000 Euro, in der

Spitze sogar über 40.000 Euro. Die Verbraucher fühlen sich Banken, Sparkassen und auch Bausparkassen gegenüber in dem Fall ausgeliefert. Sie können weder die Berechnung nachvollziehen noch halten sie die Höhe der Zahlungen für gerechtfertigt.

11. Die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung ist in Deutschland innerhalb der Europäischen Union einzigartig hoch (siehe die Studie: Vorfälligkeitsentschädigung in Europa, 2004). Diese Situation hat sich in den letzten Jahren noch verschärft. Verbraucher zahlen aktuell faktisch fast sämtliche Zinsen bis Laufzeitende als „Schadensersatz“.
12. Derzeit können Verbraucher diese Zahlungen aufgrund des Wertzuwachses der Immobilien an die Banken, Sparkassen und Bausparkassen leisten. Bei stagnierenden Immobilienpreisen, mit dem in Zukunft gerechnet werden muss, werden sich Verbraucher in besonders schwierigen Situationen ihres Lebens (Trennung, Scheidung, Arbeitslosigkeit, berufliche Veränderung) erheblich verschulden müssen, um Immobiliendarlehen ablösen zu können, bis hin zur Überschuldung. Schuldnerberatungsstellen beobachten diese Entwicklung in strukturschwachen Regionen schon seit Jahrzehnten.
13. Verbraucher werden bei der Ablösung von Banken und Sparkassen oft unter Druck gesetzt. Bei einem ersten Gespräch erklären Banken und Sparkassen Verbrauchern gegenüber, die vorzeitige Rückzahlung z.B. aufgrund des Verkaufs sei unproblematisch möglich, ohne dass auf die gesetzliche Kündigungsmöglichkeit hingewiesen wird. Kommen Verbraucher nach Abschluss des Kaufvertrags mit einem konkreten Ablösezeitpunkt zum Kreditinstitut, heißt es dann plötzlich, sie müssten eine Aufhebungsvereinbarung unterzeichnen, sonst sei die zeitnahe Ablösung nicht möglich. Durch die Aufhebungsvereinbarung umgehen Banken und Sparkassen die Rechtsprechung, eine taggenaue Schadensberechnung vorzulegen und wehren Ansprüche ab, wenn die verlangten Vorfälligkeitsentschädigungen der Banken und Sparkassen von Verbrauchern als zu hoch kritisiert werden.

Staatliche Förderbanken

14. Staatliche Förderbanken wie die KfW berufen sich auf die Ausnahmeregelung gem. § 491 Abs. 2 Nr. 5 BGB, dass für sie die verbraucherschützenden Normen gem. §§ 492 ff. BGB nicht gelten würden, obwohl Verbraucher genauso von nachteilhaften Darlehensbedingungen und verlangten Vorfälligkeitsentschädigungen der Förderbanken betroffen sind. Förderbanken operieren damit in Deutschland in einem verbraucherrechtlich rechtsfreien Raum zum Nachteil der Verbraucher, ohne dass rechtspolitisch erkennbar ist, wieso sich staatliche Förderbanken nicht ebenso an die verbraucherrechtlichen Vorschriften halten sollten.

Dispozinsen

15. Besonders verletzte Verbraucher zahlen bei eingeräumter und geduldeter Überziehung des Girokontos (Dispokredite) sowie bei Kreditkartenkrediten hohe Zinssätze. Arme zahlen somit mehr, wie schon David Caplovitz in seinem Buch „The poor pay more“ 1967 für die USA festgestellt hat.
16. Das Niveau von Dispokrediten liegt weit über den von Ratenkrediten, ohne dass dies durch höhere Ausfallquoten oder erhöhten Arbeitsaufwand gerechtfertigt wäre. Verbraucherzentralen und Schuldnerberatungsstellen sehen den verlangten Zinssatz für Dispokredite der Höhe nach grundsätzlich als nicht gerechtfertigt an, siehe: Studie zu Dispozinsen/Ratenkrediten 2012 im Auftrag des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (BMELV), S. 2 und S. 144 ff.).
17. Risiken für Verbraucher bestehen insbesondere, wenn sich die Nutzung des Dispokredits verstetigt oder Verbrauchern stattdessen Produkte angeboten werden, die zusätzliche Nachteile haben wie Ratenkredite mit teuren Restschuldversicherungen.

Lediglich ein Problem (Nr. 13) wird durch den Gesetzentwurf gelöst, weil Verbraucher in Zukunft ihren Immobilie-Darlehensvertrag nicht mehr mit einer Frist von drei Monaten kündigen müssen und somit Aufhebungsvereinbarungen obsolet werden. Alle anderen Probleme werden voraussichtlich für Verbraucher auch nach der Umsetzung des Gesetzentwurfs bestehen bleiben.

Zudem gibt es EU-rechtliche und verfassungsrechtliche Bedenken bei der Umsetzung einzelner Punkte.

A Regelung zur vorzeitigen Rückzahlung EU-rechtswidrig

Der Gesetzentwurf will die bestehende Praxis der Vorfälligkeitsentschädigung der Banken, Sparkassen und Bausparkassen in Deutschland aufrechterhalten und geht davon aus, dass die bisherige Praxis sowohl interessengerecht als auch mit dem EU-Recht vereinbar ist. Beides ist nicht der Fall.

Die derzeitigen von Banken und Sparkassen verlangten Vorfälligkeitsentschädigungen entsprechen oft der Summe aller Zinsen in der Zukunft, wie die folgenden an die Praxis angelehnten Beispiele zeigen:

Restschuld	115.000 Euro
Geforderte Vorfälligkeitsentschädigung	5.688 Euro
Vertragliche Zinsen für die Restlaufzeit von 11 Monaten	5.724 Euro

Restschuld	115.000 Euro
Geforderte Vorfälligkeitsentschädigung	22.068 Euro
Vertragliche Zinsen für die Restlaufzeit von 81 Monaten	29.425 Euro

Banken und Sparkassen verlangen damit faktisch den Großteil der zukünftigen Zinsen als Vorfälligkeitsentschädigung.

Die Berechnung der Kreditinstitute erfolgt dabei pauschal. Einen konkreten Schaden in der genannten Höhe weist eine Bank oder Sparkasse Verbrauchern in der Praxis im Einzelfall nicht nach.

Die in Deutschland bisher etablierte Praxis bei der Berechnung einer „Vorfälligkeitsentschädigung“ ist gemessen an der Richtlinie EU-rechtswidrig. Denn Art. 25 der Richtlinie 2014/17/EU über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher formuliert

- ein **Recht der Verbraucher**, ihren Kredit vorzeitig abzulösen.
- In dem Fall ermäßigen sich die Gesamtkosten des Kredits für den Verbraucher. Ausdrücklich sind nur laufzeitabhängige Kosten geschuldet. **Zinsen und Kosten für die verbleibende Laufzeit** des Vertrags sind danach **nicht geschuldet**.
- Die Richtlinie erlaubt Anbietern lediglich „eine angemessene und objektive Entschädigung für die möglicherweise entstandenen, unmittelbar mit der vorzeitigen Rückzahlung des Kredits zusammenhängenden Kosten“:
- Die **Entschädigung** darf den **finanziellen Verlust** des **Kreditgebers nicht überschreiten**. Vertragsstrafen sind unzulässig.

Die gesetzten Standards in der Richtlinie für die vorzeitige Kreditrückzahlung sind „auf Unionsebene von wesentlicher Bedeutung“ (Erwägungsgrund Nr. 66). Die vorzeitige Rückzahlung für einen Anbieter- und Produktwechsel ist dabei ausdrücklich als legitimes Ziel vorgesehen. Verbraucher sollen „die Möglichkeit haben, sich ihrer Verpflichtungen vor dem im Kreditvertrag vereinbarten Zeitpunkt zu entledigen“ (Erwägungsgrund Nr. 66).

Die parallele Richtlinie 2008/48/EG über Verbraucherkreditverträge, die einen identischen Wortlaut in Art. 16 Abs. 1 und Abs. 2 für die vorzeitige Rückzahlung enthält, wird bei der Auslegung entsprechend mit zu berücksichtigen sein.

Schon heute gilt im deutschen Zivilrecht der Grundsatz: Haben Verbraucher ein Recht auf Kündigung, dürfen ihnen keinerlei Kosten vom Anbieter auferlegt werden.

Sämtliche Versuche, Kosten aufgrund einer rechtmäßig erfolgten Kündigung auf den Verbraucher abzuwälzen, wurde eine klare Absage erteilt, so z.B. auch bei der Kündigung von Girokonten (Bankrechts-Handbuch-*Bunte*, 4. Aufl. 2011, § 17, Rn. 28).

Eine Ausnahme, wie sie Art. 25 der Richtlinie formuliert, ist daher grundsätzlich eng auszulegen. Eine Bank oder Sparkasse darf daher nach Art. 25 nur die tatsächlichen Kosten verlangen, die durch die vorzeitige Rückzahlung des konkreten Darlehens ent-

standen sind. Diese hat sie für den Kredit offenzulegen. Andernfalls können ein Verbraucher und ein Gericht nicht überprüfen, ob es sich lediglich um tatsächlich entstandene Kosten handelt oder nicht. Daraus ergeben sich folgende Konsequenzen:

- Nur wenn das Kreditinstitut überhaupt eine konkrete Refinanzierung vorgenommen hatte, kann es die Kosten aus dieser Refinanzierung vom Verbraucher für die Restlaufzeit erstattet verlangen.
- Das Kreditinstitut hat den konkreten Nachweis zu erbringen, dass ihm konkrete Kosten entstanden sind und wie sich diese zusammensetzen. Bei einer Refinanzierung aus kurzfristigen Spareinlagen ihrer Kunden kann ein Kreditinstitut somit keine Kosten geltend machen. Eine abstrakte Berechnung, wie bisher in Deutschland gängige Praxis, ist nach Art. 25 der Richtlinie, nicht mehr zulässig.
- Ein Kreditinstitut hat nach Art. 25 der Richtlinie keinen Anspruch auf einen etwaigen entgangenen Gewinn in der Zukunft, wie heute immer noch durch einen „Margenschaden“ Verbrauchern berechnet wird.

Die geplante Regelung in § 502 Abs. 1 S. 1 BGB-E sieht Folgendes vor:

„Der Darlehensgeber kann im Fall der vorzeitigen Rückzahlung eine angemessene Vorfälligkeitsentschädigung für den unmittelbar mit der vorzeitigen Rückzahlung zusammenhängenden Schaden verlangen, wenn der Darlehensnehmer zum Zeitpunkt der Rückzahlung Zinsen zu einem gebundenen Sollzinssatz schuldet.“

In der Begründung des Gesetzentwurfs heißt es dazu:

„Wie bislang muss die Vorfälligkeitsentschädigung angemessen sein. Die Angemessenheit bestimmt sich anhand des Umfangs der Entschädigung. Dies erlaubt es, ohne inhaltliche Änderungen die bisher geltende Regelung auf Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge anzuwenden. Die Vorfälligkeitsentschädigung bleibt als schadensersatzrechtlicher Anspruch ausgestaltet.“

Der bisherige Schadensersatzanspruch bei vorzeitiger Rückzahlung eines grundpfandrechtlich gesicherten Darlehens geht aber über die in der EU-Richtlinie genannten tatsächlichen Kosten hinaus. Nach EU-Recht besteht beispielsweise kein Anspruch auf in Zukunft zu zahlende Zinsen. Daher ist der Aktiv-Passiv-Vergleich nach EU-Recht in Zukunft unzulässig. Denn diese Berechnungsmethode setzt einen Zinsanspruch des Kreditinstituts bis Zinsbindungsende im Fall der vorzeitigen Rückzahlung voraus. Auch der Aktiv-Aktiv-Vergleich, ist nach dem EU-Recht unzulässig, weil er zukünftigen entgangenen Gewinn beinhaltet. Da nach dem EU-Recht bei vorzeitiger Rückzahlung kein Anspruch auf zukünftige Zinsen besteht, hat die Bank auch keinen Anspruch auf zukünftigen entgangenen Gewinn.

Da § 502 Abs. 1 S. 1 BGB-E ausdrücklich einen Schadensersatzanspruch des Darlehensgebers formuliert und dieser dem EU-Recht widerspricht, womit Verbraucher benachteiligt werden, ist sowohl die bisherige Praxis der Vorfälligkeitsentschädigung als auch § 502 Abs. 1 S. 1 BGB-E europarechtswidrig.

Es gibt keinen Grund, an der aktuellen nationalen Praxis, die im Wesentlichen auf Rechtsprechung und nicht auf Vorgaben des Gesetzgebers aufbaut, festzuhalten.

Die bisherige Praxis in Deutschland existiert erst seit den 90er Jahren. Bis in die 80er Jahre war es Darlehensnehmern möglich, ihre Darlehen jederzeit ohne Kosten mit einer Frist von sechs Monaten zu kündigen und zurückzuzahlen, siehe § 247 BGB a.F. Nur bei konkretem Nachweis, dass für das Darlehen eine Deckungsmasse gebildet wurde, konnte dieses Kündigungsrecht ausgeschlossen werden. Diesen Nachweis mussten Banken bis dahin erbringen.

Kein Spielraum für nationalen Gesetzgeber

Die Richtlinie eröffnet bei der Schadensberechnung für den nationalen Gesetzgeber auch keinen Gestaltungsspielraum. Spielraum besteht nur bei den „Bedingungen für die Ausübung dieses Rechts“, also wann ein berechtigtes Interesse besteht, das zu einer vorzeitigen Kündigung berechtigt, nicht aber in Bezug auf die Berechnung der unmittelbar im Zusammenhang mit der vorzeitigen Rückzahlung anfallenden Kosten. Insbesondere dürfen keine laufzeitabhängigen Kosten geltend gemacht werden, die nach dem Zeitpunkt der Kündigung liegen und kein pauschalisierter Schadensersatz verlangt werden.

Wie die Beispiele zeigen, verhindert das bisherige nationale Recht in Deutschland die Ziele der EU-Richtlinie, da faktisch zukünftige Zinsen verlangt werden. Ein Festhalten daran stellt daher eine Verletzung von europarechtlichen Vorgaben dar.

Pflicht zu Transparenz sowie effektiven und wirksamen Sanktionen

Bisher werden Falschberechnungen von Darlehensgebern faktisch nicht sanktioniert. Für eine Bank oder Sparkasse bestehen derzeit ökonomische Anreize, eine möglichst hohe Vorfälligkeitsentschädigung zu verlangen und die Berechnung möglichst intransparent und nicht nachvollziehbar zu gestalten. Das EU-Recht fordert jedoch entsprechende Transparenz, siehe Art. 25 Abs. 4 der Richtlinie.

Der nationale Gesetzgeber muss darüber hinaus effektive Sanktionen vorsehen, wenn sich Darlehensgeber nicht an die gesetzlichen Vorgaben halten und Kosten bei einer vorzeitigen Rückzahlung in Rechnung stellen, die sich nicht mit den Vorgaben der Richtlinie decken; siehe Erwägungsgrund Nr. 76 der Richtlinie sowie EuGH, Urteil vom 27.03.2014, Az. C-565/12. Entsprechende Sanktionen fehlen bisher im Gesetzentwurf.

Folgen EU-rechtswidriger Praxis

Sollte die bisherige Praxis der Vorfälligkeitsentschädigungen bei der Umsetzung der Richtlinie für Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher aufrechterhalten werden, droht den Banken und Sparkassen eine weitere Welle der Prozessflut aufgrund der Europarechtswidrigkeit der bisherigen Praxis in Deutschland und ein erhebliches Risiko von Rückforderungen. Dies gefährdet nicht nur die Stabilität des Bankensektors, es führt auch zu einem zusätzlichen Bedarf an Rückstellungen bei den Banken und wird zu einem weiteren Imageverlust des gesamten Finanzsektors führen, wenn der EuGH die europarechtswidrige Praxis in einigen Jahren bestätigen sollte.

Lösungsmöglichkeiten

Der Gesetzgeber hat die Möglichkeit, die Vorfälligkeitsentschädigung wie auch in anderen EU-Staaten üblich auf ein verbrauchergerechtes Maß in transparenter Weise zu reduzieren, siehe dazu z.B. die Regelung im Nachbarland Frankreich (max. 3 % der Restschuld bzw. 6 Monatsraten)¹, bei dem die Verbraucher in ähnlichem Maße Immobiliendarlehen mit Festzinsbindung nutzen wie in Deutschland.

Unabhängig davon muss der nationale Gesetzgeber gesetzlich regeln, dass ein Darlehensgeber lediglich die durch die vorzeitige Rückzahlung tatsächlich entstandenen Kosten verlangen kann und er diese dem Darlehensnehmer gegenüber nachweisen muss. Sinnvoll wäre, § 502 Abs. 1 BGB-E entsprechend der EU-Vorgaben in Art. 25 Abs. 3 S. 1 zu regeln:

„Der Darlehensgeber kann im Fall der vorzeitigen Rückzahlung für die entstandenen, unmittelbar mit der vorzeitigen Rückzahlung des Kredits zusammenhängenden Kosten Entschädigung verlangen.“

Die Entschädigung darf ...* nicht überschreiten.“

* = Anzahl der Raten und / oder Prozentsatz der abzulösenden Restschuld

§ 493 Abs. 5 S. 2 Nr. 3 BGB-E ist für die Informationen vor Rückzahlung entsprechend der EU-Vorgabe in Art. 25 Abs. 4 S. 1 zu formulieren:

„Nr. 3 gegebenenfalls die entstehenden, unmittelbar mit der vorzeitigen Rückzahlung des Kredits zusammenhängenden Kosten.“

B Aufklärungs- und Beratungspflichten im Kreditbereich

Verbraucher sollten bei der Beratung und Vermittlung von Baufinanzierungen genauso geschützt werden wie bei der Geldanlage. Die Vorgaben der Europäischen

¹ Article R312-2, Créé par Décret n°97-298 du 27 mars 1997 - art. 1 (V) JORF 3 avril 1997

Union legen einheitliche Standards bei allen Finanzdienstleistungen nahe. Die Standards bei Wertpapierdienstleistungen einer anleger- und objektgerechten Beratung, die in Deutschland mit der Bond-Entscheidung des BGH (BGH-Urteil vom 06.07.1993, Az. XI ZR 12/9) begründet wurden, sollten als kunden- und objektgerechte Beratung auf die anderen Finanzdienstleistungen entsprechend übertragen werden.

Die folgenden Probleme löst der Gesetzentwurf nicht:

- Verbrauchern werden unter fadenscheinigen Argumenten von Anbietern und Vermittlern komplexe Baufinanzierungen angeboten und empfohlen und die Verbraucher dabei von einer üblichen Finanzierung mit stetiger Tilgung abgebracht, weil dadurch auf Kosten der Verbraucher höhere Einnahmen und Provisionen generiert werden können. Verbraucher werden dadurch nachhaltig geschädigt.
- Mitarbeiter von Anbietern geben sich vor Vertragsschluss als „Berater“ aus und erstellen ausführliche „Beratungsunterlagen“, behaupten aber später, es hätte gar keine Beratung stattgefunden.
- Beratungsprotokolle stimmen mit dem tatsächlichen Ablauf der Beratung nicht überein, werden Verbrauchern aber später als Beweis vorgelegt.

Das Gesetz sollte in § 493 Abs. 3 S. 3 BGB-E daher zumindest folgende Punkte sowohl für Berater wie Vermittler zusätzlich regeln:

„Werden Verbrauchern statt eines Darlehensvertrags mit stetiger Tilgung komplexere Produkte oder Tilgungsinstrumente angeboten, sind die Verbraucher vor Vertragsschluss über die konkreten Nachteile und Risiken der komplexeren Finanzierungsform und die Alternative eines Darlehensvertrags mit stetiger Tilgung aufzuklären.“

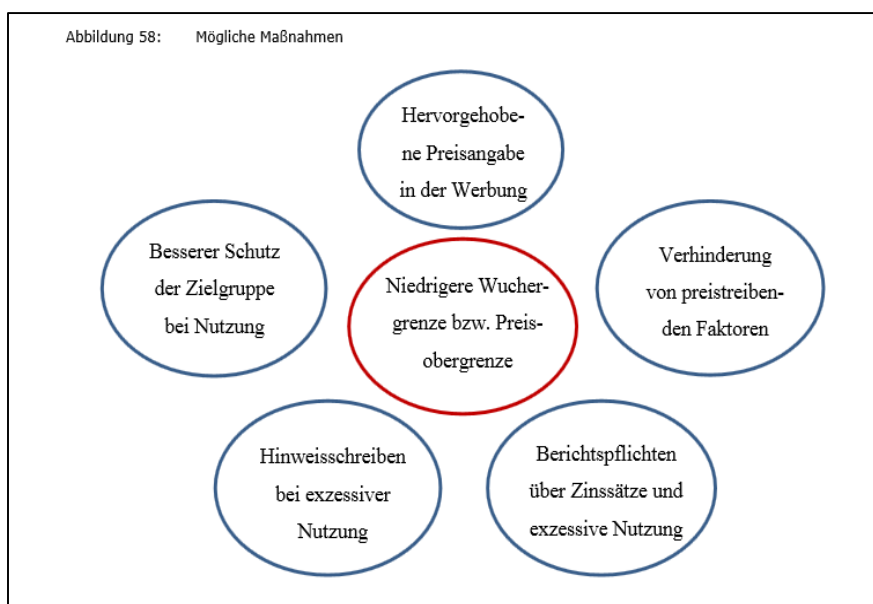
Gegenüber Verbrauchern sollte zudem eine gesetzliche Pflicht bestehen, vor Vertragsschluss die zu erwartende Dauer der Gesamtfinanzierung unter Zugrundelegung der anfänglichen Ratenzahlungen und der aktuellen Zinssätze offenzulegen, damit Verbraucher wissen, bis zu welchem Alter sie voraussichtlich Raten für das Darlehen leisten müssen.

C Dispozinsen

Die Hinweispflicht gem. § 675g Abs. 4 BGB-E und die Beratungspflicht im Fall einer stetigen Nutzung der Überziehung gem. § 504a BGB-E werden grundsätzlich begrüßt, aber aller Voraussicht nach verletzliche Haushalte nicht entlasten. Sie werden weiterhin deutlich mehr bezahlen für ihre Liquidität als andere Haushalte, wenn die Überziehungszinsen nicht begrenzt werden und ihnen Banken keine kostengünstigeren Kredite anbieten müssen.

In der Studie 2012 für das Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (BMELV) wurde ein Maßnahmenpaket vorgeschlagen, dessen Kernelement eine Preisobergrenze ist:

„Wird eine Reduzierung des maximal im Markt auftretenden Dispozinses (unter Inkaufnahme eines verringerten Angebots) als zentrales politisches Ziel verfolgt, empfiehlt sich ein Mix aus den vorgeschlagenen Maßnahmen. **Zentrales Element ist dabei eine klare Preisobergrenze**, die unterschiedlich ausgestaltet werden kann und von weiteren Maßnahmen flankiert werden sollte.“ [Hervorhebung durch Verf.]



Studie zu Dispozinsen/Ratenkrediten 2012, S. 216

In der Studie zu Dispozinsen/Ratenkrediten 2012 wird eine flexible Wuchergrenze vorgeschlagen, die sich an der bisherigen Rechtsprechung und dem allgemeinen Zinssatz für unbesicherte Konsumentenkredite (Zeitreihe SUD130Z der deutschen Bundesbank) orientiert. Entscheidend ist dabei die Festlegung eines geeigneten Referenzzinssatzes. Andernfalls sind Zinssätze von 27 % und mehr möglich, wie jetzt schon bei Kreditkartenkrediten.

Ein Beratungsangebot und zusätzliche Informationen erscheinen insgesamt nicht ausreichend, um die Zinssätze für eingeräumte und geduldete Überziehungen auf ein marktgerechtes Niveau zu senken.

Ohne eine klare Preisobergrenze werden verletzbare Haushalte und insbesondere Haushalte mit niedrigen und unstetigen Einkommen weiterhin zusätzlich belastet, ohne dass dies ökonomisch begründet ist.

D Begrenzung des Widerrufsrechts

Mit Überraschung wurde zur Kenntnis genommen, dass bei bestehenden Immobiliendarlehen das Widerrufsrecht nun zeitlich begrenzt werden soll:

„Der Bundesrat bittet daher, im weiteren Gesetzgebungsverfahren folgende Änderungen zu prüfen: ...

b) Aus Gründen der Rechtssicherheit sollte in die Überleitungsvorschrift des Artikels 229 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche (BGBEG) auch für bereits vor dem 21. März 2016 geschlossene Immobilierdarlehen (einschließlich solcher gemäß § 491 Absatz 2 Satz 2 Nummer 5 BGB) eine gesetzliche Ausschlussfrist des Widerrufsrechts aufgenommen werden. Nach dem Vorbild des Artikels 229 § 32 Absatz 2 Nummer 3 BGBEG könnte das Widerrufsrecht auf maximal zwölf Monate und 14 Tage nach Inkrafttreten des Umsetzungsgesetzes befristet werden.“

Beschluss des Bundesrats, BR-Ds. 359/15, S. 2

Eine zeitliche Begrenzung des Widerrufsrechts sieht weder die EU-Richtlinie vor, noch fordert sie diese für bestehende Verträge. Regelungsbedarf haben allenfalls die Kreditinstitute selbst.

Eine Rückwirkung für bestehende Verträge ist **verfassungsrechtlich bedenklich**, da es rückwirkend in bestehende Vertragsverhältnisse eingreift. Das Ziel der Rechtssicherheit, wie es im Beschluss des Bundesrats formuliert wird, wird daher mit einer derartigen Regelung voraussichtlich nicht erreicht werden.

Es stellt zudem eine Bevorteilung von Banken, Sparkassen und Bausparkassen dar, deren selbst verursachten Fehler in der Vergangenheit endgültig sanktionslos bleiben würden.

Denn das Problem irreführender Widerrufsbelehrungen ist von Banken und Sparkassen selbst verursacht worden. Soweit Banken und Sparkassen die Verbraucher fehlerhaft und irreführend über ihr Widerrufsrecht belehrt haben und nicht das Angebot des Gesetzgebers angenommen haben, das zur Verfügung gestellte Muster zu verwenden, hätten die Banken und Sparkassen die Verbraucher, wie es das Gesetz vorsieht, nachbelehren können.

Banken und Sparkassen haben eine Nachbelehrung jedoch jahrelang unterlassen und Verbraucher so bewusst im Unwissen über ihr weiterhin bestehendes Widerrufsrecht gehalten. Es ist somit unverständlich, dass der Gesetzgeber nun den Banken und Sparkassen einen Freibrief erteilen und die Verletzung von Informationspflichten

und das jahreslange Schweigen der Banken und Sparkassen über eigene Fehler gegenüber ihren Kunden damit nachträglich belohnt werden soll.

Eine derartige Regelung würde zudem zu chaotischen Verhältnissen führen. Denn eine Befristung des Widerrufsrechts für Altverträge würde voraussichtlich dazu führen, dass Verbraucherverbände, Medien und Rechtsanwälte in den kommenden Monaten Verbraucher auffordern würden, ihre Immobiliendarlehensverträge auf die Möglichkeit des Widerrufs zu überprüfen. Welche Auswirkungen derartige Fristen haben können, haben die Urteile des Bundesgerichtshofs zur Rückforderung von Bearbeitungsgebühren bei Ratenkrediten im Oktober 2014 gezeigt. Die dadurch entstandenen Kosten für den Kreditsektor wurden auf ein bis zwei Milliarden Euro geschätzt.

Verbraucher würden durch eine derartige Frist zudem unter Druck gesetzt und möglicherweise für sie nachteilhafte Entscheidungen treffen, indem sie ihre Darlehensverträge vor Fristablauf widerrufen, ohne eine Anschlussfinanzierung zu haben. Banken, Sparkassen und Bausparkassen, die jetzt schon durch den Widerruf von Altverträgen teilweise überfordert sind, müssten mit einer starken Zunahme von Widerrufen bis zum Fristablauf rechnen und entsprechende Rückstellungen für jeden widerrufenen Darlehensvertrag bilden, da die Rechtslage in weiten Teilen noch nicht abschließend geklärt ist.

Der Gesetzgeber hat es den Kreditinstituten in der Vergangenheit mit der Vorgabe von Mustern und der Gesetzlichkeitsfiktion sehr leicht gemacht, die Belehrungspflichten zu erfüllen. Wenn Banken und Sparkassen dieses Angebot nicht angenommen und Verbraucher fehlerhaft belehrt haben, müssen sie sich das selbst zurechnen lassen, insbesondere wenn sie den Weg der vom Gesetz eröffneten Nachbelehrung bewusst nicht gewählt haben. Das bestehende Recht bietet den Kreditinstituten ein ausreichendes Instrumentarium zu reagieren, insbesondere über die Möglichkeit der Nachbelehrung.

Der Gesetzgeber sollte die Kreditinstitute daher nicht aus der Verantwortung entlassen und eigene Fehler der Banken und Sparkassen auf Kosten der Verbraucher korrigieren. Es wäre zudem ein falsches Signal für den Verbraucherschutz.

Sowohl aus Sicht des Verbraucherschutzes als auch aus Sicht des EU-Rechts ist die Aufrechterhaltung des Status Quo bezüglich der Höhe und der Berechnungsweise von Vorfälligkeitsentschädigungen bei gleichzeitiger Aufhebung von Sanktionen für die Verletzung von Belehrungspflichten über das Widerrufsrecht in höchstem Maße bedenklich und wird vor dem EuGH voraussichtlich keinen Bestand haben.

Hamburg, 12.10.2015