

Gesetzentwurf

der Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie

A. Problem und Ziel

Die Richtlinie 2014/17/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher und zur Änderung der Richtlinien 2008/48/EG und 2013/36/EU und der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 (ABl. L 60 vom 28.2.2014, S. 34 – Wohnimmobilienkreditrichtlinie) ist bis zum 21. März 2016 in deutsches Recht umzusetzen. Darüber hinaus sollen entsprechend der Vereinbarung des Koalitionsvertrags zwischen CDU, CSU und SPD zum einen eine Beratungspflicht des Darlehensgebers für Fälle vorgesehen werden, in denen das Konto dauerhaft und erheblich überzogen wird, sowie zum anderen der Honorarberater im Anwendungsbereich der Wohnimmobilienkreditrichtlinie eingeführt werden.

B. Lösung

Die Vorgaben der Wohnimmobilienkreditrichtlinie sollen in ihrem zivilrechtlichen Teil im Bürgerlichen Gesetzbuch umgesetzt werden. Die Regelungen erfolgen im Titel „Darlehensvertrag; Finanzierungshilfen und Ratenlieferungsverträge zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher“ (§§ 488 bis 513 des Bürgerlichen Gesetzbuchs) und im Untertitel „Vermittlung von Verbraucherdarlehensverträgen und entgeltlichen Finanzierungshilfen“ (§§ 655a bis 655e des Bürgerlichen Gesetzbuchs). Die Informationspflichten werden in Artikel 247 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche und in § 675a des Bürgerlichen Gesetzbuchs geregelt. Hinzu kommen aufsichts- und gewerberechtliche Regelungen, die im Wesentlichen in der Gewerbeordnung, der Preisangabenverordnung, dem Gesetz über das Kreditwesen, der Institutsvergütungsverordnung, im Zahlungsdienstaufsichtsgesetz sowie im Versicherungsaufsichtsgesetz umgesetzt werden.

Die Vereinbarung des Koalitionsvertrags, Regelungen zur Beratungspflicht des Darlehensgebers bei dauerhafter und erheblicher Überziehung des Kontos vorzusehen, soll in den §§ 504a und 505 des Bürgerlichen Gesetzbuchs umgesetzt werden. Die ebenfalls in der Koalitionsvereinbarung vorgesehene Einführung des Honorarberaters wird, im Anwendungsbereich der Wohnimmobilienkreditrichtlinie, in § 34i der Gewerbeordnung umgesetzt werden.

C. Alternativen

Keine.

D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Keine.

E. Erfüllungsaufwand**E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger**

Für Bürgerinnen und Bürger entsteht kein Erfüllungsaufwand.

E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Durch die Umsetzung der Richtlinie über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher und der beiden Vorgaben des Koalitionsvertrags entsteht ein einmaliger Umstellungsaufwand für die Wirtschaft in Höhe von rund 5,76 Millionen Euro. Der jährliche Mehraufwand beträgt rund 65,01 Millionen Euro für die betroffenen Unternehmen. In Höhe von 37,76 Millionen Euro entsteht dieser jährliche Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft durch die Umsetzung der Richtlinie über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher und fällt daher nicht in den Anwendungsbereich der „One in, one out“-Regelung der Bundesregierung. Der durch die Umsetzung der beiden Vorgaben des Koalitionsvertrags verursachte laufende Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft in Höhe von 27,25 Millionen Euro unterliegt der „One in, one out“-Regelung. Die Kompensation erfolgt im Bereich des Wirtschaftsrechts.

Davon Bürokratiekosten aus Informationspflichten

Es fallen rund 39,06 Millionen Euro Bürokratiekosten aus 13 Informationspflichten an.

E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Für die Verwaltung entsteht ein einmaliger Umstellungsaufwand in Höhe von rund 792 000 Euro. Ein großer Teil des Umstellungsaufwands ist den Ländern und Gemeinden zuzurechnen. Der jährliche Vollzugsaufwand beträgt rund 221 000 Euro. Die dem Bund zugerechneten Kosten entstehen bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) und dem Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle. Sämtlicher Mehrbedarf an Sach- und Personalmitteln beim Bund soll finanziell und stellenmäßig im betroffenen Einzelplan ausgeglichen werden. Mit den bei der BaFin entstehenden Kosten wird der Bundeshaushalt nicht belastet, da sie durch Umlage finanziert wird.

F. Weitere Kosten

Für die bei der BaFin anfallenden neuen Aufgaben können den über die Umlage zur Finanzierung der Bundesanstalt herangezogenen Unternehmen durch die Erhöhung der Umlage zusätzliche Kosten entstehen. Des Weiteren werden den Immobiliendarlehensvermittlern und ihren Beschäftigten einmalige Kosten durch die Erhebung einer Gebühr für die Sachkundeprüfung sowie für die Eintragung in das bei den Industrie- und Handelskammern geführte Vermittlerregister entstehen.

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND
DIE BUNDESKANZLERIN

Berlin, 7. September 2015

An den
Präsidenten des
Deutschen Bundestages
Herrn Prof. Dr. Norbert Lammert
Platz der Republik 1
11011 Berlin

Sehr geehrter Herr Präsident,

hiermit übersende ich den von der Bundesregierung beschlossenen

Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie
mit Begründung und Vorblatt (Anlage 1).

Ich bitte, die Beschlussfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz.

Die Stellungnahme des Nationalen Normenkontrollrates gemäß § 6 Absatz 1 NKRG ist
als Anlage 2 beigefügt.

Der Gesetzentwurf ist dem Bundesrat am 14. August 2015 als besonders eilbedürftig
zugeleitet worden.

Die Stellungnahme des Bundesrates zu dem Gesetzentwurf sowie die Auffassung der
Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates werden unverzüglich nach-
gereicht.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Angela Merkel

Anlage 1

Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie*

Vom ...

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1**Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs**

Das Bürgerliche Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2014 (BGBl. I S. 1218) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Buch 2 Abschnitt 8 der Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:
 - a) Titel 3 wird wie folgt geändert:
 - aa) Nach der Angabe zu Untertitel 3 wird folgende Angabe eingefügt:

„Untertitel 4
Beratungsleistungen bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen“.
 - bb) Die Angabe zum bisherigen Untertitel 4 wird die Angabe zu Untertitel 5.
 - b) Der Angabe zu Titel 10 Untertitel 2 werden die Wörter „und entgeltlichen Finanzierungshilfen“ angefügt.
2. In § 312g Absatz 3 wird die Angabe „512“ durch die Angabe „513“ ersetzt.
3. Nach § 356 Absatz 4 Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

„Bei einem außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrag muss die Zustimmung des Verbrauchers auf einem dauerhaften Datenträger übermittelt werden.“
4. § 356a wird wie folgt geändert:
 - a) Dem Absatz 1 wird folgender Absatz 1 vorangestellt:

„(1) Der Widerruf ist in Textform zu erklären.“
 - b) Der bisherige Absatz 1 wird Absatz 2.
 - c) Der bisherige Absatz 2 wird Absatz 3 und wie folgt geändert:
 - aa) In Satz 1 werden die Wörter „abweichend von Absatz 1“ durch die Wörter „abweichend von Absatz 2“ ersetzt.
 - bb) In Satz 2 werden die Wörter „nach dem in Absatz 1“ durch die Wörter „nach dem in Absatz 2“ ersetzt.
 - d) Der bisherige Absatz 3 wird Absatz 4 und wie folgt geändert:
 - aa) In Satz 1 werden die Wörter „abweichend von Absatz 1“ durch die Wörter „abweichend von Absatz 2“ ersetzt.
 - bb) In Satz 2 werden die Wörter „abweichend von Absatz 2 Satz 2“ durch die Wörter „abweichend von Absatz 3 Satz 2“ und die Wörter „nach dem in Absatz 1“ durch die Wörter „nach dem in Absatz 2“ ersetzt.

* Dieses Gesetz dient der Umsetzung der Richtlinie 2014/17/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher und zur Änderung der Richtlinien 2008/48/EG und 2013/36/EU und der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 (ABl. L 60 vom 28.2.2014, S. 34).

- e) Der bisherige Absatz 4 wird Absatz 5 und wie folgt geändert:
- aa) In Satz 1 werden die Wörter „nach Absatz 1“ durch die Wörter „nach Absatz 2“ ersetzt.
 - bb) In Satz 2 werden die Wörter „Absätze 2 und 3“ durch die Wörter „Absätze 3 und 4“ ersetzt.
5. § 356b Absatz 2 und 3 wird wie folgt gefasst:
- „(2) Enthält bei einem Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag die dem Darlehensnehmer nach Absatz 1 zur Verfügung gestellte Urkunde die Pflichtangaben nach § 492 Absatz 2 nicht, beginnt die Frist erst mit Nachholung dieser Angaben gemäß § 492 Absatz 6. Enthält bei einem Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag die dem Darlehensnehmer nach Absatz 1 zur Verfügung gestellte Urkunde die Pflichtangaben zum Widerrufsrecht nach § 492 Absatz 2 in Verbindung mit Artikel 247 § 6 Absatz 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche nicht, beginnt die Frist erst mit Nachholung dieser Angaben gemäß § 492 Absatz 6. In den Fällen der Sätze 1 und 2 beträgt die Widerrufsfrist einen Monat. Das Widerrufsrecht bei einem Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag erlischt spätestens zwölf Monate und 14 Tage nach dem Vertragsschluss oder nach dem in Absatz 1 genannten Zeitpunkt, wenn dieser nach dem Vertragsschluss liegt.
- (3) Die Widerrufsfrist beginnt im Falle des § 494 Absatz 7 bei einem Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag erst, wenn der Darlehensnehmer die dort bezeichnete Abschrift des Vertrags erhalten hat.“
6. In § 357a Absatz 3 Satz 2 werden die Wörter „Ist das Darlehen durch ein Grundpfandrecht gesichert,“ durch die Wörter „Bei einem Immobilien-Verbraucherdarlehen“ ersetzt.
7. § 491 wird wie folgt geändert:
- a) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Die Vorschriften dieses Kapitels gelten für Verbraucherdarlehensverträge, soweit nichts anderes bestimmt ist. Verbraucherdarlehensverträge sind Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge und Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge.“
 - b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:
 - aa) Dem Wortlaut wird folgender Satz vorangestellt:

„Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge sind entgeltliche Darlehensverträge zwischen einem Unternehmer als Darlehensgeber und einem Verbraucher als Darlehensnehmer.“
 - bb) Der neue Satz 2 wird wie folgt geändert:
 - aaa) In dem Satzteil vor Nummer 1 wird nach dem Wort „Keine“ das Wort „Verbraucherdarlehensverträge“ durch das Wort „Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge“ ersetzt.
 - bbb) In Nummer 5 wird der Punkt am Ende durch ein Komma ersetzt.
 - ccc) Folgende Nummer 6 wird angefügt:

„6. bei denen es sich um Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge gemäß Absatz 3 handelt.“
 - c) Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 3 eingefügt:

„(3) Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge sind entgeltliche Darlehensverträge zwischen einem Unternehmer als Darlehensgeber und einem Verbraucher als Darlehensnehmer, die

 1. durch ein Grundpfandrecht oder eine Reallast besichert sind oder
 2. für den Erwerb oder die Erhaltung des Eigentumsrechts an Grundstücken, an bestehenden oder zu errichtenden Gebäuden oder für den Erwerb oder die Erhaltung von grundstücksgleichen Rechten bestimmt sind.

Die unentgeltliche Stundung einer Forderung gilt als entgeltlich, wenn die Stundung davon abhängig gemacht wird, dass die Forderung durch ein Grundpfandrecht oder eine Reallast besichert wird. Keine Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge sind Verträge gemäß Absatz 2 Satz 2 Nummer 4. Auf Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge gemäß Absatz 2 Satz 2 Nummer 5 ist nur § 491a Absatz 4 anwendbar.“

- d) Der bisherige Absatz 3 wird Absatz 4 und nach der Angabe „§§ 491a bis 495“ wird die Angabe „und 505a bis 505d“ eingefügt.
8. § 491a wird wie folgt geändert:
- a) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:
- „(1) Der Darlehensgeber ist verpflichtet, den Darlehensnehmer nach Maßgabe des Artikels 247 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche zu informieren.“
- b) Dem Absatz 2 wird folgender Satz angefügt:
- „Unterbreitet der Darlehensgeber bei einem Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag dem Darlehensnehmer ein Angebot oder einen bindenden Vorschlag für bestimmte Vertragsbestimmungen, so muss er dem Darlehensnehmer anbieten, einen Vertragsentwurf auszuhändigen oder zu übermitteln; besteht kein Widerrufsrecht nach § 495, ist der Darlehensgeber dazu verpflichtet, dem Darlehensnehmer einen Vertragsentwurf auszuhändigen oder zu übermitteln.“
- c) Dem Absatz 3 wird folgender Satz angefügt:
- „Werden mit einem Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag Finanzprodukte oder -dienstleistungen im Paket angeboten, so muss dem Darlehensnehmer erläutert werden, ob sie gesondert gekündigt werden können und welche Folgen die Kündigung hat.“
- d) Folgender Absatz 4 wird angefügt:
- „(4) Bei einem Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag entsprechend § 491 Absatz 2 Satz 2 Nummer 5 ist der Darlehensgeber verpflichtet, den Darlehensnehmer rechtzeitig vor Abgabe von dessen Vertragserklärung auf einem dauerhaften Datenträger über die Merkmale gemäß den Abschnitten 3, 4 und 13 des in Artikel 247 § 1 Absatz 2 Satz 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche genannten Musters zu informieren. Artikel 247 § 1 Absatz 2 Satz 6 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche findet Anwendung.“
9. Dem § 492 wird folgender Absatz 7 angefügt:
- „(7) Die Vereinbarung eines veränderlichen Sollzinssatzes, der sich nach einem Index oder Referenzzinssatz richtet, ist nur wirksam, wenn der Index oder Referenzzinssatz objektiv, eindeutig bestimmt und für Darlehensgeber und Darlehensnehmer verfügbar und überprüfbar ist.“
10. Nach § 492 werden die folgenden §§ 492a und 492b eingefügt:

„§ 492a

Kopplungsgeschäfte bei Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen

(1) Der Darlehensgeber darf den Abschluss eines Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrags unbeschadet des § 492b nicht davon abhängig machen, dass der Darlehensnehmer oder ein Dritter weitere Finanzprodukte oder -dienstleistungen erwirbt (Kopplungsgeschäft). Ist der Darlehensgeber zum Abschluss des Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrags bereit, ohne dass der Verbraucher weitere Finanzprodukte oder -dienstleistungen erwirbt, liegt ein Kopplungsgeschäft auch dann nicht vor, wenn die Bedingungen für den Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag von denen abweichen, zu denen er zusammen mit den weiteren Finanzprodukten oder -dienstleistungen angeboten wird.

(2) Soweit ein Kopplungsgeschäft unzulässig ist, sind die mit dem Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag gekoppelten Geschäfte nichtig; die Wirksamkeit des Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrags bleibt davon unberührt.

§ 492b

Zulässige Kopplungsgeschäfte

(1) Ein Kopplungsgeschäft ist zulässig, wenn der Darlehensgeber den Abschluss eines Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrags davon abhängig macht, dass der Darlehensnehmer, ein Familienangehöriger des Darlehensnehmers oder beide zusammen

1. ein Zahlungs- oder ein Sparkonto eröffnen, dessen einziger Zweck die Ansammlung von Kapital ist, um
 - a) das Immobilien-Verbraucherdarlehen zurückzuzahlen oder zu bedienen,
 - b) die erforderlichen Mittel für die Gewährung des Darlehens bereitzustellen oder
 - c) als zusätzliche Sicherheit für den Darlehensgeber für den Fall eines Zahlungsausfalls zu dienen;
2. ein Anlageprodukt oder ein privates Rentenprodukt erwerben oder behalten, das
 - a) in erster Linie als Ruhestandseinkommen dient und
 - b) bei Zahlungsausfall als zusätzliche Sicherheit für den Darlehensgeber dient oder das der Ansammlung von Kapital dient, um damit das Immobilien-Verbraucherdarlehen zurückzuzahlen oder zu bedienen oder um damit die erforderlichen Mittel für die Gewährung des Darlehens bereitzustellen;
3. einen weiteren Darlehensvertrag abschließen, bei dem das zurückzuzahlende Kapital auf einem vertraglich festgelegten Prozentsatz des Werts der Immobilie beruht, die diese zum Zeitpunkt der Rückzahlung oder Rückzahlungen des Kapitals (Darlehensvertrag mit Wertbeteiligung) hat.

(2) Ein Kopplungsgeschäft ist zulässig, wenn der Darlehensgeber den Abschluss eines Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrags davon abhängig macht, dass der Darlehensnehmer im Zusammenhang mit dem Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag eine einschlägige Versicherung abschließt und dem Darlehensnehmer gestattet ist, diese Versicherung auch bei einem anderen als bei dem vom Darlehensgeber bevorzugten Anbieter abzuschließen.

(3) Ein Kopplungsgeschäft ist zulässig, wenn die für den Darlehensgeber zuständige Aufsichtsbehörde die weiteren Finanzprodukte oder -dienstleistungen sowie deren Kopplung mit dem Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag genehmigt hat.“

11. § 493 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 3 Satz 2 wird die Angabe „15 Abs. 2“ durch die Wörter „15 Absatz 2 und 3“ ersetzt.
- b) Nach Absatz 3 werden die folgenden Absätze 4 und 5 eingefügt:

„(4) Bei einem Vertrag über ein Immobilien-Verbraucherdarlehen in Fremdwährung gemäß § 503 Absatz 1 Satz 1, auch in Verbindung mit Satz 3, hat der Darlehensgeber den Darlehensnehmer unverzüglich zu informieren, wenn der Wert des noch zu zahlenden Restbetrags oder der Wert der regelmäßigen Raten in der Landeswährung des Darlehensnehmers um mehr als 20 Prozent gegenüber dem Wert steigt, der bei Zugrundelegung des Wechselkurses bei Vertragsabschluss gegeben wäre. Die Information

1. ist auf einem dauerhaften Datenträger zu übermitteln,
2. hat die Angabe über die Veränderung des Restbetrags in der Landeswährung des Darlehensnehmers zu enthalten,
3. hat den Hinweis auf die Möglichkeit einer Währungsumstellung aufgrund des § 503 und die hierfür geltenden Bedingungen und gegebenenfalls die Erläuterung weiterer Möglichkeiten zur Begrenzung des Wechselkursrisikos zu enthalten und
4. ist so lange in regelmäßigen Abständen zu erteilen, bis die Differenz von 20 Prozent wieder unterschritten wird.

Die Sätze 1 und 2 sind entsprechend anzuwenden, wenn ein Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag in der Währung des Mitgliedstaats der Europäischen Union, in dem der Darlehensnehmer bei Vertragsabschluss seinen Wohnsitz hat, geschlossen wurde und der Darlehensnehmer zum Zeitpunkt der maßgeblichen Kreditwürdigkeitsprüfung in einer anderen Währung überwiegend sein Einkommen bezieht oder Vermögenswerte hält, aus denen das Darlehen zurückgezahlt werden soll.

(5) Wenn der Darlehensnehmer eines Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrags dem Darlehensgeber mitteilt, dass er eine vorzeitige Rückzahlung des Darlehens beabsichtigt, ist der Darlehensgeber verpflichtet, ihm unverzüglich die für die Prüfung dieser Möglichkeit erforderlichen Informationen auf einem dauerhaften Datenträger zu übermitteln. Diese Informationen müssen insbesondere folgende Angaben enthalten:

1. Auskunft über die Zulässigkeit der vorzeitigen Rückzahlung,

2. im Fall der Zulässigkeit die Höhe des zurückzuzahlenden Betrags und
3. gegebenenfalls die Höhe einer Vorfälligkeitsentschädigung.

Soweit sich die Informationen auf Annahmen stützen, müssen diese nachvollziehbar und sachlich gerechtfertigt sein und als solche dem Darlehensnehmer gegenüber offengelegt werden.“

- c) Der bisherige Absatz 4 wird Absatz 6 und die Angabe „1 bis 3“ wird durch die Angabe „1 bis 5“ ersetzt.
12. § 494 wird wie folgt geändert:
- a) In Absatz 1 wird die Angabe „§§ 6 und 9“ durch die Angabe „§§ 6 und 10“ ersetzt.
 - b) Absatz 6 Satz 2 und 3 wird wie folgt gefasst:
„Fehlen Angaben zu Sicherheiten, so können Sicherheiten nicht gefordert werden; dies gilt nicht bei Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen, wenn der Nettodarlehensbetrag 75 000 Euro übersteigt. Fehlen Angaben zum Umwandlungsrecht bei Immobilier-Verbraucherdarlehen in Fremdwährung, so kann das Umwandlungsrecht jederzeit ausgeübt werden.“
13. § 495 wird wie folgt geändert:
- a) Der Überschrift wird ein Semikolon und das Wort „Bedenkzeit“ angefügt.
 - b) Folgender Absatz 3 wird angefügt:
„(3) Bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen ist dem Darlehensnehmer in den Fällen des Absatzes 2 vor Vertragsschluss eine Bedenkzeit von zumindest sieben Tagen einzuräumen. Während des Laufs der Frist ist der Darlehensgeber an sein Angebot gebunden. Die Bedenkzeit beginnt mit der Aushändigung des Vertragsangebots an den Darlehensnehmer.“
14. In § 496 Absatz 2 Satz 1 wird das Wort „Darlehensvertrag“ durch das Wort „Verbraucherdarlehensvertrag“ ersetzt.
15. Dem § 497 wird folgender Absatz 4 angefügt:
„(4) Bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen beträgt der Verzugszinssatz abweichend von Absatz 1 für das Jahr 2,5 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz. Die Absätze 2 und 3 Satz 1, 2, 4 und 5 sind auf Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge nicht anzuwenden.“
16. § 498 wird wie folgt gefasst:

„§ 498

Gesamtfälligestellung bei Teilzahlungsdarlehen

(1) Der Darlehensgeber kann den Verbraucherdarlehensvertrag bei einem Darlehen, das in Teilzahlungen zu tilgen ist, wegen Zahlungsverzugs des Darlehensnehmers nur dann kündigen, wenn

1. der Darlehensnehmer
 - a) mit mindestens zwei aufeinander folgenden Teilzahlungen ganz oder teilweise in Verzug ist,
 - b) bei einer Vertragslaufzeit bis zu drei Jahren mit mindestens 10 Prozent oder bei einer Vertragslaufzeit von mehr als drei Jahren mit mindestens 5 Prozent des Nennbetrags des Darlehens in Verzug ist und
2. der Darlehensgeber dem Darlehensnehmer erfolglos eine zweiwöchige Frist zur Zahlung des rückständigen Betrags mit der Erklärung gesetzt hat, dass er bei Nichtzahlung innerhalb der Frist die gesamte Restschuld verlange.

Der Darlehensgeber soll dem Darlehensnehmer spätestens mit der Fristsetzung ein Gespräch über die Möglichkeiten einer einverständlichen Regelung anbieten.

(2) Bei einem Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag muss der Darlehensnehmer abweichend von Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe b mit mindestens 2,5 Prozent des Nennbetrags des Darlehens in Verzug sein.“

17. § 499 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 wird das Wort „Verbraucherdarlehensvertrag“ durch das Wort „Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag“ ersetzt.
- b) In Absatz 2 Satz 1 wird nach den Wörtern „die Auszahlung eines“ das Wort „Darlehens“ durch das Wort „Allgemein-Verbraucherdarlehens“ ersetzt.
- c) Folgender Absatz 3 wird angefügt:

„(3) Der Darlehensgeber kann einen Verbraucherdarlehensvertrag nicht allein deshalb kündigen, auf andere Weise beenden oder seine Änderung verlangen, weil die vom Darlehensnehmer vor Vertragsschluss gemachten Angaben unvollständig waren oder weil die Kreditwürdigkeitsprüfung des Darlehensnehmers nicht ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit der Mangel der Kreditwürdigkeitsprüfung darauf beruht, dass der Darlehensnehmer dem Darlehensgeber für die Kreditwürdigkeitsprüfung relevante Informationen wissentlich vorenthalten oder diese gefälscht hat.“

18. Dem § 500 Absatz 2 wird folgender Satz angefügt:

„Abweichend von Satz 1 kann der Darlehensnehmer eines Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrags, für den ein gebundener Sollzinssatz vereinbart wurde, seine Verbindlichkeiten im Zeitraum der Sollzinsbindung nur dann ganz oder teilweise vorzeitig erfüllen, wenn hierfür ein berechtigtes Interesse des Darlehensnehmers besteht.“

19. § 502 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) 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. Bei Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen gilt Satz 1 nur, wenn der gebundene Sollzinssatz bei Vertragsabschluss vereinbart wurde.“

- b) Folgender Absatz 3 wird angefügt:

„(3) Bei Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen darf die Vorfälligkeitsentschädigung folgende Beträge jeweils nicht überschreiten:

1. 1 Prozent des vorzeitig zurückgezahlten Betrags oder, wenn der Zeitraum zwischen der vorzeitigen und der vereinbarten Rückzahlung ein Jahr nicht überschreitet, 0,5 Prozent des vorzeitig zurückgezahlten Betrags,
2. den Betrag der Sollzinsen, den der Darlehensnehmer in dem Zeitraum zwischen der vorzeitigen und der vereinbarten Rückzahlung entrichtet hätte.“

20. § 503 wird wie folgt gefasst:

„§ 503

Umwandlung bei Immobilien-Verbraucherdarlehen in Fremdwährung

(1) Bei einem nicht auf die Währung des Mitgliedstaats der Europäischen Union, in dem der Darlehensnehmer bei Vertragsschluss seinen Wohnsitz hat (Landeswährung des Darlehensnehmers), geschlossenen Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag (Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag in Fremdwährung) kann der Darlehensnehmer die Umwandlung des Darlehens in die Landeswährung des Darlehensnehmers verlangen. Das Recht auf Umwandlung besteht dann, 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. Im Darlehensvertrag kann abweichend von Satz 1 vereinbart werden, dass die Landeswährung des Darlehensnehmers ausschließlich oder ergänzend die Währung ist, in der er zum Zeitpunkt der maßgeblichen Kreditwürdigkeitsprüfung überwiegend sein Einkommen bezieht oder Vermögenswerte hält, aus denen das Darlehen zurückgezahlt werden soll.

(2) Die Umstellung des Darlehens hat zu dem Wechselkurs zu erfolgen, der dem am Tag des Antrags auf Umstellung geltenden Marktwechselkurs entspricht. Satz 1 gilt nur, wenn im Darlehensvertrag nicht etwas anderes vereinbart wurde.“

21. In § 504 Absatz 2 Satz 1 werden nach den Wörtern „Ist in einer Überziehungsmöglichkeit“ die Wörter „in Form des Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrags“ eingefügt.
22. Nach § 504 wird folgender § 504a eingefügt:

„§ 504a

Beratungspflicht bei Inanspruchnahme der Überziehungsmöglichkeit

(1) Der Darlehensgeber hat dem Darlehensnehmer eine Beratung gemäß Absatz 2 anzubieten, wenn der Darlehensnehmer eine ihm eingeräumte Überziehungsmöglichkeit ununterbrochen über einen Zeitraum von sechs Monaten und durchschnittlich in Höhe eines Betrags in Anspruch genommen hat, der 75 Prozent des vereinbarten Höchstbetrags übersteigt. Wenn der Rechnungsabschluss für das laufende Konto vierteljährlich erfolgt, ist der maßgebliche Zeitpunkt für das Vorliegen der Voraussetzungen nach Satz 1 der jeweilige Rechnungsabschluss. Das Beratungsangebot ist dem Darlehensnehmer in Textform auf dem Kommunikationsweg zu unterbreiten, der für den Kontakt mit dem Darlehensnehmer üblicherweise genutzt wird. Das Beratungsangebot ist zu dokumentieren.

(2) Nimmt der Darlehensnehmer das Angebot an, ist eine Beratung zu möglichen kostengünstigen Alternativen zur Inanspruchnahme der Überziehungsmöglichkeit und zu möglichen Konsequenzen einer weiteren Überziehung des laufenden Kontos durchzuführen sowie gegebenenfalls auf geeignete Beratungseinrichtungen hinzuweisen. Die Beratung hat in Form eines persönlichen Gesprächs zu erfolgen. Für dieses können auch Fernkommunikationsmittel genutzt werden. Der Ort und die Zeit des Beratungsgesprächs sind zu dokumentieren.

(3) Nimmt der Darlehensnehmer das Beratungsangebot nicht an oder wird ein Vertrag über ein geeignetes kostengünstigeres Finanzprodukt nicht geschlossen, hat der Darlehensgeber das Beratungsangebot bei erneutem Vorliegen der Voraussetzungen nach Absatz 1 zu wiederholen. Dies gilt nicht, wenn der Darlehensnehmer ausdrücklich erklärt, keine weiteren entsprechenden Beratungsangebote erhalten zu wollen.“

23. § 505 wird wie folgt geändert:

a) Dem Absatz 2 werden die folgenden Sätze angefügt:

„Wenn es im Fall des Absatzes 1 zu einer ununterbrochenen Überziehung von mehr als drei Monaten gekommen ist und der durchschnittliche Überziehungsbetrag die Hälfte des durchschnittlichen monatlichen Geldeingangs innerhalb der letzten drei Monate auf diesem Konto übersteigt, so gilt § 504a entsprechend. Wenn der Rechnungsabschluss für das laufende Konto vierteljährlich erfolgt, ist der maßgebliche Zeitpunkt für das Vorliegen der Voraussetzungen nach Satz 1 der jeweilige Rechnungsabschluss.“

b) In Absatz 4 wird das Wort „Verbraucherdarlehensverträge“ durch das Wort „Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge“ ersetzt.

24. Nach § 505 werden die folgenden §§ 505a bis 505d eingefügt:

„§ 505a

Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung bei Verbraucherdarlehensverträgen

(1) Der Darlehensgeber hat vor dem Abschluss eines Verbraucherdarlehensvertrags die Kreditwürdigkeit des Darlehensnehmers zu prüfen. Der Darlehensgeber darf den Verbraucherdarlehensvertrag nur abschließen, wenn aus der Kreditwürdigkeitsprüfung hervorgeht, dass bei einem Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag keine erheblichen Zweifel daran bestehen und dass es bei einem Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag wahrscheinlich ist, dass der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen, die im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag stehen, vertragsgemäß nachkommen wird.

(2) Wird der Nettodarlehensbetrag nach Abschluss des Darlehensvertrags deutlich erhöht, so ist die Kreditwürdigkeit auf aktualisierter Grundlage neu zu prüfen, es sei denn, der Erhöhungsbetrag des Nettodarlehens wurde bereits in die ursprüngliche Kreditwürdigkeitsprüfung einbezogen.

§ 505b

Grundlage der Kreditwürdigkeitsprüfung bei Verbraucherdarlehensverträgen

(1) Bei Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen können Grundlage für die Kreditwürdigkeitsprüfung Auskünfte des Darlehensnehmers und erforderlichenfalls Auskünfte von Stellen sein, die geschäftsmäßig personenbezogene Daten, die zur Bewertung der Kreditwürdigkeit von Verbrauchern genutzt werden dürfen, zum Zweck der Übermittlung erheben, speichern, verändern oder nutzen.

(2) Bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen hat der Darlehensgeber die Kreditwürdigkeit des Darlehensnehmers auf der Grundlage notwendiger, ausreichender und angemessener Informationen zu Einkommen, Ausgaben sowie anderen finanziellen und wirtschaftlichen Umständen des Darlehensnehmers eingehend zu prüfen. Dabei hat der Darlehensgeber die Faktoren angemessen zu berücksichtigen, die für die Einschätzung relevant sind, ob der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag voraussichtlich nachkommen kann. Die Kreditwürdigkeitsprüfung darf nicht hauptsächlich darauf gestützt werden, dass in den Fällen des § 491 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 der Wert des Grundstücks oder in den Fällen des § 491 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 der Wert des Grundstücks, Gebäudes oder grundstücksgleichen Rechts voraussichtlich zunimmt oder den Darlehensbetrag übersteigt.

(3) Der Darlehensgeber ermittelt die gemäß Absatz 2 erforderlichen Informationen aus einschlägigen internen oder externen Quellen, wozu auch Auskünfte des Darlehensnehmers gehören. Der Darlehensgeber berücksichtigt auch die Auskünfte, die einem Darlehensvermittler erteilt wurden. Der Darlehensgeber ist verpflichtet, die Informationen in angemessener Weise zu überprüfen, soweit erforderlich auch durch Einsichtnahme in unabhängig nachprüfbar Unterlagen.

(4) Bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen ist der Darlehensgeber verpflichtet, die Verfahren und Angaben, auf die sich die Kreditwürdigkeitsprüfung stützt, festzulegen, zu dokumentieren und die Dokumentation aufzubewahren.

(5) Die Bestimmungen zum Schutz personenbezogener Daten bleiben unberührt.

§ 505c

Weitere Pflichten bei grundpfandrechtlich oder durch Reallast besicherten Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen

Darlehensgeber, die grundpfandrechtlich oder durch Reallast besicherte Immobilier-Verbraucherdarlehen vergeben, haben

1. bei der Bewertung von Wohnimmobilien zuverlässige Standards anzuwenden und
2. sicherzustellen, dass interne und externe Gutachter, die Immobilienbewertungen für sie vornehmen, fachlich kompetent und so unabhängig vom Darlehensvergabeprozess sind, dass sie eine objektive Bewertung vornehmen können, und
3. Bewertungen für Immobilien, die als Sicherheit für Immobilier-Verbraucherdarlehen dienen, auf einem dauerhaften Datenträger zu dokumentieren und aufzubewahren.

§ 505d

Verstoß gegen die Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung

(1) Hat der Darlehensgeber gegen die Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung verstoßen, so ermäßigt sich

1. ein im Darlehensvertrag vereinbarter gebundener Sollzins auf den marktüblichen Zinssatz am Kapitalmarkt für Anlagen in Hypothekendarlehen und öffentliche Pfandbriefe, deren Laufzeit derjenigen der Sollzinsbindung entspricht und

2. ein im Darlehensvertrag vereinbarter veränderlicher Sollzins auf den marktüblichen Zinssatz, zu dem europäische Banken einander Anleihen in Euro mit einer Laufzeit von drei Monaten gewähren.

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bestimmung des marktüblichen Zinssatzes gemäß Satz 1 ist der Zeitpunkt des Vertragsschlusses sowie gegebenenfalls jeweils der Zeitpunkt vertraglich vereinbarter Zinsanpassungen. Der Darlehensnehmer kann den Darlehensvertrag jederzeit fristlos kündigen; ein Anspruch auf eine Vorfälligkeitsentschädigung besteht nicht. Der Darlehensgeber stellt dem Darlehensnehmer eine Abschrift des Vertrags zur Verfügung, in der die Vertragsänderungen berücksichtigt sind, die sich aus den Sätzen 1 bis 3 ergeben. Die Sätze 1 bis 4 finden keine Anwendung, wenn bei einer ordnungsgemäßen Kreditwürdigkeitsprüfung der Darlehensvertrag hätte geschlossen werden dürfen.

(2) Kann der Darlehensnehmer Pflichten, die im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag stehen, nicht vertragsgemäß erfüllen, so kann der Darlehensgeber keine Ansprüche wegen Pflichtverletzung geltend machen, wenn die Pflichtverletzung auf einem Umstand beruht, der bei ordnungsgemäßer Kreditwürdigkeitsprüfung dazu geführt hätte, dass der Darlehensvertrag nicht hätte geschlossen werden dürfen.

(3) Die Absätze 1 und 2 finden keine Anwendung, soweit der Mangel der Kreditwürdigkeitsprüfung darauf beruht, dass der Darlehensnehmer dem Darlehensgeber vorsätzlich oder grob fahrlässig Informationen im Sinne des § 505b Absatz 1 bis 3 unrichtig erteilt oder vorenthalten hat.“

25. § 506 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 werden vor den Wörtern „Vorschriften der“ die Wörter „für Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge geltenden“ und nach der Angabe „491a bis 502“ die Wörter „sowie 505a bis 505d“ eingefügt.

bb) Folgender Satz wird angefügt:

„Bezieht sich der entgeltliche Zahlungsaufschub oder die sonstige entgeltliche Finanzierungshilfe auf den Erwerb oder die Erhaltung des Eigentumsrechts an Grundstücken, an bestehenden oder zu errichtenden Gebäuden oder auf den Erwerb oder die Erhaltung von grundstücksgleichen Rechten oder ist der Anspruch des Unternehmers durch ein Grundpfandrecht oder eine Reallast besichert, so sind die für Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge geltenden, in Satz 1 genannten Vorschriften sowie § 503 entsprechend anwendbar.“

b) Absatz 4 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird die Angabe „§ 491 Abs. 2 und 3“ durch die Wörter „§ 491 Absatz 2 Satz 2 Nummer 1 bis 5, Absatz 3 Satz 3 und Absatz 4“ ersetzt.

bb) In Satz 2 wird die Angabe „§ 491 Abs. 2 Nr. 1“ durch die Wörter „§ 491 Absatz 2 Satz 2 Nummer 1“ ersetzt.

26. In § 507 Absatz 1 Satz 1 wird die Angabe „Satz 3“ durch die Wörter „Satz 2 zweiter Halbsatz“ ersetzt.

27. In § 508 Satz 1 wird nach der Angabe „§ 498“ die Angabe „Absatz 1“ eingefügt.

28. § 509 wird aufgehoben.

29. § 510 Absatz 3 wird wie folgt geändert:

a) Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Das Widerrufsrecht nach Absatz 2 gilt nicht in dem in § 491 Absatz 2 Satz 2 Nummer 1 bis 5, Absatz 3 Satz 3 und Absatz 4 bestimmten Umfang.“

b) In Satz 2 wird nach der Angabe „Absatz 2“ die Angabe „Satz 2“ eingefügt.

30. Nach § 510 wird folgender Untertitel 4 eingefügt:

„Untertitel 4

Beratungsleistungen bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen

§ 511

Beratungsleistungen bei Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen

(1) Bevor der Darlehensgeber dem Darlehensnehmer individuelle Empfehlungen zu einem oder mehreren Geschäften erteilt, die im Zusammenhang mit einem Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag stehen (Beratungsleistungen), hat er den Darlehensnehmer über die sich aus Artikel 247 § 18 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche ergebenden Einzelheiten in der dort vorgesehenen Form zu informieren.

(2) Vor Erbringung der Beratungsleistung hat sich der Darlehensgeber über den Bedarf, die persönliche und finanzielle Situation sowie über die Präferenzen und Ziele des Darlehensnehmers zu informieren, soweit dies für eine passende Empfehlung eines Darlehensvertrags erforderlich ist. Auf Grundlage dieser aktuellen Informationen und unter Zugrundelegung realistischer Annahmen hinsichtlich der Risiken, die für den Darlehensnehmer während der Laufzeit des Darlehensvertrags zu erwarten sind, hat der Darlehensgeber eine ausreichende Zahl an Darlehensverträgen zumindest aus seiner Produktpalette auf ihre Geeignetheit zu prüfen.

(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 Empfehlung oder der Hinweis ist dem Darlehensnehmer auf einem dauerhaften Datenträger zur Verfügung zu stellen.“

31. Der bisherige Untertitel 4 wird Untertitel 5.
32. Der bisherige § 511 wird § 512 und in Satz 1 wird die Angabe „510“ durch die Angabe „511“ ersetzt.
33. Der bisherige § 512 wird § 513 und in Satz 1 wird die Angabe „511“ durch die Angabe „512“ ersetzt.
34. Vor § 655a werden der Überschrift des Untertitels 2 die Wörter „und entgeltlichen Finanzierungshilfen“ angefügt.
35. § 655a wird wie folgt gefasst:

„§ 655a

Darlehensvermittlungsvertrag

(1) Für einen Vertrag, nach dem es ein Unternehmer unternimmt, einem Verbraucher

1. gegen eine vom Verbraucher oder einem Dritten zu leistende Vergütung einen Verbraucherdarlehensvertrag oder eine entgeltliche Finanzierungshilfe zu vermitteln,
2. die Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrags nach Nummer 1 nachzuweisen oder
3. auf andere Weise beim Abschluss eines Vertrags nach Nummer 1 behilflich zu sein,

gelten vorbehaltlich des Satzes 2 die folgenden Vorschriften dieses Untertitels. Bei entgeltlichen Finanzierungshilfen, die den Ausnahmen des § 491 Absatz 2 Satz 2 Nummer 1 bis 5 und Absatz 3 Satz 3 entsprechen, gelten die Vorschriften dieses Untertitels nicht.

(2) Der Darlehensvermittler ist verpflichtet, den Verbraucher nach Maßgabe des Artikels 247 § 13 Absatz 2 und § 13b Absatz 1 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche zu informieren. Der Darlehensvermittler ist gegenüber dem Verbraucher zusätzlich wie ein Darlehensgeber gemäß § 491a verpflichtet. Satz 2 gilt nicht für Warenlieferanten oder Dienstleistungserbringer, die in lediglich untergeordneter Funktion als Darlehensvermittler von Allgemein-Verbraucherdarlehen oder von entsprechenden entgeltlichen Finanzierungshilfen tätig werden, etwa indem sie als Nebenleistung den Abschluss eines verbundenen Verbraucherdarlehensvertrags vermitteln.

(3) Bietet der Darlehensvermittler im Zusammenhang mit der Vermittlung eines Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrags oder entsprechender entgeltlicher Finanzierungshilfen Beratungsleistungen gemäß § 511 Absatz 1 an, so gilt § 511 entsprechend. § 511 Absatz 2 Satz 2 gilt entsprechend mit der Maßgabe, dass der Darlehensvermittler eine ausreichende Zahl von am Markt verfügbaren Darlehensverträgen zu prüfen hat. Ist der Darlehensvermittler nur im Namen und unter der unbeschränkten und vorbehaltlosen Verantwortung nur eines Darlehensgebers oder einer begrenzten Zahl von Darlehensgebern tätig, die am Markt

keine Mehrheit darstellt, so braucht der Darlehensvermittler abweichend von Satz 2 nur Darlehensverträge aus der Produktpalette dieser Darlehensgeber zu berücksichtigen.“

36. In § 655b Absatz 2 werden nach der Angabe „Artikel 247 § 13 Abs. 2“ die Wörter „sowie § 13b Absatz 1 und 3“ eingefügt.
37. § 655c Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Der Verbraucher ist zur Zahlung der Vergütung für die Tätigkeiten nach § 655a Absatz 1 nur verpflichtet, wenn infolge der Vermittlung, des Nachweises oder aufgrund der sonstigen Tätigkeit des Darlehensvermittlers das Darlehen an den Verbraucher geleistet wird und ein Widerruf des Verbrauchers nach § 355 nicht mehr möglich ist.“
38. In § 655d Satz 1 werden nach den Wörtern „nach § 655c Satz 1“ die Wörter „sowie eines gegebenenfalls vereinbarten Entgelts für Beratungsleistungen“ eingefügt.
39. In § 655e Absatz 2 wird die Angabe „§ 512“ durch die Angabe „§ 513“ ersetzt.
40. § 675a wird wie folgt geändert:
 - a) Der Wortlaut wird Absatz 1.
 - b) Die folgenden Absätze 2 bis 4 werden angefügt:

„(2) Ist Gegenstand der Geschäftsbesorgung gemäß Absatz 1 der Abschluss von Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen oder deren Vermittlung durch gebundene Darlehensvermittler gemäß § 655a Absatz 3 Satz 3, so müssen die Informationen zumindest folgende weitere Angaben enthalten:

 1. die Identität und Anschrift des Darlehensgebers oder Darlehensvermittlers,
 2. die Zwecke, für die das Darlehen verwendet werden kann,
 3. die möglichen Formen von Sicherheiten, gegebenenfalls einschließlich eines Hinweises darauf, dass die Grundstücke oder grundstücksgleichen Rechte, an denen die Sicherheiten bestellt werden, in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union belegen sein dürfen,
 4. die möglichen Laufzeiten der Darlehensverträge,
 5. die angebotenen Arten von Sollzinssätzen, jeweils mit dem Hinweis, ob diese als feste oder veränderliche Zinssätze oder in beiden Varianten angeboten werden; die Merkmale eines festen und eines veränderlichen Zinssatzes, einschließlich der sich hieraus ergebenden Konsequenzen für den Darlehensnehmer, sind kurz darzustellen,
 6. ein repräsentatives Beispiel des Nettodarlehensbetrags, der Gesamtkosten, des Gesamtbetrags und des effektiven Jahreszinses,
 7. einen Hinweis auf mögliche weitere, im Zusammenhang mit einem Darlehensvertrag anfallende Kosten, die nicht in den Gesamtkosten des Darlehens enthalten sind,
 8. die verschiedenen möglichen Optionen zur Rückzahlung des Darlehens einschließlich der Anzahl, Häufigkeit und Höhe der regelmäßigen Rückzahlungsraten,
 9. gegebenenfalls einen klaren und prägnanten Hinweis darauf, dass die Einhaltung der Bedingungen des Darlehensvertrags nicht in jedem Fall gewährleistet, dass damit der in Anspruch genommene Darlehensbetrag vollständig zurückgezahlt werden wird,
 10. die Bedingungen, die für eine vorzeitige Rückzahlung gelten,
 11. Auskunft darüber, ob für den Vertragsschluss eine Bewertung des Werts des belasteten Grundstücks oder des Werts des zu erwerbenden oder zu erhaltenden Grundstücks, Gebäudes oder grundstücksgleichen Rechts erforderlich ist und, falls ja, wer dafür verantwortlich ist, dass die Bewertung durchgeführt wird, sowie Informationen darüber, ob dem Darlehensnehmer hierdurch Kosten entstehen,
 12. Auskunft über die Nebenleistungen, die der Darlehensnehmer erwerben muss, damit ihm das Darlehen überhaupt oder nach den vorgesehenen Vertragsbedingungen gewährt wird, und gegebenenfalls einen Hinweis darauf, dass die Nebenleistungen von einem anderen Anbieter als dem Darlehensgeber erworben werden können und

13. eine allgemeine Warnung vor möglichen Konsequenzen für den Fall, dass der Darlehensnehmer die mit dem Darlehensvertrag eingegangenen Verpflichtungen nicht einhält.

Werden Verträge in einer anderen Währung als der Landeswährung des Darlehensnehmers angeboten, so sind die in Betracht kommenden ausländischen Währungen anzugeben sowie die möglichen Konsequenzen eines Darlehens in Fremdwährung für den Darlehensnehmer zu erläutern.

(3) Absatz 2 gilt entsprechend, wenn sich die Geschäftsbesorgung gemäß Absatz 1 auf den Abschluss von Verträgen über entgeltliche Finanzierungshilfen gemäß § 506 Absatz 1 Satz 2 oder deren Vermittlung durch gebundene Darlehensvermittler gemäß § 655a Absatz 3 Satz 3 bezieht.

(4) Ist auch die Einräumung von Überziehungsmöglichkeiten gemäß § 504 oder die Duldung von Überziehungen gemäß § 505 Gegenstand der Geschäftsbesorgung gemäß Absatz 1, so ist der Sollzinssatz, der für die Überziehungsmöglichkeit oder für die Duldung der Überziehung berechnet wird, in den nach Absatz 1 zur Verfügung zu stellenden Informationen klar, eindeutig und in auffälliger Weise anzugeben. Verfügt derjenige, der gemäß Absatz 1 Informationen bereitzustellen hat, über einen Internetauftritt, so ist der Sollzinssatz in entsprechender Weise auch dort anzugeben.“

Artikel 2

Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche

Das Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494; 1997 I S. 1061), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Juli 2014 (BGBl. I S. 1218) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Dem Artikel 229 wird folgender § ... [einsetzen: nächste bei der Verkündung freie Zählbezeichnung] angefügt:

„§ ... [einsetzen: nächste bei der Verkündung freie Zählbezeichnung]

Übergangsvorschrift zum Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie

(1) Dieses Gesetz und das Bürgerliche Gesetzbuch jeweils in der bis zum 20. März 2016 geltenden Fassung sind vorbehaltlich des Absatzes 2 auf folgende Verträge anzuwenden, wenn sie vor dem 21. März 2016 abgeschlossen wurden:

1. Verbraucherdarlehensverträge und Verträge über entgeltliche Finanzierungshilfen,
2. Verträge über die Vermittlung von Verträgen gemäß Nummer 1.

Für Verbraucherdarlehensverträge gemäß § 504 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist der Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrages maßgeblich, mit dem der Darlehensgeber dem Darlehensnehmer das Recht einräumt, sein laufendes Konto in bestimmter Höhe zu überziehen. Für Verbraucherdarlehensverträge gemäß § 505 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist der Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrages maßgeblich, mit dem der Unternehmer mit dem Verbraucher ein Entgelt für den Fall vereinbart, dass er eine Überziehung seines laufenden Kontos duldet.

(2) Die §§ 504a und 505 Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind auf Verbraucherdarlehensverträge gemäß den §§ 504 und 505 des Bürgerlichen Gesetzbuchs auch dann anzuwenden, wenn diese Verträge vor dem 21. März 2016 abgeschlossen wurden.“

2. In Artikel 246 Absatz 1 Nummer 3 werden nach dem Wort „Versandkosten“ die Wörter „und alle sonstigen Kosten“ eingefügt.

3. Artikel 247 wird wie folgt geändert:
a) § 1 wird wie folgt gefasst:

„§ 1

Vorvertragliche Informationen bei Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen

(1) Bei einem Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag muss der Darlehensgeber dem Darlehensnehmer mitteilen, welche Informationen und Nachweise er innerhalb welchen Zeitraums von ihm benötigt, um eine ordnungsgemäße Kreditwürdigkeitsprüfung durchführen zu können. Er hat den Darlehensnehmer darauf hinzuweisen, dass eine Kreditwürdigkeitsprüfung für den Abschluss des Darlehensvertrags zwingend ist und nur durchgeführt werden kann, wenn die hierfür benötigten Informationen und Nachweise richtig sind und vollständig beigebracht werden.

(2) Der Darlehensgeber muss dem Darlehensnehmer die vorvertraglichen Informationen in Textform übermitteln, und zwar unverzüglich nachdem er die Angaben gemäß Absatz 1 erhalten hat und rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung des Darlehensnehmers. Dafür muss der Darlehensgeber das entsprechend ausgefüllte Europäische Standardisierte Merkblatt gemäß dem Muster in Anlage 6 (ESIS-Merkblatt) verwenden. Der Darlehensgeber hat das ESIS-Merkblatt auch jedem Vertragsangebot und jedem Vertragsvorschlag, an dessen Bedingungen er sich bindet, beizufügen. Dies gilt nicht, wenn der Darlehensnehmer bereits ein Merkblatt erhalten hat, das über die speziellen Bedingungen des Vertragsangebots oder Vertragsvorschlags informiert. Jeder bindende Vertragsvorschlag ist dem Darlehensnehmer in Textform zur Verfügung zu stellen. Ist der Darlehensvertrag zugleich ein außerhalb von Geschäftsräumen geschlossener Vertrag oder ein Fernabsatzvertrag, gelten mit der Übermittlung des ESIS-Merkblatts auch die Anforderungen des § 312d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs als erfüllt.

(3) Weitere vorvertragliche Informationen sind, soweit nichts anderes bestimmt ist, in einem gesonderten Dokument zu erteilen, das dem ESIS-Merkblatt beigelegt werden kann. Die weiteren vorvertraglichen Informationen müssen auch einen deutlich gestalteten Hinweis darauf enthalten, dass der Darlehensgeber Forderungen aus dem Darlehensvertrag ohne Zustimmung des Darlehensnehmers abtreten und das Vertragsverhältnis auf einen Dritten übertragen darf, soweit nicht die Abtretung im Vertrag ausgeschlossen wird oder der Darlehensnehmer der Übertragung zustimmen muss.

(4) Wenn der Darlehensgeber entscheidet, den Darlehensvertrag nicht abzuschließen, muss er dies dem Darlehensnehmer unverzüglich mitteilen.“

- b) § 2 wird wie folgt geändert:
aa) Die Überschrift wird wie folgt gefasst:

„§ 2

Form, Zeitpunkt und Muster der vorvertraglichen Informationen bei Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen“.

- bb) Die Absätze 1 und 2 werden durch die folgenden Absätze 1 bis 3 ersetzt:

„(1) Bei einem Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag muss der Darlehensgeber den Darlehensnehmer über die Einzelheiten nach den §§ 3 bis 5 und 8 bis 13 unterrichten, und zwar rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung des Darlehensnehmers. Die Unterrichtung erfolgt in Textform.

(2) Für die Unterrichtung nach Absatz 1 ist vorbehaltlich des Absatzes 3 die Europäische Standardinformation für Verbraucherkredite gemäß dem Muster in Anlage 4 zu verwenden.

(3) Soll ein Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag gemäß § 495 Absatz 2 Nummer 1 oder § 504 Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs abgeschlossen werden, kann der Darlehensgeber zur Unterrichtung die Europäische Verbraucherkreditinformation gemäß dem Muster in Anlage 5 verwenden. Verwendet der Darlehensgeber das Muster nicht, hat er bei der Unterrichtung alle nach den §§ 3 bis 5 und 8 bis 13 erforderlichen Angaben gleichartig zu gestalten und hervorzuheben.“

- cc) Der bisherige Absatz 3 wird Absatz 4 und in Satz 2 wird vor den Wörtern „Musters auch die“ das Wort „ausgefüllten“ eingefügt.
- c) Der Überschrift von § 3 werden die Wörter „bei Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen“ angefügt.
- d) § 4 wird wie folgt geändert:
- aa) Der Überschrift werden die Wörter „bei Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen“ angefügt.
- bb) In Absatz 1 werden in dem Satzteil vor Nummer 1 nach den Wörtern „Die Unterrichtung muss“ die Wörter „bei Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen“ eingefügt.
- cc) In Absatz 2 wird die Angabe „13 erteilt“ durch die Angabe „13a übermittelt“ ersetzt.
- e) § 5 wird wie folgt geändert:
- aa) Der Wortlaut wird Absatz 1 und Satz 1 wird wie folgt gefasst:
„Wählt der Darlehensnehmer für die Vertragsanbahnung bei Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen Kommunikationsmittel, die die Übermittlung der vorstehenden Informationen in der in § 2 vorgesehenen Form nicht gestatten, ist die vollständige Unterrichtung nach § 2 unverzüglich nachzuholen.“
- bb) Folgender Absatz 2 wird angefügt:
„(2) Bei Telefongesprächen, die sich auf Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge beziehen, muss die Beschreibung der wesentlichen Merkmale nach Artikel 246b § 1 Absatz 1 Nummer 5 zumindest die Angaben nach Teil A Abschnitt 3 bis 6 des ESIS-Merkblatts gemäß dem Muster in Anlage 6 enthalten.“
- f) § 6 wird wie folgt geändert:
- aa) Dem Absatz 1 werden die folgenden Sätze angefügt:
„Bei einem Immobilien-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.“
- bb) Absatz 2 Satz 3 wird wie folgt gefasst:
„Enthält der Verbraucherdarlehensvertrag eine Vertragsklausel in hervorgehobener und deutlich gestalteter Form, die bei Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen dem Muster in Anlage 7 und bei Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen dem Muster in Anlage 8 entspricht, genügt diese Vertragsklausel den Anforderungen der Sätze 1 und 2.“
- g) § 7 wird wie folgt geändert:
- aa) Der Wortlaut wird Absatz 1 und die Wörter „Der Verbraucherdarlehensvertrag muss klar und verständlich folgende Angaben enthalten, soweit sie für den Vertrag bedeutsam sind“ werden durch die Wörter „Der Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag muss folgende klar und verständlich formulierte weitere Angaben enthalten, soweit sie für den Vertrag bedeutsam sind“ ersetzt.
- bb) Folgender Absatz 2 wird angefügt:
„(2) Der Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag muss folgende klar und verständlich formulierte weitere Angaben enthalten, soweit sie für den Vertrag bedeutsam sind:
1. die Voraussetzungen und die Berechnungsmethode für den Anspruch auf Vorfälligkeitsentschädigung, soweit der Darlehensgeber beabsichtigt, diesen Anspruch geltend zu machen, falls der Darlehensnehmer das Darlehen vorzeitig zurückzahlt, und die sich aus § 493 Absatz 5 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ergebenden Pflichten,
 2. bei einem Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag in Fremdwährung auch die sich aus den §§ 503 und 493 Absatz 4 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ergebenden Rechte des Darlehensnehmers.“

- h) § 8 wird wie folgt geändert:
- aa) Absatz 1 wird wie folgt geändert:
 - aaa) In Satz 1 wird das Wort „Verbraucherdarlehensvertrags“ durch das Wort „Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrags“ ersetzt.
 - bbb) In Satz 2 werden die Wörter „und im Vertrag“ gestrichen.
 - bb) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 2 eingefügt:

„(2) Werden im Zusammenhang mit einem Verbraucherdarlehensvertrag Kontoführungsgelühren erhoben, so sind diese sowie die Bedingungen, unter denen die Gebühren angepasst werden können, im Vertrag anzugeben.“
 - cc) Der bisherige Absatz 2 wird Absatz 3.
- i) § 9 wird aufgehoben.
- j) In § 10 Absatz 2 wird nach der Angabe „des § 5“ die Angabe „Absatz 1“ eingefügt.
- k) § 11 wird wie folgt geändert:
- aa) In der Überschrift und in Absatz 1 in dem Satzteil vor Nummer 1 wird jeweils das Wort „Umschuldungen“ durch die Wörter „Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen zur Umschuldung“ ersetzt.
 - bb) In Absatz 2 wird nach der Angabe „des § 5“ die Angabe „Absatz 1“ eingefügt.
- l) § 12 wird wie folgt geändert:
- aa) Absatz 1 Satz 3 wird wie folgt gefasst:

„Enthält der Verbraucherdarlehensvertrag eine Vertragsklausel in hervorgehobener und deutlich gestalteter Form, die bei Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen dem Muster in Anlage 7 und bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen dem Muster in Anlage 8 entspricht, genügt diese Vertragsklausel bei verbundenen Verträgen sowie Geschäften gemäß § 360 Absatz 2 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs den in Satz 2 Nummer 2 Buchstabe b gestellten Anforderungen.“
 - bb) In Absatz 2 Satz 1 wird die Angabe „506 Abs. 2 Nr. 3“ durch die Wörter „506 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3“ ersetzt.
- m) § 13 wird wie folgt geändert:
- aa) Der Überschrift werden die Wörter „bei Verbraucherdarlehensverträgen“ angefügt.
 - bb) In Absatz 1 werden die Wörter „die Angabe nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 und“ gestrichen.
 - cc) Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 wird wie folgt gefasst:

„2. die Tatsache, ob er für die Vermittlung von einem Dritten ein Entgelt oder sonstige Anreize erhält sowie gegebenenfalls die Höhe,“.
- n) Nach § 13 werden die folgenden §§ 13a und 13b eingefügt:

„§ 13a

Besondere Regelungen für Darlehensvermittler bei Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen

Ist bei der Anbahnung oder beim Abschluss eines Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrags oder eines Vertrags über eine entsprechende entgeltliche Finanzierungshilfe ein Darlehensvermittler beteiligt, so sind die vorvertraglichen Informationen nach § 3 Absatz 1 Nummer 1 um den Namen und die Anschrift des beteiligten Darlehensvermittlers zu ergänzen.

§ 13b

Besondere Regelungen für Darlehensvermittler bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen

(1) Bei der Vermittlung von Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen muss der Darlehensvermittler mit der Unterrichtung nach § 13 Absatz 2 Folgendes zusätzlich mitteilen:

1. seine Identität und Anschrift,

2. in welches Register er eingetragen wurde, gegebenenfalls die Registrierungsnummer, und auf welche Weise der Registereintrag eingesehen werden kann,
3. ob er an einen oder mehrere Darlehensgeber gemäß § 655a Absatz 3 Satz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gebunden oder ausschließlich für einen oder mehrere Darlehensgeber tätig ist, und wenn ja, die Namen der Darlehensgeber,
4. ob er Beratungsleistungen anbietet,
5. die Methode, nach der seine Vergütung berechnet wird, falls die Höhe noch nicht genau benannt werden kann,
6. welche interne Verfahren für Beschwerden von Verbrauchern oder anderen interessierten Parteien über Darlehensvermittler zur Verfügung stehen sowie einen möglichen Zugang des Verbrauchers zu einem außergerichtlichen Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren,
7. ob ihm für seine im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag stehende Dienstleistung Provisionen oder sonstige Anreize von einem Dritten gewährt werden, und wenn ja, in welcher Höhe; ist die Höhe noch nicht bekannt, so ist mitzuteilen, dass der tatsächliche Betrag zu einem späteren Zeitpunkt im ESIS-Merkblatt angegeben wird.

Beginnt der Darlehensvermittler seine Vermittlungstätigkeit vor Abschluss des Vermittlungsvertrags, so sind die Informationspflichten gemäß Satz 1 rechtzeitig vor Ausübung der Vermittlungstätigkeit zu erteilen.

(2) Bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen hat der Darlehensvermittler dem Darlehensgeber die Informationen gemäß § 1 Absatz 1, die er von dem Darlehensnehmer erhalten hat, zum Zweck der Kreditwürdigkeitsprüfung richtig und vollständig zu übermitteln.

(3) Bietet der Darlehensvermittler im Zusammenhang mit der Vermittlung eines Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrags Beratungsleistungen an, gilt § 18 entsprechend.“

o) § 15 wird wie folgt geändert:

aa) Nach Absatz 2 Satz 2 wird folgender Satz eingefügt:

„Bei einem Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag muss der Vertrag ferner die Pflicht vorsehen, auch über den neuen Referenzzinssatz zu unterrichten.“

bb) Folgender Absatz 3 wird angefügt:

„(3) Werden bei einem Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag Änderungen des Sollzinssatzes im Wege der Versteigerung auf den Kapitalmärkten festgelegt und kann der Darlehensgeber den Darlehensnehmer daher nicht vor dem Wirksamwerden der Änderung über diese in Kenntnis setzen, so hat der Darlehensgeber den Darlehensnehmer abweichend von Absatz 1 rechtzeitig vor der Versteigerung über das bevorstehende Verfahren zu unterrichten und darauf hinzuweisen, wie sich die Versteigerung auf den Sollzinssatz auswirken könnte.“

p) Folgender § 18 wird angefügt:

„§ 18

Vorvertragliche Informationen bei Beratungsleistungen für Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge

(1) Bevor der Darlehensgeber Beratungsleistungen für einen Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag erbringt oder einen entsprechenden Beratungsvertrag schließt, hat er den Darlehensnehmer darüber zu informieren,

1. wie hoch das Entgelt ist, sofern ein solches für die Beratungsleistungen verlangt wird,
2. ob der Darlehensgeber seiner Empfehlung
 - a) nur oder im wesentlichen eigene Produkte zugrunde legt oder
 - b) neben eigenen Produkten auch eine größere Anzahl von Produkten anderer Anbieter zugrunde legt.

Lässt sich die Höhe des Entgelts nach Satz 1 Nummer 1 noch nicht bestimmen, ist über die Methode zu informieren, die für die Berechnung verwendet wird.

(2) Die Informationen sind auf einem dauerhaften Datenträger zu übermitteln; sie können in der gleichen Art und Weise wie weitere vorvertragliche Informationen gemäß § 1 Absatz 3 Satz 1 erteilt werden.“

4. In Anlage 1 wird in Gestaltungshinweis 1 die Angabe „1.“ gestrichen.
5. Die Anlage 6 erhält die aus der Anlage 1 zu diesem Gesetz ersichtliche Fassung.
6. Die Anlage 7 erhält die aus der Anlage 2 zu diesem Gesetz ersichtliche Fassung.
7. Anlage 8 wird angefügt. Sie erhält die aus der Anlage 3 zu diesem Gesetz ersichtliche Fassung.

Artikel 3

Änderung der Zivilprozessordnung

Die Zivilprozessordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Dezember 2005 (BGBl. I S. 3202; 2006 I S. 431; 2007 I S. 1781), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2014 (BGBl. I S. 890) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In § 688 Absatz 2 Nummer 1 wird die Angabe „§§ 491 bis 509“ durch die Angabe „§§ 491 bis 508“ ersetzt.
2. In § 690 Absatz 1 Nummer 3 wird die Angabe „§§ 491 bis 509“ durch die Angabe „§§ 491 bis 508“ ersetzt.

Artikel 4

Änderung der Verordnung zur Einführung von Vordrucken für das Mahnverfahren

In § 2 Absatz 1 der Verordnung zur Einführung von Vordrucken für das Mahnverfahren vom 6. Mai 1977 (BGBl. I S. 693), die zuletzt durch Artikel 8 Absatz 4 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2355) geändert worden ist, wird jeweils die Angabe „§§ 491 bis 509“ durch die Angabe „§§ 491 bis 508“ ersetzt.

Artikel 5

Änderung der Verordnung zur Einführung von Vordrucken für das arbeitsgerichtliche Mahnverfahren

Die Verordnung zur Einführung von Vordrucken für das arbeitsgerichtliche Mahnverfahren vom 15. Dezember 1977 (BGBl. I S. 2625), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 30. September 2014 (BGBl. I S. 1566) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In § 2 Absatz 1 wird jeweils die Angabe „§§ 491 bis 509“ durch die Angabe „§§ 491 bis 508“ ersetzt.
2. § 2a wird aufgehoben.
3. Anlage 1 wird wie folgt geändert:
 - a) Auf der Rückseite von Blatt 4 wird in der Überschrift das Wort „Antragsstellerin“ durch das Wort „Antragstellerin“ ersetzt.
 - b) Die Rückseite des Vorblatts wird wie folgt geändert:
 - aa) In Nummer 5 letzter Absatz wird jeweils die Angabe „§§ 491 bis 509“ durch die Angabe „§§ 491 bis 508“ ersetzt.
 - bb) In Nummer 12 wird das Wort „durchgeführt“ durch das Wort „durchgeführt“ ersetzt.

Artikel 6

Änderung des Unterlassungsklagengesetzes

In § 14 Absatz 1 Nummer 2 des Unterlassungsklagengesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 2002 (BGBl. I S. 3422, 4346), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2014 (BGBl. I S. 1218) geändert worden ist, werden die Wörter „der §§ 491 bis 509“ durch die Wörter „der §§ 491 bis 508, 511 und 655a bis 655d sowie 675a Absatz 2“ ersetzt.

Artikel 7

Änderung der Gewerbeordnung

Die Gewerbeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Februar 1999 (BGBl. I S. 202), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. November 2014 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:
 - a) Nach der Angabe zu § 34h werden die folgenden Angaben eingefügt:
 - „§ 34i Immobiliendarlehensvermittler
 - § 34j Verordnungsermächtigung“.
 - b) Folgende Angabe wird angefügt:
 - „§ 160 Übergangsregelungen zu den §§ 34c und 34i“.
2. § 11a wird wie folgt geändert:
 - a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Satz 1 werden die Wörter „und § 34h Absatz 1 Satz 4“ durch ein Komma und die Wörter „§ 34h Absatz 1 Satz 4 und § 34i Absatz 8“ ersetzt.
 - bb) In Satz 3 werden nach den Wörtern „Anlegern und Versicherungsunternehmen“ die Wörter „sowie Darlehensnehmern und Darlehensgebern“ eingefügt.
 - b) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 1a eingefügt:

„(1a) In das Register sind auch die Daten zu den nach § 34i Absatz 4 von der Erlaubnispflicht befreiten Gewerbetreibenden einzutragen, die von den zuständigen Behörden eines anderen Mitgliedstaates der Europäischen Union oder eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum übermittelt werden. Erhält die Registerbehörde die Mitteilung, dass ein nach § 34i Absatz 4 von der Erlaubnispflicht befreiter Gewerbetreibender nicht mehr im Anwendungsbereich dieser Vorschrift tätig ist oder nicht mehr im Besitz der Erlaubnis eines anderen Mitgliedstaates der Europäischen Union oder eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum ist, so hat die Registerbehörde unverzüglich die gespeicherten Daten des Betroffenen zu löschen.“
 - c) Nach Absatz 3a wird folgender Absatz 3b eingefügt:

„(3b) Die für die Erlaubniserteilung nach § 34i Absatz 1 zuständige Behörde teilt der Registerbehörde unverzüglich die für die Eintragung nach § 34i Absatz 8 Nummer 1 erforderlichen Angaben, die Aufhebung der Erlaubnis nach § 34i Absatz 1 sowie die für die Eintragung nach § 34i Absatz 9 erforderlichen Angaben mit. Bei Erhalt der Mitteilung über die Aufhebung der Erlaubnis nach § 34i Absatz 1 hat die Registerbehörde die gespeicherten Daten des Betroffenen unverzüglich zu löschen. Bei Erhalt der Mitteilung, dass die Bekanntmachung nach § 34i Absatz 9 nicht mehr erforderlich ist, hat die Registerbehörde die gespeicherten Daten unverzüglich zu löschen; unabhängig von dieser Mitteilung hat die Registerbehörde die Daten aber spätestens nach fünf Jahren zu löschen.“

- d) In Absatz 4 werden nach den Wörtern „auch in Verbindung mit § 34e Absatz 2,“ die Wörter „und nach § 34i Absatz 8 Nummer 1“ eingefügt.
- e) In Absatz 5 Nummer 1 werden nach den Wörtern „der Eintragungspflichtigen“ die Wörter „und der nach § 34i Absatz 4 von der Erlaubnispflicht befreiten Gewerbetreibenden sowie bekanntzumachende Angaben nach Maßgabe des § 34i Absatz 9; gespeichert werden dürfen auch Angaben zur Identifizierung des Kreditinstituts, in dessen Namen der nach § 34i Absatz 4 von der Erlaubnispflicht befreite Gewerbetreibende handelt“ eingefügt.
- f) Absatz 6 wird wie folgt geändert:
- aa) Satz 1 wird wie folgt geändert:
- aaa) In den Nummern 1 und 2 wird jeweils nach dem Wort „Versicherungsvermittler“ das Wort „oder“ durch ein Komma ersetzt und werden nach dem Wort „Versicherungsberater“ die Wörter „oder Immobiliardarlehensvermittler“ eingefügt.
- bbb) Nummer 3 Satz 1 wird durch die folgenden Sätze ersetzt:
- „Soweit von dem betreffenden Mitglied- oder Vertragsstaat nach Artikel 6 Absatz 2 der Richtlinie 2002/92/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 9. Dezember 2002 über Versicherungsvermittlung (ABl. L 9 vom 15.1.2003, S. 3) gefordert, teilt die Registerbehörde im Falle des Absatzes 4 die Absicht des nach § 34d Absatz 7, auch in Verbindung mit § 34e Absatz 2, Eintragungspflichtigen der zuständigen Behörde des anderen Mitglied- oder Vertragsstaates mit und unterrichtet gleichzeitig den Eintragungspflichtigen über diese Mitteilung. Dieses Verfahren findet im Falle des Absatzes 4 auf die Absichtserklärung des nach § 34i Absatz 8 Nummer 1 Eintragungspflichtigen entsprechende Anwendung.“
- ccc) In Nummer 4 wird die Angabe „Absatz 3“ durch die Wörter „den Absätzen 3 und 3b“ eingefügt.
- bb) In Satz 2 werden nach dem Wort „erfolgt“ die Wörter „in Bezug auf die Tätigkeit von Versicherungsvermittlern und Versicherungsberatern“ eingefügt.
- cc) Folgender Satz wird angefügt:
- „In Bezug auf die Tätigkeit von Immobiliardarlehensvermittlern erfolgt die Zusammenarbeit, insbesondere die Übermittlung von Informationen, jeweils über das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle.“
- g) Absatz 7 Satz 1 wird durch die folgenden Sätze ersetzt:
- „Die Registerbehörde, die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht und die Behörden, die für die Erlaubniserteilung nach § 34d Absatz 1 Satz 1, § 34e Absatz 1 Satz 1, § 34f Absatz 1 Satz 1, auch in Verbindung mit § 34h Absatz 1 Satz 4, und nach § 34i Absatz 1 Satz 1, für die Untersagung nach § 35, für die Entgegennahme der Gewerbeanzeige nach § 14 oder für die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten zuständig sind, dürfen einander auch ohne Ersuchen Informationen einschließlich personenbezogener Daten übermitteln. Satz 1 gilt nur, soweit dies zur Erfüllung der jeweiligen Aufgaben erforderlich ist, die jeweils mit der Tätigkeit von Versicherungsvermittlern, Versicherungsberatern, Finanzanlagenvermittlern, Honorar-Finanzanlagenberatern und Immobiliardarlehensvermittlern zusammenhängen.“
- h) Absatz 8 Satz 1 wird wie folgt gefasst:
- „In Bezug auf Versicherungsvermittler, Versicherungsberater, Finanzanlagenvermittler, Honorar-Finanzanlagenberater und Immobiliardarlehensvermittler unterliegen alle Personen, die im Rahmen des Registrierungsverfahrens oder im Rahmen der Überprüfung der Einhaltung der Voraussetzungen für die Tätigkeit zur Entgegennahme oder Erteilung von Informationen verpflichtet sind, dem Berufsgeheimnis.“
3. In § 13b Absatz 3 wird nach der Angabe „34h“ ein Komma und die Angabe „34i“ eingefügt.
4. § 29 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 wird wie folgt gefasst:
- „1. die einer Erlaubnis nach den §§ 30, 31, 33a, 33c, 33d, 33i, 34, 34a, 34b, 34c, 34d, 34e, 34f, 34h oder 34i bedürfen oder nach § 34i Absatz 4 von der Erlaubnispflicht befreit sind,“.

5. In § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 werden nach dem Wort „Darlehensverträgen“ die Wörter „, mit Ausnahme von Verträgen im Sinne des § 34i Absatz 1 Satz 1,“ eingefügt.
6. Nach § 34h werden die folgenden §§ 34i und 34j eingefügt:

„§ 34i

Immobilienkreditvermittler

(1) Wer gewerbsmäßig den Abschluss von Immobilien-Kreditverträgen im Sinne des § 491 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs oder entsprechende entgeltliche Finanzierungshilfen im Sinne des § 506 des Bürgerlichen Gesetzbuchs vermitteln will oder Dritte zu solchen Verträgen beraten will (Immobilienkreditvermittler), bedarf der Erlaubnis der zuständigen Behörde. Die Erlaubnis kann inhaltlich beschränkt und mit Nebenbestimmungen verbunden werden, soweit dies zum Schutz der Allgemeinheit oder der Kreditnehmer erforderlich ist; unter derselben Voraussetzung ist auch die nachträgliche Aufnahme, Änderung und Ergänzung von Nebenbestimmungen zulässig.

(2) Die Erlaubnis ist zu versagen, wenn

1. Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass der Antragsteller oder eine der Personen, die mit der Leitung des Betriebes oder einer Zweigniederlassung beauftragt sind, die für den Gewerbebetrieb erforderliche Zuverlässigkeit nicht besitzt; die erforderliche Zuverlässigkeit besitzt in der Regel nicht, wer in den letzten fünf Jahren vor Antragstellung wegen eines Verbrechens oder wegen Diebstahls, Unterschlagung, Erpressung, Betrug, Untreue, Geldwäsche, Urkundenfälschung, Hehlerei, Wuchers oder einer Insolvenzstraftat rechtskräftig verurteilt worden ist,
2. der Antragsteller in ungeordneten Vermögensverhältnissen lebt; dies ist in der Regel der Fall, wenn über das Vermögen des Antragstellers das Insolvenzverfahren eröffnet worden oder er in das Schuldnerverzeichnis nach § 882b der Zivilprozessordnung eingetragen ist,
3. der Antragsteller den Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung oder gleichwertigen Garantie nicht erbringen kann,
4. der Antragsteller nicht durch eine vor der Industrie- und Handelskammer erfolgreich abgelegte Prüfung nachweist, dass er die Sachkunde über die fachlichen und rechtlichen Grundlagen sowie über die Kundenberatung besitzt, die für die Vermittlung von und Beratung zu Immobilien-Kreditverträgen oder entsprechenden entgeltlichen Finanzierungshilfen notwendig ist, oder
5. der Antragsteller seine Hauptniederlassung oder seinen Hauptsitz nicht im Inland hat oder seine Tätigkeit als Immobilienkreditvermittler nicht im Inland ausübt.

(3) Keiner Erlaubnis nach Absatz 1 Satz 1 bedürfen Kreditinstitute, für die eine Erlaubnis nach § 32 Absatz 1 des Kreditwesengesetzes erteilt wurde, und Zweigstellen von Unternehmen im Sinne des § 53b Absatz 1 Satz 1 des Kreditwesengesetzes.

(4) Keiner Erlaubnis nach Absatz 1 Satz 1 bedarf ein Immobilienkreditvermittler, der den Abschluss von Immobilien-Kreditverträgen oder entsprechenden entgeltlichen Finanzierungshilfen vermitteln oder Dritte zu solchen Verträgen beraten will und dabei im Umfang seiner Erlaubnis handelt, die nach Artikel 29 der Richtlinie 2014/17/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher und zur Änderung der Richtlinien 2008/48/EG und 2013/36/EU und der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 (ABl. L 60 vom 28.2.2014, S. 34) durch einen anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einen anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum erteilt worden ist. Vor Aufnahme der Tätigkeit im Geltungsbereich dieses Gesetzes muss ein Verfahren nach Artikel 32 Absatz 3 der Richtlinie 2014/17/EU stattgefunden haben.

(5) Gewerbetreibende nach den Absätzen 1 und 4, die eine unabhängige Beratung anbieten oder als unabhängiger Berater auftreten (Honorar-Immobilienkreditberater),

1. müssen für ihre Empfehlung für oder gegen einen Immobilien-Kreditvertrag oder eine entsprechende entgeltliche Finanzierungshilfe eine hinreichende Anzahl von entsprechenden auf dem Markt angebotenen Verträgen heranziehen und
2. dürfen vom Kreditgeber keine Zuwendungen annehmen und von ihm in keiner Weise abhängig sein.

(6) Gewerbetreibende nach Absatz 1 dürfen Personen, die bei der Vermittlung oder Beratung mitwirken oder in leitender Position für diese Tätigkeit verantwortlich sind, nur beschäftigen, wenn sie sicherstellen, dass diese Personen über einen Sachkundenachweis nach Absatz 2 Nummer 4 verfügen und wenn sie überprüft haben, dass diese Personen zuverlässig sind. Die Beschäftigung einer bei der Vermittlung oder Beratung mitwirkenden Person kann dem Gewerbetreibenden untersagt werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Person die für ihre Tätigkeit erforderliche Sachkunde oder Zuverlässigkeit nicht besitzt. Die Sätze 1 und 2 sind auf Gewerbetreibende nach Absatz 4, die ihre Tätigkeit im Inland über eine Zweigniederlassung ausüben, entsprechend anzuwenden.

(7) Bei Gewerbetreibenden nach Absatz 1 darf die Struktur der Vergütung der in dem Gewerbebetrieb beschäftigten Personen deren Fähigkeit nicht beeinträchtigen, im besten Interesse des Darlehensnehmers zu handeln; insbesondere darf die Vergütungsstruktur nicht an Absatzziele gekoppelt sein.

(8) Gewerbetreibende nach Absatz 1 sind verpflichtet,

1. sich unverzüglich nach Aufnahme ihrer Tätigkeit in das Register nach § 11a Absatz 1 eintragen zu lassen,
2. die unmittelbar bei der Vermittlung oder Beratung mitwirkenden oder die in leitender Position für diese Tätigkeit verantwortlichen Personen unverzüglich nach Aufnahme ihrer Tätigkeit in das Register nach § 11a Absatz 1 eintragen zu lassen und
3. Änderungen gegenüber den im Register gespeicherten Daten der Registerbehörde unverzüglich mitzuteilen.

(9) Die zuständige Behörde kann jede in das Gewerbezentralregister nach § 149 Absatz 2 einzutragende, nicht mehr anfechtbare Entscheidung wegen Verstoßes gegen Bestimmungen dieses Gesetzes oder einer Rechtsverordnung nach § 34j öffentlich bekannt machen, sofern eine solche Bekanntgabe die Stabilität der Finanzmärkte nicht ernstlich gefährdet und den Beteiligten keinen unverhältnismäßig hohen Schaden zufügt. Die Bekanntmachung erfolgt durch Eintragung in das Register nach § 11a Absatz 1.

§ 34j

Verordnungsermächtigung

(1) Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie kann durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates zur Umsetzung der Richtlinie 2014/17/EU, zur Umsetzung der Richtlinie 2005/36/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 7. September 2005 über die Anerkennung von Berufsqualifikationen (ABl. L 255 vom 30.9.2005, S. 22), die zuletzt durch die Richtlinie 2013/55/EU (ABl. L 354 vom 28.12.2013, S. 132) geändert worden ist, oder zum Schutz der Allgemeinheit und der Darlehensnehmer Vorschriften erlassen über

1. den Umfang der Verpflichtungen des Immobiliendarlehensvermittlers bei der Ausübung des Gewerbes, insbesondere über
 - a) die Pflicht, die erhaltenen Vermögenswerte des Darlehensnehmers getrennt zu verwalten,
 - b) die Pflicht, nach der Ausführung des Auftrags dem Darlehensnehmer Rechnung zu legen,
 - c) die Pflicht, der zuständigen Behörde Anzeige beim Wechsel der mit der Leitung des Betriebes oder einer Zweigniederlassung beauftragten Personen zu erstatten und hierbei bestimmte Angaben zu machen,
 - d) die Verhaltens- und Informationspflichten gegenüber dem Darlehensnehmer, einschließlich der Pflicht, Provisionen und andere Zuwendungen offenzulegen,
 - e) die Pflicht, Bücher zu führen und die notwendigen Daten über einzelne Geschäftsvorgänge sowie über die Darlehensnehmer aufzuzeichnen,
2. die Inhalte und das Verfahren für eine Sachkundeprüfung nach § 34i Absatz 2 Nummer 4, über die Ausnahmen von der Erforderlichkeit der Sachkundeprüfung, über die Gleichstellung anderer Berufsqualifikationen mit dem Nachweis der Sachkunde, über die örtliche Zuständigkeit der Industrie- und Handelskammern sowie über die Berufung eines Aufgabenauswahlausschusses,
3. den Umfang und die inhaltlichen Anforderungen an die nach § 34i Absatz 2 Nummer 3 erforderliche Haftpflichtversicherung, insbesondere über die Höhe der Mindestversicherungssumme, die nach dem

in Artikel 29 Absatz 2 Buchstabe a der Richtlinie 2014/17/EU vorgesehenen Verfahren festgelegt wird, über die Bestimmung der zuständigen Stelle im Sinne des § 117 Absatz 2 des Versicherungsvertragsgesetzes, über den Nachweis des Bestehens einer Haftpflichtversicherung und über die Anzeigepflichten des Versicherungsunternehmens gegenüber den Behörden und den Versicherungsnehmern,

4. die Anforderungen und Verfahren, die zur Durchführung der Richtlinie 2005/36/EG Anwendung finden sollen auf Inhaber von Berufsqualifikationen, die in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum erworben worden sind und deren Inhaber im Inland vorübergehend oder dauerhaft als Immobiliendarlehensvermittler tätig werden wollen und nicht die Voraussetzungen des § 34i Absatz 4 erfüllen,
5. die Anforderungen und Verfahren für die grenzüberschreitende Verwaltungszusammenarbeit mit den zuständigen Behörden eines anderen Mitgliedstaates der Europäischen Union, mit den zuständigen Behörden eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum sowie der Europäischen Bankenaufsichtsbehörde im Sinne von Artikel 32 Absatz 3, Artikel 34 Absatz 2 bis 5, der Artikel 36 und 37 der Richtlinie 2014/17/EU, insbesondere über
 - a) Einzelheiten des in § 11a Absatz 4 festgelegten Verfahrens,
 - b) Einzelheiten der Zusammenarbeit und des Informationsaustauschs mit den zuständigen Behörden eines anderen Mitgliedstaates der Europäischen Union, mit den zuständigen Behörden eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum sowie mit der Europäischen Bankenaufsichtsbehörde, einschließlich Einzelheiten der Befugnis der zuständigen Behörden des Herkunftsmitgliedstaates eines Gewerbetreibenden nach § 34i Absatz 4, in den Geschäftsräumen der Zweigniederlassung in Begleitung der für die Ausführung dieses Gesetzes zuständigen Behörden Prüfungen des Betriebs vorzunehmen, soweit es zum Zwecke der Überwachung erforderlich ist.

(2) Gewerbetreibende nach § 34i Absatz 1 und 4 können in der Verordnung verpflichtet werden, die Einhaltung der nach Absatz 1 Nummer 1 erlassenen Vorschriften auf eigene Kosten aus besonderem Anlass prüfen zu lassen und den Prüfungsbericht der zuständigen Behörde vorzulegen, soweit dies zur wirksamen Überwachung erforderlich ist. Hierbei können die Einzelheiten der Prüfung, insbesondere deren Anlass, Zeitpunkt und Häufigkeit, die Auswahl, Bestellung und Abberufung der Prüfer, deren Rechte, Pflichten und Verantwortlichkeit, der Inhalt des Prüfungsberichts, die Verpflichtungen der Gewerbetreibenden gegenüber dem Prüfer sowie das Verfahren bei Meinungsverschiedenheiten zwischen dem Prüfer und dem Gewerbetreibenden geregelt werden.“

7. In § 47 wird nach der Angabe „34h“ ein Komma und die Angabe „34i“ eingefügt.
8. Nach § 55a Absatz 1 Nummer 8 wird die folgende Nummer 8a eingefügt:
„8a. im Sinne des § 34i Absatz 4, auch in Verbindung mit § 34i Absatz 5, Immobiliendarlehensverträge vermittelt und Dritte zu solchen Verträgen berät;“
9. In § 57 Absatz 2 wird das Wort „sowie“ durch ein Komma ersetzt, werden nach den Wörtern „und Honorar-Finanzanlagenberaters“ die Wörter „sowie des Gewerbes des Immobiliendarlehensvermittlers“ eingefügt und wird die Angabe „§ 34f oder 34h“ durch die Wörter „der §§ 34f, 34h oder 34i“ ersetzt.
10. § 61a Absatz 2 Satz 1 wird wie folgt gefasst:
„Für die Ausübung des Bewachungsgewerbes, des Versteigerergewerbes, des Gewerbes der Makler, Bauträger und Baubetreuer, des Versicherungsvermittlergewerbes, des Versicherungsberatergewerbes, des Gewerbes des Finanzanlagenvermittlers oder Honorar-Finanzanlagenberaters sowie des Gewerbes des Immobiliendarlehensvermittlers gelten § 34a Absatz 1 Satz 5 und Absatz 2 bis 5, § 34b Absatz 5 bis 8 und 10, § 34c Absatz 3 und 5, § 34d Absatz 6 bis 10, § 34e Absatz 2 und 3, § 34f Absatz 4 bis 6, auch in Verbindung mit § 34h Absatz 1 Satz 4, die §§ 34g, 34i Absatz 5 bis 8 und § 34j sowie die auf Grund des § 34a Absatz 2, des § 34b Absatz 8, des § 34c Absatz 3, des § 34d Absatz 8, des § 34e Absatz 3 sowie der §§ 34g und 34j erlassenen Rechtsvorschriften entsprechend.“
11. § 70a Absatz 2 wird wie folgt gefasst:
„(2) Im Falle der selbständigen Ausübung des Bewachungsgewerbes, des Gewerbes der Makler, Bauträger und Baubetreuer, des Versicherungsvermittlergewerbes, des Versicherungsberatergewerbes, des Ge-

werbes des Finanzanlagenvermittlers und Honorar-Finanzanlagenberaters sowie des Gewerbes des Immobiliendarlehensvermittlers auf einer Veranstaltung im Sinne der §§ 64 bis 68 gelten die Versagungsgründe der §§ 34a, 34c oder 34d, auch in Verbindung mit § 34e, der §§ 34f, 34h oder 34i entsprechend.“

12. § 71b Absatz 2 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Für die Ausübung des Bewachungsgewerbes, des Versteigerergewerbes, des Gewerbes der Makler, Bau-träger und Baubetreuer, des Versicherungsvermittlergewerbes, des Versicherungsberatergewerbes, des Gewerbes des Finanzanlagenvermittlers und Honorar-Finanzanlagenberaters sowie des Gewerbes des Immobiliendarlehensvermittlers gelten § 34a Absatz 1 Satz 5 und Absatz 2 bis 5, § 34b Absatz 5 bis 8 und 10, § 34c Absatz 3 und 5, § 34d Absatz 6 bis 10, § 34e Absatz 2 und 3, § 34f Absatz 4 bis 6, § 34i Absatz 5 bis 8 sowie die auf Grund des § 34a Absatz 2, des § 34b Absatz 8, des § 34c Absatz 3, des § 34d Absatz 8, des § 34e Absatz 3 sowie der §§ 34g und 34j erlassenen Rechtsvorschriften entsprechend.“

13. § 144 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 Nummer 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Buchstabe l wird das Wort „oder“ am Ende durch ein Komma ersetzt.

bb) In Buchstabe m wird das Komma am Ende durch das Wort „oder“ ersetzt.

cc) Folgender Buchstabe n wird angefügt:

„n) nach § 34i Absatz 1 Satz 1 den Abschluss von Verträgen der dort bezeichneten Art vermittelt oder Dritte zu solchen Verträgen berät.“

- b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 5 wird nach den Wörtern „§ 34f Absatz 1 Satz 2“ das Wort „oder“ durch ein Komma ersetzt und werden nach den Wörtern „§ 34h Absatz 1 Satz 2“ die Wörter „oder § 34i Absatz 1 Satz 2“ eingefügt.

bb) In Nummer 6 wird nach den Wörtern „oder Satz 2“ die Angabe „oder § 34j“ eingefügt.

cc) In Nummer 7 wird nach der Angabe „§ 34e Absatz 2,“ das Wort „oder“ durch das Wort „entgegen“ ersetzt und werden nach den Wörtern „Absatz 6 Satz 1“ die Wörter „oder § 34i Absatz 8 Nummer 1 oder 2“ eingefügt.

dd) In Nummer 9 werden nach den Wörtern „oder Absatz 6 Satz 2“ die Wörter „oder § 34i Absatz 8 Nummer 3“ eingefügt.

ee) In Nummer 10 werden nach den Wörtern „§ 34h Absatz 3 Satz 2“ die Wörter „oder § 34i Absatz 5“ eingefügt.

- c) In Absatz 4 wird nach der Angabe „a bis k“ die Angabe „und n“ eingefügt.

14. § 145 Absatz 2 Nummer 9 wird wie folgt gefasst:

„9. einer Rechtsverordnung nach § 61a Absatz 2 Satz 1 in Verbindung mit § 34c Absatz 3, mit § 34g Absatz 1 Satz 1 oder Absatz 2 Satz 1 Nummer 1, 2 oder 4 oder Satz 2, mit § 34j Absatz 1 Nummer 1 oder 3 oder Absatz 2 oder einer vollziehbaren Anordnung auf Grund dieser Rechtsverordnung zuwiderhandelt, soweit die Rechtsverordnung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist.“

15. In § 146 Absatz 2 Nummer 11a wird nach der Angabe „§ 34c Abs. 3“ das Wort „oder“ durch ein Komma ersetzt und wird nach den Wörtern „Nummer 4 oder Satz 2“ die Angabe „oder § 34j“ eingefügt.

16. Folgender § 160 wird angefügt:

„§ 160

Übergangsregelungen zu den §§ 34c und 34i

(1) Gewerbetreibende, die am 21. März 2016 eine Erlaubnis zur Vermittlung des Abschlusses von Verträgen im Sinne des § 34i Absatz 1 nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und 2 haben und die Verträge über Immobiliendarlehen im Sinne des § 34i Absatz 1 weiterhin vermitteln wollen, müssen bis zum 21. März 2017 eine Erlaubnis als Immobiliendarlehensvermittler nach § 34i Absatz 1 besitzen und sich selbst sowie die nach § 34i Absatz 8 Nummer 2 einzutragenden Personen registrieren lassen.

(2) Wird die Erlaubnis unter Vorlage der bisherigen Erlaubnisurkunde gemäß § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und 2 beantragt, so erfolgt keine Prüfung der Zuverlässigkeit und der Vermögensverhältnisse nach § 34i Absatz 2 Nummer 1 und 2.

(3) Personen, die seit dem 21. März 2011 ununterbrochen unselbständig oder selbständig eine Tätigkeit im Sinne des § 34i Absatz 1 Satz 1 ausüben, bedürfen keiner Sachkundeprüfung nach § 34i Absatz 2 Nummer 4, wenn sie bei Beantragung der Erlaubnis nach § 34i Absatz 1 die ununterbrochene Tätigkeit nachweisen können.

(4) Die Erlaubnisse nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und 2 erlöschen für die Vermittlung von Verträgen im Sinne des § 34i Absatz 1 Satz 1 mit der Erteilung der Erlaubnis nach § 34i Absatz 1 Satz 1, spätestens aber zum 21. März 2017. Bis zu diesem Zeitpunkt gelten die Erlaubnisse nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und 2 als Erlaubnis nach § 34i Absatz 1 Satz 1.

(5) Beschäftigte im Sinne des § 34i Absatz 6 sind verpflichtet, bis zum 21. März 2017 einen Sachkundenachweis nach § 34i Absatz 2 Nummer 4 zu erwerben. Absatz 3 ist entsprechend anzuwenden.

(6) Bis zur Erteilung der Erlaubnis nach § 34i Absatz 1 findet das Verfahren des § 11a Absatz 4 auf Gewerbetreibende im Sinne des Absatzes 1 keine Anwendung.“

Artikel 8

Änderung der Preisangabenverordnung

Die Preisangabenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Oktober 2002 (BGBl. I S. 4197), die zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 20. September 2013 (BGBl. I S. 3642) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 1 wird wie folgt geändert:
 - a) Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Wer Verbrauchern gemäß § 13 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gewerbs- oder geschäftsmäßig oder wer ihnen regelmäßig in sonstiger Weise Waren oder Leistungen anbietet oder als Anbieter von Waren oder Leistungen gegenüber Verbrauchern unter Angabe von Preisen wirbt, hat die Preise anzugeben, die einschließlich der Umsatzsteuer und sonstiger Preisbestandteile zu zahlen sind (Gesamtpreise).“
 - b) In Absatz 2 Satz 1 wird in dem Satzteil vor Nummer 1 das Wort „Letztverbrauchern“ durch das Wort „Verbrauchern“ ersetzt und werden vor dem Wort „regelmäßig“ die Wörter „wer ihnen“ eingefügt.
2. § 2 wird wie folgt geändert:
 - a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Satz 1 wird das Wort „Letztverbrauchern“ durch das Wort „Verbrauchern“ ersetzt und werden vor dem Wort „regelmäßig“ die Wörter „wer ihnen“ eingefügt.
 - bb) In Satz 2 wird das Wort „Letztverbrauchern“ durch das Wort „Verbrauchern“ ersetzt.
 - b) In Absatz 2 werden die Wörter „Wer Letztverbrauchern“ durch die Wörter „Wer Verbrauchern“ ersetzt, werden vor dem Wort „regelmäßig“ die Wörter „wer ihnen“ eingefügt und werden die Wörter „gegenüber Letztverbrauchern“ durch die Wörter „gegenüber Verbrauchern“ ersetzt.
3. In § 3 Satz 1 werden die Wörter „Wer Letztverbrauchern“ durch die Wörter „Wer Verbrauchern“ ersetzt, werden vor dem Wort „regelmäßig“ die Wörter „wer ihnen“ eingefügt und werden die Wörter „gegenüber Letztverbrauchern“ durch die Wörter „gegenüber Verbrauchern“ ersetzt.
4. § 6 wird wie folgt geändert:
 - a) Die Überschrift wird wie folgt gefasst:

„§ 6

Verbraucherdarlehen“.

- b) Absatz 1 wird wie folgt geändert:
- aa) Satz 1 wird wie folgt gefasst:
- „Wer Verbrauchern gewerbs- oder geschäftsmäßig oder wer ihnen regelmäßig in sonstiger Weise den Abschluss von Verbraucherdarlehen im Sinne des § 491 des Bürgerlichen Gesetzbuchs anbietet, hat als Preis die nach den Absätzen 2 bis 6 und 8 berechneten Gesamtkosten des Verbraucherdarlehens für den Verbraucher, ausgedrückt als jährlicher Prozentsatz des Nettodarlehensbetrags, soweit zutreffend, einschließlich der Kosten gemäß Absatz 3 Satz 3 Nummer 1, anzugeben und als effektiven Jahreszins zu bezeichnen.“
- bb) Satz 2 wird aufgehoben.
- c) Absatz 2 wird wie folgt geändert:
- aa) In Satz 1 wird das Wort „Vomhundertersatz“ durch die Wörter „effektive Jahreszins“ ersetzt.
- bb) Satz 2 wird wie folgt gefasst:
- „Bei der Berechnung des effektiven Jahreszinses wird von der Annahme ausgegangen, dass der Verbraucherdarlehensvertrag für den vereinbarten Zeitraum gilt und dass Darlehensgeber und Verbraucher ihren Verpflichtungen zu den im Verbraucherdarlehensvertrag niedergelegten Bedingungen und Terminen nachkommen.“
- cc) Die Sätze 3 bis 5 werden aufgehoben.
- d) Absatz 3 wird durch die folgenden Absätze 3 und 4 ersetzt:
- „(3) In die Berechnung des anzugebenden effektiven Jahreszinses sind für den vorgesehenen Zeitraum der Sollzinsbindung als Gesamtkosten die vom Verbraucher zu entrichtenden Zinsen und alle sonstigen Kosten einschließlich etwaiger Vermittlungskosten einzubeziehen, die der Verbraucher im Zusammenhang mit dem Verbraucherdarlehensvertrag zu entrichten hat und die dem Darlehensgeber bekannt sind. Satz 1 ist auf das Angebot eines Sollzinses, der für die Vertragslaufzeit nach Ablauf einer Sollzinsbindung gelten soll, entsprechend anzuwenden. Zu den sonstigen Kosten gehören:
1. Kosten für die Eröffnung und Führung eines spezifischen Kontos, Kosten für die Verwendung eines Zahlungsmittels, mit dem sowohl Geschäfte auf diesem Konto getätigt als auch Verbraucherdarlehensbeträge in Anspruch genommen werden können, sowie sonstige Kosten für Zahlungsgeschäfte, wenn die Eröffnung oder Führung eines Kontos Voraussetzung dafür ist, dass das Verbraucherdarlehen überhaupt oder nach den vorgesehenen Vertragsbedingungen gewährt wird;
 2. Kosten für die Immobilienbewertung, sofern eine solche Bewertung für die Gewährung des Verbraucherdarlehens erforderlich ist.
- (4) Nicht in die Berechnung der Gesamtkosten einzubeziehen sind, soweit zutreffend:
1. Kosten, die vom Verbraucher bei Nichterfüllung seiner Verpflichtungen aus dem Verbraucherdarlehensvertrag zu tragen sind;
 2. Kosten für solche Versicherungen und für solche anderen Zusatzleistungen, die keine Voraussetzung für die Verbraucherdarlehensvergabe oder für die Verbraucherdarlehensvergabe zu den vorgesehenen Vertragsbedingungen sind;
 3. Kosten mit Ausnahme des Kaufpreises, die vom Verbraucher beim Erwerb von Waren oder Dienstleistungen unabhängig davon zu tragen sind, ob es sich um ein Bar- oder Verbraucherdarlehensgeschäft handelt;
 4. Gebühren für die Eintragung der Eigentumsübertragung oder der Übertragung eines grundstücksgleichen Rechts in das Grundbuch;
 5. Notarkosten.“
- e) Der bisherige Absatz 4 wird Absatz 5 und das Wort „Vomhundertsatzes“ wird jeweils durch die Wörter „effektiven Jahreszinses“ und das Wort „Kreditvertrages“ durch das Wort „Verbraucherdarlehensvertrags“ ersetzt.
- f) Der bisherige Absatz 5 wird Absatz 6 und das Wort „Vomhundertsatzes“ wird durch die Wörter „effektiven Jahreszinses“ ersetzt.

- g) Der bisherige Absatz 6 wird Absatz 7 und wie folgt gefasst:
- „(7) Ist der Abschluss eines Vertrags über die Inanspruchnahme einer Nebenleistung, insbesondere eines Versicherungsvertrags oder allgemein einer Mitgliedschaft, zwingende Voraussetzung dafür, dass das Verbraucherdarlehen überhaupt oder nach den vorgesehenen Vertragsbedingungen gewährt wird, und können die Kosten der Nebenleistung nicht im Voraus bestimmt werden, so ist in klarer, eindeutiger und auffälliger Art und Weise darauf hinzuweisen,
1. dass eine Verpflichtung zum Abschluss des Vertrages über die Nebenleistung besteht und
 2. wie hoch der effektive Jahreszins des Verbraucherdarlehens ist.“
- h) Der bisherige Absatz 7 wird Absatz 8 und wie folgt geändert:
- aa) Satz 1 wird wie folgt gefasst:
- „Bei Bauspardarlehen ist bei der Berechnung des anzugebenden effektiven Jahreszinses davon auszugehen, dass im Zeitpunkt der Verbraucherdarlehensauszahlung das vertragliche Mindestsparguthaben angespart ist.“
- bb) In Satz 2 wird das Wort „Darlehensanteil“ durch das Wort „Verbraucherdarlehensanteil“ ersetzt.
- cc) In Satz 3 wird das Wort „Kredit“ durch das Wort „Verbraucherdarlehen“ ersetzt.
- dd) Folgender Satz wird angefügt:
- „Bei vor- oder zwischenfinanzierten Bausparverträgen gemäß Satz 3 ist für das Gesamtprodukt aus Vor- oder Zwischenfinanzierungsdarlehen und Bausparvertrag der effektive Jahreszins für die Gesamtlaufzeit anzugeben.“
5. § 6a wird wie folgt geändert:
- a) Die Überschrift wird wie folgt gefasst:

„§ 6a

Werbung für Verbraucherdarlehen“.

- b) Die Absätze 1 und 2 werden durch die folgenden Absätze 1 bis 3 ersetzt:
- „(1) Jegliche Kommunikation für Werbe- und Marketingzwecke, die Verbraucherdarlehen betrifft, hat den Kriterien der Redlichkeit und Eindeutigkeit zu genügen und darf nicht irreführend sein. Insbesondere sind Formulierungen unzulässig, die beim Verbraucher falsche Erwartungen in Bezug auf die Möglichkeit, ein Verbraucherdarlehen zu erhalten oder in Bezug auf die Kosten eines Verbraucherdarlehens wecken.
- (2) Wer gegenüber Verbrauchern für den Abschluss eines Verbraucherdarlehensvertrages mit Zinssätzen oder sonstigen Zahlen, die die Kosten betreffen, wirbt, hat in klarer, eindeutiger und auffälliger Art und Weise anzugeben:
1. die Identität und Anschrift des Darlehensgebers oder gegebenenfalls des Darlehensvermittlers,
 2. den Nettodarlehensbetrag,
 3. den Sollzinssatz und die Auskunft, ob es sich um einen festen oder einen variablen Zinssatz oder um eine Kombination aus beiden handelt, sowie Einzelheiten aller für den Verbraucher anfallenden, in die Gesamtkosten einbezogenen Kosten,
 4. den effektiven Jahreszins.
- In der Werbung ist der effektive Jahreszins mindestens genauso hervorzuheben wie jeder andere Zinssatz.
- (3) In der Werbung gemäß Absatz 2 sind zusätzlich, soweit zutreffend, folgende Angaben zu machen:
1. der vom Verbraucher zu zahlende Gesamtbetrag,
 2. die Laufzeit des Verbraucherdarlehensvertrags,
 3. die Höhe der Raten,
 4. die Anzahl der Raten,

5. bei Immobilier-Verbraucherdarlehen der Hinweis, dass der Verbraucherdarlehensvertrag durch ein Grundpfandrecht oder eine Reallast besichert wird,
6. bei Immobilier-Verbraucherdarlehen in Fremdwährung ein Warnhinweis, dass sich mögliche Wechselkursschwankungen auf die Höhle des vom Verbraucher zu zahlenden Gesamtbetrags auswirken könnten.“
- c) Der bisherige Absatz 3 wird Absatz 4 und Satz 1 wird wie folgt gefasst:
„Die in den Absätzen 2 und 3 genannten Angaben sind mit Ausnahme der Angaben nach Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 und Absatz 3 Nummer 5 und 6 mit einem Beispiel zu versehen.“
- d) Der bisherige Absatz 4 wird Absatz 5.
- e) Die folgenden Absätze 6 und 7 werden angefügt:
„(6) Die Informationen nach den Absätzen 2, 3 und 5 müssen in Abhängigkeit vom Medium, das für die Werbung gewählt wird, akustisch gut verständlich oder deutlich lesbar sein.
(7) Auf Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge gemäß § 491 Absatz 2 Satz 2 Nummer 5 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist nur Absatz 1 anwendbar.“
6. In § 6b wird jeweils das Wort „Kreditgeber“ durch das Wort „Darlehensgeber“ ersetzt.
7. Nach § 6b wird folgender § 6c eingefügt:

„§ 6c

Entgeltliche Finanzierungshilfen

Die §§ 6 und 6a sind auf Verträge entsprechend anzuwenden, durch die ein Unternehmer einem Verbraucher einen entgeltlichen Zahlungsaufschub oder eine sonstige entgeltliche Finanzierungshilfe im Sinne des § 506 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gewährt.“

8. In § 9 Absatz 1 Nummer 1 wird das Wort „Letztverbraucher“ durch das Wort „Verbraucher“ und das Wort „Letztverbraucher“ durch das Wort „Verbraucher“ ersetzt.
9. § 10 Absatz 2 wird wie folgt geändert:
 - a) In Nummer 3 wird das Wort „Krediten“ durch das Wort „Verbraucherdarlehen“ ersetzt.
 - b) Die Nummern 4 bis 6 werden durch die folgenden Nummern 4 und 5 ersetzt:
 - „4. des § 6 Absatz 7 oder § 6b über die Angabe von Voraussetzungen für die Verbraucherdarlehensgewahrung oder des Zinssatzes oder der Zinsbelastungsperiode,
 5. des § 6a Absatz 2 Satz 1 oder Absatz 3 über die Pflichtangaben in der Werbung,“.
 - c) Die Nummern 7 bis 9 werden die Nummern 6 bis 8.
10. Die Anlage erhält die aus der Anlage 4 zu diesem Gesetz ersichtliche Fassung.

Artikel 9

Änderung des Kreditwesengesetzes

Das Kreditwesengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. September 1998 (BGBl. I S. 2776), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2091) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:
 - a) Die Angabe zu den §§ 18a und 18b wird wie folgt gefasst:
„§ 18a Verbraucherdarlehen und entgeltliche Finanzierungshilfen; Verordnungsermachtung.“
 - b) In den Angaben zu den §§ 19 und 21 wird jeweils die Angabe „Absatz 1“ gestrichen.

2. § 18 wird wie folgt geändert:
 - a) In Absatz 1 wird die Absatzbezeichnung „(1)“ gestrichen.
 - b) Absatz 2 wird aufgehoben.
3. Nach § 18 wird folgender § 18a eingefügt:

„§ 18a

Verbraucherdarlehen und entgeltliche Finanzierungshilfen; Verordnungsermächtigung

(1) Die Kreditinstitute prüfen vor Abschluss eines Verbraucherdarlehensvertrags die Kreditwürdigkeit des Darlehensnehmers. Das Kreditinstitut darf den Verbraucherdarlehensvertrag nur abschließen, wenn aus der Kreditwürdigkeitsprüfung hervorgeht, dass bei einem Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag keine erheblichen Zweifel an der Kreditwürdigkeit bestehen und dass es bei einem Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag wahrscheinlich ist, dass der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen, die im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag stehen, vertragsgemäß nachkommen wird.

(2) Wird der Nettodarlehensbetrag nach Abschluss des Darlehensvertrags deutlich erhöht, so ist die Kreditwürdigkeit auf aktualisierter Grundlage neu zu prüfen, es sei denn, der Erhöhungsbetrag des Nettodarlehens wurde bereits in die ursprüngliche Kreditwürdigkeitsprüfung einbezogen.

(3) Grundlage für die Kreditwürdigkeitsprüfung können Auskünfte des Darlehensnehmers und erforderlichenfalls Auskünfte von Stellen sein, die geschäftsmäßig personenbezogene Daten, die zur Bewertung der Kreditwürdigkeit von Verbrauchern genutzt werden dürfen, zum Zwecke der Übermittlung erheben, speichern, verändern oder nutzen. Das Kreditinstitut ist verpflichtet, die Informationen in angemessener Weise zu überprüfen, soweit erforderlich auch durch Einsichtnahme in unabhängig nachprüfbare Unterlagen.

(4) Bei Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen hat das Kreditinstitut die Kreditwürdigkeit des Darlehensnehmers auf der Grundlage notwendiger, ausreichender und angemessener Informationen zu Einkommen, Ausgaben sowie zu anderen finanziellen und wirtschaftlichen Umständen des Darlehensnehmers eingehend zu prüfen. Dabei hat das Kreditinstitut die Faktoren angemessen zu berücksichtigen, die für die Einschätzung relevant sind, ob der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag voraussichtlich nachkommen kann. Die Kreditwürdigkeitsprüfung darf nicht hauptsächlich darauf gestützt werden, dass in den Fällen des § 491 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs der Wert des Grundstücks oder in den Fällen des § 491 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs der Wert des Grundstücks, grundstücksgleichen Rechts oder Gebäudes voraussichtlich zunimmt oder den Darlehensbetrag übersteigt.

(5) Das Kreditinstitut ist verpflichtet, die Verfahren und Angaben, auf die sich die Kreditwürdigkeitsprüfung stützt, nach Maßgabe von § 25a Absatz 1 Satz 6 Nummer 2 zu dokumentieren und die Dokumentation aufzubewahren.

(6) Die mit der Vergabe von Immobilien-Verbraucherdarlehen befassten internen und externen Mitarbeiter müssen über angemessene Kenntnisse und Fähigkeiten in Bezug auf das Gestalten, Anbieten, Vermitteln, Abschließen von Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen oder das Erbringen von Beratungsleistungen in Bezug auf diese Verträge verfügen und ihre Kenntnisse und Fähigkeiten auf aktuellem Stand halten.

(7) Kreditinstitute, die grundpfandrechtl. oder durch eine Reallast besicherte Immobilien-Verbraucherdarlehen vergeben, haben

1. bei der Bewertung der Immobilie zuverlässige Standards zu verwenden und
2. sicherzustellen, dass interne und externe Gutachter, die Immobilienbewertungen für sie vornehmen, fachlich kompetent und so unabhängig vom Darlehensvergabeprozess sind, dass sie eine objektive Bewertung vornehmen können.

Das Kreditinstitut ist verpflichtet, Bewertungen für Immobilien, die als Sicherheit für Immobilien-Verbraucherdarlehen dienen, nach Maßgabe von § 25a Absatz 1 Satz 6 Nummer 2 auf einem dauerhaften Datenträger zu dokumentieren und die Dokumentation aufzubewahren.

(8) Soweit Kreditinstitute Beratungsleistungen gemäß § 511 des Bürgerlichen Gesetzbuchs zu Immobilien-Verbraucherdarlehen oder Nebenleistungen gewähren, vermitteln oder erbringen, sind Informationen über die Umstände des Verbrauchers, von ihm angegebene konkrete Bedürfnisse und realistische Annahmen

bezüglich der Risiken für die Situation des Verbrauchers während der Laufzeit des Darlehensvertrags zugrunde zu legen.

(9) Die Bestimmungen zum Schutz personenbezogener Daten bleiben unberührt.

(10) Die Absätze 1 bis 9 gelten auch für die jeweils entsprechenden entgeltlichen Finanzierungshilfen.

(11) Das Bundesministerium der Finanzen wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung, die nicht der Zustimmung des Bundesrates bedarf, nähere Bestimmungen über die nach Absatz 6 erforderlichen Kenntnisse und Fähigkeiten der mit der Darlehensvergabe befassten internen und externen Mitarbeiter zu erlassen. Das Bundesministerium der Finanzen kann die Ermächtigung nach Satz 1 durch Rechtsverordnung auf die Bundesanstalt übertragen.“

4. § 19 wird wie folgt geändert:

a) In der Überschrift wird die Angabe „Absatz 1“ gestrichen.

b) In Absatz 3 wird nach der Angabe „18“ die Angabe „Absatz 1“ gestrichen.

5. § 21 wird wie folgt geändert:

a) In der Überschrift wird die Angabe „Absatz 1“ gestrichen.

b) In Absatz 1 Satz 1 wird in dem Satzteil vor Nummer 1 die Angabe „Absatz 1“ gestrichen.

c) In Absatz 2 wird in dem Satzteil vor Nummer 1 die Angabe „Absatz 1“ gestrichen.

d) In Absatz 3 wird in dem Satzteil vor Nummer 1 die Angabe „Absatz 1“ gestrichen.

e) In Absatz 4 wird in dem Satzteil vor Nummer 1 die Angabe „Absatz 1“ gestrichen.

6. Dem § 23 Absatz 1 wird folgender Satz angefügt:

„Ein Missstand liegt insbesondere vor, wenn Werbung für Verbraucherdarlehensverträge falsche Erwartungen in Bezug auf die Möglichkeit, ein Darlehen zu erhalten oder in Bezug auf die Kosten eines Darlehens weckt.“

7. In § 29 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 Buchstabe a wird nach der Angabe „18“ ein Komma und die Angabe „18a“ eingefügt.

8. In § 53b Absatz 3 Satz 3 wird die Angabe „die §§ 23a“ durch die Angabe „die §§ 18a, 23a“ ersetzt.

Artikel 10

Änderung der Institutsvergütungsverordnung

§ 5 Absatz 1 der Institutsvergütungsverordnung vom 16. Dezember 2013 (BGBl. I S. 4270) wird wie folgt geändert:

1. In Nummer 1 wird das Wort „und“ am Ende durch ein Komma ersetzt.

2. In Nummer 2 wird der Punkt am Ende durch ein Komma ersetzt.

3. Die folgenden Nummern 3 und 4 werden angefügt:

„3. sie nicht der Einhaltung der von den Geschäftsleitern und Geschäftsleiterinnen sowie Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen bei der Erbringung von Beratungsleistungen nach § 511 des Bürgerlichen Gesetzbuchs zu beachtenden Verpflichtungen entgegenstehen und

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.“

Artikel 11

Änderung des Zahlungsdiensteaufsichtsgesetzes

Das Zahlungsdiensteaufsichtsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2009 (BGBl. I S. 1506), das zuletzt durch Artikel 16 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 934) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 2 Absatz 3 Satz 5 bis 8 wird durch folgenden Satz ersetzt:
„§ 18a Absatz 1 bis 10 des Kreditwesengesetzes gilt entsprechend.“
2. § 26 wird wie folgt geändert:
 - a) In Absatz 3 Satz 3 werden die Wörter „die §§ 4, 5 und 14 Abs. 1 und 4“ durch die Wörter „die §§ 2, 4, 5 und 14 Absatz 1 und 4“ ersetzt.
 - b) In Absatz 4 werden die Wörter „die §§ 4, 5 und 14 Abs. 1 und 4“ durch die Wörter „die §§ 2, 4, 5 und 14 Absatz 1 und 4“ ersetzt.

Artikel 12

Änderung des Versicherungsaufsichtsgesetzes

Das Versicherungsaufsichtsgesetz vom ... [einsetzen: Datum der Ausfertigung und Fundstelle des Entwurfs eines Gesetzes zur Modernisierung der Finanzaufsicht über Versicherungen, Bundesratsdrucksache 46/15, BR hat am 6.3.15 zugestimmt] wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:
 - a) Nach der Angabe zu § 15 wird folgende Angabe eingefügt:
„§ 15a Immobilier-Verbraucherdarlehen“.
 - b) Der Angabe zu § 295 wird das Wort „; Wohnimmobilienverträge“ angefügt.
2. Nach § 15 wird folgender § 15a eingefügt:

„§ 15a

Immobilier-Verbraucherdarlehen

(1) Für die Vergabe von Immobilier-Verbraucherdarlehen gilt § 18a Absatz 1 bis 10 des Kreditwesengesetzes entsprechend.

(2) Das Bundesministerium der Finanzen wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates nähere Bestimmungen über die nach Absatz 1 in Verbindung mit § 18a Absatz 6 des Kreditwesengesetzes erforderlichen Kenntnisse und Fähigkeiten der mit der Vergabe von Immobilier-Verbraucherdarlehen befassten internen und externen Mitarbeiter zu erlassen. Das Bundesministerium der Finanzen kann die Ermächtigung nach Satz 1 durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates auf die Bundesanstalt übertragen.“

3. Dem § 25 wird folgender Absatz 6 angefügt:

„(6) Für den Abschluss oder die Vermittlung von Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen darf die Struktur der Vergütung der Vermittler deren Fähigkeit nicht beeinträchtigen, im besten Interesse des Verbrauchers zu handeln, insbesondere darf sie nicht an Absatzziele gekoppelt sein.“

4. In § 62 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 werden nach der Angabe „§§ 48 und 51“ die Wörter „sowie für Unternehmen, die ihre Tätigkeit durch eine Niederlassung ausüben, außerdem § 15a Absatz 1“ eingefügt.
5. § 295 wird wie folgt geändert:
 - a) Der Überschrift wird das Wort „; Wohnimmobilienverträge“ angefügt.
 - b) Der Wortlaut wird Absatz 1.
 - c) Folgender Absatz 2 wird angefügt:

„(2) Die Aufsichtsbehörde ist zuständige Stelle nach Artikel 5 Absatz 1 der Richtlinie 2014/17/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher und zur Änderung der Richtlinien 2008/48/EG und 2013/36/EU und der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 (ABl. L 60 vom 28.2.2014, S. 34) für die von ihr beaufsichtigten Unternehmen.“
6. § 324 wird wie folgt geändert:
 - a) Der Wortlaut wird Absatz 1.
 - b) Folgender Absatz 2 wird angefügt:

„(2) Die Landesaufsichtsbehörden arbeiten mit der Bundesanstalt zusammen, wann immer dies erforderlich ist, um ihre Aufgaben gemäß der Richtlinie 2014/17/EU wahrzunehmen, einschließlich für die Zwecke der Zusammenarbeit mit der Europäischen Bankenaufsichtsbehörde gemäß dieser Richtlinie.“
7. Dem § 326 wird folgender Absatz 4 angefügt:

„(4) Die Bundesanstalt arbeitet mit den Aufsichtsbehörden des Herkunftsmitgliedstaates zusammen, wann immer dies erforderlich ist, um ihre Aufgaben gemäß der Richtlinie 2014/17/EU auszuüben. Zu diesem Zweck kann die Bundesanstalt Aufgaben und Zuständigkeiten an die Aufsichtsbehörde des Herkunftsmitgliedstaates übertragen und Aufgaben und Zuständigkeiten der Aufsichtsbehörde des Herkunftsmitgliedstaates übernehmen, die Dienstleistungen im Sinne dieser Richtlinie im Inland betreffen. Bei Meinungsverschiedenheiten zwischen den Aufsichtsbehörden bei der Zusammenarbeit nach Satz 1 gilt Artikel 19 der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. November 2010 zur Errichtung einer Europäischen Aufsichtsbehörde (Europäische Bankenaufsichtsbehörde), zur Änderung des Beschlusses Nr. 716/2009/EG und zur Aufhebung des Beschlusses 2009/78/EG der Kommission (ABl. L 331 vom 15.12.2010, S. 12), die zuletzt durch die Richtlinie 2014/17/EU (ABl. L 60 vom 28.2.2014, S. 34) geändert worden ist, entsprechend.“

Artikel 13

Inkrafttreten

- (1) Dieses Gesetz tritt vorbehaltlich des Absatzes 2 am 21. März 2016 in Kraft.
- (2) Artikel 7 Nummer 6 § 34j tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Anlage 1
(zu Artikel 2 Nummer 5)

Anlage 6
(zu Artikel 247 § 1 Absatz 2)

EUROPÄISCHES STANDARDISIERTES MERKBLATT
(ESIS-MERKBLATT)

TEIL A

Das folgende Muster ist im selben Wortlaut in das ESIS-Merkblatt zu übernehmen. Text in eckigen Klammern ist durch die entsprechende Angabe zu ersetzen. Hinweise für den Kreditgeber oder gegebenenfalls den Kreditvermittler zum Ausfüllen des ESIS-Merkblatts finden sich in Teil B.

Bei Angaben, denen der Text „falls zutreffend“ vorangestellt ist, hat der Kreditgeber die erforderlichen Angaben zu machen, wenn sie für den Kreditvertrag relevant sind. Ist die betreffende Information nicht relevant, ist die entsprechende Rubrik bzw. der gesamte Abschnitt vom Kreditgeber zu streichen (beispielsweise wenn der Abschnitt nicht anwendbar ist). Wird der gesamte Abschnitt gestrichen, so ist die Nummerierung der einzelnen Abschnitte des ESIS-Merkblatts entsprechend anzupassen.

Die nachstehenden Informationen müssen in einem einzigen Dokument enthalten sein. Es ist eine gut lesbare Schriftgröße zu wählen. Zur Hervorhebung sind Fettdruck, Schattierung oder eine größere Schriftgröße zu verwenden. Sämtliche Warnhinweise sind optisch hervorzuheben.

Muster für das ESIS-Merkblatt

(Vorbemerkungen)
<p>Dieses Dokument wurde am [Datum] für [Name des Verbrauchers] erstellt.</p> <p>Das Dokument wurde auf der Grundlage der bereits von Ihnen gemachten Angaben sowie der aktuellen Bedingungen am Finanzmarkt erstellt.</p> <p>Die nachstehenden Informationen bleiben bis [Gültigkeitsdatum] gültig, (falls zutreffend) mit Ausnahme des Zinssatzes und anderer Kosten. Danach können sie sich je nach Marktbedingungen ändern.</p> <p>(falls zutreffend) Die Ausfertigung dieses Dokuments begründet für [Name des Kreditgebers] keinerlei Verpflichtung zur Gewährung eines Kredits.</p>
1. Kreditgeber
<p>[Name]</p> <p>[Telefon]</p> <p>[Anschrift]</p> <p>(Fakultativ) [E-Mail]</p> <p>(Fakultativ) [Faxnummer]</p> <p>(Fakultativ) [Internetadresse]</p> <p>(Fakultativ) [Kontaktperson/-stelle]</p> <p>(Falls zutreffend, Informationen darüber, ob Beratungsdienstleistungen erbracht werden:) [Wir empfehlen nach Analyse Ihres Bedarfs und Ihrer Situation, dass Sie diesen Kredit aufnehmen. / Wir empfehlen Ihnen keinen bestimmten Kredit. Aufgrund Ihrer Antworten auf einige der Fragen erhalten Sie von uns jedoch Informationen zu diesem Kredit, damit Sie Ihre eigene Entscheidung treffen können.]</p>

2. (falls zutreffend) Kreditvermittler

[Name]

[Telefon]

[Anschrift]

(Fakultativ) [E-Mail]

(Fakultativ) [Faxnummer]

(Fakultativ) [Internetadresse]

(Fakultativ) [Kontaktperson/-stelle]

(Falls zutreffend, Informationen darüber, ob Beratungsdienstleistungen erbracht werden:)[Wir empfehlen nach Analyse Ihres Bedarfs und Ihrer Situation, dass Sie diesen Kredit aufnehmen. / Wir empfehlen Ihnen keinen bestimmten Kredit. Aufgrund Ihrer Antworten auf einige der Fragen erhalten Sie von uns jedoch Informationen zu diesem Kredit, damit Sie Ihre eigene Entscheidung treffen können.]

[Vergütung]

3. Hauptmerkmale des Kredits

Kreditbetrag und Währung: [Wert] [Währung]

(falls zutreffend) Dieser Kredit lautet nicht auf [Landeswährung des Kreditnehmers].

(falls zutreffend) Der Wert Ihres Kredits in [Landeswährung des Kreditnehmers] kann sich ändern.

(falls zutreffend) Wenn beispielsweise [Landeswährung des Kreditnehmers] gegenüber [Kreditwährung] um 20 % an Wert verliert, würde sich der Wert Ihres Kredits um [Betrag in der Landeswährung des Kreditnehmers] erhöhen. Allerdings könnte es sich auch um einen höheren Betrag handeln, falls [Landeswährung des Kreditnehmers] um mehr als 20 % an Wert verliert.

(falls zutreffend) Der Wert Ihres Kredits beläuft sich auf maximal [Betrag in der Landeswährung des Kreditnehmers]. (falls zutreffend) Sie erhalten einen Warnhinweis, falls der Kreditbetrag [Betrag in der Landeswährung des Kreditnehmers] erreicht. (falls zutreffend) Sie haben die Möglichkeit, [Recht auf Neuverhandlung eines Fremdwährungskreditvertrags oder Recht, den Kredit in [einschlägige Währung] umzuwandeln, und Bedingungen].

Laufzeit des Kredits: [Laufzeit]

[Kreditart]

[Art des anwendbaren Zinssatzes]

Zurückzuzahlender Gesamtbetrag:

Dies bedeutet, dass Sie [Betrag] je geliehene(n) [Währungseinheit] zurückzuzahlen haben.

(falls zutreffend) Bei dem gewährten Kredit / einem Teil des gewährten Kredits handelt es sich um einen endfälligen Kredit. Ihre Schuld nach Ablauf der Laufzeit des Kredits beträgt [Kreditbetrag nach Endfälligkeit].

(falls zutreffend) Für dieses Merkblatt zugrunde gelegter Schätzwert der Immobilie: [Betrag]

(falls zutreffend) Beleihungsgrenze (maximale Höhe des Kredits im Verhältnis zum Wert der Immobilie): [Verhältnis] oder Mindestwert der Immobilie als Voraussetzung für die Aufnahme eines Kredits in der angegebenen Höhe: [Betrag]

(falls zutreffend) [Sicherheit]

4. Zinssatz und andere Kosten
<p>Der effektive Jahreszins entspricht den Gesamtkosten des Kredits, ausgedrückt als jährlicher Prozentsatz. Der effektive Jahreszins erleichtert den Vergleich verschiedener Angebote.</p> <p>Der für Ihren Kredit geltende effektive Jahreszins beträgt [effektiver Jahreszins].</p> <p>Er setzt sich zusammen aus:</p> <p>Zinssatz: [Wert in Prozent oder, falls zutreffend, Angabe eines Referenzzinssatzes und Prozentwerts der Zinsmarge des Kreditgebers]</p> <p>[sonstige Komponenten des effektiven Jahreszinses]</p>
<p>Einmalige Kosten:</p> <p>(falls zutreffend) Für die Eintragung der Hypothek bzw. Grundschuld wird eine Gebühr fällig. [Gebühr, sofern bekannt, oder Grundlage für die Berechnung.]</p> <p>Regelmäßig anfallende Kosten:</p> <p>(falls zutreffend) Dieser effektive Jahreszins wird anhand des angenommenen Zinssatzes berechnet.</p> <p>(falls zutreffend) Da es sich bei Ihrem Kredit [einem Teil Ihres Kredits] um einen Kredit mit variablem Zinssatz handelt, kann der tatsächliche effektive Jahreszins von dem angegebenen effektiven Jahreszins abweichen, falls sich der Zinssatz Ihres Kredits ändert. Falls sich der Zinssatz beispielsweise auf [unter Teil B beschriebenes Szenario] erhöht, kann der effektive Jahreszins auf [Beispiel für den gemäß diesem Szenario fälligen effektiven Jahreszins] ansteigen.</p> <p>(falls zutreffend) Beachten Sie bitte, dass bei der Berechnung dieses effektiven Jahreszinses davon ausgegangen wird, dass der Zinssatz während der gesamten Vertragslaufzeit auf dem für den Anfangszeitraum festgelegten Niveau bleibt.</p> <p>(falls zutreffend) Die folgenden Kosten sind dem Kreditgeber nicht bekannt und sind daher im effektiven Jahreszins nicht enthalten: [Kosten]</p> <p>(falls zutreffend) Für die Eintragung der Hypothek bzw. Grundschuld wird eine Gebühr fällig.</p> <p>Bitte vergewissern Sie sich, dass Sie alle im Zusammenhang mit Ihrem Kredit anfallenden Kosten und Gebühren bedacht haben.</p>
5. Häufigkeit und Anzahl der Ratenzahlungen
<p>Häufigkeit der Ratenzahlungen: [Zahlungsintervall]</p> <p>Anzahl der Zahlungen: [Anzahl]</p>
6. Höhe der einzelnen Raten
<p>[Betrag] [Währung]</p> <p>Ihre Einkommenssituation kann sich ändern. Prüfen Sie bitte, ob Sie Ihre [Zahlungsintervall] Raten auch dann noch zahlen können, wenn sich Ihr Einkommen verringern sollte.</p> <p>(falls zutreffend) Da es sich bei dem [gewährten Kredit / einem Teil des gewährten Kredits] um einen endfälligen Kredit handelt, müssen Sie eine gesonderte Regelung für die Tilgung der Schuld von [Kreditbetrag nach Endfälligkeit] nach Ablauf der Laufzeit des Kredits treffen. Berücksichtigen Sie dabei auch alle Zahlungen, die Sie zusätzlich zu der hier angegebenen Ratenhöhe leisten müssen.</p> <p>(falls zutreffend) Der Zinssatz dieses Kredits oder eines Teils davon kann sich ändern. Daher kann die Höhe Ihrer Raten steigen oder sinken. Falls sich der Zinssatz beispielsweise auf [unter Teil B beschriebenes Szenario] erhöht, können Ihre Ratenzahlungen auf [Angabe der Höhe der gemäß diesem Szenario fälligen Rate] ansteigen.</p> <p>(falls zutreffend) Die Höhe der [Zahlungsintervall] in [Landeswährung des Kreditnehmers] fälligen Zahlungen kann sich ändern. (falls zutreffend) Ihre pro [Zahlungsperiode] fälligen Zahlungen können sich auf [Höchstbetrag in der Landeswährung des Kreditnehmers] erhöhen. (falls zutreffend) Wenn beispielsweise [Landeswährung des Kreditnehmers] gegenüber [Kreditwährung] um 20 % an Wert verliert, müssten Sie pro [Zeitraum] [Betrag in der Landeswährung des Kreditnehmers] mehr zahlen. Ihre Zahlungen könnten auch um einen höheren Betrag ansteigen.</p>

(falls zutreffend) Bei der Umrechnung Ihrer in [Kreditwährung] geleisteten Rückzahlungen in [Landeswährung des Kreditnehmers] wird der von [Name der den Wechselkurs veröffentlichenden Einrichtung] am [Datum] veröffentlichte oder auf der Grundlage von [Bezeichnung der Bezugsgrundlage oder der Berechnungsmethode] am [Datum] errechnete Wechselkurs zugrunde gelegt.

(falls zutreffend) [Spezifische Angaben zu verbundenen Sparprodukten und Krediten mit abgegrenztem Zins]

7. (falls zutreffend) Beispiel eines Tilgungsplans

Der folgenden Tabelle ist die Höhe des pro [Zahlungsintervall] zu zahlenden Betrags zu entnehmen. Die Raten (Spalte [Nummer]) setzen sich aus zu zahlenden Zinsen (Spalte [Nummer]) und, falls zutreffend, zu zahlender Tilgung (Spalte [Nummer]) sowie, falls zutreffend, sonstigen Kosten (Spalte [Nummer]) zusammen. (falls zutreffend) Die in der Spalte „sonstige Kosten“ angegebenen Kosten betreffen [Aufzählung der Kosten]. Das Restkapital (Spalte [Nummer]) ist der nach einer Ratenzahlung noch verbleibende zurückzuzahlende Kreditbetrag.

[Tabelle]

8. Zusätzliche Auflagen

Der Kreditnehmer muss folgende Auflagen erfüllen, um in den Genuss der im vorliegenden Dokument genannten Kreditkonditionen zu kommen.

[Auflagen]

(falls zutreffend) Beachten Sie bitte, dass sich die in diesem Dokument genannten Kreditkonditionen (einschließlich Zinssatz) ändern können, falls Sie diese Auflagen nicht erfüllen.

(falls zutreffend) Beachten Sie bitte die möglichen Konsequenzen einer späteren Kündigung der mit dem Kredit verbundenen Nebenleistungen:

[Konsequenzen]

9. Vorzeitige Rückzahlung

Sie können den Kredit ganz oder teilweise vorzeitig zurückzahlen.

(falls zutreffend) [Bedingungen]

(falls zutreffend) Ablosungsentschadigung: [Betrag oder, sofern keine Angabe möglich ist, Berechnungsmethode]

(falls zutreffend) Sollten Sie beschließen, den Kredit vorzeitig zurückzuzahlen, setzen Sie sich bitte mit uns in Verbindung, um die genaue Höhe der Ablosungsentschadigung zum betreffenden Zeitpunkt in Erfahrung zu bringen.

10. Flexible Merkmale

(falls zutreffend) [Information über Übertragbarkeit/Abtretung] Sie können den Kredit auf [einen anderen Kreditgeber] [oder] [eine andere Immobilie] übertragen. [Bedingungen]

(falls zutreffend) Sie können den Kredit nicht auf [einen anderen Kreditgeber] [oder] [eine andere Immobilie] übertragen.

(falls zutreffend) Zusätzliche Merkmale: [Erläuterung der in Teil B aufgelisteten zusätzlichen Merkmale und – fakultativ – aller weiteren Merkmale, die der Kreditgeber im Rahmen des Kreditvertrags anbietet und die nicht in den vorausgehenden Abschnitten genannt sind.]

11. Sonstige Rechte des Kreditnehmers
<p>(falls zutreffend) Bevor Sie sich für die Aufnahme des Kredits entscheiden, haben Sie ab dem [Zeitpunkt, zu dem die Bedenkzeit beginnt] [Dauer der Bedenkzeit] Bedenkzeit. (falls zutreffend) Sobald Sie den Kreditvertrag vom Kreditgeber erhalten haben, können Sie diesen nicht vor Ablauf einer Frist von [Zeitraum der Bedenkzeit] annehmen.</p> <p>(falls zutreffend) Sie können während eines Zeitraums von [Dauer der Widerrufsfrist] ab [Zeitpunkt, zu dem die Widerrufsfrist beginnt] von Ihrem Widerrufsrecht Gebrauch machen. [Bedingungen] [Verfahren]</p> <p>(falls zutreffend) Sie können Ihr Widerrufsrecht verlieren, wenn Sie innerhalb dieses Zeitraums eine Immobilie erwerben oder veräußern, die im Zusammenhang mit diesem Kreditvertrag steht.</p> <p>(falls zutreffend) Sollten Sie beschließen, von Ihrem Recht auf Widerruf [des Kreditvertrags] Gebrauch zu machen, so prüfen Sie bitte, ob Sie durch andere [, in Abschnitt 8 genannte] Nebenleistungen] weiter gebunden bleiben.</p>
12. Beschwerden
<p>Im Fall einer Beschwerde wenden Sie sich bitte an [interne Kontaktstelle und Informationsquelle zum weiteren Verfahren].</p> <p>(falls zutreffend) Maximale Frist für die Bearbeitung der Beschwerde: [Zeitraum]</p> <p>(falls zutreffend) Sollten wir die Beschwerde nicht intern zu Ihrer Zufriedenheit beilegen, so können Sie sich auch an [Name der externen Stelle für außergerichtliche Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren] wenden (falls zutreffend) oder Sie können weitere Informationen bei FIN-NET oder der entsprechenden Stelle in Ihrem eigenen Land erfragen.</p>
13. Nichteinhaltung der aus dem Kreditvertrag erwachsenden Verpflichtungen: Konsequenzen für den Kreditnehmer
<p>[Arten eines Verstoßes gegen die Verpflichtungen]</p> <p>[finanzielle und/oder rechtliche Folgen]</p> <p>Sollten Sie Schwierigkeiten haben, die [Zahlungsintervall] Zahlungen zu leisten, so nehmen Sie bitte umgehend Kontakt mit uns auf, damit nach möglichen Lösungen gesucht werden kann.</p> <p>(falls zutreffend) Kommen Sie Ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nach, kann als letztes Mittel Ihre Immobilie zwangsversteigert werden.</p>
(falls zutreffend) 14. Zusätzliche Informationen
<p>(falls zutreffend) [auf den Kreditvertrag anwendbares Recht]</p> <p>(Sofern der Kreditgeber eine Sprache verwenden möchte, die sich von der Sprache des ESIS-Merkblatts unterscheidet:) Informationen und Vertragsbedingungen werden in [Angabe der Sprache] vorgelegt. Mit Ihrer Zustimmung werden wir während der Laufzeit des Kreditvertrags mit Ihnen in [Angabe der Sprache(n)] kommunizieren.</p> <p>[Hinweis betreffend das Recht, dass der Kreditvertrag gegebenenfalls im Entwurf vorgelegt oder dies angeboten wird].</p>
15. Aufsichtsbehörde
<p>Die Aufsicht über diesen Kreditgeber obliegt: [Bezeichnung(en) und Internetadresse(n) der Aufsichtsbehörde(n)].</p> <p>(falls zutreffend) Die Aufsicht über diesen Kreditvermittler obliegt: [Bezeichnung und Internetadresse der Aufsichtsbehörde]</p>

TEIL B

Hinweise zum Ausfüllen des ESIS-Merkblatts

Beim Ausfüllen des ESIS-Merkblatts sind die folgenden Hinweise zu beachten:

Abschnitt „Vorbemerkungen“

Das Datum, bis zu dem die Angaben gelten, ist optisch angemessen hervorzuheben. Für die Zwecke dieses Abschnitts bezeichnet der Begriff „Gültigkeitsdatum“ den Zeitraum, innerhalb dessen die im ESIS-Merkblatt enthaltenen Angaben, etwa der Sollzinssatz, unverändert bleiben und zur Anwendung kommen werden, falls der Kreditgeber beschließt, den Kredit innerhalb dieser Frist zu bewilligen. Hängt die Festlegung des anwendbaren Sollzinssatzes und anderer Kosten vom Ergebnis des Verkaufs zugrunde liegender Wertpapiere ab, so können der vertraglich vereinbarte Sollzinssatz und andere Kosten gegebenenfalls von diesen Angaben abweichen. Ausschließlich unter diesen Umständen ist auf die Tatsache, dass sich das Gültigkeitsdatum nicht auf den Sollzinssatz und andere Kosten bezieht, mit folgender Angabe hinzuweisen: „mit Ausnahme des Zinssatzes und anderer Kosten“.

Abschnitt „1. Kreditgeber“

- (1) Name, Telefonnummer und Anschrift des Kreditgebers müssen diejenigen Kontaktdaten sein, die der Verbraucher in der künftigen Kommunikation verwenden kann.
- (2) Angaben zu E-Mail-Adresse, Faxnummer, Internetadresse und Kontaktperson oder -stelle sind fakultativ.
- (3) Wird der Kreditvertrag im Rahmen eines Fernabsatzgeschäfts gemäß § 312c des Bürgerlichen Gesetzbuchs angeboten, muss der Kreditgeber hier gegebenenfalls gemäß Artikel 246b § 1 Absatz 1 Nummer 3 und 4 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche Namen und Anschrift seines Vertreters in dem Mitgliedstaat der Europäischen Union, in dem der Verbraucher seinen Wohnsitz hat, angeben. Die Angabe von Telefonnummer, E-Mail-Adresse und Internetadresse des Vertreters des Kreditgebers ist fakultativ.
- (4) Kommt Abschnitt 2 nicht zur Anwendung, so unterrichtet der Kreditgeber unter Verwendung der Formulierungen in Teil A den Verbraucher darüber, ob und auf welcher Grundlage Beratungsdienstleistungen (Beratungsleistungen gemäß § 511 des Bürgerlichen Gesetzbuchs) erbracht werden.

(falls zutreffend) Abschnitt „2. Kreditvermittler“

Erhält der Verbraucher die Produktinformationen von einem Kreditvermittler, so erteilt dieser die folgenden Informationen:

- (1) Name, Telefonnummer und Anschrift des Kreditvermittlers müssen diejenigen Kontaktdaten sein, die der Verbraucher in der künftigen Kommunikation verwenden kann.
- (2) Angaben zu E-Mail-Adresse, Faxnummer, Internetadresse und Kontaktperson oder -stelle sind fakultativ.
- (3) Der Kreditvermittler unterrichtet unter Verwendung der Formulierungen in Teil A den Verbraucher darüber, ob und auf welcher Grundlage Beratungsdienstleistungen (Beratungsleistungen gemäß § 511 des Bürgerlichen Gesetzbuchs) erbracht werden.
- (4) Erläuterungen zur Art und Weise der Vergütung des Kreditvermittlers. Erhält dieser eine Provision vom Kreditgeber, so sind der Betrag und – sofern abweichend von der Angabe unter Abschnitt 1 – der Name des Kreditgebers anzugeben.

Abschnitt „3. Hauptmerkmale des Kredits“

- (1) In diesem Abschnitt sind die Hauptmerkmale des Kredits, einschließlich des Wertes, der Währung und der potenziellen Risiken, die mit dem Sollzinssatz (darunter die unter Nummer 8 genannten Risiken) und der Amortisationsstruktur verbunden sind, klar darzulegen.
- (2) Handelt es sich bei der Kreditwährung nicht um die Landeswährung des Verbrauchers, so weist der Kreditgeber darauf hin, dass der Verbraucher einen regelmäßigen Warnhinweis erhält, sobald der Wechselkurs um mehr als 20 % schwankt, und dass er das Recht hat, die Währung des Kreditvertrags in seine Landeswährung umzuwandeln. Er weist auch auf alle sonstigen Regelungen, die dem Verbraucher zur Begrenzung des Wechselkursrisikos zur Verfügung stehen, hin. Ist im Kreditvertrag eine Bestimmung zur Begrenzung des Wechselkursrisikos vorgesehen, so gibt der Kreditgeber den Höchstbetrag an, den der Verbraucher gegebenenfalls zurückzahlen hat. Ist im Kreditvertrag keine Bestimmung vorgesehen, wonach das Wechselkursrisiko für den Verbraucher auf eine Wechselkursschwankung von weniger als 20 % begrenzt

wird, so gibt der Kreditgeber ein anschauliches Beispiel dafür, wie sich ein Kursverfall der Landeswährung des Verbrauchers von 20 % gegenüber der Kreditwährung auf den Wert des Kredits auswirkt.

- (3) Die Laufzeit des Kredits ist – je nach Relevanz – in Jahren oder Monaten auszudrücken. Kann sich die Kreditlaufzeit während der Geltungsdauer des Vertrags ändern, erläutert der Kreditgeber, wann und unter welchen Bedingungen dies möglich ist. Handelt es sich um einen unbefristeten Kredit, etwa für eine gesicherte Kreditkarte, so ist dies vom Kreditgeber klar anzugeben.
- (4) Die Art des Kredits ist genau anzugeben (z. B. grundpfandrechtlich besicherter Kredit, wohnungswirtschaftlicher Kredit, gesicherte Kreditkarte). Bei der Beschreibung der Kreditart ist klar anzugeben, wie Kapital und Zinsen während der Laufzeit des Kredits zurückzuzahlen sind (d. h. die Amortisationsstruktur) und ob der Kreditvertrag auf einer Kapitalrückzahlung oder auf der Endfälligkeit basiert oder eine Mischung von beidem ist.
- (5) Handelt es sich bei dem gewährten Kredit oder einem Teil davon um einen endfälligen Kredit, so ist ein diesbezüglicher eindeutiger Hinweis unter Verwendung der Formulierung in Teil A deutlich sichtbar am Ende dieses Abschnitts einzufügen.
- (6) In der Rubrik [Art des anwendbaren Zinssatzes] ist anzugeben, ob der Sollzinssatz fest oder variabel ist, sowie gegebenenfalls die Zeiträume, für die der Zinssatz festgeschrieben ist, wie häufig der Zinssatz in der Folge überprüft wird und inwieweit die Variabilität des Sollzinssatzes nach oben oder nach unten hin begrenzt ist.

Die Formel für die Überprüfung des Sollzinssatzes und ihrer einzelnen Bestandteile (z. B. Referenzzinssatz, Zinsmarge) ist zu erläutern. Der Kreditgeber hat anzugeben, etwa mittels einer Internetadresse, wo weitere Informationen zu den in der Formel zugrunde gelegten Indizes oder Zinssätzen zu finden sind, z. B. EURIBOR-Satz oder Referenzzinssatz der Zentralbank.

- (7) Gelten unter bestimmten Umständen unterschiedliche Sollzinssätze, so sind diese Angaben für alle anzuwendenden Sollzinssätze zu machen.
- (8) Der „zurückzahlende Gesamtbetrag“ entspricht dem Gesamtbetrag, den der Verbraucher zu zahlen hat. Er wird dargestellt als die Summe aus Nettodarlehensbetrag und Gesamtkosten des Kredits für den Verbraucher. Ist der Sollzinssatz für die Laufzeit des Vertrags nicht festgelegt, so ist optisch hervorzuheben, dass dieser Betrag lediglich Beispielcharakter hat und insbesondere bei einer Veränderung des Sollzinssatzes variieren kann.
- (9) Wird der Kredit durch eine Hypothek auf die Immobilie oder durch eine andere vergleichbare Sicherheit oder ein Recht an einer Immobilie gesichert, hat der Kreditgeber den Verbraucher darauf hinzuweisen. Der Kreditgeber hat gegebenenfalls den geschätzten Wert der Immobilie oder der sonstigen Sicherheiten zu nennen, die zur Erstellung dieses Merkblatts herangezogen wurden.
- (10) Der Kreditgeber gibt gegebenenfalls Folgendes an:
 - a) die „Beleihungsgrenze“ (maximale Höhe des Kredits im Verhältnis zum Wert der Immobilie), die das Verhältnis zwischen Kredithöhe und Objektwert angibt; neben der entsprechenden Angabe ist ein konkretes Zahlenbeispiel für die Ermittlung des Höchstbetrags zu nennen, der bei einem bestimmten Immobilienwert als Kredit aufgenommen werden kann oder
 - b) den „Mindestwert der Immobilie, den der Kreditgeber für die Vergabe eines Kredits in der angegebenen Höhe voraussetzt“.
- (11) Bei mehrteiligen Krediten (z. B. zum Teil mit festem und zum Teil mit variablem Zinssatz) muss dies aus den Angaben zur Art des Kredits hervorgehen und die vorgeschriebenen Informationen müssen für jeden Teil des Kredits angegeben werden.

Abschnitt „4. Zinssatz und andere Kosten“

- (1) Der Begriff „Zinssatz“ bezeichnet den Sollzinssatz oder die Sollzinssätze.
- (2) Der Sollzinssatz ist als Prozentwert anzugeben. Handelt es sich um einen variablen Sollzinssatz auf Basis eines Referenzzinssatzes, so kann der Kreditgeber den Sollzinssatz in Form eines Referenzzinssatzes und eines Prozentwerts seiner Zinsmarge angeben. Der Kreditgeber muss allerdings den am Tag der Ausstellung des ESIS-Merkblatts geltenden Wert des Referenzzinssatzes angeben.

Im Falle eines variablen Sollzinssatzes ist Folgendes anzugeben:

- a) die der Berechnung des effektiven Jahreszinses zugrunde gelegten Annahmen,
- b) gegebenenfalls die geltenden Ober- und Untergrenzen sowie
- c) ein Warnhinweis, dass sich die Variabilität negativ auf die tatsächliche Höhe des effektiven Jahreszinses auswirken könnte.

Der Warnhinweis hat in größerer Schrift deutlich sichtbar im Hauptteil des ESIS-Merkblatts zu erscheinen, damit die Aufmerksamkeit der Verbraucher darauf gelenkt wird. Der Warnhinweis ist durch ein anschauliches Beispiel zum effektiven Jahreszins zu ergänzen. Besteht eine Obergrenze für den Sollzinssatz, so basiert das Beispiel auf der Annahme, dass der Sollzinssatz bei frühestmöglicher Gelegenheit auf das höchste im Kreditvertrag vorgesehene Niveau ansteigt. Besteht keine Obergrenze, so bildet das Beispiel den effektiven Jahreszins beim höchsten Sollzinssatz der mindestens letzten 20 Jahre ab oder – falls die der Berechnung des Sollzinssatzes zugrunde liegenden Daten nur für einen Zeitraum von weniger als 20 Jahren vorliegen – des längsten Zeitraums, für den solche Daten vorliegen, und zwar ausgehend vom Höchststand des jeweiligen externen Referenzsatzes, der gegebenenfalls für die Berechnung des Sollzinssatzes herangezogen wurde oder vom Höchststand eines Benchmarkzinssatzes, der von einer zuständigen Behörde oder der Europäischen Bankenaufsichtsbehörde (EBA) festgesetzt wird, sofern der Kreditgeber keinen externen Referenzsatz verwendet. Diese Anforderung gilt nicht für Kreditverträge, 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. Im Falle von 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, muss das Merkblatt 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 Absatz 2 bis 6 und 8 der Preisangabenverordnung errechneten effektiven Jahreszins zu ergänzen. Bei mehrteiligen Krediten (z. B. zugleich zum Teil mit festem und zum Teil mit variablem Zinssatz) sind die entsprechenden Informationen für jeden einzelnen Teil des Kredits zu erteilen.

- (3) In der Rubrik „sonstige Komponenten des effektiven Jahreszinses“ sind alle sonstigen im effektiven Jahreszins enthaltenen Kosten aufzuführen, einschließlich einmaliger Kosten – etwa Verwaltungsgebühren – sowie regelmäßige Kosten wie jährliche Verwaltungsgebühren. Der Kreditgeber listet die einzelnen Kosten nach Kategorien auf (einmalige Kosten, in den Raten enthaltene regelmäßig anfallende Kosten, in den Raten nicht enthaltene regelmäßig anfallende Kosten) und gibt die jeweiligen Beträge, den Zahlungsempfänger und den Zeitpunkt der Fälligkeit an. Dabei müssen die für Vertragsverletzungen anfallenden Kosten nicht enthalten sein. Ist die Höhe der Kosten nicht bekannt, so gibt der Kreditgeber, falls möglich, einen Näherungswert an; ist dies nicht möglich, so erläutert er, wie sich der Betrag berechnen wird, wobei ausdrücklich anzugeben ist, dass der genannte Betrag lediglich Hinweischarakter hat. Sind einzelne Kosten im effektiven Jahreszins nicht enthalten, weil sie dem Kreditgeber nicht bekannt sind, so ist dies optisch hervorzuheben.

Hat der Verbraucher dem Kreditgeber seine Wünsche in Bezug auf eines oder mehrere Elemente seines Kredits mitgeteilt, beispielsweise in Bezug auf die Laufzeit des Kreditvertrags oder den Gesamtkreditbetrag, so muss der Kreditgeber diese Elemente soweit möglich aufgreifen; sofern ein Kreditvertrag unterschiedliche Verfahren der Inanspruchnahme mit jeweils unterschiedlichen Gebühren oder Sollzinssätzen vorsieht und der Kreditgeber die Annahmen nach der Anlage zu § 6 der Preisangabenverordnung zugrunde legt, so weist er darauf hin, dass andere Mechanismen der Inanspruchnahme bei dieser Art des Kreditvertrags zu einem höheren effektiven Jahreszins führen können. Falls die Bedingungen für die Inanspruchnahme in die Berechnung des effektiven Jahreszinses einfließen, hebt der Kreditgeber die Gebühren optisch hervor, die mit anderen Mechanismen der Inanspruchnahme verbunden sein können, welche nicht notwendigerweise diejenigen sind, anhand deren der effektive Jahreszins berechnet worden ist.

- (4) Fällt eine Gebühr für die Eintragung einer Hypothek oder vergleichbaren Sicherheit an, so ist diese zusammen mit dem Betrag (sofern bekannt) in diesem Abschnitt anzugeben oder – falls dies nicht möglich ist – ist die Grundlage für die Festsetzung dieses Betrags anzugeben. Ist die Gebühr bekannt und wurde sie in den effektiven Jahreszins eingerechnet, so sind das Anfallen der Gebühr und deren Höhe unter „einmalige Kosten“ auszuweisen. Ist dem Kreditgeber die Gebühr nicht bekannt und wurde diese daher nicht in den

effektiven Jahreszins eingerechnet, so muss das Anfallen einer Gebühr klar und deutlich in der Liste der dem Kreditgeber nicht bekannten Kosten aufgeführt werden. In beiden Fällen ist die Standardformulierung gemäß Teil A unter der entsprechenden Rubrik zu verwenden.

Abschnitt „5. Häufigkeit und Anzahl der Ratenzahlungen“

- (1) Sind regelmäßige Zahlungen zu leisten, ist das Zahlungsintervall (z. B. monatlich) anzugeben. Sind Zahlungen in unregelmäßigen Abständen vorgesehen, ist dies dem Verbraucher klar zu erläutern.
- (2) Es sind alle über die gesamte Kreditlaufzeit zu leistenden Zahlungen aufzuführen.

Abschnitt „6. Höhe der einzelnen Raten“

- (1) Es ist klar anzugeben, in welcher Währung der Kredit bereitgestellt wird und die Raten gezahlt werden.
- (2) Kann sich die Höhe der Raten während der Kreditlaufzeit ändern, hat der Kreditgeber anzugeben, für welchen Zeitraum die anfängliche Ratenhöhe unverändert bleibt und wann und wie häufig sie sich in der Folge ändern wird.
- (3) Handelt es sich bei dem gewährten Kredit oder einem Teil davon um einen endfälligen Kredit, so ist ein diesbezüglicher eindeutiger Hinweis unter Verwendung der Formulierung in Teil A deutlich sichtbar am Ende dieses Abschnitts einzufügen.

Muss der Verbraucher ein damit verbundenes Sparprodukt aufnehmen, um einen durch eine Hypothek oder eine vergleichbare Sicherheit gesicherten endfälligen Kredit zu erhalten, sind Betrag und Häufigkeit von Zahlungen für dieses Produkt anzugeben.

- (4) Im Falle eines variablen Sollzinssatzes muss das Merkblatt einen diesbezüglichen Hinweis enthalten, wobei die Formulierung unter Teil A zu verwenden und ein anschauliches Beispiel für die maximale Zahlungsrate anzuführen ist. Besteht eine Obergrenze, so muss in dem Beispiel die Höhe der Raten aufgezeigt werden, die fällig sind, falls der Sollzinssatz die Obergrenze erreicht. Besteht keine Obergrenze, so bildet der ungünstigste denkbare Verlauf die Höhe der Ratenzahlungen beim höchsten Sollzinssatz der letzten 20 Jahre ab oder – falls die der Berechnung des Sollzinssatzes zugrunde liegenden Daten nur für einen Zeitraum von weniger als 20 Jahren vorliegen – des längsten Zeitraums, für den solche Daten vorliegen, und zwar ausgehend vom Höchststand des jeweiligen externen Referenzsatzes, der gegebenenfalls für die Berechnung des Sollzinssatzes herangezogen wurde oder vom Höchststand eines Benchmarkzinssatzes, der von einer zuständigen Behörde oder der EBA festgesetzt wird, sofern der Kreditgeber keinen externen Referenzsatz verwendet. Die Anforderung, ein anschauliches Beispiel anzuführen, gilt nicht für Kreditverträge, bei denen ein fester Sollzinssatz für einen konkreten Anfangszeitraum von mehreren Jahren vereinbart wurde, der anschließend nach Verhandlungen zwischen Kreditgeber und Verbraucher für einen weiteren Zeitraum festgelegt werden kann. Bei mehrteiligen Krediten (d. h. zugleich zum Teil mit festem und zum Teil mit variablem Zinssatz) sind die entsprechenden Informationen für jeden einzelnen Teil des Kredits und für den Gesamtkredit anzugeben.
- (5) (falls zutreffend) Wird der Kredit in einer anderen Währung als der Landeswährung des Verbrauchers bereitgestellt oder ist er auf eine andere Währung als die Landeswährung des Verbrauchers indiziert, verdeutlicht der Kreditgeber – unter Verwendung der Formulierung unter Teil A – anhand eines Zahlenbeispiels, wie sich Änderungen des maßgeblichen Wechselkurses auf die Höhe der Raten auswirken können. Dieses Beispiel basiert auf einem Kursverlust der Landeswährung des Verbrauchers von 20 % und wird von einem Hinweis an hervorgehobener Stelle begleitet, dass die Raten um mehr als den in diesem Beispiel angenommen Betrag steigen können. Besteht eine Obergrenze, die den Anstieg auf weniger als 20 % begrenzt, so ist stattdessen der Höchstwert der Zahlungen in der Landeswährung des Verbrauchers anzugeben und der Hinweis auf etwaige weitere Anstiege entfällt.
- (6) Handelt es sich bei dem gesamten Kreditvertrag oder einem Teil davon um einen Kreditvertrag mit variablem Zinssatz und kommt ferner Nummer 5 zur Anwendung, so ist das Beispiel nach Nummer 4 auf der Grundlage der Ratenhöhe im Sinne von Nummer 1 anzugeben.
- (7) Werden die Raten in einer anderen Währung als der Kreditwährung gezahlt oder hängt die Höhe der einzelnen in der Landeswährung des Verbrauchers ausgedrückten Raten von dem entsprechenden Betrag in einer anderen Währung ab, so sind in diesem Abschnitt der Termin, zu dem der anwendbare Wechselkurs berechnet wurde, sowie entweder der Wechselkurs oder die Grundlage für dessen Berechnung und die

Häufigkeit der Anpassung desselben anzugeben. Gegebenenfalls ist dabei der Name der den Wechselkurs veröfentlichenden Einrichtung zu nennen.

- (8) Handelt es sich um einen Kredit mit abgegrenztem Zins, bei dem der fällige Zins durch die Raten nicht vollständig zurückbezahlt und zum ausstehenden Gesamtkreditbetrag hinzuaddiert wird, so ist zu erläutern, wie und wann der abgegrenzte Zins als Barbetrag zu dem Kredit hinzuaddiert wird und wie sich dies auf die Restschuld des Verbrauchers auswirkt.

Abschnitt „7. Beispiel eines Tilgungsplans“

- (1) Dieser Abschnitt ist aufzunehmen, falls es sich um einen Kredit mit abgegrenztem Zins handelt, bei dem der fällige Zins durch die Raten nicht vollständig zurückbezahlt und zum ausstehenden Gesamtkreditbetrag hinzuaddiert wird, oder falls der Sollzinssatz für die Laufzeit des Kreditvertrags festgeschrieben ist. Der Abschnitt ist ferner aufzunehmen, wenn im Kreditvertrag ein Zeitpunkt für die Rückzahlung des Kredits bestimmt werden soll. Soll im Kreditvertrag ein Zeitpunkt für die Rückzahlung des Kredits bestimmt werden, ist der Verbraucher darauf hinzuweisen, dass er vom Kreditgeber jederzeit einen Tilgungsplan nach Artikel 247 § 14 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche verlangen kann.
- (2) Kann der Sollzinssatz während der Kreditlaufzeit variieren, so muss der Kreditgeber nach Angabe des Sollzinssatzes den Zeitraum nennen, während dessen der Anfangszinssatz unverändert bleibt, wenn dieser bekannt ist.
- (3) Die Tabelle in diesem Abschnitt muss folgende Spalten enthalten: „Rückzahlungsplan“ (z. B. Monat 1, Monat 2, Monat 3), „Ratenhöhe“, „pro Rate zu zahlende Zinsen“, „sonstige in der Rate enthaltene Kosten“ (falls zutreffend), „pro Rate zurückgezahltes Kapital“ und „nach der jeweiligen Ratenzahlung noch zurück-zuzahlendes Kapital“.
- (4) Für das erste Jahr der Rückzahlung sind für jede einzelne Ratenzahlung die betreffenden Angaben und für jede einzelne Spalte die Zwischensumme am Ende des ersten Jahres anzugeben. Für die Folgejahre können die Angaben auf Jahresbasis gemacht werden. Am Ende der Tabelle ist eine Reihe mit den Gesamtbeträgen für alle Spalten anzufügen. Die vom Verbraucher gezahlte Gesamtsumme der Spalte „Höhe der Ratenzahlung“ ist optisch deutlich hervorzuheben und als solche darzustellen.
- (5) Ist der Sollzinssatz Gegenstand einer Überprüfung und ist die Ratenhöhe nach einer solchen Überprüfung nicht bekannt, kann der Kreditgeber im Tilgungsplan für die gesamte Kreditlaufzeit dieselbe Ratenhöhe angeben. In diesem Fall macht der Kreditgeber den Verbraucher darauf aufmerksam, indem er den Unterschied zwischen bereits feststehenden Beträgen und hypothetischen Beträgen optisch verdeutlicht (z. B. durch Schriftgröße, Rahmen oder Schattierung). Außerdem ist in leicht verständlicher Form zu erläutern, für welche Zeiträume und aus welchen Gründen sich die in der Tabelle angegebenen Beträge ändern können.

Abschnitt „8. Zusätzliche Auflagen“

- (1) Der Kreditgeber nennt in diesem Abschnitt die mit der Kreditvergabe verbundenen Auflagen, so die Auflage, die Immobilie zu versichern, eine Lebensversicherung abzuschließen, das Gehalt auf ein bei dem Kreditgeber geführtes Konto überweisen zu lassen oder ein anderes Produkt oder eine andere Dienstleistung zu erwerben. Für jede dieser Auflagen gibt der Kreditgeber an, wem gegenüber die Verpflichtung besteht und bis wann ihr nachzukommen ist.
- (2) Der Kreditgeber gibt die Dauer der Auflage an, z. B. bis zum Ablauf des Kreditvertrags. Der Kreditgeber gibt für jede Verpflichtung die dem Verbraucher entstehenden Kosten an, die im effektiven Jahreszins nicht berücksichtigt wurden.
- (3) Der Kreditgeber teilt mit, ob der Verbraucher zum Erwerb etwaiger Nebenleistungen verpflichtet ist, um den Kredit zu den genannten Bedingungen zu erhalten, und ob der Verbraucher gegebenenfalls verpflichtet ist, diese vom bevorzugten Anbieter des Kreditgebers zu erwerben oder ob er diese von einem Anbieter seiner Wahl erwerben kann. Hängt eine solche Möglichkeit davon ab, dass die Nebenleistungen bestimmte Mindestmerkmale aufweisen, so sind diese in dieser Rubrik zu beschreiben.

Sofern der Kreditvertrag mit anderen Produkten gebündelt angeboten wird, nennt der Kreditgeber die wichtigsten Merkmale dieser anderen Produkte und gibt eindeutig an, ob der Verbraucher das Recht hat, den

Kreditvertrag oder die an ihn geknüpften Produkte voneinander getrennt zu kündigen und zu welchen Bedingungen und mit welchen Folgen dies möglich ist sowie gegebenenfalls die möglichen Folgen der Kündigung der in Verbindung mit dem Kreditvertrag vorgeschriebenen Nebenleistungen.

Abschnitt „9. Vorzeitige Rückzahlung“

- (1) Der Kreditgeber nennt die etwaigen Bedingungen für eine vorzeitige vollständige oder teilweise Rückzahlung des Kredits.
- (2) In der Rubrik „Ablöseentschädigung“ weist der Kreditgeber den Verbraucher auf die im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung mögliche Vorfälligkeitsentschädigung hin und gibt sofern möglich deren Höhe an. Der Kreditgeber erläutert, wie die Vorfälligkeitsentschädigung berechnet wird, und gibt den potenziellen Höchstbetrag der Entschädigung an oder – falls dies nicht möglich ist – macht dem Verbraucher in einem anschaulichen Beispiel deutlich, wie hoch die Entschädigung bei Zugrundelegung unterschiedlicher möglicher Szenarien ausfällt.

Abschnitt „10. Flexible Merkmale“

- (1) Gegebenenfalls erläutert der Kreditgeber die Möglichkeit und die Bedingungen für die Übertragung des Kredits auf einen anderen Kreditgeber oder eine andere Immobilie.
- (2) (Falls zutreffend) Zusätzliche Merkmale: Wenn Produkte eines der unten unter Nummer 5 aufgelisteten Merkmale enthalten, muss dieser Abschnitt diese Merkmale auflisten und eine knappe Erläuterung der folgenden Punkte enthalten:
 - die Bedingungen, unter denen der Verbraucher dieses Merkmal nutzen kann;
 - jegliche mit dem Merkmal verbundenen Bedingungen;
 - ob gewöhnlich mit dem Merkmal verbundene gesetzliche oder andere Schutzvorkehrungen für den Verbraucher wegfallen, wenn das Merkmal Bestandteil des durch eine Hypothek oder vergleichbare Sicherheit gesicherten Kredits ist, und
 - die Firma, die das Merkmal anbietet (sofern mit dem Kreditgeber nicht identisch).
- (3) Wenn das Merkmal zusätzliche Kredite umfasst, müssen dem Verbraucher in diesem Abschnitt die folgenden Punkte erläutert werden: der Gesamtkreditbetrag (einschließlich des Kredits, der durch die Hypothek oder vergleichbare Sicherheit gesichert ist); ob der zusätzliche Kredit besichert ist; die entsprechenden Sollzinssätze und ob er einer Regulierung unterliegt. Dieser zusätzliche Kreditbetrag ist entweder im Rahmen der ursprünglichen Kreditwürdigkeitsprüfung enthalten oder – wenn dies nicht der Fall ist – es wird in diesem Abschnitt klargestellt, dass die Verfügbarkeit des zusätzlichen Betrags von einer weiteren Prüfung der Fähigkeit des Verbrauchers, den Kredit zurückzuzahlen, abhängt.
- (4) Wenn das Merkmal einen Träger für Spareinlagen umfasst, sind die entsprechenden Zinssätze zu erläutern.
- (5) Die möglichen weiteren Merkmale sind:
 - „Überzahlungen/Unterzahlungen“ [es wird mehr oder weniger zurückgezahlt als die im Rahmen der Amortisationsstruktur vereinbarte normale Rate];
 - „Zahlungsunterbrechungen“ [Zeiträume, während denen der Verbraucher keine Zahlungen leisten muss];
 - „Rückdarlehen“ [Möglichkeit für den Verbraucher, Beträge, die bereits in Anspruch genommen und zurückbezahlt wurden, erneut aufzunehmen];
 - „verfügbare zusätzliche Kreditaufnahme ohne weitere Genehmigung“;
 - „zusätzliche besicherte oder unbesicherte Kreditaufnahme [in Übereinstimmung mit Nummer 3 oben] „Kreditkarte“;
 - „damit verbundenes Girokonto“ sowie
 - „damit verbundenes Sparkonto“.
- (6) Der Kreditgeber kann alle weiteren Merkmale erläutern, die er als Teil des Kreditvertrags anbietet und die nicht in den vorausgehenden Abschnitten genannt sind.

Abschnitt „11. Sonstige Rechte des Kreditnehmers“

- (1) Der Kreditgeber weist auf die bestehenden Rechte hin wie etwa ein Recht auf Widerruf oder Bedenkzeit oder gegebenenfalls andere Rechte wie etwa ein Recht auf Übertragbarkeit (einschließlich Abtretung), spezifiziert die Voraussetzungen für ihre Ausübung, die bei ihrer Ausübung vom Verbraucher einzuhaltenden Verfahren – unter anderem die Adresse, an die die Mitteilung über den Widerruf zu richten ist – sowie die entsprechenden Gebühren (falls zutreffend).
- (2) Falls der Verbraucher ein Recht auf Bedenkzeit oder Widerruf hat, so wird deutlich darauf hingewiesen. Bei einem Widerrufsrecht nach § 495 des Bürgerlichen Gesetzbuchs kann für die Information zu dem „Zeitpunkt, zu dem die Frist beginnt“, die Formulierung aus Satz 2 (gegebenenfalls mit Gestaltungshinweis [2]) des Musters in Anlage 8 zu Artikel 247 § 6 Absatz 2 und Artikel 247 § 12 Absatz 1 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche verwandt werden.
- (3) Wird der Kreditvertrag im Rahmen eines Fernabsatzgeschäfts angeboten und besteht kein Widerrufsrecht nach § 495 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, ist der Verbraucher darüber zu unterrichten, ob er über ein Widerrufsrecht nach § 312g des Bürgerlichen Gesetzbuchs verfügt oder nicht. Im Falle des Bestehens eines solchen Widerrufsrechts ist der Verbraucher gemäß Artikel 246b § 1 Absatz 1 Satz 1 Nummer 12 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche zu informieren. Für die Information zu dem „Zeitpunkt, zu dem die Frist beginnt“, kann die Formulierung aus Satz 2 (gegebenenfalls mit Gestaltungshinweis [1]) des Musters in Anlage 3 zu Artikel 246b § 2 Absatz 3 EGBGB verwandt werden.

Abschnitt „12. Beschwerden“

- (1) In diesem Abschnitt werden die interne Kontaktstelle [Bezeichnung der einschlägigen Abteilung] und ein Weg zur Kontaktaufnahme mit dieser Beschwerdestelle [Anschrift] oder [Telefonnummer] oder [eine Kontaktperson] [Kontaktangaben] sowie ein Link zu einem Beschwerdeverfahren auf der entsprechenden Seite einer Website oder ähnlichen Informationsquelle angegeben.
- (2) Es wird der Name der externen Stelle für außergerichtliche Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren angegeben und – falls die Nutzung des internen Beschwerdeverfahrens eine Voraussetzung für den Zugang zu dieser Stelle ist – wird unter Verwendung der Formulierung in Teil A auf diesen Umstand hingewiesen.
- (3) Bei Kreditverträgen mit einem Verbraucher, der seinen Wohnsitz in einem anderen Mitgliedstaat hat, macht der Kreditgeber diesen auf das FIN-NET aufmerksam (http://ec.europa.eu/internal_market/fin-net/).

Abschnitt „13. Nichteinhaltung der aus dem Kreditvertrag erwachsenden Verpflichtungen: Konsequenzen für den Kreditnehmer“

- (1) Kann die Nichteinhaltung einer aus dem Kredit erwachsenden Verpflichtung durch den Verbraucher für diesen finanzielle oder rechtliche Konsequenzen haben, erläutert der Kreditgeber in diesem Abschnitt die wichtigsten Fälle (z. B. Zahlungsverzug/Zahlungsausfall, Nichteinhaltung der in Abschnitt 8 – „Zusätzliche Auflagen“ – genannten Verpflichtungen) und gibt an, wo weitere Informationen hierzu eingeholt werden können.
- (2) Der Kreditgeber gibt für jeden dieser Fälle in klarer, leicht verständlicher Form an, welche Sanktionen oder Konsequenzen daraus erwachsen können. Hinweise auf schwerwiegende Konsequenzen sind optisch hervorzuheben.
- (3) Kann die zur Besicherung des Kredits verwendete Immobilie an den Kreditgeber zurückgegeben oder übertragen werden, falls der Verbraucher seinen Verpflichtungen nicht nachkommt, so ist in diesem Abschnitt unter Verwendung der Formulierung in Teil A auf diesen Umstand hinzuweisen.

Abschnitt „14. Weitere Angaben“

- (1) Im Falle von im Fernabsatz geschlossenen Verträgen enthält dieser Abschnitt sämtliche Angaben zu dem auf den Kreditvertrag anwendbaren Recht oder zur zuständigen Gerichtsbarkeit.
- (2) Beabsichtigt der Kreditgeber, während der Vertragslaufzeit mit dem Verbraucher in einer anderen Sprache als der des ESIS-Merkblatts zu kommunizieren, wird dies ebenfalls erwähnt und die Sprache angegeben, in der kommuniziert werden soll. Die Verpflichtung zur vorvertraglichen Information bei Fernabsatzverträgen über die verwendete Sprache gemäß § 312d des Bürgerlichen Gesetzbuchs und Artikel 246b § 1 Absatz 1 Nummer 17 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche bleibt hiervon unberührt.

- (3) Der Kreditgeber oder der Kreditvermittler weisen auf das Recht des Verbrauchers hin, dass er gegebenenfalls zumindest zum Zeitpunkt der Vorlage eines für den Kreditgeber verbindlichen Angebots eine Ausfertigung des Kreditvertragsentwurfs erhält oder ihm dies angeboten wird.

Abschnitt „15. Aufsichtsbehörde“

Es sind die Behörden anzugeben, die für die Überwachung des vorvertraglichen Stadiums der Kreditvergabe zuständig sind.

**Anlage 2
(zu Artikel 2 Nummer 6)**

Anlage 7
(zu Artikel 247 § 6 Absatz 2 und § 12 Absatz 1)

**Muster für eine Widerrufsinformation
für Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge****Widerrufsinformation****Widerrufsrecht**

Der Darlehensnehmer* kann seine Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen widerrufen. Die Frist beginnt nach Abschluss des Vertrags, aber erst, nachdem der Darlehensnehmer alle Pflichtangaben nach § 492 Absatz 2 BGB (z. B. Angabe zur Art des Darlehens, Angabe zum Nettodarlehensbetrag, Angabe zur Vertragslaufzeit) erhalten hat. Der Darlehensnehmer hat alle Pflichtangaben erhalten, wenn sie in der für den Darlehensnehmer bestimmten Ausfertigung seines Antrags oder in der für den Darlehensnehmer bestimmten Ausfertigung der Vertragsurkunde oder in einer für den Darlehensnehmer bestimmten Abschrift seines Antrags oder der Vertragsurkunde enthalten sind und dem Darlehensnehmer eine solche Unterlage zur Verfügung gestellt worden ist. Über in den Vertragstext nicht aufgenommene Pflichtangaben kann der Darlehensnehmer nachträglich auf einem dauerhaften Datenträger informiert werden; die Widerrufsfrist beträgt dann einen Monat. Der Darlehensnehmer ist mit den nachgeholten Pflichtangaben nochmals auf den Beginn der Widerrufsfrist hinzuweisen. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs, wenn die Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger (z. B. Brief, Telefax, E-Mail) erfolgt. Der Widerruf ist zu richten an:

Widerrufsfolgen

Soweit das Darlehen bereits ausbezahlt wurde, hat es der Darlehensnehmer spätestens innerhalb von 30 Tagen zurückzuzahlen und für den Zeitraum zwischen der Auszahlung und der Rückzahlung des Darlehens den vereinbarten Sollzins zu entrichten. Die Frist beginnt mit der Absendung der Widerrufserklärung. Für den Zeitraum zwischen Auszahlung und Rückzahlung ist bei vollständiger Inanspruchnahme des Darlehens pro Tag ein Zinsbetrag in Höhe von Euro zu zahlen. Dieser Betrag verringert sich entsprechend, wenn das Darlehen nur teilweise in Anspruch genommen wurde.

Gestaltungshinweise:

Hier sind einzufügen: Name/Firma und ladungsfähige Anschrift des Widerrufsadressaten. Zusätzlich können angegeben werden: Telefaxnummer, E-Mail-Adresse und/oder, wenn der Darlehensnehmer eine Bestätigung seiner Widerrufserklärung an den Darlehensgeber erhält, auch eine Internet-Adresse.

Bei Anwendung der Gestaltungshinweise , oder ist hier folgende Unterüberschrift einzufügen:
„Besonderheiten bei weiteren Verträgen“.

- 2a** Bei einem verbundenen Vertrag nach § 358 BGB ist hier einzufügen:
- a) Wenn der Vertrag nicht den Erwerb von Finanzinstrumenten zum Gegenstand hat:
 - „– Widerruft der Darlehensnehmer diesen Darlehensvertrag, so ist er auch an den [einsetzen: Bezeichnung des verbundenen Vertrags] (im Folgenden: verbundener Vertrag)** nicht mehr gebunden.
 - Steht dem Darlehensnehmer in Bezug auf den [einsetzen***: verbundenen Vertrag] ein Widerrufsrecht zu, so ist er mit wirksamem Widerruf des [einsetzen***: verbundenen Vertrags] auch an den Darlehensvertrag nicht mehr gebunden. Für die Rechtsfolgen des Widerrufs sind die in dem [einsetzen***: verbundenen Vertrag] getroffenen Regelungen und die hierfür erteilte Widerrufsbelehrung maßgeblich.“
 - b) Wenn der Vertrag den Erwerb von Finanzinstrumenten zum Gegenstand hat:
 - „– Widerruft der Darlehensnehmer den [einsetzen: Bezeichnung des verbundenen Vertrags], so ist er auch an den Darlehensvertrag nicht mehr gebunden.“
- 2b** Bei einem Geschäft, dessen Vertragsgegenstand (die Leistung des Unternehmers) in dem Verbraucherdarlehensvertrag genau angegeben ist und das nicht gleichzeitig die Voraussetzungen eines verbundenen Vertrags gemäß § 358 BGB erfüllt, obwohl das Darlehen ausschließlich zu dessen Finanzierung dient (angegebenes Geschäft gemäß § 360 Absatz 2 Satz 2 BGB), ist hier Folgendes einzufügen:
- „– Steht dem Darlehensnehmer in Bezug auf das [einsetzen: Bezeichnung des im Darlehensvertrag angegebenen Geschäfts] (im Folgenden: angegebenes Geschäft)** ein Widerrufsrecht zu, so ist er mit wirksamem Widerruf des angegebenen Geschäfts auch an diesen Darlehensvertrag nicht mehr gebunden.“
- 2c** Bei einem mit einem Verbraucherdarlehensvertrag zusammenhängenden Vertrag (§ 360 BGB), der nicht gleichzeitig die Voraussetzungen eines verbundenen Vertrags gemäß § 358 BGB erfüllt, kann hier Folgendes eingefügt werden:
- „– Steht dem Darlehensnehmer in Bezug auf diesen Darlehensvertrag ein Widerrufsrecht zu, so ist er mit wirksamem Widerruf des Darlehensvertrags auch an den [einsetzen: Bezeichnung des mit dem Darlehensvertrag zusammenhängenden Vertrags] (im Folgenden: zusammenhängender Vertrag)** nicht mehr gebunden.“
- 3** Hier ist der genaue Zinsbetrag in Euro pro Tag einzufügen. Centbeträge sind als Dezimalstellen anzugeben.
- 4** Erbringt der Darlehensgeber gegenüber öffentlichen Stellen Aufwendungen gemäß § 357a Absatz 3 Satz 4 BGB und will er sich für den Fall des Widerrufs die Geltendmachung dieses Anspruchs vorbehalten, ist hier Folgendes einzufügen:
- „– Der Darlehensnehmer hat dem Darlehensgeber auch die Aufwendungen zu ersetzen, die der Darlehensgeber gegenüber öffentlichen Stellen erbracht hat und nicht zurückverlangen kann.“
- 5** Bei Anwendung der Gestaltungshinweise **5a**, **5b**, **5c**, **5d**, **5e**, **5f** oder **5g** ist hier als Unterüberschrift einzufügen:
„Besonderheiten bei weiteren Verträgen“.
Dies gilt nicht, wenn bei einer entgeltlichen Finanzierungshilfe ausschließlich der Hinweis 5d verwandt wird und weitere Verträge nicht vorliegen.
Liegen mehrere weitere Verträge nebeneinander vor, kann im Folgenden die Unterrichtung gemäß den anwendbaren Gestaltungshinweisen auch durch eine entsprechende, jeweils auf den konkreten Vertrag bezogene, wiederholte Nennung der Hinweise erfolgen.
- 5a** Bei einem verbundenen Vertrag nach § 358 BGB, der nicht den Erwerb von Finanzinstrumenten zum Gegenstand hat, ist hier Folgendes einzufügen:
- „– Steht dem Darlehensnehmer in Bezug auf [einsetzen***: den verbundenen Vertrag] ein Widerrufsrecht zu, sind im Fall des wirksamen Widerrufs [einsetzen***: des verbundenen Vertrags] Ansprüche des Darlehensgebers auf Zahlung von Zinsen und Kosten aus der Rückabwicklung des Darlehensvertrags gegen den Darlehensnehmer ausgeschlossen.“
- 5b** Bei einem verbundenen Vertrag nach § 358 BGB, der nicht den Erwerb von Finanzinstrumenten zum Gegenstand hat, oder bei einem zusammenhängenden Vertrag, wenn von Gestaltungshinweis **2c** Gebrauch gemacht wurde, ist hier Folgendes einzufügen:
- „– Ist der Darlehensnehmer aufgrund des Widerrufs dieses Darlehensvertrags an [einsetzen***: den verbundenen Vertrag und/oder den zusammenhängenden Vertrag] nicht mehr gebunden, sind insoweit die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren.“

5c Bei einem verbundenen Vertrag nach § 358 BGB über die Überlassung einer Sache oder bei einem zusammenhängenden Vertrag, gerichtet auf die Überlassung einer Sache, wenn von Gestaltungshinweis 2c Gebrauch gemacht wurde, ist hier nachstehender Unterabsatz einzufügen:

„– Der Darlehensnehmer ist nicht verpflichtet, die Sache zurückzusenden, wenn der an [einsetzen***: dem verbundenen Vertrag oder dem zusammenhängenden Vertrag] beteiligte Unternehmer angeboten hat, die Sachen abzuholen. Grundsätzlich trägt der Darlehensnehmer die unmittelbaren Kosten der Rücksendung der Waren. Dies gilt nicht, wenn der an [einsetzen***: dem verbundenen Vertrag oder dem zusammenhängenden Vertrag] beteiligte Unternehmer sich bereit erklärt hat, diese Kosten zu tragen, oder er es unterlassen hat, den Verbraucher über die Pflicht, die unmittelbaren Kosten der Rücksendung zu tragen, zu unterrichten. Bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen, bei denen die Waren zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses zur Wohnung des Verbrauchers geliefert worden sind, ist der Unternehmer verpflichtet, die Waren auf eigene Kosten abzuholen, wenn die Waren so beschaffen sind, dass sie nicht per Post zurückgesandt werden können.“

Der Unterabsatz kann wie folgt ergänzt werden:

„Wenn der Darlehensnehmer die aufgrund [einsetzen***: des verbundenen Vertrags oder des zusammenhängenden Vertrags] überlassene Sache nicht oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren kann, hat er insoweit Wertersatz zu leisten. Dies kommt allerdings nur in Betracht, wenn der Wertverlust auf einen Umgang mit den Waren zurückzuführen ist, der zur Prüfung der Beschaffenheit, der Eigenschaften und der Funktionsweise der Waren nicht notwendig war.“

5d Bei einem Vertrag über eine entgeltliche Finanzierungshilfe gilt Folgendes:

a) Ist Vertragsgegenstand die Überlassung einer Sache mit Ausnahme der Lieferung von Wasser, Gas oder Strom, die nicht in einem begrenzten Volumen oder in einer bestimmten Menge zum Verkauf angeboten werden, sind hier die konkreten Hinweise entsprechend Gestaltungshinweis 5 Buchstabe a und b der Anlage 1 zu Artikel 246a § 1 Absatz 2 Satz 2 EGBGB zu geben.

Diese können durch die konkreten Hinweise entsprechend Gestaltungshinweis 5 Buchstabe c der Anlage 1 zu Artikel 246a § 1 Absatz 2 Satz 2 EGBGB ergänzt werden.

b) Ist Vertragsgegenstand die Erbringung einer Finanzdienstleistung, kann hier folgender Hinweis gegeben werden:

„Der Darlehensnehmer ist zur Zahlung von Wertersatz für die bis zum Widerruf erbrachte Dienstleistung verpflichtet, wenn er ausdrücklich zugestimmt hat, dass vor dem Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der Gegenleistung begonnen wird. Besteht eine Verpflichtung zur Zahlung von Wertersatz, kann dies dazu führen, dass der Darlehensnehmer die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf dennoch erfüllen muss.“

c) Ist Vertragsgegenstand die Erbringung einer Dienstleistung, die nicht in der Überlassung einer Sache gemäß Buchstabe a oder in einer Finanzdienstleistung besteht, oder die Lieferung von Wasser, Gas oder Strom, wenn sie nicht in einem begrenzten Volumen oder in einer bestimmten Menge zum Verkauf angeboten werden, oder die Lieferung von Fernwärme, können hier die konkreten Hinweise entsprechend Gestaltungshinweis 6 der Anlage 1 zu Artikel 246a § 1 Absatz 2 Satz 2 EGBGB gegeben werden.

d) Ist Vertragsgegenstand die Lieferung von nicht auf einem körperlichen Datenträger befindlichen digitalen Inhalten, kann hier folgender Hinweis gegeben werden:

„Der Darlehensnehmer ist zur Zahlung von Wertersatz für die bis zum Widerruf gelieferten digitalen Inhalte verpflichtet, wenn er ausdrücklich zugestimmt hat, dass vor dem Ende der Widerrufsfrist mit der Lieferung der digitalen Inhalte begonnen wird.“

5e Bei einem angegebenen Geschäft nach § 360 Absatz 2 Satz 2 BGB ist hier Folgendes einzufügen:

„– Ist der Darlehensnehmer aufgrund des Widerrufs des [einsetzen***: angegebenen Geschäfts] an den Darlehensvertrag nicht mehr gebunden, führt das hinsichtlich des Darlehensvertrags zu den gleichen Folgen, die eintreten würden, wenn der Darlehensvertrag selbst widerrufen worden wäre (vgl. oben unter „Widerrufsfolgen“).“

5f Bei einem verbundenen Vertrag nach § 358 BGB, der nicht den Erwerb von Finanzinstrumenten zum Gegenstand hat, ist hier Folgendes einzufügen:

„– Wenn der Darlehensnehmer infolge des Widerrufs des Darlehensvertrags nicht mehr an den weiteren Vertrag gebunden ist oder infolge des Widerrufs des weiteren Vertrags nicht mehr an den Darlehensvertrag gebunden ist, gilt ergänzend Folgendes: Ist das Darlehen bei Wirksamwerden des Widerrufs dem Vertragspartner des Darlehensnehmers aus [einsetzen***: dem verbundenen Vertrag] bereits zugeflossen, tritt der Darlehensgeber im Verhältnis zum Darlehensnehmer hinsichtlich der Rechtsfolgen des Widerrufs in die Rechte und Pflichten des Vertragspartners aus dem weiteren Vertrag ein.“

Dieser Hinweis entfällt, wenn der Darlehensgeber zugleich Vertragspartner des Darlehensnehmers aus dem weiteren Vertrag ist.

5g Bei einem verbundenen Vertrag nach § 358 BGB, der nicht den Erwerb von Finanzinstrumenten zum Gegenstand hat, sind hier folgende Überschrift und folgender Hinweis einzufügen:

„Einwendungen bei verbundenen Verträgen“.

„Der Darlehensnehmer kann die Rückzahlung des Darlehens verweigern, soweit ihn Einwendungen berechtigen würden, seine Leistung gegenüber dem Vertragspartner aus dem verbundenen Vertrag zu verweigern. Dies gilt nicht, wenn das finanzierte Entgelt weniger als 200 Euro beträgt oder wenn der Rechtsgrund für die Einwendung auf einer Vereinbarung beruht, die zwischen dem Darlehensnehmer und dem anderen Vertragspartner nach dem Abschluss des Darlehensvertrags getroffen wurde. Kann der Darlehensnehmer von dem anderen Vertragspartner Nacherfüllung verlangen, so kann er die Rückzahlung des Darlehens erst verweigern, wenn die Nacherfüllung fehlgeschlagen ist.“

Dieser Hinweis und die Überschrift können entfallen, wenn der Darlehensgeber weiß, dass das finanzierte Entgelt weniger als 200 Euro beträgt.

- * Die Vertragsparteien können auch direkt angesprochen werden (z. B. „Sie“, „Wir“). Es kann auch die weibliche Form der jeweiligen Bezeichnung und/oder die genaue Bezeichnung der Vertragsparteien verwendet werden. Es können auch die Bezeichnungen „Kreditnehmer“ und „Kreditgeber“ verwendet werden. Bei entgeltlichen Finanzierungshilfen sind die Bezeichnungen entsprechend anzupassen, beispielsweise mit „Leasinggeber“ und „Leasingnehmer“. Die weitergehende Anpassungspflicht für entgeltliche Finanzierungshilfen gemäß Artikel 247 § 12 Absatz 1 Satz 4 EGBGB bleibt unberührt.
- ** Dieser Klammerzusatz entfällt bei durchgängiger genauer Bezeichnung des Vertrags/Geschäfts.
- *** Die Bezugnahme auf den betreffenden Vertrag/auf das betreffende Geschäft kann nach erstmaliger genauer Bezeichnung im Weiteren durch Verwendung der allgemeinen Bezeichnung des jeweiligen Vertrags/Geschäfts (verbundener Vertrag, angegebenes Geschäft, zusammenhängender Vertrag) erfolgen.

**Anlage 3
(zu Artikel 2 Nummer 7)**

Anlage 8
(zu Artikel 247 § 6 Absatz 2 und § 12 Absatz 1)

**Muster für eine Widerrufsinformation
für Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge****Widerrufsinformation****Widerrufsrecht**

Der Darlehensnehmer* kann seine Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z. B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt nach Abschluss des Vertrags, aber erst, nachdem der Darlehensnehmer diese Widerrufsinformation erhalten hat. Der Darlehensnehmer hat diese Widerrufsinformation erhalten, wenn sie in der für den Darlehensnehmer bestimmten Ausfertigung seines Antrags oder in der für den Darlehensnehmer bestimmten Ausfertigung der Vertragsurkunde oder in einer für den Darlehensnehmer bestimmten Abschrift seines Antrags oder der Vertragsurkunde enthalten sind und dem Darlehensnehmer eine solche Unterlage zur Verfügung gestellt worden ist. Über eine in den Vertragstext nicht aufgenommene Angabe zum Widerrufsrecht kann der Darlehensnehmer nachträglich auf einem dauerhaften Datenträger informiert werden; die Widerrufsfrist beträgt dann einen Monat. Der Darlehensnehmer ist mit der nachgeholtten Widerrufsinformation nochmals auf den Beginn der Widerrufsfrist hinzuweisen. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs, wenn die Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger (z. B. Brief, Telefax, E-Mail) erfolgt. Der Widerruf ist zu richten an:

Information über das Erlöschen des Widerrufsrechts

Das Widerrufsrecht erlischt spätestens zwölf Monate und 14 Tage nach dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses oder, sofern dieser Zeitpunkt nach dem Vertragsschluss liegt, dem Zeitpunkt zu dem dem Darlehensnehmer eine für ihn bestimmte Ausfertigung oder Abschrift seines Antrags oder der Vertragsurkunde zur Verfügung gestellt worden ist. Das Widerrufsrecht erlischt auch dann, wenn die Widerrufsinformation oder die Angaben hierzu im Vertrag fehlerhaft waren oder ganz unterblieben sind.

Widerrufsfolgen

Der Darlehensnehmer hat innerhalb von 30 Tagen das Darlehen, soweit es bereits ausbezahlt wurde, zurückzuzahlen und für den Zeitraum zwischen der Auszahlung und der Rückzahlung des Darlehens den vereinbarten Sollzins zu entrichten. Die Frist beginnt mit der Absendung der Widerrufserklärung. Für den Zeitraum zwischen Auszahlung und Rückzahlung ist bei vollständiger Inanspruchnahme des Darlehens pro Tag ein Zinsbetrag in Höhe von Euro zu zahlen. Dieser Betrag verringert sich entsprechend, wenn das Darlehen nur teilweise in Anspruch genommen wurde. Wenn der Darlehensnehmer nachweist, dass der Wert seines Gebrauchsvorteils niedriger war als der Vertragszins, muss er nur den niedrigeren Betrag zahlen. Dies kann z. B. in Betracht kommen, wenn der marktübliche Zins geringer war als der Vertragszins.

Gestaltungshinweise:

- 1] Hier sind einzufügen: Name/Firma und ladungsfähige Anschrift des Widerrufsadressaten. Zusätzlich können angegeben werden: Telefaxnummer, E-Mail-Adresse und/oder, wenn der Darlehensnehmer eine Bestätigung seiner Widerrufserklärung an den Darlehensgeber erhält, auch eine Internet-Adresse.
- 2] Bei Anwendung der Gestaltungshinweise 2a, 2b oder 2c ist hier folgende Unterüberschrift einzufügen:
„Besonderheiten bei weiteren Verträgen“.
- 2a] Bei einem verbundenen Vertrag nach § 358 BGB ist hier einzufügen:
- a) Wenn der Vertrag nicht den Erwerb von Finanzinstrumenten zum Gegenstand hat:
- „– Widerruft der Darlehensnehmer diesen Darlehensvertrag, so ist er auch an den [einsetzen: Bezeichnung des verbundenen Vertrags] (im Folgenden: verbundener Vertrag)** nicht mehr gebunden.
 - Steht dem Darlehensnehmer in Bezug auf den [einsetzen***: verbundenen Vertrag] ein Widerrufsrecht zu, so ist er mit wirksamem Widerruf des [einsetzen***: verbundenen Vertrags] auch an den Darlehensvertrag nicht mehr gebunden. Für die Rechtsfolgen des Widerrufs sind die in dem [einsetzen***: verbundenen Vertrag] getroffenen Regelungen und die hierfür erteilte Widerrufsbelehrung maßgeblich.“
- b) Wenn der Vertrag den Erwerb von Finanzinstrumenten zum Gegenstand hat:
- „– Widerruft der Darlehensnehmer den [einsetzen: Bezeichnung des verbundenen Vertrags], so ist er auch an den Darlehensvertrag nicht mehr gebunden.“
- 2b] Bei einem Geschäft, dessen Vertragsgegenstand (die Leistung des Unternehmers) in dem Verbraucherdarlehensvertrag genau angegeben ist und das nicht gleichzeitig die Voraussetzungen eines verbundenen Vertrags gemäß § 358 BGB erfüllt, obwohl das Darlehen ausschließlich zu dessen Finanzierung dient (angegebenes Geschäft gemäß § 360 Absatz 2 Satz 2 BGB), ist hier Folgendes einzufügen:
- „– Steht dem Darlehensnehmer in Bezug auf das [einsetzen: Bezeichnung des im Darlehensvertrag angegebenen Geschäfts] (im Folgenden: angegebenes Geschäft)** ein Widerrufsrecht zu, so ist er mit wirksamem Widerruf des angegebenen Geschäfts auch an diesen Darlehensvertrag nicht mehr gebunden.“
- 2c] Bei einem mit einem Verbraucherdarlehensvertrag zusammenhängenden Vertrag (§ 360 BGB), der nicht gleichzeitig die Voraussetzungen eines verbundenen Vertrags gemäß § 358 BGB erfüllt, kann hier Folgendes eingefügt werden:
- „– Steht dem Darlehensnehmer in Bezug auf diesen Darlehensvertrag ein Widerrufsrecht zu, so ist er mit wirksamem Widerruf des Darlehensvertrags auch an den [einsetzen: Bezeichnung des mit dem Darlehensvertrag zusammenhängenden Vertrags] (im Folgenden: zusammenhängender Vertrag)** nicht mehr gebunden.“
- 3] Hier ist der genaue Zinsbetrag in Euro pro Tag einzufügen. Centbeträge sind als Dezimalstellen anzugeben.
- 4] Erbringt der Darlehensgeber gegenüber öffentlichen Stellen Aufwendungen gemäß § 357a Absatz 3 Satz 4 BGB und will er sich für den Fall des Widerrufs die Geltendmachung dieses Anspruchs vorbehalten, ist hier Folgendes einzufügen:
- „– Der Darlehensnehmer hat dem Darlehensgeber auch die Aufwendungen zu ersetzen, die der Darlehensgeber gegenüber öffentlichen Stellen erbracht hat und nicht zurückverlangen kann.“
- 5] Bei Anwendung der Gestaltungshinweise 5a, 5b, 5c, 5d, 5e, 5f oder 5g ist hier als Unterüberschrift einzufügen:
„Besonderheiten bei weiteren Verträgen“.
- Dies gilt nicht, wenn bei einer entgeltlichen Finanzierungshilfe ausschließlich der Hinweis 5d verwandt wird und weitere Verträge nicht vorliegen.
- Liegen mehrere weitere Verträge nebeneinander vor, kann im Folgenden die Unterrichtung gemäß den anwendbaren Gestaltungshinweisen auch durch eine entsprechende, jeweils auf den konkreten Vertrag bezogene, wiederholte Nennung der Hinweise erfolgen.
- 5a] Bei einem verbundenen Vertrag nach § 358 BGB, der nicht den Erwerb von Finanzinstrumenten zum Gegenstand hat, ist hier Folgendes einzufügen:
- „– Steht dem Darlehensnehmer in Bezug auf [einsetzen***: den verbundenen Vertrag] ein Widerrufsrecht zu, sind im Fall des wirksamen Widerrufs [einsetzen***: des verbundenen Vertrags] Ansprüche des Darlehensgebers auf Zahlung von Zinsen und Kosten aus der Rückabwicklung des Darlehensvertrags gegen den Darlehensnehmer ausgeschlossen.“
- 5b] Bei einem verbundenen Vertrag nach § 358 BGB, der nicht den Erwerb von Finanzinstrumenten zum Gegenstand hat, oder bei einem zusammenhängenden Vertrag, wenn von Gestaltungshinweis 2c Gebrauch gemacht wurde, ist hier Folgendes einzufügen:
- „– Ist der Darlehensnehmer aufgrund des Widerrufs dieses Darlehensvertrags an [einsetzen***: den verbundenen Vertrag und/oder den zusammenhängenden Vertrag] nicht mehr gebunden, sind insoweit die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren.“

5c Bei einem verbundenen Vertrag nach § 358 BGB über die Überlassung einer Sache oder bei einem zusammenhängenden Vertrag, gerichtet auf die Überlassung einer Sache, wenn von Gestaltungshinweis 2c Gebrauch gemacht wurde, ist hier nachstehender Unterabsatz einzufügen:

„– Der Darlehensnehmer ist nicht verpflichtet, die Sache zurückzusenden, wenn der an [einsetzen***: dem verbundenen Vertrag oder dem zusammenhängenden Vertrag] beteiligte Unternehmer angeboten hat, die Sachen abzuholen. Grundsätzlich trägt der Darlehensnehmer die unmittelbaren Kosten der Rücksendung der Waren. Dies gilt nicht, wenn der an [einsetzen***: dem verbundenen Vertrag oder dem zusammenhängenden Vertrag] beteiligte Unternehmer sich bereit erklärt hat, diese Kosten zu tragen, oder er es unterlassen hat, den Verbraucher über die Pflicht, die unmittelbaren Kosten der Rücksendung zu tragen, zu unterrichten. Bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen, bei denen die Waren zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses zur Wohnung des Verbrauchers geliefert worden sind, ist der Unternehmer verpflichtet, die Waren auf eigene Kosten abzuholen, wenn die Waren so beschaffen sind, dass sie nicht per Post zurückgesandt werden können.“

Der Unterabsatz kann wie folgt ergänzt werden:

„Wenn der Darlehensnehmer die aufgrund [einsetzen***: des verbundenen Vertrags oder des zusammenhängenden Vertrags] überlassene Sache nicht oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren kann, hat er insoweit Wertersatz zu leisten. Dies kommt allerdings nur in Betracht, wenn der Wertverlust auf einen Umgang mit den Waren zurückzuführen ist, der zur Prüfung der Beschaffenheit, der Eigenschaften und der Funktionsweise der Waren nicht notwendig war.“

5d Bei einem Vertrag über eine entgeltliche Finanzierungshilfe gilt Folgendes:

a) Ist Vertragsgegenstand die Überlassung einer Sache mit Ausnahme der Lieferung von Wasser, Gas oder Strom, die nicht in einem begrenzten Volumen oder in einer bestimmten Menge zum Verkauf angeboten werden, sind hier die konkreten Hinweise entsprechend Gestaltungshinweis 5 Buchstabe a und b der Anlage 1 zu Artikel 246a § 1 Absatz 2 Satz 2 EGBGB zu geben.

Diese können durch die konkreten Hinweise entsprechend Gestaltungshinweis 5 Buchstabe c der Anlage 1 zu Artikel 246a § 1 Absatz 2 Satz 2 EGBGB ergänzt werden.

b) Ist Vertragsgegenstand die Erbringung einer Finanzdienstleistung, kann hier folgender Hinweis gegeben werden:

„Der Darlehensnehmer ist zur Zahlung von Wertersatz für die bis zum Widerruf erbrachte Dienstleistung verpflichtet, wenn er ausdrücklich zugestimmt hat, dass vor dem Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der Gegenleistung begonnen wird. Besteht eine Verpflichtung zur Zahlung von Wertersatz, kann dies dazu führen, dass der Darlehensnehmer die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf dennoch erfüllen muss.“

c) Ist Vertragsgegenstand die Erbringung einer Dienstleistung, die nicht in der Überlassung einer Sache gemäß Buchstabe a oder in einer Finanzdienstleistung besteht, oder die Lieferung von Wasser, Gas oder Strom, wenn sie nicht in einem begrenzten Volumen oder in einer bestimmten Menge zum Verkauf angeboten werden, oder die Lieferung von Fernwärme, können hier die konkreten Hinweise entsprechend Gestaltungshinweis 6 der Anlage 1 zu Artikel 246a § 1 Absatz 2 Satz 2 EGBGB gegeben werden.

d) Ist Vertragsgegenstand die Lieferung von nicht auf einem körperlichen Datenträger befindlichen digitalen Inhalten, kann hier folgender Hinweis gegeben werden:

„Der Darlehensnehmer ist zur Zahlung von Wertersatz für die bis zum Widerruf gelieferten digitalen Inhalte verpflichtet, wenn er ausdrücklich zugestimmt hat, dass vor dem Ende der Widerrufsfrist mit der Lieferung der digitalen Inhalte begonnen wird.“

5e Bei einem angegebenen Geschäft nach § 360 Absatz 2 Satz 2 BGB ist hier Folgendes einzufügen:

„– Ist der Darlehensnehmer aufgrund des Widerrufs des [einsetzen***: angegebenen Geschäfts] an den Darlehensvertrag nicht mehr gebunden, führt das hinsichtlich des Darlehensvertrags zu den gleichen Folgen, die eintreten würden, wenn der Darlehensvertrag selbst widerrufen worden wäre (vgl. oben unter „Widerrufsfolgen“).“

5f Bei einem verbundenen Vertrag nach § 358 BGB, der nicht den Erwerb von Finanzinstrumenten zum Gegenstand hat, ist hier Folgendes einzufügen:

„– Wenn der Darlehensnehmer infolge des Widerrufs des Darlehensvertrags nicht mehr an den weiteren Vertrag gebunden ist oder infolge des Widerrufs des weiteren Vertrags nicht mehr an den Darlehensvertrag gebunden ist, gilt ergänzend Folgendes: Ist das Darlehen bei Wirksamwerden des Widerrufs dem Vertragspartner des Darlehensnehmers aus [einsetzen***: dem verbundenen Vertrag] bereits zugeflossen, tritt der Darlehensgeber im Verhältnis zum Darlehensnehmer hinsichtlich der Rechtsfolgen des Widerrufs in die Rechte und Pflichten des Vertragspartners aus dem weiteren Vertrag ein.“

Dieser Hinweis entfällt, wenn der Darlehensgeber zugleich Vertragspartner des Darlehensnehmers aus dem weiteren Vertrag ist.

5g Bei einem verbundenen Vertrag nach § 358 BGB, der nicht den Erwerb von Finanzinstrumenten zum Gegenstand hat, sind hier folgende Überschrift und folgender Hinweis einzufügen:

„Einwendungen bei verbundenen Verträgen“.

„Der Darlehensnehmer kann die Rückzahlung des Darlehens verweigern, soweit ihn Einwendungen berechtigen würden, seine Leistung gegenüber dem Vertragspartner aus dem verbundenen Vertrag zu verweigern. Dies gilt nicht, wenn das finanzierte Entgelt weniger als 200 Euro beträgt oder wenn der Rechtsgrund für die Einwendung auf einer Vereinbarung beruht, die zwischen dem Darlehensnehmer und dem anderen Vertragspartner nach dem Abschluss des Darlehensvertrags getroffen wurde. Kann der Darlehensnehmer von dem anderen Vertragspartner Nacherfüllung verlangen, so kann er die Rückzahlung des Darlehens erst verweigern, wenn die Nacherfüllung fehlgeschlagen ist.“

Dieser Hinweis und die Überschrift können entfallen, wenn der Darlehensgeber weiß, dass das finanzierte Entgelt weniger als 200 Euro beträgt.

- * Die Vertragsparteien können auch direkt angesprochen werden (z. B. „Sie“, „Wir“). Es kann auch die weibliche Form der jeweiligen Bezeichnung und/oder die genaue Bezeichnung der Vertragsparteien verwendet werden. Es können auch die Bezeichnungen „Kreditnehmer“ und „Kreditgeber“ verwendet werden. Bei entgeltlichen Finanzierungshilfen sind die Bezeichnungen entsprechend anzupassen, beispielsweise mit „Leasinggeber“ und „Leasingnehmer“. Die weitergehende Anpassungspflicht für entgeltliche Finanzierungshilfen gemäß Artikel 247 § 12 Absatz 1 Satz 4 EGBGB bleibt unberührt.
- ** Dieser Klammerzusatz entfällt bei durchgängiger genauer Bezeichnung des Vertrags/Geschäfts.
- *** Die Bezugnahme auf den betreffenden Vertrag/auf das betreffende Geschäft kann nach erstmaliger genauer Bezeichnung im Weiteren durch Verwendung der allgemeinen Bezeichnung des jeweiligen Vertrags/Geschäfts (verbundener Vertrag, angegebenes Geschäft, zusammenhängender Vertrag) erfolgen.

Anlage 4
(zu Artikel 8 Nummer 10)

Anlage (zu § 6)

BERECHNUNG DES EFFEKTIVEN JAHRESZINSES

1. Grundgleichung zur Darstellung der Gleichheit zwischen Verbraucherdarlehens-Auszahlungsbeträgen einerseits und Rückzahlungen (Tilgung, Zinsen und Verbraucherdarlehenskosten) andererseits.

Die nachstehende Gleichung zur Ermittlung des effektiven Jahreszinses drückt auf jährlicher Basis die rechnerische Gleichheit zwischen der Summe der Gegenwartswerte der in Anspruch genommenen Verbraucherdarlehens-Auszahlungsbeträge einerseits und der Summe der Gegenwartswerte der Rückzahlungen (Tilgung, Zinsen und Verbraucherdarlehenskosten) andererseits aus:

$$\sum_{k=1}^m C_k (1 + X)^{-t_k} = \sum_{l=1}^{m'} D_l (1 + X)^{-s_l}$$

Hierbei ist

- X der effektive Jahreszins;
- m die laufende Nummer des letzten Verbraucherdarlehens-Auszahlungsbetrags;
- k die laufende Nummer eines Verbraucherdarlehens-Auszahlungsbetrags, wobei $1 \leq k \leq m$;
- C_k die Höhe des Verbraucherdarlehens-Auszahlungsbetrags mit der Nummer k;
- t_k der in Jahren oder Jahresbruchteilen ausgedrückte Zeitraum zwischen der ersten Verbraucherdarlehensvergabe und dem Zeitpunkt der einzelnen nachfolgenden in Anspruch genommenen Verbraucherdarlehens-Auszahlungsbeträge, wobei $t_1 = 0$;
- m' die laufende Nummer der letzten Tilgungs-, Zins- oder Kostenzahlung;
- l die laufende Nummer einer Tilgungs-, Zins- oder Kostenzahlung;
- D_l der Betrag einer Tilgungs-, Zins- oder Kostenzahlung;
- s_l der in Jahren oder Jahresbruchteilen ausgedrückte Zeitraum zwischen dem Zeitpunkt der Inanspruchnahme des ersten Verbraucherdarlehens-Auszahlungsbetrags und dem Zeitpunkt jeder einzelnen Tilgungs-, Zins- oder Kostenzahlung.

Anmerkungen:

- a) Die von beiden Seiten zu unterschiedlichen Zeitpunkten gezahlten Beträge sind nicht notwendigerweise gleich groß und werden nicht notwendigerweise in gleichen Zeitabständen entrichtet.
- b) Anfangszeitpunkt ist der Tag der Auszahlung des ersten Verbraucherdarlehensbetrags.
- c) Der Zeitraum zwischen diesen Zeitpunkten wird in Jahren oder Jahresbruchteilen ausgedrückt. Zugrunde gelegt werden für ein Jahr 365 Tage (bzw. für ein Schaltjahr 366 Tage), 52 Wochen oder 12 Standardmonate. Ein Standardmonat hat 30,41666 Tage (d. h. $365/12$), unabhängig davon, ob es sich um ein Schaltjahr handelt oder nicht.

Können die Zeiträume zwischen den in den Berechnungen verwendeten Zeitpunkten nicht als ganze Zahl von Wochen, Monaten oder Jahren ausgedrückt werden, so sind sie als ganze Zahl eines dieser Zeitabschnitte in Kombination mit einer Anzahl von Tagen auszudrücken. Bei der Verwendung von Tagen

- aa) werden alle Tage einschließlich Wochenenden und Feiertagen gezählt;
- bb) werden gleich lange Zeitabschnitte und dann Tage bis zur Inanspruchnahme des ersten Verbraucherdarlehensbetrags zurückgezählt;
- cc) wird die Länge des in Tagen bemessenen Zeitabschnitts ohne den ersten und einschließlich des letzten Tages berechnet und in Jahren ausgedrückt, indem dieser Zeitabschnitt durch die Anzahl von Tagen des gesamten Jahres (365 oder 366 Tage), zurückgezählt ab dem letzten Tag bis zum gleichen Tag des Vorjahres, geteilt wird.

- d) Das Rechenergebnis wird auf zwei Dezimalstellen genau angegeben. Ist die Ziffer der dritten Dezimalstelle größer als oder gleich 5, so erhöht sich die Ziffer der zweiten Dezimalstelle um den Wert 1.
- e) Mathematisch darstellen lässt sich diese Gleichung durch eine einzige Summation unter Verwendung des Faktors „Ströme“ (A_k), die entweder positiv oder negativ sind, je nachdem, ob sie für Auszahlungen oder für Rückzahlungen innerhalb der Perioden 1 bis n , ausgedrückt in Jahren, stehen:

$$S = \sum_{k=1}^n A_k (1 + X)^{-t_k},$$

dabei ist S der Saldo der Gegenwartswerte aller „Ströme“, deren Wert gleich null sein muss, damit die Gleichheit zwischen den „Strömen“ gewahrt bleibt.

- 2. Es gelten die folgenden zusätzlichen Annahmen für die Berechnung des effektiven Jahreszinses:
 - a) Ist dem Verbraucher nach dem Verbraucherdarlehensvertrag freigestellt, wann er das Verbraucherdarlehen in Anspruch nehmen will, so gilt das gesamte Verbraucherdarlehen als sofort in voller Höhe in Anspruch genommen.
 - b) Ist dem Verbraucher nach dem Verbraucherdarlehensvertrag generell freigestellt, wann er das Verbraucherdarlehen in Anspruch nehmen will, sind jedoch je nach Art der Inanspruchnahme Beschränkungen in Bezug auf Verbraucherdarlehensbetrag und Zeitraum vorgesehen, so gilt das gesamte Verbraucherdarlehen als zu dem im Verbraucherdarlehensvertrag vorgesehenen frühestmöglichen Zeitpunkt mit den entsprechenden Beschränkungen in Anspruch genommen.
 - c) Sieht der Verbraucherdarlehensvertrag verschiedene Arten der Inanspruchnahme mit unterschiedlichen Kosten oder Sollzinssätzen vor, so gilt das gesamte Verbraucherdarlehen als zu den höchsten Kosten und zum höchsten Sollzinssatz in Anspruch genommen, wie sie für die Kategorie von Geschäften gelten, die bei dieser Art von Verbraucherdarlehensverträgen am häufigsten vorkommt.
 - d) Bei einer Überziehungsmöglichkeit gilt das gesamte Verbraucherdarlehen als in voller Höhe und für die gesamte Laufzeit des Verbraucherdarlehensvertrags in Anspruch genommen. Ist die Dauer der Überziehungsmöglichkeit nicht bekannt, so ist bei der Berechnung des effektiven Jahreszinses von der Annahme auszugehen, dass die Laufzeit des Verbraucherdarlehensvertrags drei Monate beträgt.
 - e) Bei einem Überbrückungsdarlehen gilt das gesamte Verbraucherdarlehen als in voller Höhe und für die gesamte Laufzeit des Verbraucherdarlehensvertrags in Anspruch genommen. Ist die Laufzeit des Verbraucherdarlehensvertrags nicht bekannt, so wird bei der Berechnung des effektiven Jahreszinses von der Annahme ausgegangen, dass sie zwölf Monate beträgt.
 - f) Bei einem unbefristeten Verbraucherdarlehensvertrag, der weder eine Überziehungsmöglichkeit noch ein Überbrückungsdarlehen beinhaltet, wird angenommen, dass
 - aa) das Verbraucherdarlehen bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen für einen Zeitraum von 20 Jahren ab der ersten Inanspruchnahme gewährt wird und dass mit der letzten Zahlung des Verbrauchers der Saldo, die Zinsen und etwaige sonstige Kosten ausgeglichen sind; bei Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen, die nicht für den Erwerb oder die Erhaltung von Rechten an Immobilien bestimmt sind oder bei denen das Verbraucherdarlehen im Rahmen von Debit-Karten mit Zahlungsaufschub oder Kreditkarten in Anspruch genommen wird, dieser Zeitraum ein Jahr beträgt und dass mit der letzten Zahlung des Verbrauchers der Saldo, die Zinsen und etwaige sonstige Kosten ausgeglichen sind;
 - bb) der Verbraucherdarlehensbetrag in gleich hohen monatlichen Zahlungen, beginnend einen Monat nach dem Zeitpunkt der ersten Inanspruchnahme, zurückgezahlt wird; muss der Verbraucherdarlehensbetrag jedoch vollständig, in Form einer einmaligen Zahlung, innerhalb jedes Zahlungszeitraums zurückgezahlt werden, so ist anzunehmen, dass spätere Inanspruchnahmen und Rückzahlungen des gesamten Verbraucherdarlehensbetrags durch den Verbraucher innerhalb eines Jahres stattfinden; Zinsen und sonstige Kosten werden entsprechend diesen Inanspruchnahmen und Tilgungszahlungen und nach den Bestimmungen des Verbraucherdarlehensvertrags festgelegt.

Als unbefristete Verbraucherdarlehensverträge gelten für die Zwecke dieses Buchstabens Verbraucherdarlehensverträge ohne feste Laufzeit, einschließlich solcher Verbraucherdarlehen, bei denen der Verbraucherdarlehensbetrag innerhalb oder nach Ablauf eines Zeitraums vollständig zurückgezahlt werden muss, dann aber erneut in Anspruch genommen werden kann.

- g) Bei Verbraucherdarlehensverträgen, die weder Überziehungsmöglichkeiten beinhalten noch Überbrückungsdarlehen, Verbraucherdarlehensverträge mit Wertbeteiligung, Eventualverpflichtungen oder Garantien sind, und bei unbefristeten Verbraucherdarlehensverträgen (siehe die Annahmen unter den Buchstaben d, e, f, l und m) gilt Folgendes:
- aa) Lassen sich der Zeitpunkt oder die Höhe einer vom Verbraucher zu leistenden Tilgungszahlung nicht feststellen, so ist anzunehmen, dass die Rückzahlung zu dem im Verbraucherdarlehensvertrag genannten frühestmöglichen Zeitpunkt und in der darin festgelegten geringsten Höhe erfolgt.
 - bb) Lässt sich der Zeitraum zwischen der ersten Inanspruchnahme und der ersten vom Verbraucher zu leistenden Zahlung nicht feststellen, so wird der kürzestmögliche Zeitraum angenommen.
 - cc) Ist der Zeitpunkt des Abschlusses des Verbraucherdarlehensvertrags nicht bekannt, so ist anzunehmen, dass das Verbraucherdarlehen erstmals zu dem Zeitpunkt in Anspruch genommen wurde, der sich aus dem kürzesten zeitlichen Abstand zwischen diesem Zeitpunkt und der Fälligkeit der ersten vom Verbraucher zu leistenden Zahlung ergibt.
- h) Lassen sich der Zeitpunkt oder die Höhe einer vom Verbraucher zu leistenden Zahlung nicht anhand des Verbraucherdarlehensvertrags oder der Annahmen nach den Buchstaben d, e, f, g, l oder m feststellen, so ist anzunehmen, dass die Zahlung in Übereinstimmung mit den vom Darlehensgeber bestimmten Fristen und Bedingungen erfolgt und dass, falls diese nicht bekannt sind,
- aa) die Zinszahlungen zusammen mit den Tilgungszahlungen erfolgen,
 - bb) Zahlungen für Kosten, die keine Zinsen sind und die als Einmalbetrag ausgedrückt sind, bei Abschluss des Verbraucherdarlehensvertrags erfolgen,
 - cc) Zahlungen für Kosten, die keine Zinsen sind und die als Mehrfachzahlungen ausgedrückt sind, beginnend mit der ersten Tilgungszahlung in regelmäßigen Abständen erfolgen und es sich, falls die Höhe dieser Zahlungen nicht bekannt ist, um jeweils gleich hohe Beträge handelt,
 - dd) mit der letzten Zahlung der Saldo, die Zinsen und etwaige sonstige Kosten ausgeglichen sind.
- i) Ist keine Verbraucherdarlehensobergrenze vereinbart, ist anzunehmen, dass die Obergrenze des gewährten Verbraucherdarlehens 170 000 Euro beträgt. Bei Verbraucherdarlehensverträgen, die weder Eventualverpflichtungen noch Garantien sind und die nicht für den Erwerb oder die Erhaltung eines Rechts an Wohnimmobilien oder Grundstücken bestimmt sind, sowie bei Überziehungsmöglichkeiten, Debit-Karten mit Zahlungsaufschub oder Kreditkarten ist anzunehmen, dass die Obergrenze des gewährten Verbraucherdarlehens 1 500 Euro beträgt.
- j) Werden für einen begrenzten Zeitraum oder Betrag verschiedene Sollzinssätze und Kosten angeboten, so sind während der gesamten Laufzeit des Verbraucherdarlehensvertrags der höchste Sollzinssatz und die höchsten Kosten anzunehmen.
- k) Bei Verbraucherdarlehensverträgen, bei denen für den Anfangszeitraum ein fester Sollzinssatz vereinbart wurde, nach dessen Ablauf ein neuer Sollzinssatz festgelegt wird, der anschließend in regelmäßigen Abständen nach einem vereinbarten Indikator oder einem internen Referenzzinssatz angepasst wird, wird bei der Berechnung des effektiven Jahreszinses von der Annahme ausgegangen, dass der Sollzinssatz ab dem Ende der Festzinsperiode dem Sollzinssatz entspricht, der sich aus dem Wert des vereinbarten Indikators oder des internen Referenzzinssatzes zum Zeitpunkt der Berechnung des effektiven Jahreszinses ergibt, die Höhe des festen Sollzinssatzes jedoch nicht unterschreitet.
- l) Bei Eventualverpflichtungen oder Garantien wird angenommen, dass das gesamte Verbraucherdarlehen zum früheren der beiden folgenden Zeitpunkte als einmaliger Betrag vollständig in Anspruch genommen wird:
- aa) zum letztzulässigen Zeitpunkt nach dem Verbraucherdarlehensvertrag, welcher die potenzielle Quelle der Eventualverbindlichkeit oder Garantie ist, oder
 - bb) bei einem Roll-over-Verbraucherdarlehensvertrag am Ende der ersten Zinsperiode vor der Erneuerung der Vereinbarung.

- m) Bei Verbraucherdarlehensverträgen mit Wertbeteiligung wird angenommen, dass
- aa) die Zahlungen der Verbraucher zu den letzten nach dem Verbraucherdarlehensvertrag möglichen Zeitpunkten geleistet werden;
 - bb) die prozentuale Wertsteigerung der Immobilie, die die Sicherheit für den Vertrag darstellt, und ein in dem Vertrag genannter Inflationsindex ein Prozentsatz ist, der – je nachdem, welcher Satz höher ist – dem aktuellen Inflationsziel der Zentralbank oder der Höhe der Inflation in dem Mitgliedstaat, in dem die Immobilie belegen ist, zum Zeitpunkt des Abschlusses des Verbraucherdarlehensvertrags oder dem Wert 0 %, falls diese Prozentsätze negativ sind, entspricht.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

Die Richtlinie 2014/17/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher und zur Änderung der Richtlinien 2008/48/EG und 2013/36/EU und der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 (Wohnimmobilienkreditrichtlinie) ist bis zum 21. März 2016 in deutsches Recht umzusetzen. Darüber hinaus sollen entsprechend der Vereinbarung des Koalitionsvertrags der Fraktionen der CDU/CSU und SPD zum einen eine Beratungspflicht des Darlehensgebers für Fälle dauerhafter und erheblicher Überziehungen des Kontos vorgesehen sowie zum anderen der Honorarberater im Anwendungsbereich der Wohnimmobilienkreditrichtlinie eingeführt werden.

Ziel der Wohnimmobilienkreditrichtlinie ist es, durch kohärente, flexible und gerechte Immobilienkreditverträge zur Entwicklung eines transparenteren, effizienteren und wettbewerbsfähigeren Binnenmarkts und gleichzeitig zur Förderung einer nachhaltigen Kreditvergabe und -aufnahme sowie finanziellen Teilhabe beizutragen und damit ein hohes Verbraucherschutzniveau zu schaffen. Die Wohnimmobilienkreditrichtlinie harmonisiert zu diesem Zweck im Zusammenhang mit Wohnimmobilienkrediten im Wesentlichen Bestimmungen zu Werbung, (vor-)vertraglichen Informationen, Kreditwürdigkeitsprüfung, Widerrufsrecht oder Bedenkzeit, vorzeitiger Rückzahlung und Vorfälligkeitsentschädigung, Fremdwährungsdarlehen, Beratungsleistungen bei der Kreditvergabe und -vermittlung sowie zu Kopplungsgeschäften. Betroffen sind Kreditgeber und -vermittler. Hinzu kommen umfangreiche Vorgaben für Sachkunde und Entlohnung der bei Kreditgebern und -vermittlern Beschäftigten sowie aufsichtsrechtliche Anforderungen einschließlich der Zusammenarbeit der zuständigen Behörden bei grenzüberschreitenden Fällen der Kreditvergabe oder -vermittlung. Die Richtlinie verfolgt dabei grundsätzlich den Ansatz der Mindestharmonisierung, erlaubt den Mitgliedstaaten also strengere als die in dieser Richtlinie festgelegten Bestimmungen beizubehalten oder einzuführen. Damit sollen nachteilige Auswirkungen auf das Niveau des Verbraucherschutzes vermieden werden. Daneben enthält die Richtlinie aber auch Bestimmungen, die einer größtmöglichen Harmonisierung unterfallen. Dies gilt für die Bereitstellung vorvertraglicher Informationen mittels des „Europäischen standardisierten Merkblatts“ (ESIS-Merkblatt) und die Berechnung des effektiven Jahreszinses.

II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

Die Umsetzung erfordert Änderungen und Ergänzungen im Wesentlichen im Bereich des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) und im Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB), in der Gewerbeordnung (GewO), in der Preisangabenverordnung (PAngV), im Kreditwesengesetz (KWG), in der Institutsvergütungsverordnung (InstitutsVergV), im Zahlungsdienstenaufsichtsgesetz (ZAG) und im Versicherungsaufsichtsgesetz (VAG).

Im Bürgerlichen Recht werden die Vorgaben der Richtlinie im Wesentlichen im Recht der Verbraucherdarlehensverträge in den §§ 491 ff. BGB und der entgeltlichen Finanzierungshilfen in § 506 BGB, im Recht der Vermittlung von Verbraucherdarlehensverträgen und entgeltlichen Finanzierungshilfen in den §§ 655a ff. BGB sowie insbesondere hinsichtlich der Informationspflichten ergänzend in den zugehörigen Vorschriften des Artikels 247 EGBGB umgesetzt. Die umfangreichen Vorgaben der Richtlinie zu Wohnimmobilienkrediten, die teilweise deutlich von den Vorgaben der Verbraucherkreditrichtlinie abweichen, machen im Recht der Verbraucherdarlehensverträge ein neues Regelungskonzept erforderlich. Der Verbraucherdarlehensvertrag soll künftig der Oberbegriff sein. Er wird verwandt, um die für alle Verbraucherdarlehen geltenden Bestimmungen zu regeln. Neu eingeführt werden die Unterbegriffe „Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag“ für die Verbraucherdarlehen, die der Verbraucherkreditrichtlinie unterfallen, und „Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag“ für die Verbraucherdarlehen, die von der Wohnimmobilienkreditrichtlinie erfasst werden. Dabei umfassen künftig die Immobilien-Verbraucherdarlehen einen weiteren Anwendungsbereich als die bislang in § 503 BGB geregelten Immobiliendarlehen. Erfasst werden nicht mehr nur grundpfandrechtlich besicherte Darlehen, die zu hierfür üblichen Konditionen vergeben werden, sondern sämtliche grundpfandrechtlich oder durch eine Reallast besicherte Darlehen sowie

sämtliche Darlehen, die auf den Erwerb einer Immobilie, eines Rechts an einer Immobilie oder eines vergleichbaren Rechts gerichtet sind, auch wenn sie nicht durch ein Grundpfandrecht oder eine Reallast besichert werden. Diese Änderungen werden im Recht der entgeltlichen Finanzierungshilfen für solche entgeltliche Finanzierungshilfen, die sich auf den Erwerb oder die Erhaltung des Eigentumsrechts an Grundstücken, an bestehenden oder zu errichtenden Gebäuden oder auf den Erwerb oder die Erhaltung von grundstücksgleichen Rechten beziehen oder bei denen der Anspruch des Unternehmers durch ein Grundpfandrecht oder eine Reallast besichert ist, vorgenommen.

Dieses neue Konzept erfordert im großen Umfang redaktionelle Änderungen. Die inhaltlichen Änderungen betreffen in erster Linie Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge und entsprechende Finanzierungshilfen. Soweit sachlich gerechtfertigt und nach der Verbraucherkreditrichtlinie zulässig werden allerdings auch Regelungen für die Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge angepasst. Dies erfolgt insbesondere, um Auslegungsprobleme und sachlich nicht gerechtfertigte Wertungswidersprüche zu vermeiden. Hervorzuheben sind folgende Änderungen:

Im Bereich der vorvertraglichen Informationspflichten ergeben sich wesentliche Änderungen. Bei Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen sind die Darlehensgeber künftig verpflichtet, Auskünfte des Darlehensinteressenten zur Prüfung der Kreditwürdigkeit und zur Vorbereitung der vorvertraglichen Information einzuholen (§ 491a Absatz 1 BGB in Verbindung mit Artikel 247 § 1 Absatz 1 EGBGB). Auch hat die vorvertragliche Information unverzüglich, nachdem die erforderlichen Informationen dem Darlehensgeber vorliegen, zu erfolgen (und nicht mehr nur rechtzeitig vor Abschluss des Vertrags). Wie bisher steht für die vorvertragliche Information ein einheitliches Merkblatt zur Verfügung. Bisher konnte das Europäische Standardisierte Merkblatt verwandt werden, künftig ist das neue Europäische Standardisierte Merkblatt (ESIS-Merkblatt) zu verwenden. Es findet sich wie bisher in Anlage 6 zu Artikel 247 § 2 EGBGB.

Neu ist ferner, dass die Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung bei Allgemein- und Immobilien-Verbraucherdarlehen nicht nur aufsichtsrechtlich, sondern auch zivilrechtlich ausgestaltet wird, §§ 505a bis 505d. Die Pflicht zur Prüfung der Kreditwürdigkeit wird nicht mehr als primär im öffentlichem Interesse liegende Pflicht, sondern gleichwertig dazu auch als Schutzpflicht gegenüber dem Verbraucher verstanden. Hiermit werden zugleich europarechtliche Umsetzungsrisiken ausgeschlossen. Denn im Rahmen des Anwendungsbereichs der Verbraucherkreditrichtlinie ist es mittlerweile sehr zweifelhaft, ob eine rein aufsichtsrechtliche Umsetzung der Richtlinienvorgaben ausreicht. Der Europäische Gerichtshof hat am 27. März 2014 entschieden, dass diese Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung zumindest auch bezweckt, den Verbraucher vor der Gefahr der Überschuldung und Zahlungsunfähigkeit zu schützen (Az. C-565/12, Rz. 42 „Crédit Lyonnais“). Darüber hinaus erscheint auch eine umfassende zivilrechtliche Regelung der Kreditwürdigkeitsprüfung im Bereich der Wohnimmobilienkreditrichtlinie aus systematischen und verbraucherpolitischen Gründen vorzugswürdig. Denn der Verbraucher ist hier aufgrund der vergleichsweise hohen Darlehenssummen und hieraus erwachsenden langfristigen finanziellen Verpflichtungen besonders schutzwürdig. Daher soll die Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung für alle Darlehensgeber unabhängig von der Frage gelten, ob diese auch aufsichtsrechtlich entsprechend verpflichtet sind. Die Regelung enthält ferner ein ausdrückliches Verbot, bei nicht gegebener Kreditwürdigkeit den Vertrag zu schließen. Darüber hinaus wird für den Fall eines Verstoßes gegen die Pflichten ein differenziertes zivilrechtliches Sanktionensystem vorgesehen (§ 505d BGB).

Entsprechend den Vorgaben der Wohnimmobilienkreditrichtlinie wird für Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge in § 492a BGB eine Sonderregelung für Kopplungsgeschäfte bei Immobilien-Verbraucherdarlehen eingeführt: Angesichts der Gefahren, die Kopplungsgeschäfte für Verbraucher haben können, wird ein weitgehendes Verbot von Geschäften vorgesehen, bei denen das Angebot oder der Abschluss eines Kreditvertrags in einem Paket gemeinsam mit anderen gesonderten Finanzprodukten oder Finanzdienstleistungen erfolgt und bei denen der Kreditvertrag nicht separat von dem Verbraucher abgeschlossen werden kann. Ausnahmen sorgen dafür, dass durchaus im Interesse der Verbraucher liegende Konstellationen (wie etwa Bausparverträge) vom Verbot grundsätzlich nicht erfasst werden.

Für Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge in Fremdwährungen werden in § 503 BGB insbesondere Ansprüche des Darlehensnehmers auf Umwandlung des Darlehens in seine Landeswährung begründet. Damit werden die Darlehensnehmer vor erheblichen Währungsrisiken geschützt.

Ferner wird für Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge die Erbringung von Beratungsleistungen im Zuge der Darlehensvergabe (und über eine Verweisung auch die Darlehensvermittlung) geregelt. Die Beratung zielt darauf ab, dem Verbraucher seine Auswahlentscheidung durch eine konkrete Empfehlung zu erleichtern. Bevor Beratungsleistungen erbracht werden, muss der Darlehensgeber den Darlehensnehmer über zahlreiche Einzelheiten

gemäß Artikel 247 § 18 EGBGB informieren. Die Anforderungen an die Beratungsleistung selbst werden in § 511 BGB normiert. Insbesondere hat sich der Darlehensgeber über den Bedarf, die persönliche und finanzielle Situation sowie die Präferenzen und Ziele des Darlehensnehmers zu informieren, bevor er Beratungsleistungen erbringt. Ziel der Beratung ist es, dem Darlehensnehmer ein oder mehrere geeignete Produkte zu empfehlen oder ihn darauf hinzuweisen, dass kein Produkt empfehlenswert ist.

Die genannten Änderungen gelten entsprechend für entgeltliche Finanzierungshilfen, die sich auf den Erwerb oder die Erhaltung des Eigentumsrechts an Grundstücken, an bestehenden oder zu errichtenden Gebäuden oder auf den Erwerb oder die Erhaltung von grundstücksgleichen Rechten beziehen oder bei denen der Anspruch des Unternehmers durch ein Grundpfandrecht oder eine Reallast besichert ist.

Die Vorgaben der Wohnimmobilienkreditrichtlinie zur Berechnung des effektiven Jahreszinses werden in der Preisangabenverordnung (PAngV) umgesetzt. Diese Änderung wird zum Anlass genommen, die Verordnung komplett auf die Verwendung des Verbraucherbegriffs gemäß § 13 BGB umzustellen.

In der Gewerbeordnung (GewO) werden nach den Vorgaben der Richtlinie die Voraussetzungen für die Erteilung einer gewerberechtlichen Erlaubnis für die Vermittlung von Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen und entsprechender entgeltlicher Finanzierungshilfen verschärft. Dazu wird mit dem neuen § 34i GewO ein eigenständiger Erlaubnistatbestand in der Gewerbeordnung geschaffen, der insbesondere einen Sachkundenachweis und den Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung als neue Berufszugangsvoraussetzung einführt. Des Weiteren ist eine Registrierungspflicht für Immobiliendarlehensvermittler vorgesehen.

Der in Umsetzung der Koalitionsvereinbarung eingeführte Honorar-Immobilienberater muss zusätzlich bei der Beratung einen ausreichenden Marktüberblick zugrunde legen und darf sich die Erbringung der Beratungsleistung allein durch Zuwendungen des Kunden (Honorar) entgelten lassen.

Der Entwurf umfasst die Ermächtigung zum Erlass einer Immobiliendarlehensvermittlungsverordnung (§ 34j), die mit Detailregelungen insbesondere zur Sachkunde, zur Berufshaftpflichtversicherung, zum Registereintrag und zur grenzüberschreitenden Verwaltungszusammenarbeit, die Vorschriften der Gewerbeordnung ergänzen soll.

Im KWG und im VAG werden im Wesentlichen die Anforderungen aufsichtsrechtlich verankert, welche die Richtlinie an die bei der Vergabe von Immobilier-Verbraucherkrediten einzuhaltenden Verhaltensregelungen, an die Kenntnisse und Fähigkeiten der mit der Kreditvergabe befassten Personen sowie an die Kreditwürdigkeitsprüfung stellt. In der InstitutsVergV werden die Vorgaben der Richtlinie zur Vergütungspolitik der Kreditinstitute umgesetzt. Das ZAG wird überwiegend redaktionell angepasst, um die geänderten Vorgaben für die Kreditwürdigkeitsprüfung bei Allgemein-Verbraucherdarlehen zu berücksichtigen.

Zur Umsetzung der Koalitionsvereinbarung zur Beratungspflicht bei dauerhafter und erheblicher Überziehung des Kontos sollen die Darlehensgeber mit einem neuen § 504a BGB verpflichtet werden, dem Darlehensnehmer in solchen Fällen eine Beratung über kostengünstigere Alternativen zur genutzten Überziehungsmöglichkeit anzubieten. Dies soll entsprechend auch für geduldete Überziehungen gelten (§ 505 BGB). Ferner werden sie verpflichtet, über die Höhe des für die Überziehungsmöglichkeit und die geduldete Überziehung berechneten Sollzinssatzes jedenfalls auch auf ihrer Webseite gut sichtbar zu informieren (§ 675a Absatz 4 BGB).

III. Alternativen

Keine.

IV. Gesetzgebungskompetenz

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes folgt für Regelungen des bürgerlichen Rechts einschließlich des Verfahrensrechts aus Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 des Grundgesetzes. Dies betrifft die Regelungen in Artikel 1 bis 6 (Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs, des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche, des Mahnverfahrens, des arbeitsgerichtlichen Mahnverfahrens, der Zivilprozessordnung und des Unterlassungsklagegesetzes). Die in diesen Artikeln enthaltenen Regelungen betreffen privatrechtliche Fallgestaltungen, insbesondere Anforderungen an vor- und nachvertragliche Informationspflichten, vorvertragliche Pflichten zur verantwortungsvollen Kreditvergabe (Kreditwürdigkeitsprüfung) und vertragsrechtliche Pflichten (Beratungsleistungen, Umwandlungsrecht bei Fremdwährungsdarlehen). Die verfahrensrechtlichen Regelungen dienen der Durchsetzung privater Rechte und der Beilegung privatrechtlicher Streitigkeiten.

Die Bundeskompetenz für die Regelungen in Artikel 7 bis 12 (Änderung der Gewerbeordnung, der Preisangabenverordnung, des Kreditwesengesetzes, der Institutsvergütungsverordnung, des Zahlungsdienstenaufsichtsgesetzes und des Versicherungsaufsichtsgesetzes) ergibt sich aus Artikel 74 Absatz 1 Nummer 11 des Grundgesetzes. Danach ist der Bund für die Regelungen des Rechts der Wirtschaft und des privatrechtlichen Versicherungswesens zuständig. Die in den Artikeln 7 bis 10 vorgesehenen Änderungen betreffen die Werbung, Preisberechnung und Prüfungspflichten der Kreditwirtschaft sowie Anforderungen an Zulassung und Überwachung von Immobiliendarlehensvermittlern. Es handelt sich um Regelungen auf dem Gebiet der Geschäftstätigkeit der Kreditwirtschaft und der Kreditvermittler, die dem Recht der Wirtschaft zuzuordnen sind. Entsprechendes gilt für die in Artikel 12 vorgesehenen Änderungen des Versicherungsaufsichtsgesetzes.

Zur Wahrung der Rechtseinheit ist eine bundeseinheitliche Regelung für die in den Artikeln 7 bis 12 getroffenen Regelungen zwingend erforderlich (Artikel 72 Absatz 2 des Grundgesetzes). Die darin vorgesehenen Änderungen sind so eng mit den vertragsrechtlichen Änderungen verknüpft, dass ihre Abtrennung und isolierte Regelung auf der Ebene der Länder nicht sinnvoll möglich wäre. Die unterschiedliche rechtliche Behandlung der in den Artikeln 7 bis 12 geregelten Sachverhalte, beispielsweise die Anforderungen an die aufsichtsrechtliche Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung, die Berechnung des effektiven Jahreszinses oder die Werbung für Verbraucherdarlehensverträge, könnte zu erheblichen Rechtsunsicherheiten führen. Um gleichwertige Lebensverhältnisse herzustellen, sind bundesweit einheitliche Kriterien zur Berechnung des effektiven Jahreszinses als „Kreditpreis“ unabdingbar. Auch die bundeseinheitliche Regelung der Bedingungen für die Berufsausübung und den Zugang zu der beruflichen Tätigkeit als Immobiliendarlehensvermittler liegt im gesamtstaatlichen Interesse und ist zur Wahrung der Rechtseinheit erforderlich. Außerdem dienen die Regelungen der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben, die im Zusammenhang mit dem Abschluss privatrechtlicher Verträge stehen. Eine Rechtszersplitterung an dieser Stelle, wo Vorschriften des bürgerlichen Rechts mit dem Recht der Wirtschaft verwoben sind, kann nicht hingenommen werden. Schließlich betreffen die Artikel 7 bis 12 Änderungen in Rechtsbereichen, die bereits bundeseinheitlich geregelt sind. Eine einheitliche Regelung dieser in sich geschlossenen Rechtsmaterie durch den Bund ist zur Wahrung der Rechtseinheit im gesamtstaatlichen Interesse auch weiterhin erforderlich.

V. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen

Die Regelungen stehen mit dem Recht der Europäischen Union und mit völkerrechtlichen Verträgen, die die Bundesrepublik Deutschland abgeschlossen hat, im Einklang.

VI. Gesetzesfolgen

1. Rechts- und Verwaltungsvereinfachung

Die getroffenen Regelungen zielen darauf ab, die Regelungen für die Kreditvergabe bei Allgemein- und Immobilien-Verbraucherkreditverträgen, soweit dies im Rahmen der europäischen Vorgaben möglich ist, einheitlich zu gestalten. Eine Rechts- oder Verwaltungsvereinfachung ist dennoch hiervon nicht zu erwarten.

2. Nachhaltigkeitsaspekte

Der Entwurf steht im Einklang mit den Leitgedanken der Bundesregierung zur nachhaltigen Entwicklung im Sinne der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie. Die Regelungen sind insbesondere unter den Gesichtspunkten der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und der sozialen Verantwortung dauerhaft tragfähig.

3. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Keine.

4. Erfüllungsaufwand

a) Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Für Bürgerinnen und Bürger entsteht kein Erfüllungsaufwand.

b) Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft**aa) Einmaliger Umstellungsaufwand**

Im Rahmen der Umsetzung der Richtlinie über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher entsteht ein einmaliger Umstellungsaufwand in Höhe von rund 5,76 Millionen Euro. Rund 4,57 Millionen Euro Bürokratiekosten entstehen dabei durch drei Informationspflichten. Der einmalige Umstellungsaufwand teilt sich auf folgende rechtlichen Vorgaben auf:

- Erstellung eines standardisierten Informationsblattes zur Kreditwürdigkeitsprüfung (Artikel 247 § 1 Absatz 1 Satz 1 EGBGB): Nach Abschätzung auf Grundlage der Zeitwerttabelle des Leitfadens zur Ermittlung und Darstellung des Erfüllungsaufwandes beträgt der Zeitaufwand 52 Minuten pro Fall (Einarbeitung in die Informationspflicht, Beschaffung und Aufbereitung von Daten, Veröffentlichung sowie Kopieren, Archivieren und Verteilen, mittlere Komplexität). Unter der Annahme der zentralen Erstellung von Dokumentenvorlagen in den Kreditinstituten entsteht in den nach der Bundesbankstatistik 2 029 betroffenen Kreditinstituten bei dem anzusetzenden durchschnittlichen Lohnsatz von 40 Euro (Wirtschaftsabschnitt K der Lohnkostentabelle des Statistischen Bundesamtes) ein einmaliger Umstellungsaufwand in Höhe von rund 70 000 Euro.
- Anfertigung eines individuellen ESIS-Informationsblattes als Vorlage für die Kreditnehmer (Artikel 247 § 1 Absatz 2 Satz 2, § 6 Absatz 1 Satz 2 bis 4 EGBGB): Hierbei wird ebenfalls auf Basis der Zeitwerttabelle ein Zeitaufwand von 52 Minuten pro Fall angenommen. In 2 029 Kreditinstituten entsteht bei einem durchschnittlichen Lohnsatz von 40 Euro ein einmaliger Umstellungsaufwand in Höhe von rund 70 000 Euro. Zugrunde liegt dabei die Annahme, dass die Dokumentenvorlagen zentral erstellt werden.
- Änderungen der Preisangabenverordnung, Umstellung auf neue Variablen (§ 6 PAngV): Durch die Änderung in § 6 PAngV entstehen für die Wirtschaft einmalige Umstellungskosten, da die bisherigen IT-Systeme auf die neue Berechnungsmethode des effektiven Jahreszinses und weiteren neuen Variablen umzustellen sind. Hierzu ist eine Sitzung von rund 60 Minuten zur Erläuterung der neuen Berechnungsmethode für die Programmierer notwendig. Für die Änderung der Programme wird ein Arbeitstag mit acht Stunden, für die anschließende Prüfung der geänderten Programme ein halber Arbeitstag (vier Stunden) zugrunde gelegt. Insgesamt entstehen bei einem Zeitaufwand von 780 Minuten und einem Lohnsatz von 40 Euro pro Stunde für die 2 029 Kreditinstitute einmalige Umstellungskosten in Höhe von rund 1,06 Millionen Euro. Es ist davon auszugehen, dass erhebliche Synergieeffekte innerhalb von Bankengruppen und durch das Angebot aktualisierter Programmversionen für Immobiliendarlehensvermittler durch Softwareanbieter erzielt werden können.
- Die weiteren Änderungen in § 6a PAngV durch die Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie beinhalten Konkretisierungen und Erweiterungen der bisherigen Anforderungen an die Werbung für Verbraucherdarlehen. Auswirkungen auf den Erfüllungsaufwand haben diese Änderungen nur in vernachlässigbarem Umfang.
- Beantragung einer Erlaubnis als Immobiliendarlehensvermittler einschließlich Beschaffung der Unterlagen (§ 34i Absatz 1 GewO): Alle bereits tätigen Vermittler von Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen und entsprechenden entgeltlichen Finanzierungshilfen sind verpflichtet, eine Erlaubnis nach § 34i Absatz 1 GewO zu beantragen. Betroffen sind schätzungsweise 20 000 Vermittler. Zur Berechnung des Umstellungsaufwands wird auf die Messung der Beantragung einer Erlaubnis der Versicherungsvermittler nach § 34d Absatz 1 GewO zurückgegriffen. Hierfür sind rund 13 Minuten aufzuwenden (Einarbeitung in die Informationspflicht, Beschaffung der Daten, Formulare ausfüllen, Datenübermittlung, Zahlungsanweisungen und Kopieren). Diese Zeit betrifft das Ausfüllen der Formulare; die weitere Erbringung von Unterlagen – u. a. solche, die zur Prüfung der Qualifikation des Gewerbetreibenden notwendig sind – durch die Immobiliendarlehensvermittler ist hierin nicht enthalten. In der Messung von Informationspflichten wurde von Befragten für ähnliche Vorgänge – Nachweiserbringung und Beschaffung entsprechender Unterlagen – 60 Minuten angegeben. Insgesamt beträgt damit der Zeitaufwand zur Beantragung einer Erlaubnis als Immobiliendarlehensvermittler 73 Minuten (60 Minuten Beschaffung aller Unterlagen und 13 Minuten Formulare ausfüllen). Bei einem Lohnsatz von 40 Euro pro Stunde und einer Fallzahl von rund 20 000 Vermittlern entsteht dadurch ein einmaliger Umstellungsaufwand in Höhe von rund 973 000 Euro.
- Sachkundeprüfung für Immobiliendarlehensvermittler und Beschäftigte (§ 34i Absatz 2 Nummer 4 und Absatz 6 GewO): Grundsätzlich müssen Immobiliendarlehensvermittler ihre Sachkunde nachweisen, um eine Erlaubnis nach § 34i Absatz 1 GewO zu erhalten. Vermittler, die seit dem 21. März 2011 ununterbrochen

- eine Tätigkeit im Sinne des § 34i Absatz 1 GewO ausüben und dies nachweisen können, sind gemäß § 160 Absatz 3 GewO von der Sachkundeprüfung befreit („Alte Hasen“-Regelung). Es ist davon auszugehen, dass bis zu 50 Prozent der derzeit im Markt tätigen Gewerbetreibenden von der Bestandsschutzregelung profitieren können. Ebenso müssen die Beschäftigten des Gewerbetreibenden, die bei der Vermittlung oder Beratung mitwirken oder in leitender Position für diese Tätigkeit verantwortlich sind, ihre Sachkunde nachweisen. Auch hier greift die Bestandsschutzregelung. Bei der Annahme von zwei Beschäftigten pro Gewerbetreibenden, von denen im Schnitt einer von der Bestandsschutzregelung profitieren kann, entstehen bei einem Lohnsatz von 40 Euro pro Stunde und einem Zeitaufwand von 160 Minuten für die insgesamt 30 000 Prüflinge (10 000 Gewerbetreibende und 20 000 Beschäftigte) ein einmaliger Aufwand von rund 3,2 Millionen Euro.
- Registerpflicht für Immobiliendarlehensvermittler (§ 34i Absatz 8 GewO): Bereits tätige Vermittler von Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen und entsprechenden entgeltlichen Finanzierungshilfen sind verpflichtet, sich sowie unmittelbar bei der Vermittlung und Beratung mitwirkende oder die in leitender Position für diese Tätigkeit verantwortlichen Beschäftigte in das bei den Industrie- und Handelskammern geführte Vermittlerregister nach § 11a Absatz 1 GewO eintragen zu lassen. Zur Abschätzung des Umstellungsaufwands wird auf die Messung der Eintragung der Versicherungsvermittler in das Register nach § 34d Absatz 7 GewO zurückgegriffen. Hierfür sind rund acht Minuten pro Fall aufzuwenden (Formulare ausfüllen, Datenübermittlung, Zahlungsanweisungen und Archivierung). Bei einem Lohnsatz von 40 Euro pro Stunde und einer Fallzahl von rund 60 000 (20 000 Vermittler mit 40 000 Beschäftigten, siehe oben) entsteht dadurch ein einmaliger Umstellungsaufwand in Höhe von rund 321 000 Euro.
 - Erstellung einer standardisierten Vorlage zur Unterbreitung eines Beratungsangebotes (§ 504a bzw. 505 Absatz 2 BGB): Nach Abschätzung auf Grundlage der Zeitwerttabelle des Leitfadens zur Ermittlung und Darstellung des Erfüllungsaufwandes beträgt der Zeitaufwand 52 Minuten pro Fall analog zur Erstellung anderer Vorlagen (Einarbeitung in die Informationspflicht, Beschaffung und Aufbereitung von Daten, Veröffentlichung sowie Kopieren, Archivieren und Verteilen, mittlere Komplexität). Unter der Annahme der zentralen Erstellung von Dokumentenvorlagen in den Kreditinstituten entsteht in den 2 029 betroffenen Kreditinstituten bei einem durchschnittlichen Lohnsatz von 40 Euro ein einmaliger Umstellungsaufwand in Höhe von rund 70 000 Euro.

bb) Laufender jährlicher Aufwand

An jährlichem Erfüllungsaufwand der Wirtschaft entstehen rund 65,01 Millionen Euro neu. Davon verursachen zehn neu eingeführte Informationspflichten einen jährlichen Aufwand von rund 34,49 Millionen Euro, der zusätzliche Sachaufwand beziffert sich auf rund 18,02 Millionen Euro.

Grundsätzlich können die neuen rechtlichen Vorgaben nach dem Prozess der Vermittlung und des Abschlusses eines Hypothekenkredites aufgeteilt werden. Folgende Kategorien sind dabei zu berücksichtigen: aaa) Kreditwürdigkeitsprüfung, bbb) Vorvertragliche Informationen und ccc) Vertragliche Pflichten während der Vertragslaufzeit. Zusätzlich sind als übergreifende Kategorien die Änderung der Geschäftstätigkeit bzw. die Qualifikation zu nennen. Ferner wird die Beratungspflicht der Kreditinstitute bei regelmäßiger/dauerhafter bzw. überhöhter Überziehung berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass Fremdwährungsdarlehen nicht im nennenswerten Umfang vergeben werden. In den weiteren Ausführungen werden deswegen die Regulierungen von Fremdwährungskrediten (§ 493 Absatz 4 und § 503 BGB) nicht berücksichtigt.

aaa) Kreditwürdigkeitsprüfung

Ausgehend von der derzeitigen Rechtslage wird angenommen, dass im Rahmen der Kreditwürdigkeitsprüfung der Wirtschaft kein jährlicher zusätzlicher Aufwand entsteht.

Nach bestehendem Recht sind gemäß § 18 Absatz 2 KWG Kreditinstitute bereits zu einer Kreditwürdigkeitsprüfung verpflichtet. Hierbei werden bereits jetzt Informationen zur Kreditwürdigkeitsprüfung dem Verbraucher übergeben. Nach Artikel 247 § 1 Absatz 2 Satz 2 EGBGB ist dieses nun durch ein standardisiertes Informationsblatt zu ersetzen. Die Erstellung des standardisierten Formulars ist im einmaligen Umstellungsaufwand bereits berücksichtigt.

Ferner führen die Aufbewahrungspflichten nach § 18a Absatz 5 und 7 KWG und § 505b Absatz 4 zu keinem Mehraufwand. Die Kreditgeber sind bereits jetzt nach KWG verpflichtet, detaillierte Informationen zur Kreditwürdigkeitsprüfung aufzubewahren.

Einige weitere Vorgaben enthalten ebenfalls keinen Mehraufwand. Dies betrifft beispielsweise die Kreditwürdigkeitsprüfung des Verbrauchers nach § 18a Absatz 1 Satz 1 KWG. Nach Auskunft der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht kommen keine neuen Aufgaben auf die Kreditgeber zu, da die Kreditwürdigkeit bei der Vergabe von Immobilienkrediten stets und bereits nach der derzeitigen Gesetzeslage umfassend geprüft wird (eine entsprechende Regelung befindet sich im derzeitigen § 18 Absatz 2 KWG), dies gilt auch für eine eventuelle Erhöhung des Nettodarlehensbetrages (§ 18a Absatz 2 KWG, § 505a Absatz 2 BGB).

bbb) Vorvertragliche Informationen

Im Rahmen der vorvertraglichen Informationen entsteht ein jährlicher Mehraufwand in Höhe von rund 17,49 Millionen Euro aus vier Informationspflichten. Die Pflicht des Darlehensgebers, den Inhalt eines Darlehensvertrags nach § 491a Absatz 3 BGB zu erläutern, wird nicht berücksichtigt, da diese bereits gesetzlich festgeschrieben ist. Auch die Erstellung und Verteilung eines Informationsblattes über den Umfang und das Entgelt der Beratungsleistung des Darlehensvermittlers kann bereits über vorhandene Informationsbroschüren abgedeckt werden (§ 13b und § 18 EGBGB in Verbindung mit § 491a Absatz 5 BGB und § 511 BGB). Gleiches gilt für das Informationsblatt für Standardgeschäfte gemäß § 675a Absatz 2 BGB. Bei folgenden Pflichten entsteht durch die zusätzliche vorvertragliche Information bei Hypothekenkrediten ein jährlicher Mehraufwand:

- Ausgabe eines vorvertraglichen ESIS-Informationsblattes (Artikel 247 § 1 Absatz 2 Satz 1 EGBGB; § 491a Absatz 5 BGB): Vorvertragliche Informationen sind bei jedem Darlehensvertrag zu erbringen. Insgesamt werden rund 4,72 Millionen Anfragen nach Immobiliendarlehen pro Jahr gestellt. Da das neu eingeführte Muster etwas umfangreicher ist als das bislang zur Verfügung gestellte Muster gemäß Anlage 6 zu Artikel 247 § 2 EGBGB, wird es zu einem höheren Sach- und Personalaufwand kommen. Von einem erhöhten Zeitaufwand zum Ausfüllen des Musters wird nicht ausgegangen, da die inhaltlichen Angaben der Muster sich weitgehend entsprechen. Gemäß Zeitwertabelle des Leitfadens beträgt der zusätzliche Zeitaufwand zum Kopieren und Verteilen von Dokumenten im einfachen Fall zwei Minuten. Bei einem durchschnittlichen Lohnsatz von 40 Euro pro Stunde und Zusatzkosten von 0,10 Euro für Kopien pro Fall, ist mit einem jährlichen Mehraufwand von rund 6,77 Millionen Euro zu rechnen.
- Erläuterung über Kündigung über einzelne Sonderpakete, falls diese angeboten werden (§ 491a Absatz 3 Satz 3 BGB): Die Kündigung und deren Folgen für mit einem Darlehen für Immobilien im Paket angebotene Finanzprodukte oder -dienstleistungen sind nach § 491a Absatz 3 Satz 3 BGB zusätzlich zu erläutern. Es wird angenommen, dass rund 20 Prozent aller Angebote auf Anfragen nach Immobiliendarlehen Pakete mit Finanz- und Servicedienstleistungen enthalten. Dies entspricht einer Fallzahl von 944 000. Durch die zusätzliche Erläuterung von rund zwei Minuten und einem durchschnittlichen Lohnsatz von 40 Euro entsteht ein Mehraufwand von rund 1,26 Millionen Euro pro Jahr.
- Ausgabe des Ergebnisses der Beratungsdienstleistung auf einem dauerhaften Datenträger oder im ESIS-Merkblatt (§ 511 Absatz 3 BGB): Insgesamt werden rund 4,72 Millionen Anfragen nach Immobilienkrediten pro Jahr gestellt. Davon ausgehend, dass bei 80 Prozent der Anfragen eine Beratung stattfindet, werden rund 3,77 Millionen Beratungen durchgeführt. Gemäß Zeitwertabelle des Leitfadens beträgt der Zeitaufwand zum Kopieren und Verteilen von Dokumenten im einfachen Fall zwei Minuten. Bei einem durchschnittlichen Lohnsatz von 40 Euro pro Stunde und Zusatzkosten von 0,1 Euro für Kopien pro Fall ist mit einem jährlichen Mehraufwand von rund 5,41 Millionen Euro zu rechnen.
- Erneute Ausgabe eines vorvertraglichen ESIS-Informationsblattes bei Änderungen der Vertragsbedingungen (Artikel 247 § 1 Absatz 2 Satz 3 und 4 EGBGB): Bei Änderungen der Bedingungen des Vertragsangebotes ist erneut ein ESIS-Informationsblatt auszudrucken. Es wird angenommen, dass sich bei rund der Hälfte der abzuschließenden Kredite die Vertragsbedingungen ändern. Daher wird hier eine Fallzahl von rund 1,18 Millionen Änderungen zugrunde gelegt. Gemäß Zeitwertabelle beträgt der Zeitaufwand zum Kopieren und Verteilen von Dokumenten im einfachen Fall zwei Minuten. Für das erneute Ausfüllen des ESIS-Informationsblattes kann nach der Zeitwertabelle ein Wert von drei Minuten angesetzt werden. Es handelt sich um einen einfachen Fall, da nur die Daten in der ESIS-Vorlage geändert werden müssen, die sich seit Ausgabe des ersten ESIS-Blattes geändert haben. Bei einem durchschnittlichen Lohnsatz von 40 Euro pro Stunde, fünf Minuten pro Fall und Zusatzkosten von 0,1 Euro für Ausdrücke bzw. Kopien pro Fall ist mit einem jährlichen Mehraufwand von rund 4,05 Millionen Euro zu rechnen.

ccc) Vertragliche Pflicht während der Vertragslaufzeit

Falls der Darlehensnehmer eines Immobiliendarlehensvertrages dem Darlehensgeber mitteilt, dass er eine vorzeitige Rückzahlung des Darlehens beabsichtigt, ist der Darlehensgeber verpflichtet, ihm die für die Prüfung dieser Möglichkeit erforderlichen Informationen auf einem dauerhaften Datenträger zu übermitteln (§ 493 Absatz 5 BGB, § 500 BGB). Grundsätzlich sind vorzeitige Rückzahlungen von Darlehen an ein berechtigtes Interesse gekoppelt. Daher wird angenommen, dass nur rund 20 Prozent der Darlehensnehmer Anfragen zur Rückzahlung stellen. Dies betrifft rund 472 000 Verträge jährlich. Der Zeitaufwand beträgt nach der Zeitwerttabelle elf Minuten pro Fall (Beschaffung von Daten, Berechnungen durchführen, Aufbereitung und Verteilen; einfache Komplexität). Bei einem durchschnittlichen Lohnsatz von 40 Euro pro Stunde und Zusatzkosten von 0,1 Euro pro Fall ist mit einem jährlichen Mehraufwand von rund 3,5 Millionen Euro zu rechnen.

ddd) Beratungspflicht der Kreditinstitute bei regelmäßiger/dauerhafter bzw. überhöhter Überziehung

Nach § 504a BGB haben die Kreditinstitute Darlehensnehmer zu beraten, wenn diese ununterbrochen über einen Zeitraum von sechs Monaten (§ 504a Absatz 1 BGB) mindestens 75 Prozent des Überziehungsrahmens in Anspruch nehmen. Ferner haben Kreditinstitute zusätzlich Darlehensnehmer zu beraten, die nach § 505 BGB geduldet ihr Konto überziehen. Einschließlich des jährlichen Sachaufwands entsteht durch diese Pflicht den Kreditinstituten ein jährlicher Gesamtaufwand von rund 27,25 Millionen Euro, der der „One in, one out“-Regelung unterliegt. Die Kompensation erfolgt im Bereich des Wirtschaftsrechts.

Tabelle: Anzahl der jährlichen Inanspruchnahme einer eingeräumten Überziehungsmöglichkeit nach § 504a BGB

Anzahl der Girokonten 2013	98,55 Mio.
75 % beinhalten einen Dispositionsrahmen	73,91 Mio.
8,5 % überziehen jeden Monat	6,28 Mio.
8,8 % überziehen permanent	6,50 Mio.
6,5 % überziehen länger als 6 Monate und in Höhe von über 75 % der eingeräumten Überziehungsmöglichkeit	4,80 Mio.

Tabelle : Anzahl jährlicher geduldeter Überziehungen nach § 505 BGB

Anzahl der Girokonten**	98,55 Mio.
75% beinhalten einen Dispositionsrahmen*	73,91 Mio.
2,5% sind erheblich überzogen (Annahme)	1,85 Mio.

Die oben getroffene Annahme (Ermittlung der Anzahl jährlicher geduldeter Überziehungen nach § 505 BGB) beruht auf der Einschätzung, dass die für ein Beratungsangebot erforderliche erhebliche und dauerhafte Überziehung des Kontos in der Praxis nur dann relevant wird, wenn zugleich ein Dispositionrahmen vereinbart wurde. Nicht berücksichtigt wird hingegen die Fallkonstellation einer erheblichen und dauerhaften Überziehung ohne Vereinbarung eines Dispositionsrahmens. Hinsichtlich dieser Fälle wird angenommen, dass sie in der Praxis in so geringem Umfang stattfinden, dass sie für die Berechnung des Erfüllungsaufwandes nicht weiter berücksichtigt werden.

Die Beratung der Banken bei regelmäßiger/dauerhafter bzw. überhöhter Überziehung teilt sich in zwei Fälle auf, nämlich die erstmalige Unterbreitung und gegebenenfalls Annahme des Beratungsangebots über verfügbare kostengünstigere Finanzprodukte durch die Kunden sowie die Unterbreitung weiterer Angebote und ihre mögliche Annahme. Zusätzlich sind diese Fälle in mehrere Vorgaben zu gliedern. Zum einen sind die Kreditinstitute verpflichtet, das Beratungsangebot in Textform zu unterbreiten, zum anderen sind die Kreditinstitute bei Annahme des Angebots zur Beratung sowie zur Dokumentation verpflichtet. Beide Fälle werden im Folgenden erläutert.

Erstmalige Annahme der Beratung über verfügbare kostengünstigere Finanzprodukte durch die Kunden

- Erstmaliges Beratungsangebot in Textform unterbreiten (standardisiertes Anschreiben, Sachkosten): Da das Anschreiben standardisiert mit Hilfe einer Vorlage erstellt wird, entstehen keine weiteren Kosten. Als Sachkosten werden jedoch Portokosten in Höhe von rund 0,30 Euro (Infopost) und Kopien von rund 0,10 Euro pro Fall angesetzt. Rund die Hälfte aller Girokonten sind nach Angaben der Deutschen Bundesbank Online-

Konten. Da die Textform, aber nicht die Briefform, zum Beratungsangebot erforderlich ist, wird angenommen, dass bei Online-Konten das Beratungsangebot auf elektronischem Weg erfolgt. Zudem kann teilweise diese Infopost zusammen mit einem Rechnungsabschluss versendet werden, sodass das Porto entfallen würde. Es wird angenommen, dass dies für die Hälfte der Konten – welchen keine Onlinekonten sind – zutrifft. Daher entstehen bei einem Viertel der rund 6,65 Millionen Fälle ein Sachaufwand von 0,10 Euro pro Fall (Info wird mit Abschluss verschickt) und bei einem weiteren Viertel ein Sachaufwand von 0,40 Euro pro Fall (separate Infopost). Insgesamt entsteht somit ein jährlicher Sachaufwand zur Unterbereitung des Beratungsangebotes in Höhe von rund 831 000 Euro.

- Beratung über verfügbare kostengünstigere Finanzprodukte einschließlich Beschaffung und Aufbereitung der notwendigen Daten (weitere Vorgabe der Wirtschaft): Es wird angenommen, dass eine Beratung bei privaten Darlehen durchschnittlich 18 Minuten dauert. Voraussichtlich 10 Prozent der Betroffenen werden ein Beratungsgespräch in Anspruch nehmen. Demnach entsteht den Kreditinstituten bei einem Lohnsatz von 40 Euro pro Stunde und einer Fallzahl von rund 665 000 Fällen ein jährlicher Personalaufwand in Höhe von 7,98 Millionen Euro.
- Dokumentation des Beratungsangebots (Informationspflicht): Die Vermittler müssen dokumentieren, dass sie ein Beratungsangebot unterbreitet haben. Es wird von einem einfachen Fall der Dokumentation ausgegangen, da keine besonderen Voraussetzungen an die Dokumentation geknüpft werden und vermutlich Vorlagen genutzt werden. Unter der Annahme, dass allen Kunden eine Handlungsempfehlung angeboten werden muss, entsteht den Kreditinstituten bei einem Lohnsatz von 40 Euro pro Stunde und einer Fallzahl von rund 6,65 Millionen Fällen für zwei Minuten pro Dokumentation ein jährlicher Personalaufwand in Höhe von rund 8,9 Millionen Euro.

Weitere Beratung über verfügbare kostengünstigere Finanzprodukte

Ermittlung der weiteren Fallzahlen: Wird das Beratungsangebot nicht angenommen oder kommt kein Vertrag über eine kostengünstigeres Finanzprodukt zustande, ist das Angebot in den Fällen des § 504 BGB nach Ablauf eines halben Jahres, in den Fällen des § 505 BGB nach Ablauf von drei Monaten zu wiederholen. Erst wenn der Darlehensnehmer ausdrücklich erklärt, kein neues Beratungsangebot erhalten zu wollen, wird das Angebot nicht wiederholt. Dies kann bereits mit dem ersten Angebot geschehen.

Ausgangspunkt der Ermittlung der relevanten Fallzahlen sind diejenigen rund 6 Millionen Darlehensnehmer, die keine erstmalige Beratung annehmen. Ferner wird entsprechend obiger Annahmen angenommen, dass einerseits bei jedem iterativen Rechenschritt 50 % der Restmenge an Darlehensnehmer eine Beratung ablehnen. Andererseits wird davon ausgegangen, dass nach dem dritten Angebot innerhalb eines Jahres alle Darlehensnehmer eine weitere Beratung generell ablehnen. Auf dieser Basis zeigt die nachfolgende Tabelle die Ermittlung der Fallzahlen zur weiteren Beratung über verfügbare kostengünstigere Finanzprodukte.

Nr.	Beschreibung	Fälle nach § 504a BGB	Fälle nach § 505 BGB	Gesamtzahl
1	Restmenge an Darlehensnehmer, die nicht erstmalig beraten werden (90% von 6 650 000)	4 320 000	1 660 000	5 980 000
2	davon lehnen 50% der Darlehensnehmer ein weiteres Angebot ab	2 160 000	830 000	2 990 000
3	erhalten 50% ein zweites Angebot	2 160 000	830 000	2 990 000
4	davon nehmen 10% der Darlehensnehmer eine Beratung an	216 000	83 000	299 000
5	Restmenge an Darlehensnehmer, die nicht beraten werden	1 944 000	747 000	2 691 000

6	davon lehnen 50% der Darlehensnehmer ein weiteres Angebot direkt ab	-	374 000	374 000
7	erhalten 50% ein drittes Angebot innerhalb eines Jahres und lehnen danach ein weiteres Beratungsangebot endgültig ab	-	374 000	374 000

Unterbreitung weiterer Beratungsangebote (Sachkosten): Da das Anschreiben standardisiert mit Hilfe einer Vorlage erstellt wird, entstehen keine weiteren Kosten. Als Sachkosten werden jedoch Portokosten in Höhe von rund 0,30 Euro (Infopost) und Kopien von rund 0,10 Euro pro Fall angesetzt. Rund die Hälfte aller Girokonten sind Online-Konten. Da die Textform, aber nicht die Briefform, zum Beratungsangebot erforderlich ist, wird angenommen, dass bei Online-Konten das Beratungsangebot auf elektronischem Weg erfolgt.

Die oben angeführte Tabelle zeigt unter Nummer 3 und Nummer 7 alle nachfolgenden Beratungsangebote. Dies sind insgesamt 3,36 Millionen Fälle. Da die Hälfte nicht Online-Konten sind und in diesen Fällen davon ausgegangen wird, dass weitere Angebote nicht mehr mit gesonderter Infopost, sondern stets mit den Kontoauszügen verschickt werden (0,10 Euro pro Fall, s. o.), entstehen in 1,68 Millionen Fällen ein jährlicher Sachaufwand zur Unterbreitung eines weiteren Beratungsangebotes in Höhe von rund 168 000 Euro.

- Beratung über verfügbare kostengünstigere Finanzprodukte inkl. Beschaffung und Aufbereitung der notwendigen Daten: Auch hier wird angenommen, dass eine Beratung bei privaten Darlehen durchschnittlich 18 Minuten dauert. Nach Tabelle 3 Nummer 4 nehmen rund 300 000 Kunden das Angebot einer nachträglichen Beratung an. Hierbei entsteht den Kreditinstituten bei einem Lohnsatz von 40 Euro pro Stunde ein zusätzlicher jährlicher Personalaufwand in Höhe von 3,6 Millionen Euro.
- Dokumentation des Beratungsangebots (Informationspflicht): Nach Nummern 3 und 7 der obigen Tabelle müssen insgesamt 3,36 Millionen Beratungsangebote unterbreitet und dies dokumentiert werden. Hierdurch entsteht den Kreditinstituten bei einem Lohnsatz von 40 Euro pro Stunde für zwei Minuten pro Dokumentation ein jährlicher Personalaufwand in Höhe von 4,48 Millionen Euro.
- Dokumentation von Ort und Zeit der Beratungsgespräche (Informationspflicht): Bei Zustandekommen einer Beratung müssen Ort und Zeit des Gesprächs dokumentiert werden. Es werden die gleichen Annahmen wie bei der Dokumentation der Handlungsempfehlung getroffen. Die Fallzahl ergibt sich aus der Zahl der durchgeführten Beratungen, also 665 000 bei der ersten Kontaktierung zuzüglich der rund 300 000 aus den weiteren Kontaktversuchen (Nummer 4 der Tabelle). Den Kreditinstituten entsteht bei einem Lohnsatz von 40 Euro pro Stunde und einer Fallzahl von rund 965 000 Fällen für zwei Minuten pro Dokumentation ein jährlicher Personalaufwand in Höhe von rund 1,29 Millionen Euro.

eee) Geschäftstätigkeit bzw. Qualifikation

Im Rahmen der Geschäftstätigkeit und der Qualifikation entsteht eine jährliche Belastung von rund 16,77 Millionen Euro. Der größte Teil – rund 16 Millionen Euro – entsteht durch die jährlichen Beiträge zur Haftpflichtversicherung. Folgende Pflichten werden hierbei berücksichtigt:

- Einführung einer Berufshaftpflichtversicherung für Immobiliendarlehensvermittler (§ 34i Absatz 2 Nummer 3 GewO): Immobiliendarlehensvermittler sind zum Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung zur Deckung von Vermögensschäden, die aufgrund fehlerhafter Vermittlung oder Beratung entstehen, verpflichtet. Die Beiträge belaufen sich auf ca. 800 bis 1 200 Euro pro Jahr. Auf Basis der Fallzahl von rund 20 000 Immobiliendarlehensvermittlern erhöht sich damit der jährliche Sachaufwand um rund 16 Millionen Euro.
- Sachkundeprüfung für Immobiliendarlehensvermittler (§ 34i Absatz 2 Nummer 4 GewO): Immobiliendarlehensvermittler, die neu in den Markt eintreten, sind verpflichtet, für die Beantragung der Erlaubnis ihre Sachkunde nachzuweisen. Analog zur Sachkundeprüfung der Versicherungsvermittler wird angenommen, dass diese ebenfalls insgesamt 160 Minuten dauert (90 Minuten schriftlicher und 70 Minuten mündlicher Teil). Bei einer jährlichen Fluktuation von 10 Prozent aller Immobiliendarlehensvermittler (2 000 Prüfungen) und einem Lohnsatz von 40 Euro pro Stunde ergibt sich eine jährliche Belastung von 213 000 Euro. Es müssen jedoch nicht nur die Vermittler der Prüfpflicht nachkommen, sondern auch deren Angestellte. Im

Schnitt wird von zwei Angestellten pro Prüfer ausgegangen, welche die Prüfung ablegen müssen. Soweit verdreifacht sich die jährliche Belastung auf 639 000 Euro.

- Beantragung einer Erlaubnis als Immobiliendarlehensvermittler einschließlich Beschaffung der Unterlagen (§ 34i Absatz 1 GewO) – jährlicher Aufwand (§ 34i Absatz 1 GewO): Immobiliendarlehensvermittler, die neu in den Markt eintreten, sind verpflichtet, eine Erlaubnis nach § 34i Absatz 1 GewO zu beantragen. Bei einem unterstellten Zeitaufwand zur Beantragung einer Erlaubnis von 73 Minuten (60 Minuten Beschaffung aller Unterlagen und 13 Minuten Formulare ausfüllen, siehe oben), einem Lohnsatz von 40 Euro pro Stunde und einer jährlichen Fluktuation von 10 Prozent aller Immobiliendarlehensvermittler müssen sich rund 2 000 Vermittler jährlich neu anmelden. Hierdurch entsteht ein jährlicher Aufwand in Höhe von rund 97 000 Euro.
- Registerpflicht für Immobiliendarlehensvermittler (§ 34i Absatz 8 GewO): Immobiliendarlehensvermittler, die neu in den Markt eintreten, sind verpflichtet, sich in das Vermittlerregister nach § 11a Absatz 1 GewO eintragen zu lassen. Bei einem unterstellten Zeitaufwand von rund acht Minuten pro Fall, einem Lohnsatz von 40 Euro pro Stunde und einer jährlichen Fluktuation von 10 Prozent müssen jährlich rund 2 000 Vermittler sich und ihre Beschäftigten neu registrieren. Hierdurch entsteht ein Aufwand in Höhe von rund 33 000 Euro pro Jahr.
- Antrag auf Zulassung von Kopplungsgeschäften bei Behörden (§ 492b Absatz 3 BGB): Die Ermittlung des Erfüllungsaufwands bei zusätzlichen als in § 492b Absatz 1 und 2 BGB genannten Kopplungsgeschäfte ist vom bisherigen Bewertungsstandpunkt schwer abschätzbar. Es kann aber von einer geringen Belastung aufgrund niedriger Fallzahlen ausgegangen werden.

c) Erfüllungsaufwand der Verwaltung

aa) Einmaliger Umstellungsaufwand Verwaltung

Für die Verwaltung entsteht ein einmaliger Umstellungsaufwand in Höhe von rund 792 000 Euro. Folgende zwei Pflichten werden dabei berücksichtigt (siehe hierzu Tabelle 6 im Anhang):

- Erweiterung des IHK-Registers um das Vermittlerregister (§ 11a Absatz 1 GewO-E): Zur Erweiterung der bestehenden Infrastruktur sind die Erstellung von Konzepten, Design, Pflichten- und Lastenheft, die Auswahl der Software, die Programmierung bzw. Anpassung von Systemen, die Koordinierung, der Aufbau eines neuen Workflows, die Integration in die bestehende IT-Infrastruktur sowie Schulungen zu berücksichtigen. Unter der Annahme, dass die Integration in die bestehende Infrastruktur möglich ist, sind rund 250 000 Euro einmalige Umstellungskosten anzusetzen.
- Prüfung zusätzlicher Erlaubnisvoraussetzungen durch die zuständigen Behörden auf Länder- und Kommunalebene: Die für die Erteilung der gewerberechtlichen Erlaubnis nach § 34i GewO zuständigen Stellen der Länder müssen bei bereits im Markt tätigen Vermittlern mit einer Erlaubnis nach § 34c GewO prüfen, ob der erforderliche Sachkundenachweis und der Nachweis über eine Berufshaftpflichtversicherung vorliegen. Der Mehraufwand für die Prüfung der zusätzlichen Erlaubnisvoraussetzungen wird mit 60 Minuten angesetzt. Bei einem Lohnsatz von 27,10 Euro pro Stunde (Land, mittlerer Dienst) entsprechend der Lohnkostentabelle Verwaltung des Leitfadens und einer Fallzahl von rund 20 000 Immobiliendarlehensvermittlern entsteht ein einmaliger Umstellungsaufwand in Höhe von rund 542 000 Euro.

bb) Laufender jährlicher Aufwand Verwaltung

Für den Vollzug entstehen jährliche Kosten in Höhe von rund 221 000 Euro. Folgende Pflichten werden dabei berücksichtigt:

- Prüfung zusätzlicher Erlaubnisvoraussetzungen durch die zuständigen Behörden auf Länder- und Kommunalebene: Künftig müssen die für die Erteilung der gewerberechtlichen Erlaubnis nach § 34i GewO zuständigen Stellen der Länder im Rahmen des Erlaubnisverfahrens für Immobiliendarlehensvermittler zusätzlich prüfen, ob der erforderliche Sachkundenachweis und der Nachweis über eine Berufshaftpflichtversicherung vorliegen. Der Gesamtaufwand für die Prüfung der Erlaubnisvoraussetzung ist mit 60 Minuten anzusetzen. Unter der Annahme einer jährlichen Fluktuation von 10 Prozent wird von einer jährlichen Anzahl von rund 2 000 neuen Immobiliendarlehensvermittlern ausgegangen. Bei einem Lohnsatz von 27,10 Euro pro Stunde (Land, mittlerer Dienst) entsteht ein jährlicher Personalaufwand von rund 54 000 Euro.
- Überwachung der Vorschriften durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (§ 111b Absatz 6 Satz 2 Alternative 2 VAG-E): Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht ist verpflichtet, die

- Einhaltung der Vorschriften zur verschärften Kreditwürdigkeitsprüfung im Kreditwesengesetz und Versicherungsaufsichtsgesetz sowie die Einhaltung der Institutsvergütungsverordnung zu überwachen.
- Eine Trennung der neuen Aufgaben, bezogen auf die Umsetzung der Richtlinie über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher, von den sonstigen Aufgaben der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht ist schwierig. Angenommen wird, dass für die zusätzliche Kontrolle eine Stelle im höheren und gehobenen Dienst geschaffen wird. Hierfür entsteht ein jährlicher Aufwand von rund 163 000 Euro. Dieser ist in den jährlichen Personalaufwand in Höhe von 138 000 Euro und Sachaufwand von 24 000 Euro als Sachkostenpauschale aufzuteilen.
 - Überwachung der Preisangaben: Die Preisbehörden der Bundesländer sind verpflichtet, die erweiterten Angaben bei Krediten zum effektiven Jahreszins sowie die geänderten Pflichtangaben in der Werbung für Kredite zu überwachen. Der Vollzug der Preisangabenverordnung erfolgt durch die Länderpreisbehörden. Durch die geänderten Vorgaben zur Berechnung des effektiven Jahreszinses und für die Werbung von Krediten ist von keiner signifikanten Erhöhung des Vollzugaufwandes auszugehen.
 - Betrieb einer Kontaktstelle durch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle: Die Kontaktstelle soll der Erleichterung und Beschleunigung der grenzüberschreitenden Zusammenarbeit dienen und die Informationen der ausländischen Behörden zu grenzüberschreitend tätigen Immobiliendarlehensvermittler an die zuständigen deutschen Behörden weiterleiten und umgekehrt.
 - Unter Zugrundelegung der Erfahrungen mit der grenzüberschreitenden Tätigkeit der Versicherungsvermittler ergibt sich für den Anteil an Auslandstätigkeiten eine Quote von 2,72 Prozent (unterstellt, dass pro Vermittler eine Meldung erfolgt). Wird diese Quote vergleichend auf die geschätzten 20 000 Immobiliendarlehensvermittler übertragen, kämen auf die Kontaktstelle ca. 136 Fälle pro Jahr zu. Unterstellt man pro Fall einen Arbeitsaufwand von maximal einer Stunde pro Jahr im mittleren Dienst (27,40 Euro Bund), wird ein Erfüllungsaufwand von geschätzten 3 726,40 Euro durch den Betrieb der Kontaktstelle beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle entstehen.

Sämtlicher – unter Buchstabe c aufgeführter – Mehrbedarf an Sach- und Personalmitteln beim Bund soll finanziell und stellenmäßig im betroffenen Einzelplan ausgeglichen werden.

5. Weitere Kosten

Für die bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht anfallenden neuen Aufgaben können den über die Umlage zur Finanzierung der Bundesanstalt herangezogenen Unternehmen durch die Erhöhung der Umlage zusätzliche Kosten entstehen.

Des Weiteren werden der Immobiliendarlehensvermittler einmalige Kosten durch die Erhebung einer Gebühr für die Sachkundeprüfung in Höhe von ca. 400 Euro sowie für die Eintragung in dem bei den Industrie- und Handelskammern geführten Vermittlerregister in Höhe von ca. 25 bis 40 Euro entstehen. Prüfungsgebühren in Höhe von ca. 400 Euro werden auch den Beschäftigten des Gewerbetreibenden entstehen, soweit sie über einen Sachkundenachweis verfügen müssen.

Weitere Kosten werden nicht verursacht. Insbesondere sind keine Auswirkungen auf das Verbraucherpreisniveau zu erwarten.

Durch die Umsetzung der Vorgaben aus der Wohnimmobilienkreditrichtlinie werden insbesondere die vertraglichen Pflichten der Darlehensgeber und Darlehensvermittler gegenüber ihren Vertragspartnern erweitert. Hinzu kommen allgemeine Informationspflichten gemäß § 675a Absatz 2 BGB. Die damit verbundenen Kosten werden möglicherweise an die Vertragspartner weitergereicht, was eine geringfügige Verteuerung von Immobiliendarlehensverträgen zur Folge haben könnte. Allerdings werden überwiegend Pflichten gesetzlich niedergeschrieben, deren Erfüllung in einem ordnungsgemäß geführten Geschäftsbetrieb ohnehin zu erwarten wäre, weshalb die Mehrbelastung nicht beziffert werden kann.

Die Unternehmen werden verpflichtet, bereits in der Werbung für Verbraucherdarlehen bestimmte weitere Standardangaben zu machen (§ 6a der Preisangabenverordnung). Die darin genannten Angaben fallen jedoch bei jedem Vertragsabschluss an und sind ohnedies Grundlage für die Berechnung der Vertragsangebote der Unternehmen. Durch diese Pflicht kommt es daher nicht zu Auswirkungen auf das Preisniveau.

6. Weitere Gesetzesfolgen

Aus gleichstellungspolitischer Sicht sind die Regelungen neutral. Demografische Auswirkungen sind nicht ersichtlich.

VII. Befristung; Evaluation

Eine Befristung des Gesetzes erscheint zum jetzigen Zeitpunkt nicht sinnvoll. Der weit überwiegende Teil der Regelungen ist durch die umzusetzende Richtlinie vorgegeben.

Gemäß Artikel 44 der Richtlinie nimmt die Europäische Kommission bis zum 21. März 2019 eine Überprüfung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie vor. Im Rahmen dieser Überprüfung werden die Wirksamkeit und die Zweckmäßigkeit der Vorschriften für Verbraucher und den Binnenmarkt bewertet. Eine Evaluation des zum großen Teil durch europarechtliche Vorgaben geprägten Gesetzes sollte daher frühestens nach Vorlage des oben genannten Berichts der Europäischen Kommission erfolgen.

Es ist ferner beabsichtigt, die Erreichung der Ziele der §§ 504a und 505 Absatz 2 Satz 2 BGB in fünf Jahren zu evaluieren.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs)

Zu Nummer 1

Die Inhaltübersicht des BGB ist an die nachfolgend begründeten Gesetzesänderungen im BGB anzupassen.

Zu Buchstabe a

Zu Doppelbuchstabe aa

Aufgrund der durch Nummer 28 vorgenommenen Änderungen ist die Inhaltsübersicht anzupassen.

Zu Doppelbuchstabe bb

Aufgrund der durch Nummer 29 vorgenommenen Änderungen ist die Inhaltsübersicht anzupassen.

Zu Buchstabe b

Aufgrund der durch Nummer 32 vorgenommenen Änderungen ist die Inhaltsübersicht anzupassen.

Zu Nummer 2

Der in § 312g Absatz 3 BGB enthaltene Verweis auf § 512 BGB ist redaktionell anzupassen, da die Nummerierung der §§ 512 f. BGB sich infolge der Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie ändert. Die Änderung hat keine inhaltlichen Auswirkungen.

Zu Nummer 3

Der in § 356 Absatz 4 BGB einzufügende Satz 2 beruht auf Artikel 7 Absatz 3 der Verbraucherrechterichtlinie. Hiernach hat der Unternehmer den Verbraucher bei einem außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrag im Falle einer bereits während der Widerrufsfrist erfolgenden Leistungserbringung aufzufordern, seine Zustimmung hierzu auf einem dauerhaften Datenträger zu erklären. Zwar wird in Artikel 16 Buchstabe a der Verbraucherrechterichtlinie, der das Erlöschen des Widerrufs in einem solchen Fall regelt, nicht explizit auf Artikel 7 Absatz 3 der Verbraucherrechterichtlinie Bezug genommen, sondern nur darauf abgestellt, dass die Leistungserbringung mit der vorherigen ausdrücklichen Zustimmung des Verbrauchers und dessen Kenntnisnahme von dem hiermit verbundenen Verlust des Widerrufsrechts erfolgt. Dennoch ist Artikel 7 Absatz 3 der Verbraucherrechterichtlinie in deren Artikel 16 Buchstabe a hineinzulesen, da er die formalen Anforderungen an die Zustimmung des Verbrauchers festlegt.

Zu Nummer 4

Die Ergänzung des § 356a BGB um einen neuen Absatz 1 beseitigt ein Redaktionsversehen im Anschluss an das Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherrechterichtlinie und zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung vom 20. September 2013. Die Regelung entspricht der bisherigen Rechtslage und setzt die Vorgaben des Artikels 7 der Timesharing-Richtlinie (Richtlinie 2008/122/EG des Europäischen Parlaments und des

Rates vom 14. Januar 2009 über den Schutz der Verbraucher im Hinblick auf bestimmte Aspekte von Teilzeitnutzungsverträgen, Verträgen über langfristige Urlaubsprodukte sowie Wiederverkaufs- und Tauschverträge) um. Die Timesharing-Richtlinie ordnet Vollharmonisierung an, so dass die Mitgliedstaaten insoweit keinen Regelungsspielraum haben. Bei der Änderung der weiteren Absätze des § 356a BGB handelt es sich um redaktionelle Folgeänderungen.

Zu Nummer 5

Mit den Änderungen in § 356b BGB werden die Anforderungen an den Beginn der Widerrufsfrist bei Immobiliär-Verbraucherdarlehen gegenüber dem geltenden Recht vereinfacht und es wird eine absolute Erlöschensregelung eingeführt.

Gegenwärtig beginnt der Lauf der Widerrufsfrist erst, wenn der Darlehensnehmer die vertraglichen Pflichtangaben erhalten hat. Diese Pflichtangaben werden mit diesem Gesetz allerdings deutlich ausgeweitet (Berechnung Vorfälligkeitsentschädigung, Umwandlungsrecht bei Fremdwährungsdarlehen). Damit besteht auch hier die Möglichkeit, dass aufgrund gewandelter Rechtsauffassungen hinsichtlich der Anforderungen an die Erfüllung der Pflicht es bei langfristigen Immobiliär-Verbraucherdarlehen wiederum zu „ewigen Widerrufsrechten“ kommen könnte. Drohende Konsequenz einer solchen Entwicklung wäre eine Reduzierung der von den Darlehensgebern angebotenen Vertragslaufzeiten, was aber nicht im Verbraucherinteresse läge. Es wird daher vorgeschlagen, den Beginn der Widerrufsfrist zukünftig ausschließlich an die Erteilung der vertraglichen Widerrufsinformation und nicht auch an die Erfüllung der weiteren vertraglichen Pflichtangaben zu knüpfen. Dies ist für Immobiliär-Verbraucherdarlehen europarechtlich zulässig, weil die Wohnimmobilienkreditrichtlinie hier anders als die Verbraucherkreditrichtlinie keine Vorgaben enthält. Die Regelung ist auch deshalb vertretbar, weil ein Verstoß gegen die Pflicht zur Erteilung der vertraglichen Pflichtinformationen bereits durch die Regelungen in § 494 BGB ausreichend sanktioniert ist (ist der effektive Jahreszins zu niedrig angegeben, vermindert sich der Sollzinssatz entsprechend; nicht angegebene Kosten werden vom Darlehensnehmer nicht geschuldet; sind die Voraussetzungen für Zinsanpassungen nicht angegeben, entfällt die Möglichkeit von Anpassungen zum Nachteil des Darlehensnehmers; fehlen Angaben zur Laufzeit oder zum Kündigungsrecht ist der Darlehensnehmer jederzeit zur Kündigung berechtigt; fehlen Angaben zu Sicherheiten, können sie nicht gefordert werden; fehlen Angaben zum Umwandlungsrecht bei Immobiliär-Verbraucherdarlehen in Fremdwährung, so kann das Umwandlungsrecht jederzeit ausgeübt werden). Eine weitere Sanktionierung dadurch, dass die Widerrufsfrist nicht zu laufen beginnt, ist also nicht zwingend erforderlich.

Absatz 2 Satz 2 bestimmt für den Fall, dass die dem Darlehensnehmer nach Absatz 1 zur Verfügung gestellte Vertragsurkunde die Pflichtangaben zum Widerrufsrecht nach § 492 Absatz 2 und Artikel 247 § 6 Absatz 2 des EGBGB nicht enthält, die Widerrufsfrist erst mit Nachholung dieser Angaben gemäß § 492 Absatz 6 beginnt. Gemäß Satz 3 beträgt die Widerrufsfrist dann wie bei nachgeholten Pflichtangaben bei Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen einen Monat.

Satz 4 ergänzt die Regelungen für den Beginn der Widerrufsfrist durch eine absolute Erlöschensregelung. Unabhängig von dem Beginn der Widerrufsfrist sollen Widerrufsrechte bei Immobiliär-Verbraucherdarlehen künftig nach einem Jahr und 14 Tagen nach Vertragsschluss bzw. Aushändigung der Vertragsurkunde an den Darlehensnehmer erlöschen. Maßgeblich ist der spätere der genannten Zeitpunkte. Damit ist sichergestellt, dass auch eine nicht erfolgte oder als nicht erfolgt zu wertende Widerrufsinformation künftig nicht zu dem Entstehen möglicher „ewiger Widerrufsrechte“ führen kann. Damit wird Rechtssicherheit geschaffen. Berechtigte Verbraucherinteressen werden durch die Regelung nicht beeinträchtigt, weil Verbraucher in diesen Fällen mindestens ein Jahr und 14 Tage Zeit haben, das Widerrufsrecht auszuüben. Berechtigte Verbraucherinteressen werden dadurch nicht beeinträchtigt. Es ist davon auszugehen, dass die Masse der Verbraucher ohnehin Kenntnis von ihrem Widerrufsrecht hat. Die Frist von einem Jahr und 14 Tagen wird regelmäßig ausreichen, um eine Klärung herbeizuführen. Wenn der Verbraucher tatsächlich keine Kenntnis vom Widerrufsrecht hatte oder durch die erteilte Information hierüber sogar getäuscht wurde, kommen Schadensersatzansprüche in Betracht. Das Unterlassen der vorgeschriebenen Pflichtangaben zum Widerrufsrecht im Vertrag stellt eine Pflichtverletzung im Sinne von § 280 Absatz 1 BGB dar und begründet grundsätzlich einen Schadensersatzanspruch des Darlehensnehmers gegen den Darlehensgeber gemäß den §§ 280 Absatz 1, 241 Absatz 2 BGB. Ist diese Pflichtverletzung kausal für den nicht erfolgten Widerruf des Darlehens kann der Darlehensnehmer in besonders gelagerten Einzelfällen verlangen, so gestellt zu werden, als hätte er das Darlehen innerhalb der Widerrufsfrist wirksam widerrufen, § 249 BGB.

Die Regelung ist europarechtlich zulässig. Die Wohnimmobilienkreditrichtlinie enthält insoweit keine einschränkenden Vorgaben.

Absatz 3 enthält eine redaktionelle Folgeänderung. Dass die Widerrufsfrist im Falle des § 494 Absatz 7 erst beginnt, wenn der Darlehensnehmer die dort bezeichnete Abschrift des Vertrags erhalten hat, ist auf Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge zu beschränken. § 494 Absatz 7 bestimmt, dass der Darlehensgeber dem Darlehensnehmer eine Abschrift des Vertrags zur Verfügung stellt, in der die Vertragsänderungen berücksichtigt sind, die sich aus den fehlenden Pflichtangaben (z. B. reduzierter Sollzins) ergeben. Es ist sachgerecht, ein an die Erteilung der Pflichtangaben anknüpfendes Widerrufsrecht erst mit Übermittlung dieser Urkunde beginnen zu lassen. Da der Beginn der Widerrufsfrist bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen nunmehr aber ausschließlich an die Erteilung der vertraglichen Widerrufsinformation und nicht auch an die Erfüllung der weiteren vertraglichen Pflichtangaben geknüpft werden soll, ist der Anwendungsbereich des Absatzes 3 auf Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge zu beschränken.

Zu Nummer 6

§ 357a Absatz 3 BGB regelt, dass im Falle des Widerrufs eines Verbraucherdarlehensvertrags der Verbraucher den vereinbarten Sollzinssatz zu entrichten hat für die Zeit, in der ihm das Darlehen zur Verfügung stand. Satz 2 enthält eine Sonderregelung für Immobiliendarlehensverträge, die bislang voraussetzte, dass ein Grundpfandrecht für das Verbraucherdarlehen bestellt wurde. Dieses Erfordernis wird im Rahmen der Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie aufgegeben. Die Sonderregelung wird an die neu eingeführte Begrifflichkeit des Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrags gekoppelt. Hierdurch wird zugleich auch der Anwendungsbereich des Satzes 2 ausgeweitet, da Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge nicht mehr notwendigerweise die Bestellung eines Grundpfandrechts voraussetzen. Zu den näheren Einzelheiten des Begriffs wird auf die Begründung zu § 491 BGB verwiesen.

Zu Nummer 7

§ 491 Absatz 1 BGB bestimmt den Anwendungsbereich des Kapitels 2 und führt die beiden neuen Begrifflichkeiten des Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrags und des Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrags ein. Die bisher in Absatz 1 enthaltene Definition des Verbraucherdarlehensvertrags wird an den neuen Begriff des Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag angepasst und in Absatz 2 verschoben. Die neue Definition des Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrags wird in Absatz 3 eingefügt.

Zu Buchstabe a

§ 491 BGB regelt weiterhin den Verbraucherdarlehensvertrag. Der Oberbegriff erfasst in Zukunft zwei neu eingeführte Unterbegriffe: den Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag und den Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag. Diese Begriffe lösen die bislang gebräuchliche Unterteilung in Verbraucherdarlehens- und Immobiliendarlehensvertrag (§ 503 BGB gegenwärtige Fassung) ab; zugleich ändert sich der Anwendungsbereich der beiden Darlehensvertragstypen, da der Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag in Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie einen weiteren Anwendungsbereich erhält. Die Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie erfordert im Bürgerlichen Gesetzbuch weitreichende Änderungen der Vorschriften über Verbraucherdarlehensverträge. Dies geht darauf zurück, dass sich der Anwendungsbereich der Wohnimmobilienkreditrichtlinie von dem bisher in § 503 BGB geregelten Immobiliendarlehensvertrag maßgeblich unterscheidet. Für Kreditverträge, die der Wohnimmobilienkreditrichtlinie unterfallen, wird daher der neue Begriff „Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag“ eingeführt. Immobiliendarlehensverträge nach bisherigem Recht sind Verträge, bei denen die Zurverfügungstellung des Darlehens von der Sicherung durch ein Grundpfandrecht abhängig gemacht wird und zu Bedingungen erfolgt, die für grundpfandrechtlich abgesicherte Verträge und deren Zwischenfinanzierung üblich sind. Der Sicherung durch ein Grundpfandrecht steht es gleich, wenn von einer solchen Sicherung nach § 7 Absatz 3 bis 5 des Gesetzes über Bausparkassen abgesehen wird. Künftig sind Sondervorschriften vorzusehen für Darlehensverträge, die entweder grundpfandrechtlich oder durch eine Reallast besichert sind (ohne dass es auf die Bedingungen und den Verwendungszweck ankäme) oder die für den Erwerb oder die Erhaltung von Eigentumsrechten an einem Grundstück oder einem bestehenden oder geplanten Gebäude bestimmt sind (ohne dass es auf eine grundpfandrechtliche Sicherung ankäme). Die neuen Vorschriften erfassen also zunächst einmal die Fallgestaltungen, in denen bisher schon ein Immobiliendarlehen vorlag. Zusätzlich erfasst werden aber weitere grundpfandrechtlich oder durch eine Reallast abgesicherte Darlehensverträge und unabgesicherte Darlehensverträge mit dem Zweck des Immobilienerwerbs, auf die bisher die Vorschriften für Verbraucherdarlehen anwendbar waren.

Zu Buchstabe b

Absatz 2 enthält die Definition des Begriffs „Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag“. Der Wortlaut entspricht dem bisherigen § 491 Absatz 1 und 2 BGB der gegenwärtigen Fassung. Absatz 2 wird terminologisch an die neue

Begrifflichkeit „Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag“ angepasst und durch die neue Nummer 6 ergänzt. Diese bestimmt, dass Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge im Sinne des Absatzes 3 nicht zugleich auch Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge sein können. Damit kann kein Vertrag sowohl unter Absatz 2 als auch unter Absatz 3 fallen.

Zu Buchstabe c

Absatz 3 wird neu gefasst und enthält in Satz 1 und Satz 2 jetzt die Definition des Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrags. Er setzt damit Artikel 3 Absatz 1 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie um. Satz 3 nimmt Arbeitgeberdarlehen aus dem Anwendungsbereich der Bestimmungen über Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge aus. Satz 4 nimmt Immobilieförderkredite bis auf einige vorvertragliche Informationspflichten ebenfalls vom Anwendungsbereich aus. Damit werden die Ausnahmenvorschriften des Artikels 3 Absatz 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie in Teilen umgesetzt und es wird von der Mitgliedstaatenoption in Artikel 3 Absatz 3 Buchstabe c der Wohnimmobilienkreditrichtlinie Gebrauch gemacht.

Satz 1 enthält den ersten Teil der Legaldefinition des Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrags. Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge sind demnach entgeltliche Darlehensverträge zwischen einem Unternehmer als Darlehensgeber und einem Verbraucher als Darlehensnehmer, die durch ein Grundpfandrecht oder eine Reallast besichert sind (Nummer 1) oder, die für den Erwerb oder die Erhaltung des Eigentumsrechts an Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten oder an bestehenden oder zu errichtenden Gebäuden bestimmt sind (Nummer 2). Die Definition ist eng angelehnt an diejenige des Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrags. Tatsächlich wird sie nur ergänzt um einen der enumerativ aufgeführten Bezüge zu einer Immobilie. Das Merkmal „entgeltlich“ grenzt wie bisher schon bei Verbraucherdarlehensverträgen solche Kredite aus, die entweder keine Gegenleistung für den Kredit vorsehen oder die eine unentgeltliche Stundung einer Forderung beinhalten. Wie bei der Verbraucherkreditrichtlinie (dort Artikel 2 Absatz 2 Buchstabe f und j) sind solche Kredite auch nach der Wohnimmobilienkreditrichtlinie vom Anwendungsbereich grundsätzlich ausgenommen, weil es an einer relevanten entgeltlichen Gegenleistung für die Hingabe des Kredits fehlt.

Gegenüber der bislang geltenden Regelung der Verbraucherkreditrichtlinie ergeben sich aber drei den Anwendungsbereich erweiternde Abweichungen: Erstens führen die unmittelbar mit der Besicherung des Kredits verbundenen Kosten nicht zu einer Entgeltlichkeit des Kredits. Dies stellt Artikel 3 Absatz 2 Buchstabe c der Wohnimmobilienkreditrichtlinie klar. Hierfür sind Sonderregelungen nicht erforderlich, weil diese Kosten nach dem Verständnis im deutschen Rechtssystem ohnehin nicht zu einer Entgeltlichkeit des im Übrigen zins- und gebührenfreien Kredits führen würden. Zweitens nimmt Artikel 3 Absatz 2 Buchstabe f der Wohnimmobilienkreditrichtlinie die unentgeltliche Stundung einer bestehenden Forderung nur dann aus dem Anwendungsbereich der Wohnimmobilienkreditrichtlinie aus, wenn die Forderung nicht dinglich besichert wird. Sinn und Zweck dieser Differenzierung ist die Überlegung, dass auch eine unentgeltliche Stundung einer Forderung, die von einer grundpfandrechtlichen Sicherung abhängig gemacht wird, den Verbraucher schutzbedürftig macht. Der neue § 491 Absatz 3 Satz 2 BGB trägt dem Rechnung, indem er die unentgeltliche Stundung einer Forderung, wenn sie durch ein Grundpfandrecht besichert ist, wie eine entgeltliche Stundung behandelt. Drittens werden zukünftig auch Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge erfasst, die durch eine Reallast gemäß den §§ 1105 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuchs besichert sind. Nach bisherigem Recht erfasste § 503 BGB nur Darlehensverträge, die durch ein Grundpfandrecht besichert sind.

Satz 1 Nummer 1 und 2 regeln den für einen Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag erforderlichen Bezug zu einer Immobilie.

Nummer 1 bestimmt zum einen, dass Darlehensverträge zwischen einem Unternehmer als Darlehensgeber und einem Verbraucher als Darlehensnehmer, die durch ein Grundpfandrecht abgesichert sind, Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge sind. Nummer 1 dient der Umsetzung von Artikel 3 Absatz 1 Buchstabe a der Wohnimmobilienkreditrichtlinie. Der Sammelbegriff „Grundpfandrechte“ umfasst dabei die in Deutschland gebräuchlichen Sicherheiten für Immobilien. Hierunter fallen die Hypothek (§ 1113 BGB), die Grundschuld (§ 1191 BGB) und die Rentenschuld (§ 1199 BGB). Erfasst werden damit alle Darlehensverträge zwischen einem Unternehmer als Darlehensgeber und einem Verbraucher als Darlehensnehmer, für die eine solche Sicherung bestellt wird oder die von der Sicherungsabrede einer bestehenden dinglichen Sicherung erfasst werden.

Zum anderen erfasst Nummer 1 auch den Fall, dass ein Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag durch eine Reallast besichert wird. Hiermit wird Artikel 3 Absatz 1 Buchstabe a zweiter Halbsatz der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt. Der weite Wortlaut dieses zweiten Halbsatzes erfasst jedes „Recht an Wohnimmobilien“, also jedes dingliche Recht an einem Grundstück oder an Wohnungseigentum, das neben den Grundpfandrechten

der Besicherung eines Darlehens dient. Irrelevant ist insoweit sowohl, ob das Recht jeweils „mit einer Hypothek vergleichbar“ ist, als auch, ob das Recht „gewöhnlich“ zur Besicherung von Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen genutzt wird. „Besichert“ ist dabei so auszulegen, dass eine – auch rein schuldrechtliche, z. B. in der üblichen Sicherungsabrede enthaltene – Verbindung zwischen dem (dinglichen) Recht und dem Kreditvertrag bestehen muss (Formulierung in der Richtlinie: „durch ... besichert“). Demnach muss die Richtlinie auch für alle Darlehensverträge umgesetzt werden, für die zur Sicherheit ein anderes dingliches Recht an einem Grundstück oder an Wohnungseigentum bestellt wird als ein Grundpfandrecht. Dies ist bei einer Sicherungsreallast gemäß den §§ 1105 ff. BGB der Fall, und zwar unabhängig von der Ausgestaltung im Einzelnen (subjektiv-persönliche Reallast und subjektiv-dingliche Reallast gemäß den §§ 1110 f. BGB).

In beiden Alternativen der Nummer 1 wird die im Richtlinienwortlaut enthaltene Beschränkung auf Sicherheiten oder Rechte an „Wohnimmobilien“ nicht ins deutsche Recht übernommen. Der Anwendungsbereich wird vielmehr auf sämtliche Immobilier-Verbraucherdarlehen erstreckt, die durch ein Grundpfandrecht oder ein Recht an einer Immobilie besichert werden. Hierdurch werden Abgrenzungsschwierigkeiten z. B. bei gemischt genutzten Immobilien vermieden und zugleich der Verbraucherschutz erhöht, indem die Richtlinie überschießend umgesetzt wird.

Nummer 2 schreibt fest, dass unabhängig von der dinglichen Besicherung des Darlehens ein Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag auch dann vorliegt, wenn der Darlehensvertrag dazu bestimmt ist, das Eigentum an Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten oder an einem bestehenden oder zu errichtenden Gebäude zu erwerben oder zu erhalten. Nummer 2 setzt Artikel 3 Absatz 1 Buchstabe b der Wohnimmobilienkreditrichtlinie um.

Nummer 2 erfasst nur die Fälle, in denen das Darlehen zur Erhaltung der Rechtsposition Eigentum aufgenommen wird. Dies ist insbesondere der Fall bei Umschuldungskrediten. Nicht von der Nummer 2 erfasst werden Darlehen zur Erhaltung des Eigentums in Form von Substanzerhaltung z. B. des Gebäudes. Letztere, sogenannte Renovierungsdarlehen, unterfallen, soweit sie ungesichert oder anderweitig als grundpfandrechtlich oder durch eine Reallast besichert sind, den Vorschriften für Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen (Artikel 46 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie). Soweit Renovierungsdarlehen grundpfandrechtlich oder durch eine Reallast besichert sind, unterfallen sie § 491 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 BGB, vgl. Erwägungsgrund 15 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie.

Der Begriff des Eigentums an einem Grundstück umfasst sämtliche Formen des Eigentums, die an Grundstücken begründet werden können, d. h. Allein- oder Miteigentum; nach überwiegender Auffassung auch Wohnungseigentum (vgl. Bärman-WEG/Armbrüster, 12. Aufl. 2013, § 1, Rz. 6; die Gegenauffassung geht von einem grundstücksgleichen Recht aus, vgl. Staudinger-Gursky, BGB-Kommentar, Neubearb. 2013, § 890 Rz. 20).

Unter die grundstücksgleichen Rechte fallen beschränkte dingliche Rechte an einem Grundstück, die den für Grundstücke geltenden Vorschriften unterliegen. Dies trifft insbesondere auf das Erbbaurecht (siehe § 11 des Erbbaurechtsgesetzes) und das selbständige Gebäudeeigentum zu, das nach Artikel 231 § 5 Absatz 1 Satz 1 EGBGB und Artikel 233 § 2 Absatz 1 EGBGB weiterhin fortbestehen kann (siehe Artikel 233 § 4 Absatz 1 EGBGB).

Selbständige Rechte an bestehenden oder zu errichtenden Gebäuden, die unabhängig von einem Grundstücksrecht oder von einem grundstücksgleichen Recht bestehen und übertragen werden können, sind insbesondere das Eigentum an nicht oder noch nicht fest mit einem Grundstück verbundenen Fertighäusern. Es reicht z. B. aus, dass ein Fertighaus ohne Grundstück gekauft und durch ein Darlehen finanziert wird, etwa weil noch nicht feststeht, auf welchem Grundstück es errichtet werden soll.

Um Nummer 2 zu verwirklichen, muss kein tatsächlicher Erwerb stattfinden. Es reicht bereits aus, dass der Darlehensnehmer das Darlehen zu dem Zweck abschließt, den geplanten Erwerb oder auch nur die Erhaltung des Eigentums zu finanzieren. Damit wird auch die Kreditaufnahme etwa zur Abwendung einer Zwangs- oder Teilungsversteigerung erfasst. Die Zweckbestimmung muss im Darlehensvertrag enthalten oder aber dem Darlehensgeber zumindest bekannt sein.

Satz 2 des Absatzes 3 enthält den zweiten Teil der Legaldefinition des Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrags. Er erfasst unentgeltliche Stundungen einer bestehenden Forderung durch einen Unternehmer gegenüber einem Verbraucher, wenn die Vertragsparteien die Stundung im Ergebnis inhaltlich davon abhängig machen, dass die Forderung durch ein Grundpfandrecht oder eine Reallast besichert wird. Die unentgeltliche Stundung einer bereits besicherten Forderung fällt damit nicht unter Satz 2, es sei denn, die Stundung wird von der Stellung einer weiteren grundpfandrechtlichen Sicherheit oder Reallast abhängig gemacht. Damit wird Artikel 3 Absatz 2 Buchstabe f der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt. Der Anwendungsbereich von Artikel 3 Absatz 2 Buchstabe f der Wohnimmobilienkreditrichtlinie, der den Anwendungsbereich der Richtlinie negativ abgrenzt, wird aufgrund

des Verweises der Vorschrift auf Artikel 3 Absatz 1 Buchstabe a so bestimmt, dass nur solche Stundungen nicht von Artikel 3 Absatz 2 Buchstabe f erfasst sind, deren Gewährung von der Stellung einer Sicherheit abhängig gemacht wird. Im Ergebnis fallen damit unentgeltliche Stundungen grundsätzlich nicht in den Anwendungsbereich der Richtlinie, es sei denn, dass die Stundung nach der Vereinbarung der Vertragsparteien inhaltlich mit einer (weiteren) Besicherung der Forderung durch ein Grundpfandrecht oder eine Reallast einhergeht. Diese Auslegung erscheint bei systematischer Auslegung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie geboten. Artikel 28 Absatz 1 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie verpflichtet die Mitgliedstaaten, „angemessene Nachsicht walten zu lassen, bevor Zwangsvollstreckungsmaßnahmen eingeleitet werden“. Um dies zu ermöglichen, soll die Stundung einer bereits besicherten Forderung eines Darlehensnehmers in vorübergehenden Zahlungsschwierigkeiten nicht dem Fall gleichgestellt werden, dass für die Stundung die Stellung einer Sicherheit verlangt wird. Andernfalls wäre zu befürchten, dass Darlehensgeber von einer Stundung absehen könnten oder sogar müssten, da z. B. im Moment der Stundung die Kreditwürdigkeitsprüfung negativ ausfiele und die Stundung abgelehnt werden müsste.

Satz 3 des Absatzes 3 normiert mit dem Verweis auf Absatz 2 Nummer 4, dass die dort genannten Arbeitgeberdarlehen vom Anwendungsbereich ausgenommen sind. Diese auch für Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge geltende Ausnahme ist deckungsgleich in Artikel 3 Absatz 2 Buchstabe b der Wohnimmobilienkreditrichtlinie enthalten.

Satz 4 ordnet an, dass bei Immobiliarförderkrediten, die den Kriterien des Absatzes 2 Nummer 5 entsprechen, bestimmte vorvertragliche Informationspflichten zu erfüllen sind. Dies setzt Artikel 3 Absatz 3 Buchstabe c und Absatz 5 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie um. Hiernach sind die Mitgliedstaaten frei, die Wohnimmobilienkreditrichtlinie nicht auf Förderkredite anzuwenden, wenn sie sicherstellen, dass zum einen die vorvertragliche Informationen den Vorgaben für Immobilial-Verbraucherdarlehensverträgen im Wesentlichen entsprechen. Zum anderen muss die Werbung für solche Kreditverträge den Kriterien der Redlichkeit und Eindeutigkeit genügen.

Daher werden in § 491a Absatz 4 BGB spezielle Vorschriften zu den vorvertraglichen Informationen eingeführt. Die Vorschriften der Preisangabenverordnung (§ 6a Absatz 8 PAngV) stellen zugleich sicher, dass die Werbung für Förderkredite den Kriterien der Redlichkeit und Eindeutigkeit entspricht.

Förderkredite bleiben damit weitgehend vom Anwendungsbereich der Bestimmungen über Immobilial-Verbraucherdarlehensverträge ausgenommen. Die strengen Anforderungen der Wohnimmobilienkreditrichtlinie sind für Förderkredite nicht erforderlich. Das Darlehensangebot richtet sich nicht an den breiten Markt. Förderkredite werden im öffentlichen Interesse vergeben und ihre Bedingungen müssen günstiger sein als die marktüblichen Bedingungen. Auch darf der marktübliche Sollzinssatz nicht überschritten werden.

Keine Ausnahmenvorschriften werden für Regelungen in Artikel 3 Absatz 2 Buchstabe a und Buchstabe d der Wohnimmobilienkreditrichtlinie getroffen. Diese betreffen Immobilienverzehr Kreditverträge (Buchstabe a) und Kreditverträge in Form von Überziehungsmöglichkeiten, bei denen der Kredit binnen eines Monats zurückzuzahlen ist (Buchstabe d).

Immobilienverzehr Krediten sind gemäß Artikel 3 Absatz 2 Buchstabe a nicht vom Anwendungsbereich der Wohnimmobilienkreditrichtlinie erfasst. Auf eine gesonderte, von den §§ 491 ff. BGB abweichende, gesetzliche Regelung wird dennoch verzichtet. Dieser Vertragstypus ist in Deutschland wenig verbreitet; bedarf aber auch in der Sache keiner spezifischen Regelung. Ein besonderes Schutzbedürfnis des Verbrauchers besteht nicht. Vorvertragliche Informationen des Verbrauchers können individuell erfolgen. Auch eine Kreditwürdigkeitsprüfung kann entfallen, da Ziel dieser Kredite die Konsumerleichterung ist, nicht der Erwerb einer Wohnimmobilie.

Grundpfandrechtl. oder durch eine Reallast besicherte Überziehungsmöglichkeiten, die nicht länger als einen Monat in Anspruch genommen werden (Artikel 3 Absatz 2 Buchstabe d), werden hingegen vom Anwendungsbereich der §§ 491 ff. BGB erfasst. Zwar sind diese Fälle nicht zahlreich; sie rechtfertigen aber sachlich keinen Verzicht auf Regelungen, den Artikel 3 Absatz 2 Buchstabe d ermöglichen würde. Gerade wenn für Überziehungskredite eine dingliche Sicherheit verlangt wird, erscheint der Verbraucher besonders schutzbedürftig. Daher wird die Ausnahme nicht in deutsches Recht umgesetzt. Vielmehr werden die Regelungen der Wohnimmobilienkreditrichtlinie im Wege einer überschießenden Umsetzung auf diese Regelung erstreckt.

Zu Buchstabe d

Der bisherige Absatz 3 wird zu Absatz 4. Er gilt weiterhin für alle Verbraucherdarlehensverträge. Er schließt die Anwendung einiger Vorschriften insbesondere bezüglich der Informationspflichten auf gerichtlich protokollierte Vergleiche aus. Wie bisher auch gilt die Ausnahme nur, wenn das Protokoll bestimmte inhaltliche Anforderungen

erfüllt. Eine mündliche Absprache ist nicht ausreichend. Auch sollen die Vorschriften der §§ 496 ff. BGB Anwendung finden. Dies betrifft insbesondere das Kündigungsrecht und die Regelungen zur vorzeitigen Rückzahlung. Keine Anwendung auf gerichtliche Vergleiche sollen hingegen die neu eingeführten Regelungen zur Kreditwürdigkeitsprüfung finden (§§ 505a ff. BGB). Die Möglichkeit, einen gerichtlichen Vergleich abzuschließen, soll auch weiterhin nicht von der Durchführung einer Bonitätsprüfung abhängen. Soweit die Ausnahme des Absatzes 4 auch für Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge beibehalten wird, ist dies aufgrund von Artikel 3 Absatz 2 Buchstabe e der Wohnimmobilienkreditrichtlinie gestattet.

Zu Nummer 8

§ 491a BGB zielt darauf ab, die vorvertraglichen Informationspflichten bei Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen und Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen möglichst einheitlich zu regeln. Sie sollen dem Verbraucher ermöglichen, die Merkmale von verschiedenen Darlehensprodukten zu vergleichen und abzuwägen. Die Regelung des § 491a Absatzes 1 BGB bleibt inhaltlich unverändert. Die Regelungen in den Absätzen 2 und 3 werden um spezielle Bestimmungen für Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge ergänzt. In Absatz 4 werden nunmehr Mindestanforderungen für die vorvertraglichen Informationen bei der Vergabe von Förderkrediten aufgestellt.

Zu Buchstabe a

Absatz 1 wird redaktionell angepasst, regelt aber weiterhin sowohl für Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge als auch für Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge, dass ein Darlehensgeber einem Darlehensnehmer vorvertraglich bestimmte Informationen übermitteln muss. Soweit hiervon Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge erfasst werden, dient dies der Umsetzung von Artikel 14 Absatz 1 bis 4 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie. Im Einzelnen umgesetzt werden die mit diesem Artikel vorgeschriebenen europaweit einheitlichen vorvertraglichen Informationspflichten dann wie bisher in Artikel 247 EGBGB, auf den Absatz 1 verweist.

Zu Buchstabe b

Absatz 2 Satz 1 gewährt einem Verbraucher bereits in der aktuellen Fassung bei beiden Verbraucherdarlehensarten das Recht, vom Darlehensgeber die Aushändigung eines Entwurfs des Darlehensvertrags zu verlangen. Dies entspricht zugleich Artikel 14 Absatz 11 Satz 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie. Eine Änderung von Satz 1 ist daher nicht erforderlich.

Auch die Einschränkung des § 491a Absatz 2 Satz 2 BGB, dass der Verbraucher diesen Anspruch nicht hat, solange der Darlehensgeber nicht zum Vertragsabschluss bereit ist, kann für Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge beibehalten werden. Dies wird in der Wohnimmobilienkreditrichtlinie, anders als in der Verbraucherkreditrichtlinie (Artikel 5 Absatz 4 Satz 2), zwar nicht ausdrücklich geregelt. Stattdessen sieht Artikel 14 Absatz 11 Satz 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie als Voraussetzung des Anspruchs die Vorlage eines verbindlichen Angebots durch den Darlehensgeber vor. Sobald der Darlehensgeber aber ein verbindliches Angebot vorlegt, ist er auch zum Vertragsschluss bereit. Soweit hierdurch eine Rechtslage beibehalten wird, die über die in der Wohnimmobilienkreditrichtlinie begründete Umsetzungspflicht hinausgeht, ist dies jedenfalls zulässig, Artikel 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie.

Der neue Satz 3 betrifft ausschließlich Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge.

Grundsätzlich ist ein Darlehensgeber verpflichtet, dem Darlehensnehmer mit der Unterbreitung eines Vertragsangebots gemäß § 145 BGB oder eines bindenden Vorschlags für bestimmte Vertragsbestimmungen auch die Aushändigung eines Entwurfs des Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrags anzubieten. Besteht kein Widerrufsrecht nach § 495 BGB, ist der Darlehensgeber gemäß dem zweiten Halbsatz sogar zur Aushändigung eines Entwurfs verpflichtet. In diesen Fällen wird eine eigenständige Pflicht des Darlehensgebers begründet, neben einem Vertragsangebot auch einen Vertragsentwurf anzubieten. Dies sieht Artikel 14 Absatz 11 Satz 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie vor.

Durch die beiden Alternativen „Vertragsangebot“ und „bindender Vorschlag für bestimmte Vertragsbestimmungen“ wird der in der Wohnimmobilienkreditrichtlinie in Artikel 14 Absatz 11 verwendete Begriff „verbindliches Angebot“ umgesetzt. In den Verhandlungen zur Wohnimmobilienkreditrichtlinie ist deutlich geworden, dass darunter nicht nur ein Angebot im engeren Sinne gemäß § 145 BGB zu verstehen ist. Gemeint ist bereits die Phase der Vertragsverhandlungen, in der der Darlehensgeber bestimmte Konditionen vorschlägt und erklärt, sich an diese Vorschläge für eine bestimmte Zeit zu binden. Bei Wohnimmobilienkrediten erfasst dies insbesondere Angaben zu einem bestimmten Zinssatz, den der Darlehensgeber bei einem Angebot innerhalb eines bestimmten Zeitraums gewähren kann. Die Regelung zielt darauf ab, den Verbraucher frühzeitig in die Lage zu versetzen, sich ein Gesamtbild über den möglichen Vertrag zu machen.

Besteht kein Widerrufsrecht des Verbrauchers (§ 495 Absatz 2 BGB), wird eine eigenständige Pflicht des Darlehensgebers begründet, neben einem bindenden Konditionenangebot auch einen Vertragsentwurf zu übergeben. Besteht kein Widerrufsrecht, dann gewährt § 495 Absatz 3 BGB dem Verbraucher eine Bedenkzeit von mindestens sieben Tagen. In diesen Fällen muss der Darlehensgeber mit jedem Angebot oder Vorschlag über bestimmte Vertragsbestimmungen zugleich auch einen Vertragsentwurf aushändigen. Hierdurch wird Artikel 14 Absatz 11 Satz 1 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt. Auf diese Weise wird verhindert, dass die Funktion der Bedenkzeit unterlaufen werden kann. Denn eine Bedenkzeit wird dem Verbraucher gewährt, damit er darüber nachdenken kann, ob er einen bestimmten Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag abschließen soll. Der Verbraucher soll von einem unüberlegten Vertragsschluss abgehalten werden. Dies setzt voraus, dass er während dieser Zeit den Vertragstext lesen kann, um von allen Regelungen Kenntnis nehmen zu können, die der Vertrag enthält. Dies versetzt ihn in die Lage, gegebenenfalls auch weitere Erläuterungen einzuholen oder sich beraten zu lassen.

Zu Buchstabe c

Auch Absatz 3 gilt weiterhin für beide Arten von Verbraucherdarlehensverträgen. Damit schulden Darlehensgeber wie bisher auch bei Wohnimmobilienkrediten nicht nur Informationen, sondern Erläuterungen über den angebotenen Vertrag und seine Hauptmerkmale. Die Beibehaltung dieser Verpflichtung für Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge entspricht Artikel 16 Absatz 1 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie. Erläutern bedeutet, dass dem Darlehensnehmer der Vertrag und die Vertragsbedingungen verständlich gemacht werden müssen. Dies muss nicht in einem persönlichen Gespräch erfolgen, sondern kann auch fernmündlich, schriftlich oder elektronisch erfolgen. Erläutern bedeutet jedoch mehr als bloße Information, bleibt aber hinter einer Beratung aufgrund eines besonderen Beratungsvertrags zurück, wie sie nunmehr für Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge in § 511 BGB geregelt wird. Dem Verbraucher soll der Vertrag und die Vertragsbedingungen verständlich gemacht werden. Hierbei ist auch für Wohnimmobilienkredite grundsätzlich auf das Verständnis eines durchschnittlichen Verbrauchers abzustellen. Unter Hauptmerkmalen des Vertrags sind vorrangig die Hauptleistungspflichten zu verstehen. Der Begriff erfasst aber gerade auch Besonderheiten des konkreten Vertrags, die ihn von anderen Wohnimmobilienkreditdarlehensverträgen unterscheiden. Bei Fremdwährungskrediten erfasst dies z. B. die Tatsache, wie sich verändernde Wechselkurse auf die Ratenzahlungen und den ausstehenden Darlehensbetrag auswirken können. Bei Verträgen ohne gebundenen Sollzinssatz ist u. a. zu erläutern, wie sich ein geänderter Zinssatz auf die Ratenzahlung auswirkt. Dem Verbraucher sind die vertragstypischen Auswirkungen zu erläutern. Dies bezieht sich insbesondere auf die finanzielle Belastung für den Darlehensnehmer, erfasst aber auch andere vertragstypische Risiken, wie z. B. Haftungsrisiken. Die Erläuterungen sollen demnach den Verbraucher in die Lage versetzen, zu entscheiden, ob der ihm angebotene Darlehensvertrag seinen Bedürfnissen und seiner finanziellen Situation entspricht.

Der neue Satz 3 ergänzt diese allgemeine Erläuterungspflicht für den Fall, dass Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge gebündelt mit anderen Nebenleistungen angeboten oder im Rahmen eines zulässigen Kopplungsgeschäfts (§ 492b BGB) vertrieben werden.

Bietet der Darlehensgeber mit dem Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag in einem Paket weitere Finanzprodukte oder -dienstleistungen an, dann ist der Darlehensgeber verpflichtet, zu erläutern, ob die angebotenen Nebenleistungen vom Verbraucher separat gekündigt werden können und welche Folgen eine solche Kündigung für diesen Vertrag hätte. Satz 3 setzt Artikel 16 Absatz 1 Buchstabe d der Wohnimmobilienkreditrichtlinie um. Der Verbraucher soll sich vor Vertragsschluss bewusst sein, inwieweit die angebotenen weiteren Produkte oder Leistungen mit dem Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag verknüpft sind und während der Vertragslaufzeit bleiben müssen.

Zu Buchstabe d

Absatz 4 Satz 1 bestimmt, welche Informationen einem Verbraucher vor Vertragsschluss erteilt werden müssen, wenn er einen Vertrag über einen Immobilierförderkredit abschließen möchte, der unter die Voraussetzungen des § 491 Absatz 2 Nummer 5 BGB fällt. Hiermit wird Artikel 3 Absatz 5 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt. Der Verbraucher ist rechtzeitig vor Abschluss eines Vertrags über die Hauptmerkmale, Risiken und Kosten der Förderkredite auf einem dauerhaften Datenträger zu informieren. Diese Informationen sind in den Abschnitten 3, 4 und 13 des Europäischen Standardisierten Merkblatts (ESIS-Merkblatt) enthalten. Hierdurch wird ein einheitlicher Mindeststandard an Informationen bei Immobilierförderkrediten (wie z. B. KfW-Krediten) hergestellt. Sie stellen Mindestanforderungen dar. Den einzelnen Förderprogrammen steht es frei, weitere Angaben zu machen und das Erscheinungsbild der vorvertraglichen Informationen zu bestimmen.

Satz 2 regelt eine gesetzliche Fiktion für die Fälle, in denen ein Förderkredit zugleich einen außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrag oder einen Fernabsatzvertrag über Finanzdienstleistungen darstellt. Die nach Satz 1 erforderlichen Informationen sowie die nach § 312d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ebenfalls zu gewährenden Informationen können demnach wirksam gemeinschaftlich erfüllt werden, indem der Darlehensgeber das ESIS-Merkblatt vollständig ausgefüllt dem Verbraucher übermittelt. Diese gesetzliche Fiktion ist mit den Vorgaben des Artikels 3 Absatz 5 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie vereinbar. Sie beruht auf einer entsprechenden Umsetzung des Artikels 14 Absatz 7 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie, der in Artikel 247 § 1 Absatz 2 Satz 6 EGBGB umgesetzt wird. Satz 2 dient der Absicherung eines angemessenen alternativen Regelungsrahmens, den die Mitgliedstaaten sicherzustellen haben, wenn sie Förderkredite gemäß Artikel 3 Absatz 3 Buchstabe c von der Anwendung der Richtlinie ausnehmen. Durch die im ESIS-Merkblatt enthaltenen, über die Vorgaben des Artikels 3 Absatz 5 der Richtlinie hinausgehenden, Angaben wird zudem der Verbraucherschutz erhöht. Da diese Erhöhung des Verbraucherschutzes mit Unionsrecht übereinstimmt, ist sie gemäß Artikel 2 Absatz 1 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie europarechtlich zulässig.

Zu Nummer 9

Absatz 7 ergänzt § 492 BGB um eine Sonderregelung für Darlehensverträge mit veränderlichen Sollzinssätzen. Soll sich die Änderung des vertraglich geschuldeten Sollzinssatzes an einem Index oder Referenzzinssatz orientieren, setzt dies voraus, dass der Index oder Referenzzinssatz objektiv, eindeutig bestimmt und für die Vertragsparteien verfügbar und überprüfbar ist. Die Wohnimmobilienkreditrichtlinie verlangt in Artikel 24 Buchstabe a darüber hinaus, dass auch die zuständigen Behörden den Referenzzinssatz überprüfen können müssen. Dies ist zwar der Sache nach immer dann gegeben, wenn die Vertragsparteien den Index oder Referenzzinssatz überprüfen können. Gleichwohl soll das Erfordernis ausdrücklich erwähnt werden.

Die Regelung gilt für alle Verbraucherdarlehensverträge. Sie ist gemäß Artikel 24 Buchstabe a der Wohnimmobilienkreditrichtlinie für Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge vorgeschrieben, soll aber auf Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge erstreckt werden, um verfehlten Umkehrschlüssen vorzubeugen. Europarechtlich ist dies zulässig. Die Verbraucherkreditrichtlinie enthält keine Regelung in dieser Frage. Die Vorschrift regelt eigentlich etwas Selbstverständliches. Der Legaldefinition des Referenzzinssatzes in § 675g Absatz 3 Satz 2 BGB ist dies immanent. Die eindeutige Bestimmbarkeit ist bereits deshalb erforderlich, weil sonst keine Einigung der Vertragsparteien über die essentialia negotii erfolgen kann. Auch die Verfügbarkeit muss vorliegen, damit der Darlehensgeber den richtigen Betrag fordern, der Darlehensnehmer den richtigen Betrag zahlen kann.

Der Begriff des Sollzinssatzes ist in § 489 Absatz 5 Satz 1 BGB legaldefiniert. Der Begriff des veränderlichen Sollzinssatzes ergibt sich aus dem Umkehrschluss zu § 489 Absatz 5 Satz 2 BGB, der den gebundenen Sollzinssatz legaldefiniert. Mithin handelt es sich um einen Zinssatz, der für die vertragliche Laufzeit nicht festgelegt ist, sondern variieren kann.

Praktisch bedeutsam dürften hier insbesondere der Referenzzinssatz der Europäischen Zentralbank oder der Referenzzinssatz für Termingelder in Euro im Interbankengeschäft (EURIBOR) sein. Als möglicher Index, der nicht zugleich Referenzzinssatz ist, kommt z. B. der in Belgien gebräuchliche staatlich festgelegte Inflationsindex in Betracht. Diese Variante ist in Deutschland derzeit allerdings nicht in Gebrauch.

Zu Nummer 10

Zu § 492 a

§ 492a BGB führt eine Sonderregelung für Kopplungsgeschäfte bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen ein. Auf Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge bezogene Kopplungsgeschäfte werden hierdurch verboten (Absatz 1); ein Verstoß führt zur Nichtigkeit des gekoppelten Vertrags (Absatz 2). Hiermit wird Artikel 12 Absatz 1 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt.

Die Regelung greift die bei Wohnimmobiliendarlehen gängige Praxis auf, Verbrauchern eine Zusammenstellung von Produkten oder Dienstleistungen anzubieten, die sie gemeinsam mit dem Kreditvertrag erwerben können. Angesichts der besonderen Bedeutung dieser Geschäfte für die Verbraucher einerseits und der Gefahr andererseits, dass sich Kopplungsgeschäfte nachteilig auf sachgerechte Entscheidungen der Verbraucher auswirken, sieht die Wohnimmobilienkreditrichtlinie ein weitgehendes Verbot vor.

In Absatz 1 wird der Begriff des Kopplungsgeschäfts legaldefiniert. Unter einem Kopplungsgeschäft ist das Angebot oder der Abschluss eines Kreditvertrags in einem Paket gemeinsam mit anderen gesonderten Finanzprodukten oder Finanzdienstleistungen zu verstehen, bei dem der Kreditvertrag nicht separat von dem Verbraucher

abgeschlossen werden kann. Voraussetzung ist damit zunächst, dass der Abschluss des Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrags entweder die weiteren Leistungen umfasst (einheitlicher Vertrag) oder seine Wirksamkeit vom Abschluss der Verträge über die weiteren Leistungen abhängig ist. Die weiteren Verträge müssen dabei nicht unbedingt vom Verbraucher abgeschlossen werden. Ein Kopplungsgeschäft liegt auch vor, wenn der Abschluss des Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrags davon abhängig gemacht wird, dass ein Dritter die weiteren Verträge abschließt. Weitere Voraussetzung ist, dass der Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag nur in Verbindung mit dem Erwerb der weiteren Leistungen abschließbar ist. Kann der Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag auch ohne sie abgeschlossen werden, liegt nach der ausdrücklichen Regelung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie (Artikel 4 Nummer 26) kein Kopplungsgeschäft, sondern ein zulässiges Bündelungsgeschäft vor. Dies gilt auch dann, wenn der gesonderte Abschluss des Darlehensvertrags nicht zu den gleichen Bedingungen möglich ist, zu denen er mit den weiteren Leistungen gebündelt angeboten wird. Das Kopplungsverbot greift nur ein, wenn die weiteren Produkte Finanzprodukte oder Finanzdienstleistungen sind. Unter Finanzprodukten sind Anlagemöglichkeiten zur Geldanlage zu verstehen. Hierunter fallen z. B. Sparkonten, Bausparverträge, Aktien oder verzinsliche Wertpapiere wie Pfandbriefe. Hiervon zu unterscheiden sind die Finanzdienstleistungen. Der Begriff erfasst, über Finanzprodukte hinaus, von Kreditinstituten erbrachte Bankgeschäfte im Sinne des § 1 Absatz 1a KWG, beschränkt sich jedoch nicht hierauf. Er erfasst auch Leistungen von Versicherungen (z. B. Versicherungspolice). Die Definition ist bewusst weit gefasst, um möglichst sämtliche Nebenprodukte einzubeziehen, die von Kreditgebern üblicherweise als Nebenprodukte angeboten werden. Kein Kopplungsgeschäft liegt dagegen vor, wenn der Abschluss des Kreditvertrags davon abhängig gemacht wird, dass der Verbraucher Geschäftsanteile beispielsweise an einem genossenschaftlichen Kreditinstitut hält. In dem Fall wird der Abschluss des Kreditvertrags nicht von dem Erwerb entsprechender Finanzprodukte abhängig gemacht.

Absatz 2 regelt die Rechtsfolgen für den Fall, dass ein Teil des gekoppelten Geschäfts oder sämtliche mit dem Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag gekoppelten Geschäfte unzulässig sind. Im ersten Halbsatz wird die Nichtigkeit dieser Geschäfte angeordnet; im zweiten Halbsatz wird klargestellt, dass dies die Wirksamkeit des abgeschlossenen Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrags unberührt lässt. Der erste Halbsatz ordnet die Nichtigkeit jedes Rechtsgeschäfts an, das in unzulässiger Weise an ein Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag gekoppelt ist. Gleichzeitig wird mit der Regelung zum Ausdruck gebracht, dass der Darlehensvertrag wirksam bleibt. Dadurch wird klargestellt, dass es sich um ein gesetzliches Verbot handelt (§ 134 BGB). Auch die teilweise Nichtigkeit ist möglich, wenn ein Kopplungsgeschäft aus mehreren Verträgen besteht, diese aber z. B. teilweise nach § 492b BGB zulässig sind. Dass der Verbraucher gegenüber dem Darlehensgeber schadensersatzberechtigt sein kann, wird nicht gesondert geregelt. Der Anspruch und sein Umfang ergeben sich aus den §§ 249 ff. BGB; von einem insoweit nur klarstellenden Hinweis im Gesetzestext wurde abgesehen. Absatz 2 setzt Artikel 38 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie um.

Zu § 492b

§ 492b Absatz 1 und 2 BGB beruht auf der Befugnis aus Artikel 12 Absatz 2 und 4 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie, weiterhin Ausnahmefälle für gekoppelte Geschäfte zuzulassen. Dadurch wird den Anbietern von Immobilien-Verbraucherdarlehen ermöglicht, ihr Angebot mittels bestimmter Produkte zu diversifizieren und mit Wettbewerbern zu konkurrieren. Auch für Verbraucher kann die Möglichkeit vorteilhaft sein, diese Finanzdienstleistungen oder -produkte im Paket mit einem Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag zu erwerben (Absatz 1). Der Vertrieb von einschlägigen Versicherungen als gekoppeltes Produkt bleibt ebenfalls grundsätzlich zulässig, wenn die Vergleichbarkeit des Produkts und des Anbieters sichergestellt ist (Absatz 2). Ferner soll die Entwicklung weiterer neuartiger Kopplungsprodukte nicht ausgeschlossen werden. Sie können entwickelt und nach behördlicher Genehmigung vertrieben werden (Absatz 3). Diese Regelung beruht auf Artikel 12 Absatz 3 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie.

Zu Absatz 1

Absatz 1 nimmt einen eng umgrenzten Personenkreis von dem umfassenden Verbot („oder ein Dritter“) in § 492a Absatz 1 BGB aus. Damit wird es für den Darlehensnehmer, für einen Familienangehörigen oder für beide zusammen zulässig, ein solches gekoppeltes Geschäft abzuschließen. Unter Familienangehörigen sind nur Personen in einem sozialen Näheverhältnis zum Darlehensnehmer zu verstehen. Darunter fallen Ehegatten und eingetragene Lebenspartner, Verwandte im Sinne des § 1589 BGB bis zum dritten Grad sowie Verschwägerter im Sinne des § 1590 BGB bis zum zweiten Grad. Von einer gesonderten Umsetzung der vom Richtlinien text vorgesehenen weiteren Alternative „nahe Verwandte“ ins deutsche Recht wird daneben abgesehen und von der Möglichkeit, insoweit weitergehende Ausnahmen vom Kopplungsverbot vorzunehmen, kein Gebrauch gemacht.

Absatz 1 enthält, unterteilt in drei Fallgruppen, eine Liste der Finanzdienstleistungen und -produkte, die weiterhin unter bestimmten Bedingungen mit einem Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag gekoppelt werden können.

Absatz 1 Nummer 1 erfasst die Fälle, in denen ein Zahlungs- oder Sparkonto Gegenstand des Kopplungsgeschäfts ist. Der einzige Zweck des gekoppelten Kontos muss darin bestehen, Kapital für die Erfüllung der Verbindlichkeiten bzw. Bedingungen aus dem Darlehensvertrag anzusammeln. In Nummer 1 wird von der Mitgliedstaatenbefugnis des Artikels 12 Absatz 2 Buchstabe a der Wohnimmobilienkreditrichtlinie Gebrauch gemacht. In den Fällen des § 492b Absatz 1 Nummer 1 Buchstabe b liegt ein einziger Zweck auch dann vor, wenn neben dem Ansammeln von Kapital das Erlangen eines Rechtsanspruchs auf Auszahlung des Kapitals (etwa nach § 1 Absatz 2 Bausparkassengesetz) angestrebt wird. Es handelt sich bei den Zwecken „Ansammeln von Kapital“ und „Erlangung eines Rechtsanspruchs“ um den einzigen Zweck „Ansammeln von Kapital, um die erforderlichen Mittel für die Gewährung des Darlehens bereitzustellen“ im Sinne der Vorschrift. Der Wortlaut „für die Gewährung des Darlehens“ macht darüber hinaus deutlich, dass der Darlehensvertrag noch nicht geschlossen worden sein muss. Es reicht, wenn sein künftiger Abschluss wie bei Bauspardarlehen aufgrund eines Bausparvertrags üblich davon abhängig gemacht wird, dass zuvor Ansparleistungen erbracht werden.

Absatz 1 Nummer 2 erfasst andere Anlageprodukte. Er richtet sich statt auf klassische Sparkonten auf sonstige Anlageprodukte und private Rentenprodukte, die neben ihrer eigentlichen Zweckbestimmung, Absicherung des Ruhestandseinkommens, zugleich als Sicherheit für das Immobilien-Verbraucherdarlehen begeben werden. Unter Nummer 2 fallen private Rentenprodukte oder sonstige Anlageprodukte, die, wie z. B. private Rentenversicherungen, spezifisch darauf ausgerichtet sind, nach Erreichen der Altersgrenze ausgezahlt zu werden. Erfasst sind um Beispiel Riester- oder Rürup-Renten, auch wenn es sich um einen Banksparvertrag handelt. Insoweit geht Nummer 2 der Nummer 1 vor. Der Begriff „in erster Linie“ verlangt, dass eine klare und für Dritte erkennbare Zweckbindung vorhanden ist. Nicht ausreichend ist es jedoch, wenn z. B. ein Sparvertrag oder Anteile an einem Investmentfonds zwar nach dem Willen des Kunden der privaten Altersvorsorge dient, die Zweckbindung aber nicht vertraglich manifestiert ist. Diese enge Auslegung folgt aus dem Ausnahmecharakter der Nummer 2. In Nummer 2 wird von der Mitgliedstaatenbefugnis des Artikels 12 Absatz 2 Buchstabe b der Wohnimmobilienkreditrichtlinie Gebrauch gemacht.

Die in Nummer 1 und Nummer 2 genannten Produkte können nur bei Vorliegen einer bestimmten Zweckbindung mit dem Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag gekoppelt werden. Zulässig sind jeweils drei Arten: zur Ansammlung von Kapital, zur Zusammenlegung finanzieller Mittel, um das Darlehen zu erhalten, oder zur Hingabe zusätzlicher Sicherheiten für den Fall des Zahlungsausfalls.

Die erste Art der Zweckbindung („Ansammlung von Kapital“) regelt den klassischen Fall, in dem auf einem anderen Konto desselben Kreditgebers ein Guthaben angesammelt wird. Eine entsprechende Zweckabrede, dass das Guthaben zur Absicherung des Kredits verwendet werden darf oder hierfür verwendet werden soll, muss bestehen. Hierunter fällt im Fall der Nummer 1 Buchstabe b u. a. der Bausparvertrag, im Fall der Nummer 2 Buchstabe b z. B. ein Wohn-Riestersparvertrag.

Die zweite Art der Zweckbindung („Bereitstellung der erforderlichen Mittel für die Gewährung des Darlehens“) ergänzt die erste („Ansammlung von Kapital“) als Auffangtatbestand. Die Wendung „erforderliche Mittel bereitstellen“ ist weit zu verstehen. Sie erfasst sonstige Fälle, in denen finanzielle Ressourcen des Darlehensnehmers oder eines Familienangehörigen durch die Eröffnung eines mit dem Darlehen verbundenen Kontos (Nummer 1) oder Anlage- oder Rentenprodukt (Nummer 2) gebündelt werden sollen. Die Zweckbindung „für die Gewährung des Darlehens“ ist wie oben dargelegt weit zu verstehen. Es reicht insoweit aus, dass der künftige Abschluss eines Immobilien-Verbraucherdarlehens davon abhängig gemacht wird.

Die dritte Art der Zweckbindung („zusätzliche Sicherheit für den Fall des Zahlungsausfalls“) erfasst insbesondere die Fälle mit Drittbezug, d. h. wenn nahe Angehörige Geldmittel auf einem Konto zur Verfügung stellen, um die Sicherheit für den Darlehensgeber zu erhöhen. Erklären sich z. B. die Eltern oder ein Elternteil des Darlehensnehmers damit einverstanden, ein Sparkonto mit einer Mindesteinlage von 50 000 Euro als Sicherheit für das Darlehen zu begeben, ist dies zulässig.

Absatz 1 Nummer 3 regelt sogenannte „Darlehensverträge mit Wertbeteiligung“, die nach Auskunft der Kommission primär in Großbritannien üblich sind. Hierbei handelt es sich um Kreditverträge, bei denen das zurückzuzahlende Kapital auf einem vertraglich festgelegten Prozentsatz des Werts der Immobilie zum Zeitpunkt der Rückzahlung oder der Rückzahlungen des Kapitals beruht. Hiermit wird von der Mitgliedstaatenbefugnis des Artikels 12 Absatz 2 Buchstabe c der Wohnimmobilienkreditrichtlinie Gebrauch gemacht. Die hiermit bezeichneten Kopplungsprodukte können dazu beitragen, das wirtschaftliche Risiko des Verbrauchers zu begrenzen, insbesondere

bei fallenden Immobilienpreisen. Daher soll es nicht unzulässig werden, diese Produkte gekoppelt anbieten zu können.

Zu Absatz 2

Absatz 2 erlaubt weiterhin, den Abschluss eines Immobiliendarlehensvertrags davon abhängig zu machen, dass der Darlehensnehmer einen das Kreditrisiko ganz oder teilweise absichernden Versicherungsvertrag abschließt. Die hierdurch angestrebte zusätzliche Absicherung des Kredits ist sinnvoll und soll zulässig bleiben. Personen mit einem sozialen Näheverhältnis sind, im Unterschied zu Absatz 1, nicht erfasst. Dem Verbraucher muss aber gestattet sein, den etwaig vom Darlehensgeber bevorzugten Versicherungsanbieter durch einen seiner Wahl zu ersetzen, wenn diese Police dasselbe Schutzniveau bietet. Hierdurch werden die Vergleichbarkeit der Angebote und damit die Preistransparenz erhöht.

Absatz 2 bezieht sich auf Versicherungen, die entweder den Rückzahlungsanspruch oder den Wert des Sicherungsgegenstandes absichern, d. h. einschlägig sind. Dies ist z. B. bei Kreditausfallversicherungen, Lebensversicherungen oder Feuer- oder Wohngebäudeversicherungen der Fall, durch die der Wert der Sicherheit abgesichert wird (Erwägungsgrund 42 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie). Die Leistung der Versicherung, mit der der Verbraucher das gekoppelte Angebot ersetzen kann, muss gleichwertig sein. D. h. Eintritts- und Leistungsvoraussetzungen der Versicherungsverträge müssen nicht deckungsgleich sein, aber der Versicherungsvertrag, mit dem das gekoppelte Angebot ersetzt werden soll, muss mindestens die gleiche Versicherungssumme und den gleichen Umfang des versicherten Risikos wie das gekoppelte Angebot aufweisen. Hiermit wird dem Erfordernis der Wohnimmobilienkreditrichtlinie entsprochen, dass die alternative Versicherungspolice eine „gleichwertige Garantieleistung“ aufweisen muss.

Zu Absatz 3

Absatz 3 ermöglicht, weitere Kopplungsgeschäfte von dem Verbot des Absatzes 1 auszunehmen. Voraussetzung ist eine behördliche Genehmigung sowohl des Produkts als auch der Kopplung. Mit der Umsetzung der durch Artikel 12 Absatz 3 Wohnimmobilienkreditrichtlinie vorgesehenen Regelung wird die Möglichkeit geschaffen, bislang nicht vermarktete (Finanz-)Produkte vom Kopplungsverbot auszunehmen, sofern dies vorteilhaft für den Verbraucher ist. Daher bezieht sich diese Genehmigungsmöglichkeit nur auf neuartige Finanzprodukte, die zum Zeitpunkt der Verabschiedung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie noch nicht vertrieben worden sind. Die Genehmigungsbehörde, die die Kopplung erlaubt, hat zu prüfen, ob die weiteren Voraussetzungen des Artikels 12 Absatz 3 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie erfüllt sind. Die Genehmigung darf nur erteilt werden, wenn das angebotene gekoppelte Produkt oder die Produktkategorie nicht separat erhältlich ist und erstmals nach dem 20. März 2014 vertrieben worden ist. Die Kopplung muss ferner unter gebührender Berücksichtigung der Verfügbarkeit und der Preise der einschlägigen, auf dem Markt angebotenen Produkte einen klaren Nutzen für die Verbraucher bieten.

Zu Nummer 11

§ 493 BGB regelt die Unterrichtungspflichten des Darlehensgebers während eines bestehenden Vertragsverhältnisses. Absatz 3 Satz 2 wird redaktionell angepasst. Der neue Absatz 4 führt eine Sonderregelung für Immobiliendarlehensverträge in Fremdwährungen ein, die dazu verpflichtet, den Darlehensnehmer über bestimmte Wechselkursschwankungen zu informieren. Absatz 5 regelt die Informationspflichten des Darlehensgebers, wenn der Darlehensnehmer ihm die Absicht der vorzeitigen Rückzahlung des Darlehens mitteilt. Der neue Absatz 6 entspricht dem bisherigen Absatz 4.

Zu Buchstabe a

§ 493 Absatz 3 Satz 2 ist redaktionell anzupassen. Absatz 3 Satz 1 regelt, wie der Darlehensgeber einen Darlehensnehmer bei einem Immobiliendarlehensvertrag mit veränderlichem Sollzinssatz zu unterrichten hat, damit eine Anpassung des Sollzinssatzes wirksam wird. Nach Satz 2 sind hiervon Abweichungen nach Maßgabe der Regelung in Artikel 247 § 15 Absatz 2 EGBGB zulässig. Eine weitere Abweichung wird nunmehr in § 15 Absatz 3 EGBGB geregelt. Daher ist Satz 2 entsprechend anzupassen. Zur inhaltlichen Ausgestaltung der neuen Ausnahmeregelung wird auf die Begründung zu Artikel 247 § 15 Absatz 3 EGBGB verwiesen.

Zu Buchstabe b

Der neu angefügte Absatz 4 führt eine besondere Informationspflicht für Immobiliendarlehensverträge in Fremdwährungen gemäß § 503 Absatz 1 Satz 1 BGB, auch in Verbindung mit Satz 3, und solche Fälle ein, die zwar ein Fremdwährungskredit im Sinne von Artikel 4 Nummer 28 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie,

nicht aber ein Immobilien-Verbraucherdarlehen in Fremdwährung nach § 503 Absatz 1 Satz 1 des BGB sind. Durch Absatz 4 wird Artikel 23 Absatz 4 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt.

Gemäß Absatz 4 entsteht die Informationspflicht zum einen nach Satz 1, wenn aufgrund der unterschiedlichen Entwicklung der Wechselkurse der Darlehenswährung und der Landeswährung oder der Landeswährungen des Verbrauchers, in die aufgrund des § 503 Absatz 1 Satz 1 oder Absatz 1 Satz 1 in Verbindung mit Satz 3 BGB eine Umwandlung verlangt werden kann, sich die verbleibende Gesamtbelastung des Darlehensnehmers oder der Gegenwart der regelmäßigen Raten im Vergleich zu den ursprünglichen Wechselkursen um 20 Prozent erhöht. Zum anderen ist nach Satz 3 der Verbraucher zu informieren, wenn ein Darlehensvertrag in der Wohnsitzwährung des Verbrauchers abgeschlossen wurde, der Verbraucher aber zum Zeitpunkt der Kreditwürdigkeitsprüfung überwiegend sein Einkommen in einer anderen Währung bezieht, ohne dass ein Fall des § 503 Absatz 1 Satz 3 vorliegt (z. B. weil kein vertragliches Umwandlungsrecht vereinbart wurde).

Artikel 23 Absatz 4 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie verlangt eine Warnung für den Fall, dass der Wert des vom Verbraucher noch zu zahlenden Restbetrags oder der regelmäßigen Raten um mehr als 20 Prozent von dem Wert abweicht, der gegeben wäre, wenn der Wechselkurs zwischen der Währung des Kreditvertrags „und der Währung des Mitgliedstaats“ zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kreditvertrags angewandt würde. Gefordert wird damit eine Warnung, falls eine Umwandlung in die Währung des Mitgliedstaats erfolgen kann, in welchem der Darlehensnehmer bei Vertragsschluss seinen Wohnsitz hat oder in dessen Währung er relevantes Einkommen oder Vermögenswerte hat. Vom Wortlaut her könnte die Vorschrift auch so zu verstehen sein, dass „Mitgliedstaat“ der die Richtlinie umsetzende Mitgliedstaat ist. Dann wäre für Deutschland die deutsche Währung, also Euro, maßgeblich. Dies greift zu kurz. Würde dann z. B. eine deutsche Bank einem Polen einen Fremdwährungskredit in Euro gewähren, käme es nach dem Richtlinienwortlaut auf Wertabweichungen des Euro gegenüber dem Euro an. Dies wäre sinnwidrig und bliebe hinter dem gewünschten Regelungsgehalt von Artikel 23 Absatz 4 zurück. Er will alle erfassten Fremdwährungskredite in gleicher Weise regeln. Sinn und Zweck des Warnhinweises gebieten es jedenfalls, den Warnhinweis immer dann zu erteilen, wenn sich das Wechselkursverhältnis der Darlehensvertragswährung zu der Währung, in die die Umwandlung verlangt werden kann, entsprechend entwickelt. Dieser Fall wird von § 493 Absatz 4 Satz 1 erfasst. Die Wohnimmobilienkreditrichtlinie lässt dies aufgrund der Formulierung, dass eine Warnung „zumindest“ im in Artikel 23 Absatz 4 genannten Fall zu erfolgen hat, jedenfalls zu.

Die Informationspflicht entsteht darüber hinaus auch in dem von Satz 3 geregelten Fall, wenn zwar kein Umwandlungsrecht gemäß § 503 Absatz 1 Satz 3 BGB vertraglich vereinbart wird, aber dennoch ein „Fremdwährungskredit“ nach der Definition der Wohnimmobilienkreditrichtlinie (Artikel 4 Nummer 28 Buchstabe a) vorliegt. Die Richtlinie schreibt in Artikel 23 Absatz 4 Satz 2 vor, dass in jedem Fall, der nach Artikel 4 Nummer 28 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie einen Fremdwährungskredit darstellt, eine Warnung erteilt werden muss. Das Umwandlungsrecht kann hingegen auch in bestimmten Fällen der vertraglichen Vereinbarung durch die Parteien überlassen werden, Artikel 23 Absatz 2 Unterabsatz 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie. Dies führt dazu, dass Informationspflicht und Umwandlungsrecht bei Fremdwährungskrediten auseinander fallen können (vgl. Artikel 23 Absatz 4 Satz 2 der Richtlinie). Daher besteht die Informationspflicht nach § 493 Absatz 4 BGB auch dann, wenn zwar aufgrund von Einkommen in einer Fremdwährung ein Fremdwährungskredit im Sinne der Richtlinie besteht, aber ein Umwandlungsrecht nicht vertraglich vereinbart wurde. Gleiches gilt, wenn Vermögenswerte in einer Fremdwährung gehalten werden, die zur Rückzahlung des Darlehens bestimmt sind, aber für die ebenfalls kein Umwandlungsrecht vertraglich vereinbart wurde.

Die Informationspflicht, mit der die Pflicht zur Warnung gemäß Artikel 23 Absatz 4 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt wird, entsteht nur, wenn die Abweichung von 20 Prozent sich zum Nachteil des Darlehensnehmers auswirkt. Die Information über die Wechselkursschwankung hat warnenden Charakter, wie sich aus den in Satz 2 geregelten Einzelheiten der Informationspflicht ergibt. Hiermit wird Artikel 23 Absatz 4 Satz 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt, nach dem der Darlehensnehmer über einen „Anstieg“ des Restbetrags bzw. der Raten zu informieren ist. Der Darlehensgeber muss den Wechselkurs zwischen der Darlehenswährung und der Währung oder Währungen, in die aufgrund des § 503 BGB eine Umwandlung verlangt werden kann oder hätte gemäß § 503 Absatz 1 Satz 3 vereinbart werden können, während der Vertragsdauer überwachen. Sobald der Abstand zwischen dem noch zu zahlenden Restbetrag und dem Betrag, der noch ausstehen würde, wenn sich der Wechselkurs zwischen den beiden Währungen seit Vertragsschluss nicht geändert hätte, 20 Prozent erreicht, muss der Darlehensgeber den Darlehensnehmer unverzüglich informieren.

Satz 2 konkretisiert den Inhalt der Informationspflicht. Die Information ist auf einem dauerhaften Datenträger (§ 126b BGB) zu übermitteln (Nummer 1). Mit der Information hat der Darlehensgeber dem Darlehensnehmer die Veränderung des noch zu zahlenden Restbetrags des Darlehens in der Währung mitzuteilen, in die aufgrund § 503 BGB das Darlehen umgewandelt werden kann oder – in Fällen des § 493 Absatz 4 Satz 3 – hätte umgewandelt werden können (Nummer 2). Dies entspricht der Verpflichtung aus Artikel 23 Absatz 4 Satz 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie, den Darlehensnehmer mit dieser Warnung „über einen Anstieg des vom Verbraucher zu zahlenden Gesamtbetrags“ zu unterrichten. Der Begriff „Gesamtbetrag“ kann hier allerdings nicht aus der Wohnimmobilienkreditrichtlinie übernommen werden. Stattdessen wird der Begriff „Restbetrag“ verwendet. „Gesamtbetrag“ ist in Artikel 247 § 3 Absatz 2 EGBGB definiert und erfasst den Gesamtkreditbetrag im Sinne der Wohnimmobilienkreditrichtlinie (siehe Artikel 4 Nummer 12 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie in Verbindung mit Artikel 3 Buchstabe l der Verbraucherkreditrichtlinie). Mit dem vom Verbraucher noch zu zahlenden Gesamtbetrag im Sinne der Wohnimmobilienkreditrichtlinie ist der ausstehende Restbetrag einschließlich ausstehender Zinsen und Kosten gemeint. Maßstab für den Vergleich ist dieser Restbetrag in der Währung, in die umgewandelt werden kann. Wird von der Gestaltungsmöglichkeit in § 503 BGB so Gebrauch gemacht, dass eine Umwandlung in beide in Betracht kommenden Währungen verlangt werden kann, ist bei Vorliegen der Voraussetzungen der Restbetrag in beiden Währungen anzugeben. Überdies ist der Darlehensnehmer über sein Umwandlungsrecht in eine bzw. mehrere andere Währungen und die hierfür geltenden Bedingungen zu informieren (Nummer 3). Ferner sind ihm gegebenenfalls weitere Möglichkeiten zur Begrenzung des Wechselkursrisikos zu erläutern. Wegen der Einzelheiten zum Umwandlungsrecht wird auf die Einzelheiten zur Begründung von § 503 BGB verwiesen.

Die Information ist gemäß Nummer 4 in regelmäßigen Abständen zu wiederholen, solange die Differenz von 20 Prozent nicht unterschritten wird. Der Darlehensgeber ist nach dem Wortlaut der Wohnimmobilienkreditrichtlinie zu regelmäßigen Warnungen verpflichtet. Der Entwurf nimmt diese unbestimmte Zeitbestimmung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie auf und überlässt die Ausprägung dem Richterrecht. In der Regel dürfte es ausreichen, wenn der Darlehensnehmer quartalsweise informiert wird. Jedenfalls wird in Anlehnung an § 675d Absatz 1 BGB in Verbindung mit Artikel 248 § 8 und § 10 Satz 2 EGBGB eine monatliche Unterrichtung ausreichend sein. Der Darlehensnehmer bleibt auf diese Weise gewarnt. Durch die regelmäßigen Wiederholungen wird ihm kontinuierlich vor Augen geführt, dass sich sein Darlehen in eine gefährliche Richtung entwickelt. Auf diese Weise soll der Verbraucher zum Handeln angeregt werden, bevor die Wechselkursentwicklung seine finanziellen Möglichkeiten übersteigt.

Absatz 5 gilt nur für Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge und enthält neue Regelungen, wie ein Darlehensnehmer über die Modalitäten der vorzeitigen Rückzahlung zu informieren ist. Er dient der Umsetzung von Artikel 25 Absatz 4 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie.

Satz 1 verpflichtet den Darlehensgeber eines Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrags, dem Darlehensnehmer alle Informationen zur Verfügung zu stellen, die dieser benötigt, um zu prüfen, ob eine vorzeitige Rückzahlung seines Darlehens für ihn in Betracht kommt. Voraussetzung ist lediglich, dass der Darlehensnehmer ihm seine diesbezügliche Absicht mitteilt. Dies kann formlos geschehen. Die Informationen muss der Darlehensgeber dann unverzüglich auf einem dauerhaften Datenträger (§ 126b Satz 2 BGB) erteilen.

Satz 2 regelt den Mindestinhalt der in Satz 1 angesprochenen Informationen. Diese betreffen zunächst die Frage, ob eine vorzeitige Rückzahlung im konkreten Fall überhaupt zulässig ist (Nummer 1). Ist das der Fall, muss der zurückzuzahlende Restbetrag angegeben werden (Nummer 2). Wenn eine Vorfälligkeitsentschädigung nach § 502 BGB zu zahlen ist, so ist zusätzlich über ihre Höhe zu informieren (Nummer 3). Wegen der Einzelheiten zur Vorfälligkeitsentschädigung wird auf die Begründung zu § 502 BGB verwiesen. Nummer 3 enthält ferner eine Regelung für den Fall, dass der Darlehensgeber für die nach Absatz 5 zu erteilenden Informationen bestimmte Annahmen zugrunde legt. Unter Annahmen sind Berechnungsgrundlagen und Methoden zu verstehen, auf die der Darlehensnehmer zur Berechnung der einzelnen Posten des geschuldeten Restbetrags zurückgreifen kann. Dies bezieht sich zunächst auf die Berechnung des zurückzuzahlenden Restbetrags. Darüber hinaus sind die Annahmen, aufgrund derer der Darlehensgeber die Vorfälligkeitsentschädigung auf Grundlage der im Vertrag angegebenen Berechnungsmethode (Artikel 247 § 7 Absatz 2 EGBGB) konkret berechnen wird, dem Darlehensnehmer gegenüber offenzulegen.

Zu Buchstabe c

Absatz 6 entspricht dem bisherigen Absatz 4. Er ordnet weiterhin an, dass die Informationspflichten während des Vertragsverhältnisses grundsätzlich auch den neuen Gläubiger treffen, wenn Forderungen aus dem Darlehensvertrag abgetreten werden. Die Informationspflichten werden um die neuen Pflichten aus Absatz 4 und 5 ergänzt; im Übrigen bleibt die Vorschrift unverändert.

Zu Nummer 12**Zu Buchstabe a**

In § 494 Absatz 1 BGB ist der Verweis auf Artikel 247 § 9 EGBGB zu streichen, da der bisherige Regelungsinhalt des Artikels 247 § 9 EGBGB entfällt und die hierin enthaltenen Sonderregelungen den jeweiligen allgemeinen Regelungen des Artikels 247 EGBGB zugeordnet werden. Eine inhaltliche Änderung geht damit nicht einher.

Zu Buchstabe b

Der bisherige Satz 3 wird zum zweiten Halbsatz von Satz 2; sein Anwendungsbereich wird zugleich auf Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge beschränkt. Er ordnet damit zukünftig nur noch an, dass bei Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen mit einem Nettodarlehensbetrag von über 75 000 Euro Sicherheiten auch dann gefordert werden können, wenn sie nicht im Vertrag angegeben wurden. Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge werden nicht von der Ausnahme erfasst. Andernfalls könnten Darlehensgeber bei Verträgen ab einem Nettodarlehensbetrag von über 75 000 Euro darauf verzichten, die Bestellung eines Grundpfandrechts oder einer Reallast als Sicherheit im Vertrag zu erwähnen. Trotzdem wären sie berechtigt, diese zu fordern, wenn dies außerhalb des Darlehensvertrags vereinbart wäre. Da aber im Anwendungsbereich des § 491 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 BGB die Bestellung eines Grundpfandrechts oder einer Reallast als Sicherheit wesentliches Element für das Vorliegen eines Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrags ist, erscheint es sachgerecht, die Erwähnung im Vertrag zu verlangen. Damit wird hinsichtlich der Sicherheiten erreicht, dass aus dem Vertragstext selbst hervorgeht, ob es sich um ein Allgemein- oder ein Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag handelt.

Der neue Satz 3 begründet eine Sonderregelung für fehlende Angaben zum Umwandlungsrecht bei Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen in Fremdwährungen gemäß § 503 Absatz 1 BGB. Die Angaben zum Umwandlungsrecht sowie die Angaben über die Informationspflicht bei Änderungen des Wechselkursverhältnisses zum Nachteil des Verbrauchers um mehr als 20 Prozent sind nach Artikel 247 § 7 Absatz 2 Nummer 2 EGBGB Pflichtangaben und unterfallen daher § 494 Absatz 1 BGB. Der Verbraucher erhält durch Satz 3 das Recht, die Währung des Fremdwährungsdarlehens jederzeit zu wechseln. Entsprechend § 503 Absatz 1 BGB erschöpft sich dieses Recht in einer einmaligen Umwandlung. Allerdings muss der Verbraucher nicht warten, bis sich das Wechselkursverhältnis um 20 Prozent zu seinem Nachteil verändert hat; das Umwandlungsrecht wird vom Erreichen der 20 Prozent-Marke entkoppelt. Diese Sonderregelung gilt für fehlende Angaben zum Umwandlungsrecht und für fehlerhafte Angaben, die zulasten des Verbrauchers von der gesetzlichen Vorschrift abweichen. Abweichungen zugunsten des Verbrauchers werden hingegen von Satz 3 nicht erfasst. In diesen Fällen wird die für den Verbraucher günstigere Angabe Teil des Vertrages, an den der Darlehensgeber gebunden bleibt (z. B. bestünde das Umwandlungsrecht bei einer Wechselkursabweichung von 15 Prozent, falls im Vertrag 15 Prozent angegeben ist).

Nicht unter § 494 Absatz 6 Satz 3 BGB fallen fehlende oder fehlerhafte Angaben über die Hinweispflicht aufgrund § 493 Absatz 4 Satz 1 BGB. Dieser Hinweis ist nach Artikel 247 § 7 Absatz 2 Nummer 2 EGBGB ebenfalls eine Pflichtangabe bei Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen in Fremdwährungen. Zu diesem Hinweis bleibt der Darlehensgeber jedoch unabhängig davon verpflichtet, ob der Hinweis im Vertrag unterblieben oder fehlerhaft ist. Führt dies im Weiteren dazu, dass dem Verbraucher durch die fehlerhafte oder unterbliebene Information ein Schaden entsteht, ist er durch die allgemeinen Schadensersatzregeln ausreichend geschützt.

Zu Nummer 13**Zu Buchstabe a**

Der neue § 495 Absatz 3 enthält Sonderregelungen für Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge, die aus Artikel 14 Absatz 6 Unterabsatz 2 ff. der Wohnimmobilienkreditrichtlinie folgen.

Bei Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen ist es nunmehr, anders als bei Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen, nicht mehr möglich, weder ein Widerrufsrecht noch eine Bedenkzeit einzuräumen. In den Fällen, in denen bisher ein Widerrufsrecht auch für Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge vollständig ausgeschlossen war, wird nunmehr eine siebentägige Bedenkzeit (innerhalb derer der Verbraucher das Angebot aber bereits annehmen kann) eingeführt. In diesen Fällen erscheint ein Widerrufsrecht nach wie vor nicht praxisgerecht.

Zu Buchstabe b

Satz 1 verweist auf die Fälle, in denen dem Verbraucher bei einem Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag nach Absatz 2 kein Widerrufsrecht zusteht. Dies ist der Fall bei Umschuldungsdarlehen (§ 495 Absatz 2 Nummer 1 BGB), notariell zu beurkundenden Darlehen (§ 495 Absatz 2 Nummer 2 BGB) und eingeräumten Überziehungsmöglichkeiten bzw. geduldeten Überziehungen (§ 495 Absatz 2 Nummer 3 BGB). Stattdessen muss der Darlehensgeber dem Verbraucher nunmehr eine Bedenkzeit von mindestens sieben Tagen einräumen. Die Dauer der Frist wird bei sieben Tagen belassen und nicht, wie im Falle des Widerrufsrechts, auf 14 Tage erhöht. Praktische Bedeutung dürfte die Regelung in erster Linie für Umschuldungsdarlehen (§ 495 Absatz 2 Nummer 1 BGB) haben. Hier erscheint es im Interesse beider Parteien sinnvoll, mit dem endgültigen Vertragsschluss nicht länger als sieben Tage zuzuwarten. Die Bedenkzeit stellt eine Annahmefrist im Sinne von § 148 BGB dar und führt dazu, dass der Darlehensgeber an sein Vertragsangebot für die Dauer der Bedenkzeit im Sinne von § 145 BGB gebunden ist. Nach Ablauf der Bedenkzeit erlischt das Angebot. Innerhalb der Bedenkzeit kann der Verbraucher das Angebot jederzeit annehmen. Der Lauf der Frist richtet sich nach den §§ 187 ff. BGB.

Satz 2 bestimmt den Beginn der Bedenkzeit aus Satz 1. Sie beginnt, wenn der Verbraucher das Vertragsangebot ausgehändigt bekommen hat.

Zu Nummer 14

Die in § 496 BGB enthaltenen Regelungen zu Einwendungsverzicht, Wechsel- und Scheckverbot sollen weiterhin auch für alle Verbraucherdarlehensverträge gelten. Europarechtliche Vorgaben stehen dem nicht entgegen. In Absatz 2 wird redaktionell klargestellt, dass es sich bei den erfassten Vertragstypen um Verbraucherdarlehensverträge handeln muss. Eine inhaltliche Änderung ist hiermit nicht verbunden.

Zu Nummer 15

§ 497 BGB, der weiterhin die Folgen des Verzugs des Darlehensnehmers regelt, wird mit dem neu angefügten Absatz 4 um Sonderregelungen für Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge ergänzt. Diese waren bislang in Absatz 1 und 2 des § 503 BGB gegenwärtige Fassung geregelt. Eine materielle Änderung des bisherigen Rechts geht mit dieser Änderung nicht einher.

Zu Nummer 16

Auch in § 498 BGB, der die Gesamtfälligkeit bei Teilzahlungsdarlehen regelt, werden die bisherigen Spezialregelungen des § 503 BGB gegenwärtiger Fassung der allgemeinen Regelung des § 498 BGB als Absatz 2 hinzugefügt. Zugleich wird die Vorschrift redaktionell überarbeitet, um sie übersichtlicher zu gestalten.

Der bisherige Inhalt des § 498 BGB wird zu Absatz 1. Er regelt weiterhin die Grundsätze, unter denen ein Darlehen, das in Teilzahlungen zu tilgen ist, gekündigt werden kann. Er erfasst wie bisher alle Verbraucherdarlehensverträge, d. h. sowohl Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge als auch Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge.

Ergänzt wird die Regelung durch den neuen Absatz 2. Er enthält die bislang in § 503 Absatz 3 BGB gegenwärtige Fassung normierte Sonderregelung, die festlegt, wann ein Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag wegen Zahlungsverzugs gekündigt werden kann. Inhaltlich bleibt die Regelung unverändert. Es gilt weiterhin, dass der Verbraucher mit mindestens 2,5 Prozent des Nennbetrags in Verzug sein muss.

Zu Nummer 17

In § 499 BGB werden die Absätze 1 und 2 redaktionell angepasst, um klarzustellen, dass sie weiterhin ausschließlich auf Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge anwendbar sind. Ein neuer Absatz 3 wird angefügt. Er bestimmt, dass eine nicht ordnungsgemäße Kreditwürdigkeitsprüfung im Regelfall den Darlehensgeber nicht zur Kündigung des Verbraucherdarlehensvertrags berechtigt.

Zu Buchstabe a

Absatz 1 beschränkt durch zwei Regelungen die Möglichkeit des Darlehensgebers, ein Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag zu kündigen (Kündigungsverbot bei vertraglich befristeten Darlehen und Verbot einer Kündigungsfrist von unter zwei Monaten bei unbefristeten Darlehen). Durch die redaktionelle Klarstellung wird erreicht, dass die Regelung weiterhin auf Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge beschränkt bleibt. § 503 Absatz 1 BGB gegenwärtige Fassung schloss die Erstreckung auf Immobiliendarlehensverträge aus. Hieran wird festgehalten.

Zu Buchstabe b

Absatz 2 regelt weiterhin ein Leistungsverweigerungsrecht des Darlehensgebers, wenn bei einem Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag eine Zeit für die Rückzahlung nicht bestimmt ist. Die Vorschrift gilt weiterhin nur für Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge. Um dies zu gewährleisten, ist die Vorschrift redaktionell anzupassen, da die Sonderregelung des § 503 BGB gestrichen wird, die bislang seine Anwendung auf Immobiliendarlehensverträge ausschloss.

Zu Buchstabe c

Absatz 3 Satz 1 betrifft die Bindung des Darlehensgebers an einen nach einem Verstoß gegen die Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung nach den §§ 505a ff. BGB zustande gekommenen Verbraucherdarlehensvertrag. Die Vorschrift sieht vor, dass der Darlehensgeber einen Darlehensvertrag nicht allein deshalb kündigen, auf andere Weise beenden oder dessen Änderung verlangen kann, weil die vom Darlehensnehmer vor Vertragsschluss gemachten Angaben unvollständig waren oder weil die Prüfung der Kreditwürdigkeit nicht ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Mit der Vorschrift werden Artikel 18 Absatz 4 Satz 1 und Artikel 20 Absatz 3 Unterabsatz 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt. Artikel 18 Absatz 4 sieht vor, dass ein zwischen einem Kreditgeber und einem Verbraucher abgeschlossener Kreditvertrag vom Kreditgeber nicht nachträglich mit der Begründung widerrufen oder zum Nachteil des Verbrauchers geändert werden kann, dass die Prüfung der Kreditwürdigkeit nicht ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Artikel 20 Absatz 3 Unterabsatz 2 verbietet es einem Kreditgeber, einen Kreditvertrag mit der Begründung zu beenden, dass die vor Abschluss des Kreditvertrags vom Verbraucher erhaltenen Angaben unvollständig waren. Die unterschiedliche Terminologie „widerrufen oder zum Nachteil des Verbrauchers geändert“ einerseits und „beenden“ andererseits ist nicht als rechtstechnische Unterscheidung zu verstehen. Sinn und Zweck beider Vorschriften ist es, die Verantwortlichkeit des Darlehensgebers für die Kreditwürdigkeitsprüfung auch nach Vertragsschluss fortwirken zu lassen. Es soll ihm verwehrt sein, den Vertrag aus welchem Rechtsgrund auch immer zu beenden oder zum Nachteil des Verbrauchers anzupassen, wenn allein solche Fehler oder Unstimmigkeiten in der Kreditwürdigkeitsprüfung der Grund für die Kündigung oder Anpassung sind und die Unstimmigkeiten nicht durch unredliches Verhalten des Verbrauchers verursacht wurden. Die im Umsetzungsgesetz gewählte Terminologie „kündigen, auf andere Weise beenden oder [...] Änderung verlangen“ ist zumindest nicht enger als die von der Wohnimmobilienkreditrichtlinie mit der Begrifflichkeit „widerrufen oder zum Nachteil des Verbrauchers geändert“ bzw. „beenden“ verwandte. Die Abweichung ist europarechtlich unbedenklich. Die Vorschrift schließt eine allein auf eine fehlerhafte Kreditwürdigkeitsprüfung oder auf unvollständige Angaben des Verbrauchers gestützte Kündigung ebenso aus wie auf diese Umstände gestützte Rücktritte, Anfechtungen oder Berufungen auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage. Nur so lässt sich das Regelungsziel der umgesetzten Vorschriften erreichen. Beendigungsverlangen, die (auch) auf andere Gründe gestützt werden, steht die Vorschrift nicht entgegen.

Absatz 3 Satz 2 bestimmt, dass die Vorschriften des Satzes 1 nicht eingreifen, wenn der Mangel der Kreditwürdigkeitsprüfung darauf beruht, dass der Darlehensnehmer dem Darlehensgeber für die Kreditwürdigkeitsprüfung relevante Informationen wissentlich vorenthalten oder dass er diese gefälscht hat. Die Relevanz der Informationen ist dabei nach § 505b Absatz 1 bis 3 BGB zu bestimmen und kann unterschiedlich ausfallen, abhängig davon, ob es sich um einen Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag oder einen Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag handelt. Absatz 3 Satz 2 dürfte in der Regel dann erfüllt sein, wenn der Darlehensnehmer im Rahmen der Kreditwürdigkeitsprüfung eines Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrags dem Darlehensgeber die nach neuen Artikel 247 § 1 Absatz 1 EGBGB erbetenen relevanten Informationen wissentlich nicht vollständig erteilt oder er insoweit wissentlich unrichtige Angaben macht oder gefälschte Dokumente (z. B. Gehaltsbescheinigungen) vorlegt.

In diesem Fall soll sich der Darlehensgeber nicht am Vertrag festhalten lassen müssen. Sinn und Zweck der Ausnahme ist es, dem Darlehensgeber zu ermöglichen, sich dann vom Vertrag zu lösen, „wenn festgestellt werden kann, dass der Verbraucher zum Zeitpunkt der Kreditwürdigkeitsprüfung vorsätzlich fehlerhafte oder gefälschte Informationen bereitgestellt hat oder Informationen, die zu einer negativen Kreditwürdigkeitsbeurteilung geführt hätten, absichtlich nicht bereitgestellt hat“ (vgl. Erwägungsgrund 58 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie). In diesen Fällen ist bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen eine Kündigung aus wichtigem Grund oder eine Anfechtung des Vertrags möglich. Die Regelung begründet aber kein eigenes Recht zur Vertragsbeendigung. Die Ausnahme nach Satz 2 greift aber nur ein, soweit sich der Mangel der Kreditwürdigkeitsprüfung auf Informationen bezieht, die der Darlehensnehmer dem Darlehensgeber wissentlich vorenthalten oder die er gefälscht hat.

Ebenfalls erfasst ist der Fall, dass der Verbraucher bereits dem Darlehensvermittler die Informationen vorenthalten hat, so dass letzterer diese auch nicht dem Darlehensgeber übermitteln konnte. Sind daneben weitere Umstände betroffen, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Kreditwürdigkeitsprüfung zu berücksichtigen gewesen wären, verbleibt es bei der Anwendbarkeit des Satzes 1.

Der Entwurf erstreckt diese für Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge vorgeschriebenen Regelungen wegen der vergleichbaren Interessenlage und zur Vermeidung von Wertungswidersprüchen bzw. unzutreffenden Umkehrschlüssen ausdrücklich auch auf Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge. Jedenfalls wesentliche Änderungen der Rechtslage sind damit nicht verbunden. Die Verbraucherkreditrichtlinie steht dem nicht entgegen. Diese harmonisiert in Artikel 13 nur das ordentliche Kündigungsrecht des Darlehensgebers.

Zu Nummer 18

Der neue § 500 Absatz 2 BGB enthält nunmehr die Regelung zur vorzeitigen Rückzahlung für alle Verbraucherdarlehensverträge. Die bisher in § 503 BGB enthaltene Sonderregelung, die eine vorzeitige Rückzahlung für Immobiliardarlehensverträge ausschloss, wird nicht beibehalten. Eine geringfügige Änderung gegenüber der bisher geltenden Rechtslage ergibt sich hinsichtlich Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen daraus, dass die Voraussetzungen des neuen § 500 Absatz 2 Satz 2 BGB von § 489 Absatz 2 BGB abweichen. Die Änderung besteht darin, dass ein Verbraucher nunmehr dazu berechtigt ist, einen Wohnimmobilienkredit mit vertraglicher Sollzinsbindung vorzeitig zurückzuzahlen, wenn ein berechtigtes Interesse vorliegt. Bislang musste der Vertrag hierfür gekündigt werden, was voraussetzte, dass ein berechtigtes Interesse nicht nur vorlag, sondern dies gebot.

Die Regelung des Absatzes 2 Satz 1 wird unverändert beibehalten. Sie bestimmt, dass der Darlehensnehmer seine Verbindlichkeiten aus dem Darlehensvertrag vorzeitig erfüllen kann. Satz 1 findet nunmehr auch bei Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge Anwendung. Hierdurch wird zugleich Artikel 25 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt. Dies bewirkt, dass Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge zukünftig auch ohne entsprechende vertragliche Vereinbarung oder Kündigung gemäß § 489 Absatz 2 BGB oder § 490 Absatz 2 BGB vom Verbraucher jederzeit zurückgezahlt werden können. Gilt zum Zeitpunkt der vorzeitigen Rückzahlung ein gebundener Sollzinssatz, greift die Sonderregelung des Satzes 2.

Inhaltlich an die bisher in § 503 BGB getroffene Regelung anknüpfend schränkt Absatz 2 Satz 2 das Recht zur vorzeitigen Rückzahlung für bestimmte Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge ein. Bei einem Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag, für den ein fester Sollzinssatz gilt, ist die vorzeitige Rückzahlung in dem Zeitraum der Sollzinsbindung an ein berechtigtes Interesse des Darlehensnehmers gekoppelt. Hiermit wird von der Mitgliedstaatenoption aus Artikel 25 Absatz 2 und 5 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie Gebrauch gemacht. Eine bedingungslose vorzeitige Rückzahlung eines Immobilien-Verbraucherdarlehens ist damit nur möglich, wenn sie in einen Zeitraum fällt, für den ein variabler Zinssatz vereinbart wurde. Indem vom Verbraucher ein berechtigtes Interesse gefordert wird, wenn ein gebundener Sollzinssatz vereinbart wurde, werden die schutzwürdigen Interessen des Verbrauchers und die des Darlehensgebers ausgewogen in Einklang gebracht. Eine weitergehende Abweichung vom Grundsatz der Vertragstreue erscheint nicht gerechtfertigt. Ein unbeschränktes Recht auf vorzeitige Rückzahlung auch innerhalb von Festzinsperioden würde voraussichtlich den unerwünschten Effekt haben, dass sich die unter Verbraucherschutzgesichtspunkten wünschenswerte Vereinbarung von Festzinsperioden zumindest verteuern würde.

Indem diese vorzeitige Rückzahlung an ein berechtigtes Interesse des Verbrauchers gekoppelt wird, gelten nunmehr für sie nahezu dieselben Voraussetzungen wie für das außerordentliche Kündigungsrecht nach § 490 Absatz 2 BGB. Für die Frage, wann ein berechtigtes Interesse vorliegt, kann an Rechtsprechung und Literatur zur parallelen Frage bei § 490 Absatz 2 BGB angeknüpft werden. Ein berechtigtes Interesse des Darlehensnehmers wird z. B. gegeben sein, wenn aufgrund von Ehescheidung oder Arbeitslosigkeit ein Bedürfnis nach einer anderweitigen Verwertung der zur Sicherung des Darlehens beliehenen Immobilie besteht.

Zu Nummer 19

§ 502 BGB behandelt wie bisher die Vorfälligkeitsentschädigung. Klargestellt wird, dass die Deckelungsvorschriften, die nunmehr in Absatz 3 geregelt sind, nicht auf Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge Anwendung finden.

Absatz 1 Satz 1 schreibt vor, dass der Darlehensgeber vom Darlehensnehmer eine Vorfälligkeitsentschädigung verlangen kann, wenn dieser ein Festzinsdarlehen während einer vereinbarten Festzinsperiode vorzeitig zurückzahlt. Diese Regelung erfasst nunmehr auch Immobilien-Verbraucherdarlehen mit der Besonderheit, dass bei Im-

mobiliar-Verbraucherdarlehen der gebundene Sollzinssatz anders als bei Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen (Satz 2) nicht bereits bei Vertragsabschluss vereinbart worden sein musste. Die Regelung für Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge ist durch die Definition des festen Sollzinssatzes in Artikel 3 Buchstabe k der Verbraucherkreditrichtlinie vorgegeben. Hier kommt es nicht allein auf die Zinsbindung als solche an, sondern auch darauf, dass diese bereits bei Vertragsabschluss vereinbart wurde. Diese Voraussetzung ist für Immobilien-Verbraucherdarlehen nicht vorgegeben. Die Wohnimmobilienkreditrichtlinie verweist zwar für die Definition des Sollzinssatzes in Artikel 4 Nummer 16 auf die Definition des Sollzinssatzes in Artikel 3 Buchstabe j der Verbraucherkreditrichtlinie, enthält aber anders als jene keine Definition des festen Sollzinssatzes. Dies ist auch sachgerecht. Gerade bei üblicherweise langlaufenden Immobilien-Verbraucherdarlehen erscheint es sinnvoll, auch während der Vertragslaufzeit die Vereinbarung neuer Festzinsperioden zu ermöglichen (unechte Abschnittsfinanzierung) und deshalb hier nicht auf einen bereits bei Vertragsabschluss vereinbarten gebundenen Sollzinssatz abzustellen.

Mit der grundsätzlichen Erstreckung der Regelung des § 502 auf Immobilien-Verbraucherdarlehen macht der Entwurf von der in Artikel 25 Absatz 3 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie eingeräumten Gestaltungsbefugnis Gebrauch. Nach dieser Vorschrift können die Mitgliedstaaten vorsehen, dass die Entschädigung einen bestimmten Umfang nicht überschreiten darf oder nur für eine bestimmte Zeitspanne zulässig ist. Die Beschränkung auf Rückzahlungen während einer Zeit, für die ein gebundener Sollzinssatz vereinbart wurde, ist zulässig. Für die gewählte Umsetzung spricht ferner, dass ein Vertrauensschaden aufgrund der vorzeitigen Rückzahlung nur bei Festzinsperioden in Betracht kommt. Auch die Verbraucherkreditrichtlinie beschränkt eine Vorfälligkeitsentschädigung auf Rückzahlungen in Festzinsperioden (Artikel 16 Absatz 2), wobei für diese Fälle gemäß Satz 2 in Übereinstimmung mit dem bisherigen § 502 bestimmt wird, dass der gebundene Sollzinssatz bereits bei Vertragsabschluss vereinbart worden sein muss.

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. Von einer klarstellenden Umsetzung des Richtlinienwortes, dass eine Vorfälligkeitsentschädigung nicht als Vertragsstrafe ausgestaltet werden kann (siehe Artikel 25 Absatz 3 Satz 1 Halbsatz 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie), wird daher im Gesetzestext abgesehen. Die Entschädigung darf sich nur auf einen Schaden beziehen, der dem Darlehensgeber in unmittelbarem Zusammenhang mit der vorzeitigen Rückzahlung entsteht. Auch dies entspricht bereits geltendem Recht, das nunmehr auch bei Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen entsprechend anzuwenden ist.

Artikel 25 Absatz 3 Satz 1 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie verlangt darüber hinaus eine „objektive“ Entschädigung. Einer Umsetzung dieses Kriteriums bedarf es, wie bei der Verbraucherkreditrichtlinie, nicht. Gleiches gilt für das in Artikel 25 Absatz 3 Satz 2 enthaltene Erfordernis, dass die Entschädigung den finanziellen Schaden des Kreditgebers nicht überschreiten dürfe. Eine Umsetzung ist nicht erforderlich, da nach deutschem Schadensersatzrecht nur objektiv entstandene Schäden berücksichtigungsfähig sind. Das Ausmaß des schadensersatzrechtlichen Anspruchs ist durch das Bereicherungsverbot beschränkt. Die von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze zur Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung tragen auch diesen beiden Vorgaben des Artikels 25 Absatz 3 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie Rechnung (vgl. nur Bundesgerichtshof – BGH, Urteil vom 30. November 2004 – XI ZR 285/03, Rz. 17 ff., zitiert nach juris).

Der bisherige Absatz 2, der den Anspruch auf Vorfälligkeitsentschädigung in bestimmten Fallgruppen ausschließt, bleibt unverändert. Da § 503 BGB in der bisherigen Fassung gestrichen wird, bewirkt dies, dass sich der Ausschluss nunmehr auch auf Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge erstreckt. Die in Absatz 2 niedergelegten Gründe rechtfertigen auch bei Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen diese Folge. Wird insbesondere die Rückzahlung über eine vertraglich vorgesehene Lebens- oder Gebäudeversicherung bewirkt, die aufgrund einer entsprechenden Verpflichtung im Darlehensvertrag abgeschlossen wurde, um die Rückzahlung zu sichern, oder sind die vertraglichen Angaben zur Laufzeit des Vertrags, zu den Kündigungsmöglichkeiten oder zur Vorfälligkeitsentschädigung unzureichend, soll der Verbraucher ohne Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung das Darlehen zurückzahlen können. Entgegenstehende europarechtliche Vorgaben enthält die Wohnimmobilienkreditrichtlinie nicht, da Artikel 25 Absatz 3 Beschränkungen der Vorfälligkeitsentschädigung zulässt.

Der bisherige Absatz 1 Satz 2 wird zu Absatz 3. Er gilt weiterhin nur für Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge. Die Vorfälligkeitsentschädigung bei Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen wird nicht gesetzlich ge-

deckelt. Denn eine gesetzliche Deckelung der Vorfälligkeitsentschädigung bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen würde unter Verbraucherschutzgesichtspunkten wünschenswerte Festzinskredite für alle Darlehensnehmer zumindest verteuern. Es erscheint daher vorzugswürdig, hier nicht gesetzgeberisch regulierend einzugreifen. Denn auf dem Markt für Wohnimmobilienkredite finden sich zahlreiche Anbieter, die auch Festzinskredite mit der Möglichkeit der vorzeitigen Rückzahlbarkeit anbieten. Diese Kredite sind in der Regel teurer, bieten aber die Möglichkeit, den Kredit vorzeitig mit einer zumindest ermäßigten Vorfälligkeitsentschädigung zurückzuzahlen. Für die Mehrzahl der Verbraucher ist es aber unwahrscheinlich, dass während der typischen Festzinslaufzeit von der Möglichkeit der vorzeitigen Rückzahlbarkeit Gebrauch gemacht werden kann. Der kostengünstigere Festzinskredit erscheint dann als die bessere Wahl. Deshalb soll die durch die Verbraucherkreditrichtlinie vorgegebene Deckelung der Vorfälligkeitsentschädigung auf Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge beschränkt bleiben. Bisher ergab sich die Nichtanwendbarkeit der Deckelungsvorschrift aus § 503 BGB. Da dessen alte Fassung jedoch vollständig aufgehoben wird, ist dies in der Einleitung des neuen Absatzes 3 klarzustellen.

Zu Nummer 20

Bisher enthielt § 503 BGB Sonderregelungen für Immobiliendarlehensverträge. Diese Regelungstechnik wird nicht beibehalten. Die Konzentration von Sondervorschriften wird aufgelöst. Stattdessen werden die jeweiligen Vorschriften, soweit mit der Wohnimmobilienkreditrichtlinie vereinbar, unter weitgehender Beibehaltung des Inhalts in die vorhandene Struktur der §§ 491 ff. BGB eingefügt.

Der § 503 BGB enthält die neu einzufügende Regelung zur Umwandlung von Fremdwährungskrediten. § 503 BGB schützt einen Darlehensnehmer eines Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrages in Fremdwährung durch einen Umwandlungsanspruch vor erheblichen Währungsrisiken. Mit der Vorschrift wird Artikel 23 Absatz 1 bis 3 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt.

Absatz 1 begründet einen Umwandlungsanspruch bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen, die auf eine andere Währung als die Landeswährung des Verbrauchers lauten. Nur solche Darlehen sind gemäß der Legaldefinition in Absatz 1 Satz 1 Immobilier-Verbraucherdarlehen in Fremdwährung. Die Umwandlung in die Landeswährung des Verbrauchers kann bei Vorliegen der Voraussetzungen verlangt werden. Landeswährung des Verbrauchers ist im gesetzlichen Regelfall des Satzes 1 die Währung des Mitgliedstaats der Europäischen Union, in welchem der Darlehensnehmer bei Vertragsschluss seinen Wohnsitz hat. Gemäß Satz 3 können die Parteien im Darlehensvertrag abweichend von Satz 1 alternativ oder zusätzlich eine andere oder eine weitere Währung als Landeswährung des Verbrauchers vereinbaren. Es kann vereinbart werden, dass Landeswährung des Verbrauchers statt seiner Wohnsitzwährung oder zusätzlich zu dieser (auch) die Währung ist, in der der Darlehensnehmer zum Zeitpunkt der maßgeblichen Kreditwürdigkeitsprüfung überwiegend sein Einkommen bezieht oder Vermögenswerte hält, aus denen das Darlehen zurückgezahlt werden soll. Die Bezeichnung „Landeswährung des Verbrauchers“ orientiert sich am ESIS-Merkblatt (Abschnitt 3). Kein Fremdwährungsdarlehen im Sinne des § 503 Absatz 1 Satz 1 liegt daher vor, wenn der Verbraucher keinen Wohnsitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union hat. In diesem Fall werden aber durch § 503 vergleichbare vertragliche Abreden nicht ausgeschlossen.

Die Umwandlung in die Landeswährung des Verbrauchers kann von dem Darlehensnehmer verlangt werden, wenn das Wechselkursverhältnis zwischen Darlehenswährung und der Landeswährung des Verbrauchers um mehr als 20 Prozent zum Nachteil des Verbrauchers von demjenigen zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses abweicht. Damit wird Artikel 23 Absatz 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt. Die in Bezug genommenen Währungen entsprechen den in Artikel 23 Absatz 2 Satz 1 Buchstabe a und b der Wohnimmobilienkreditrichtlinie genannten. Artikel 23 Absatz 2 Satz 2 der Richtlinie gestattet den Mitgliedstaaten, zu bestimmen, ob dem Darlehensnehmer die beiden in Buchstabe a und b genannten Wahlmöglichkeiten oder nur eine zur Verfügung steht. Die Mitgliedstaaten können dies aber auch der vertraglichen Vereinbarung der Parteien überlassen. Von diesem Recht macht das Umsetzungsgesetz Gebrauch und überlässt es der Vertragsfreiheit der Parteien, weitere oder ergänzende Umwandlungsrechte zu vereinbaren. An die Stelle der Umwandlung in die Wohnsitzwährung des Verbrauchers darf hiernach aber nur eine Umwandlung in die Währung treten, in der der Verbraucher wie beschrieben sein Einkommen bezieht oder Vermögenswerte hält.

Bei dem gesetzlichen Regelfall des Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrags in Fremdwährung ist gemäß Satz 1 Landeswährung des Verbrauchers die Währung des Mitgliedstaats der Europäischen Union, in welchem der Darlehensnehmer bei Vertragsschluss seinen Wohnsitz hat. Damit ist z. B. ein Fremdwährungsdarlehen gegeben, wenn ein Däne mit Wohnsitz in Dänemark ein Darlehen in Euro aufnimmt. Maßgeblicher Zeitpunkt ist ausschließlich der Zeitpunkt des Vertragsschlusses. Die von der Wohnimmobilienkreditrichtlinie in Artikel 23 Absatz 2

Unterabsatz 2 eingeräumte Wahlmöglichkeit wird hiermit ausgeübt. Die vom Richtlinienentwurf vorgegebene Möglichkeit, auch einen Wohnsitz eines späteren Zeitpunktes als maßgeblich anzusehen, wird nicht umgesetzt. Ein späterer Wechsel des Wohnsitzes ist für den Darlehensgeber nicht vorhersehbar; seine möglichen Auswirkungen lassen sich allenfalls schwer kalkulieren. Auch besteht auf Verbraucherseite in diesen Fällen keine berechtigte Erwartung, mit der Änderung des Wohnsitzes eine Option zu erhalten, einen früher aufgenommenen Kredit in eine andere Währung konvertieren zu können. Soweit hierfür keine vorsorgliche vertragliche Vereinbarung getroffen wurde, verbleibt es bei dem außerordentlichen Kündigungsrecht gemäß § 490 Absatz 2 BGB.

Der Umwandlungsanspruch entsteht gemäß Satz 2 bei einer Abweichung des Wechselkurses der Darlehenswährung von der Landeswährung des Verbrauchers von mehr als 20 Prozent. Die Schwelle wurde gewählt, weil der Darlehensgeber den Verbraucher bei Erreichen dieser Abweichung gemäß § 493 Absatz 4 BGB (in Umsetzung von Artikel 23 Absatz 4 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie) zu warnen und auf die Umwandlungsmöglichkeit hinzuweisen hat. Er setzt Artikel 23 Absatz 1 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie um. Die von der Richtlinie angebotene Alternative, „dass andere Vorkehrungen getroffen wurden, um das für den Verbraucher im Rahmen des Kreditvertrags bestehende Wechselkursrisiko zu begrenzen“, wird demgegenüber nicht vorgeschrieben. Der Umwandlungsanspruch erscheint sachgerecht zur Begrenzung von Wechselkursrisiken bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen in Fremdwährungen.

Alternativ zum gesetzlichen Regelfall kann gemäß Satz 3 auch vereinbart werden, dass Landeswährung des Verbrauchers die Währung ist, in der der Darlehensnehmer zum Zeitpunkt der maßgeblichen Kreditwürdigkeitsprüfung überwiegend sein Einkommen bezieht oder Vermögenswerte hält, aus denen das Darlehen zurückgezahlt werden soll. Hierbei muss es sich nicht um die Währung eines Mitgliedstaats der Europäischen Union handeln. Diese Fallgruppe ist von ihren Voraussetzungen her schwieriger zu fassen und wird deshalb nur als wählbare Alternative, nicht aber als gesetzlicher Regelfall vorgesehen.

Eine Vereinbarung nach Satz 3 ist z. B. möglich, wenn ein Verbraucher mit Wohnsitz in Deutschland bei einer britischen Bank ein Darlehen in britischen Pfund aufnimmt, sein Einkommen aber überwiegend in Schwedischen Kronen bezieht. Dann kann vertraglich vereinbart werden, dass Landeswährung des Verbrauchers zusätzlich zum Euro (entsprechend dem Regelfall des Satzes 1) auch die Schwedisch Krone ist oder aber dass Landeswährung des Verbrauchers anstelle des Euros (entsprechend dem Regelfall des Satzes 1) ausschließlich die Schwedisch Krone ist. Konsequenz ist, dass der Darlehensnehmer bei Vorliegen der Voraussetzungen die Umwandlung des Darlehens entweder in Euro oder Schwedische Kronen verlangen kann oder dass er ausschließlich das Recht hat, die Umwandlung des Darlehens in Schwedische Kronen zu verlangen.

Unter Einkommen fällt nicht nur das Arbeitseinkommen abhängig Beschäftigter oder Selbständiger, sondern auch Kapitaleinkommen, das etwa in Form von Zinsen, Dividenden, Mieteinnahmen oder Pacht erzielt wird. Es ist ausreichend, dass die überwiegenden Einnahmen in einer Fremdwährung erzielt werden. Maßgeblich bei der Bestimmung des Überwiegens ist nach dem Sinn und Zweck der Vorschrift das Nettoeinkommen, das dem Verbraucher zur Bedienung des Darlehens zur Verfügung steht. Bei dem zweiten Unterfall wird auf Vermögenswerte abgestellt, aus denen das Darlehen zurückgezahlt werden soll. Vermögenswerte sind in Abgrenzung vom Einkommen zu bestimmen und bezeichnen die Sachwerte wie Immobilien oder sonstige verwertbare Geldanlagen wie etwa Aktiendepots, durch deren Verwertung das Darlehen abgelöst werden soll. Durch die Verwendung des Wortes „soll“ wird deutlich, dass diese Alternative eine gewisse gemeinsame Zweckbestimmung voraussetzt. Es reicht hierfür aus, wenn bei der Kreditwürdigkeitsprüfung die Rückzahlungsmöglichkeit durch Verwertung dieser Vermögenswerte berücksichtigt wurde.

Maßgeblicher Zeitpunkt ist, entsprechend den Vorgaben der Wohnimmobilienkreditrichtlinie, der, an dem die für das Darlehen maßgebliche Kreditwürdigkeitsprüfung durchgeführt wurde. Sollten die Verhandlungen eine gewisse Dauer beanspruchen, ist auf die aktuellste Kreditwürdigkeitsprüfung abzustellen.

Absatz 2 Satz 1 bestimmt, zu welchem Wechselkurs die Währungsumstellung des Darlehens erfolgt, wenn der Darlehensnehmer von seinem Recht nach Absatz 1 Gebrauch macht. Hierfür ist auf den Wechselkurs des Tages abzustellen, an dem der Darlehensnehmer seinen Antrag auf Währungsumstellung gestellt hat. Unter dem Begriff „Marktwechselkurs“ ist der Wechselkurs zu verstehen, der dem von der Europäischen Zentralbank veröffentlichten täglichen Referenzwechselkurs für diesen Tag entspricht. Ein Abstellen auf den Wechselkurs der Europäischen Zentralbank erscheint sachgerecht. Er ist leicht für alle Beteiligten zu bestimmen und erfasst alle relevanten Währungen im Anwendungsbereich der Richtlinie. Für die Bestimmung des Tages kommt es auf den Zeitpunkt des Zugangs des Antrags beim Darlehensgeber an. Absatz 2 setzt Artikel 23 Absatz 3 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie um.

Absatz 2 Satz 1 ist jedoch nicht zwingend. Den Parteien steht es daher gemäß Satz 2 frei, im Darlehensvertrag einen anderen Wechselkurs oder einen anderen Tag als relevant zu bestimmen.

Zu Nummer 21

§ 504 Absatz 2 BGB enthält Abweichungen von den §§ 491 ff. BGB für Überziehungsmöglichkeiten, bei denen das Darlehen auf Aufforderung oder binnen drei Monaten zurückzuzahlen ist. Absatz 2 beruht auf einer Umsetzung des Artikels 2 Absatz 3 der Verbraucherkreditrichtlinie und findet keine Entsprechung in der Wohnimmobilienkreditrichtlinie. Daher wird redaktionell klargestellt, dass Absatz 2 nur auf Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge Anwendung findet.

Zu Nummer 22

Der neue § 504a BGB dient der Verbesserung des Verbraucherschutzes in Fällen dauerhafter und erheblicher Überziehungen des Kontos. Der Darlehensgeber wird hierdurch verpflichtet, dem Darlehensnehmer in solchen Fällen eine Beratung anzubieten. Gegenstand der Beratung sollen neben möglichen kostengünstigen Alternativen zur Inanspruchnahme der Überziehungsmöglichkeit auch die möglichen Konsequenzen einer weiteren Überziehung des laufenden Kontos sowie gegebenenfalls ein Hinweis auf geeignete weitere Beratungseinrichtungen sein. Die Regelung dient der Umsetzung der Vereinbarung der Fraktionen von CDU/CSU und SPD in ihrem Koalitionsvertrag zur Beratungspflicht bei dauerhafter und erheblicher Inanspruchnahme des Dispositionskredits.

Absatz 1 bestimmt, dass der Darlehensgeber dem Darlehensnehmer eine Beratung anbieten muss, wenn der Darlehensnehmer die eingeräumte Überziehungsmöglichkeit über einen Zeitraum von sechs Monaten ununterbrochen und durchschnittlich in Höhe eines Betrags in Anspruch nimmt, der 75 Prozent des vereinbarten Höchstbetrags der Überziehungsmöglichkeit übersteigt. Mit diesen Anforderungen wird das Kriterium des Koalitionsvertrags „dauerhafte und erhebliche Inanspruchnahme des Dispositionskredits“ konkretisiert. Als dauerhaft ist eine Überziehung anzusehen, wenn sie nicht mehr dem Zweck des Überziehungskredits, die Überbrückung finanzieller Engpässe für einen kurzen Zeitraum zu ermöglichen, entspricht. Eine ununterbrochene Inanspruchnahme von sechs Monaten lässt auf längerfristigen Finanzbedarf schließen, der gegebenenfalls günstiger durch Ratenkredite gedeckt werden könnte. Sie ist deshalb als dauerhaft anzusehen. Ununterbrochen ist die Überziehung, wenn trotz eventueller Zahlungseingänge in diesem Zeitraum zu keinem Zeitpunkt ein ausgeglichener Kontosaldo vorliegt. Als erheblich ist die Überziehung anzusehen, wenn sie durchschnittlich 75 Prozent des vereinbarten Höchstbetrags übersteigt. Sie bewegt sich dann im oberen Bereich des unter Berücksichtigung der Bonität des Verbrauchers vereinbarten Rahmens. Der Durchschnitt wird berechnet, indem der Mittelwert der Inanspruchnahme über den Zeitraum von sechs Monaten gebildet wird. Die Inanspruchnahme kann daher schwanken und muss nicht kontinuierlich über 75 Prozent des Höchstbetrags liegen. Mit dem Abstellen auf eine Inanspruchnahme von über sechs Monaten in Höhe von durchschnittlich 75 Prozent des Höchstbetrags wird erreicht, dass nur die Fälle erfasst werden, in denen die Inanspruchnahme hinsichtlich Dauer und Betrag einen Umfang erreicht hat, der dafür spricht, dass die Überziehungsmöglichkeit nicht zweckentsprechend genutzt wird und zu einer übermäßigen Belastung des Darlehensnehmers führen könnte.

Satz 2 enthält eine Bestimmung zur konkreten Festlegung des 6-Monats-Zeitraums nach Satz 1. Maßgeblicher Zeitpunkt ist danach der des Rechnungsabschlusses des Kontos, wenn dieser vierteljährlich erfolgt. Hintergrund ist, dass die maßgeblichen Informationen zum Zeitpunkt des Rechnungsabschlusses beim Darlehensgeber ohnehin vorliegen bzw. ohne weiteres ermittelt werden können. Damit wird der mit der Pflicht zur Unterbreitung des Beratungsangebots verbundene Verwaltungsaufwand für die Darlehensgeber möglichst gering gehalten. Ein vierteljährlicher Rechnungsabschluss wird insbesondere bei Konten von Kreditinstituten regelmäßig im Rahmen der Allgemeinen Geschäftsbedingungen vereinbart. In diesen Fällen greift die geschilderte Regelung des Satzes 2 ein. Gesetzlich vorgeschrieben ist allerdings nur ein jährlicher Rechnungsabschluss, § 355 Absatz 2 Handelsgesetzbuchs. Soweit nicht hiervon abweichend eine vierteljährliche Regelung vereinbart wird, beginnt die Zeitspanne von sechs Monaten ab dem ersten Tag der Inanspruchnahme des Dispositionskredits.

Das Beratungsangebot ist gemäß Satz 3 in Textform (§ 126b BGB) zu unterbreiten. Diese Voraussetzung wird durch ein Angebot per Brief oder E-Mail erfüllt und kann je nach Ausgestaltung auch durch eine Mitteilung in einer App erfüllt sein. Auf welchem Weg das Angebot zu unterbreiten ist, richtet sich danach, wie die Kommunikation zwischen Darlehensgeber und Darlehensnehmer vor Unterbreitung des Angebots im Regelfall stattgefunden hat. Werden Kontoauszüge oder sonstige Informationen im Zusammenhang mit dem Konto per Brief verschickt, wird in aller Regel auch das Angebot per Brief zu erteilen sein. Erfolgt die Kommunikation wie bei einer Direktbank per E-Mail oder per Mitteilung im Rahmen eines Benutzerkontos, ist die Mitteilung auf diesem Weg zu erbringen.

Das Beratungsangebot ist gemäß Satz 4 zu dokumentieren. Der Darlehensgeber soll hierdurch auch zu einem späteren Zeitpunkt belegen können, dass er das Angebot unterbreitet hat.

Absatz 2 regelt die dem Darlehensnehmer geschuldete Beratung, die Durchführung des Beratungsgesprächs und seine Dokumentation, wenn der Darlehensnehmer das Beratungsangebot annimmt. Die Annahme des Angebots durch den Darlehensnehmer stellt sicher, dass diesem durch Absatz 1 eine Beratung nicht aufgezwungen wird. Er ist frei, das Beratungsangebot des Darlehensgebers abzulehnen. Die Beratung dient dem Zweck, den Darlehensnehmer darauf aufmerksam zu machen, dass die Inanspruchnahme des Dispositionskredits wirtschaftlich nur zur kurzfristigen Überbrückung von finanziellen Engpässen sinnvoll ist. Für längerfristige Finanzierungen sind andere Darlehensformen geeigneter und kostengünstiger. Die Beratung soll den Darlehensnehmer in die Lage versetzen, nach der Beratung selbst zu entscheiden, ob er sich an den aufgezeigten Alternativen orientieren, sich – gegebenenfalls mit Hilfe z. B. einer unabhängigen Schuldnerberatung – Vergleichsangebote von anderen Anbietern einholen oder weiterhin von der Überziehungsmöglichkeit Gebrauch machen will.

Geschuldet ist daher eine verbrauchergerechte und bezogen auf den Dispositionskredit sowie mögliche Alternativen auch objektgerechte Beratung. In der Beratung soll ausgehend von der spezifischen finanziellen Lage des Darlehensnehmers geprüft werden, ob der Dispositionskredit unzweckmäßig genutzt wird, ob Alternativen in Betracht kommen oder ob gegebenenfalls andere Ursachen die langfristige Überziehung herbeigeführt haben (z. B. Schicksalsschläge oder unangebrachtes Konsumverhalten). Auf dieser Grundlage ist der Darlehensnehmer bei lediglich unzweckmäßiger Nutzung des Überziehungskredits insbesondere zu möglichen kostengünstigeren Angeboten zu beraten sowie darauf hinzuweisen, welche Folgen eine alternative weitere Nutzung der Überziehungsmöglichkeit insbesondere hinsichtlich der Kosten haben würde. Für die Beratung zu kostengünstigeren Produkten hat der Darlehensgeber jedenfalls die von ihm angebotene Produktpalette auf ihre Eignung zu prüfen und dem Darlehensgeber hieraus geeignete Produkte zu erläutern. Oftmals werden entsprechende Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge, die den Bedürfnissen des Darlehensnehmers entsprechen, in Betracht kommen. Stellt sich im Zuge der Beratung heraus, dass nicht lediglich eine unzweckmäßige Nutzung des Dispositionskredits, sondern weitergehende finanzielle Schwierigkeiten des Darlehensnehmers insbesondere aufgrund seines Konsumverhaltens oder aufgrund von Schicksalsschlägen bestehen, werden Alternativangebote oftmals nicht in Betracht kommen. In diesen Fällen soll der Darlehensgeber in der Beratung auf mögliche Konsequenzen einer weiteren Inanspruchnahme des Dispositionskredits aufmerksam machen. Solche Konsequenzen können z. B. die Kündigung des Dispositionskredits sein. Im Übrigen soll der Darlehensgeber den Darlehensnehmer in solchen Fällen auch auf Hilfsangebote Dritter wie etwa von Schuldnerberatungsstellen verweisen.

Satz 2 schreibt vor, dass die Beratung in Form eines persönlichen Gesprächs zu erfolgen hat. Satz 3 regelt, dass die Beratung auch unter Nutzung von Fernkommunikationsmitteln erfolgen kann, wenn hierbei gewährleistet bleibt, dass die Beratung hierdurch nicht den Charakter eines persönlichen Gesprächs verliert. Dies ist bei einem Gespräch mittels Telefon oder Videotelefonie der Fall. Diese Regelung trägt den Besonderheiten der Direktbanken Rechnung.

Satz 4 bestimmt, dass das Beratungsgespräch hinsichtlich Zeit und Ort zu dokumentieren ist. Eine inhaltliche Dokumentation des Gesprächs wird nicht gefordert. Hintergrund ist, dass das Beratungsangebot niederschwellig ausgestaltet werden soll. Die Teilnahme des Darlehensnehmers an dem Beratungsgespräch erfolgt freiwillig. Der Darlehensnehmer soll nicht dadurch von einer Teilnahme an der Beratung abgehalten werden, dass möglicherweise unvorteilhafte Angaben über seine Bonität oder Konsumverhalten schriftlich dokumentiert werden.

Absatz 3 regelt die Pflicht des Darlehensgebers, das Angebot zu einer Beratung bei erneutem Vorliegen der Voraussetzungen des Absatzes 1 zu wiederholen. Die Pflicht erschöpft sich nicht in einer einmaligen Wiederholung. Vielmehr hat der Darlehensgeber zu jedem Zeitpunkt, zu dem die Voraussetzungen des Absatzes 1 erneut vorliegen, ohne dass zwischenzeitlich ein Beratungsgespräch durchgeführt oder ein Vertrag über ein alternatives kostengünstigeres Finanzprodukt abgeschlossen wurde, dem Darlehensnehmer ein erneutes Beratungsangebot zu unterbreiten. Dies gilt nicht, wenn der Darlehensnehmer auf weitere Beratungsangebote verzichtet. Diesen Verzicht muss er jedoch gemäß Satz 2 ausdrücklich erklären.

Die Regelung ist europarechtlich zulässig. Die Verbraucherkreditrichtlinie regelt in ihrem die Überziehungsmöglichkeit betreffenden Artikel 12 nur vertragliche Informationspflichten. Regelungen über eine Pflicht des Darlehensgebers zur Beratung sind nicht vorgesehen. Artikel 22 Absatz 1 der Richtlinie, der den Mitgliedstaaten die Einführung von Regelungen untersagt, die von den Bestimmungen der Richtlinie abweichen, steht damit der Regelung des § 504a nicht entgegen. Für die Vereinbarkeit der hier vorgesehenen Beratungspflicht mit den Vorgaben der Verbraucherkreditrichtlinie spricht außerdem, dass die Mitgliedstaaten nach Artikel 18 Absatz 3 der Richtlinie

sogar vorschreiben können, dass der Kreditgeber dem Verbraucher im Falle einer langfristigen geduldeten Überziehung ein anderes Kreditprodukt anbieten muss. § 504a BGB sieht ein solches Pflichtangebot nicht vor, sondern begnügt sich mit dem weniger starken Eingriff einer Pflicht zur Beratung über alternative Produkte. Zwar gilt Artikel 18 Absatz 3 der Verbraucherkreditrichtlinie nur für geduldete und nicht für vereinbarte Überziehungen. Daraus und aus dem Umstand, dass der die Überziehung regelnde Artikel 12 keinen vergleichbaren Vorbehalt enthält, kann aber nicht geschlossen werden, dass die Einführung einer ähnlichen Pflicht für Darlehensgeber bei Überziehungskrediten unzulässig wäre. Denn Artikel 18 Absatz 3 enthält nur eine allgemeine Klarstellung, dass die abschließenden Regelungen der Verbraucherkreditrichtlinie für Informationspflichten weiteren verbraucher-schützenden Maßnahmen außerhalb des regulierten Bereichs nicht entgegenstehen. Dies ergibt sich aber für alle Vorgaben der Richtlinie bereits aus deren Artikel 22 Absatz 1.

Zu Nummer 23

Zu Buchstabe a

Der neue § 505 Absatz 2 Satz 2 bestimmt, dass entsprechend § 504a BGB auch bei geduldeten Überziehungen ein Beratungsangebot unterbreitet und gegebenenfalls eine Beratung durchgeführt und das Beratungsangebot wiederholt werden muss, sobald eine geduldete Überziehung in bestimmter Höhe und von gewisser Dauer vorliegt.

Hintergrund ist, dass für die geduldete Überziehung noch mehr als für die eingeräumte Überziehungsmöglichkeit gilt, dass sie nur zur sehr kurzfristigen Überbrückung von finanziellen Engpässen sinnvoll ist. Die Kosten sind oftmals immer noch höher als bei einer vereinbarten Überziehung. Die geduldete Überziehung wird nur in Anspruch genommen, wenn der vereinbarte Überziehungsrahmen überschritten ist oder ein solcher nicht vereinbart wurde. Die Voraussetzungen in Bezug auf den Zeitraum einer ununterbrochenen Überziehung und auf die Höhe des Überziehungsbetrags werden daher enger gefasst als in § 504a BGB. Die Überziehung muss länger als drei Monate ununterbrochen andauern. Die relevante Höhe bestimmt sich in Abhängigkeit von dem durchschnittlichen Geldeingang innerhalb der letzten drei Monate vor Beginn der relevanten ununterbrochenen Überziehung. Ausgehend von diesem durchschnittlichen Geldeingang ist die Höhe zu bestimmen, in der das Konto durchschnittlich ununterbrochen überzogen war. Ist die durchschnittliche Überziehung höher als die Hälfte des durchschnittlichen Geldeingangs der letzten drei Monate vor diesem Zeitraum, muss eine Beratung angeboten werden. Das gleiche gilt, wenn ein Konto mit Überziehungsvereinbarung über den vereinbarten Rahmen hinaus entsprechend den Maßgaben des Satzes 2 überzogen wird. Satz 3 enthält eine dem § 504a Absatz 1 Satz 2 entsprechende Regelung für Konten, deren Rechnungsabschluss vierteljährlich erfolgt.

Auch diese Regelung ist europarechtlich zulässig. Artikel 18 Absatz 3 der Verbraucherkreditrichtlinie erlaubt es den Mitgliedstaaten, ausdrücklich vorzuschreiben, dass der Kreditgeber dem Darlehensnehmer im Falle einer langfristigen geduldeten Überziehung ein anderes Kreditprodukt anbieten muss. Einen so starken Eingriff in die Vertragsfreiheit, wie er mit einem Pflichtangebot verbunden wäre, sieht § 505 Absatz 2 Satz 2 BGB nicht vor. Die vorgeschlagene Regelung begnügt sich vielmehr, wie auch § 504a BGB, mit dem weniger starken Eingriff einer Pflicht, ein Beratungsangebot zu unterbreiten und gegebenenfalls eine Beratung durchzuführen. Dies ist von Artikel 18 Absatz 3 der Verbraucherkreditrichtlinie gedeckt.

Zu Buchstabe b

§ 505 Absatz 4 BGB wird an die in den §§ 491 ff. BGB geänderte Terminologie für Verbraucherdarlehensverträge angepasst. Da § 505 BGB sich weiterhin nur auf Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge bezieht, wird dies in Absatz 4 sprachlich klargestellt.

Zu Nummer 24

Die neuen §§ 505a bis 505d BGB treten an die Stelle des bisherigen § 509 BGB. Sie erweitern dessen Anwendungsbereich und setzen ferner die weitergehenden Regelungen der Wohnimmobilienkreditrichtlinie zur Kreditwürdigkeitsprüfung bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen um.

Der bisherige Anwendungsbereich des § 509 BGB wird erweitert. Der Entwurf geht von einem gewandelten Verständnis des Zwecks der Kreditwürdigkeitsprüfung aus: Sie wird nicht mehr als eine primär im öffentlichem Interesse liegende Pflicht, sondern gleichwertig dazu auch als Schutzpflicht gegenüber dem Verbraucher verstanden. Dies steht im Einklang mit der Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs vom 27. März 2014 (Rechtssache C-565/12), in der die von der Richtlinie vorgesehene vorvertragliche Verpflichtung (Rz. 42 f.) des Kreditgebers zur Prüfung der Kreditwürdigkeit des Kreditnehmers dem Ziel des Verbraucherschutzes dient (Rz. 52). Daher soll sie für alle Darlehensgeber unabhängig von der Frage gelten, ob diese auch aufsichtsrechtlich zur Kreditwürdigkeitsprüfung verpflichtet sind. Erwägungsgrund 57 bestimmt zwar lediglich, dass die Mitgliedstaaten dieses

Prinzip umsetzen können sollten, indem sie von den zuständigen Behörden verlangen, im Rahmen ihrer Aufsichts- und Kontrolltätigkeiten entsprechende Maßnahmen einzuleiten und die Verfahren der Kreditgeber bei der Kreditwürdigkeitsprüfung zu überwachen. Die Intention beider Richtlinien zielt aber zugleich auf den Schutz der Verbraucher ab. Dieser Gesichtspunkt lässt sich mit einer auch individualschützenden Regelung, deren Verletzung bei Vorliegen der weiteren Voraussetzungen zivilrechtliche Rechtsfolgen (vgl. § 505d BGB) des Darlehensnehmers gegenüber dem Darlehensgeber auslösen kann, besser realisieren als mit einer primär aufsichtsrechtlichen Regelung ohne drittschützende Wirkung.

Hinzu kommt, dass die zivilrechtlichen Regelungen zur Kreditwürdigkeitsprüfung im Anwendungsbereich nicht, wie bisher in § 509 BGB vorgesehen, auf entgeltliche Finanzierungshilfen beschränkt werden können. Die bisherige Umsetzung beruhte auf dem Gedanken, dass für den Bereich des Verbraucherdarlehensrechts eine entsprechende Vorschrift im BGB nicht erforderlich sei, weil Kreditinstitute als Darlehensgeber der Aufsicht des Kreditwesengesetzes unterliegen und deshalb die primär im öffentlichen Interesse liegende Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung bereits ausreichend in den Gesetzen über die öffentliche Aufsicht verankert sei. Lediglich Wirtschaftsunternehmen, die Kredit bei eigenen Geschäften wie dem Finanzierungsleasing oder dem Teilzahlungskauf gewähren, würden nicht entsprechend beaufsichtigt. Um daher die Vorgabe aus Artikel 8 Absatz 1 der Verbraucherkreditrichtlinie in diesem Bereich umzusetzen, könne nur eine zivilrechtliche Pflicht vorgesehen werden (vgl. Bundestagsdrucksache 16/11643, S. 95 f.). Dabei wurde übersehen, dass die erwähnten Wirtschaftsunternehmen, die nicht der Aufsicht nach dem KWG, dem VAG oder dem ZAG unterliegen, auch Gelddarlehen vergeben können. In Betracht kommen insbesondere Darlehensgeber, die Gelddarlehen zwar in Ausübung ihrer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit (§ 14 BGB) an Verbraucher vergeben, dies aber nicht gewerbsmäßig oder nicht in einem Umfang betreiben, der einen in kaufmännischer Weise eingerichteten Geschäftsbetrieb erfordert, und die deshalb keine Kreditinstitute gemäß § 1 KWG sind. Zur Vermeidung von Umsetzungsdefiziten war daher bisher § 509 BGB auf solche Verbraucherdarlehensverträge analog anzuwenden (vgl. MüKo-BGB/Schürnbrand, 6. Aufl. 2012, § 509, Rz. 3 m. w. Nachw.). Das bestehende Umsetzungsdefizit soll nunmehr beseitigt werden. In den §§ 505a bis 505c BGB wird die Verpflichtung zur Kreditwürdigkeitsprüfung bei Verbraucherdarlehensverträgen umfassend geregelt; in § 506 BGB wird für entgeltliche Finanzierungshilfen auf die §§ 505a bis 505c BGB verwiesen.

Zu § 505a

§ 505a BGB begründet die zivilrechtliche Pflicht zur Prüfung der Kreditwürdigkeit bei Verbraucherdarlehensverträgen. Gemäß Satz 1 hat der Darlehensgeber vor dem Abschluss eines Verbraucherdarlehensvertrags die Kreditwürdigkeit des Darlehensnehmers zu prüfen. Abweichend vom bisherigen § 509 BGB wird nicht mehr von „Bewertung“, sondern von „Prüfung“ der Kreditwürdigkeit gesprochen. Dies entspricht der deutschen Fassung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie. Inhaltliche Änderungen sind damit nicht verbunden; in den englischen Sprachfassungen heißt es einheitlich „assess“ bzw. „assessment“. Die Anforderungen an die Prüfung werden für Allgemein- und Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge gesondert in § 505b BGB geregelt. Satz 2 enthält ein Verbot, bei einem negativen Ergebnis der Kreditwürdigkeitsprüfung den Verbraucherdarlehensvertrag abzuschließen. Die erste Alternative betrifft Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge. Diese 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. Die Regelung beruht in der zweiten Alternative letztendlich auf der Umsetzung von Artikel 18 Absatz 5 Buchstabe a der Wohnimmobilienkreditrichtlinie. Die Wohnimmobilienkreditrichtlinie enthält anders als die Verbraucherkreditrichtlinie ein ausdrückliches Verbot, Darlehensverträge mit nicht kreditwürdigen Darlehensnehmern abzuschließen. Ein Vertragsschluss 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. Diese Vorschrift kann grundsätzlich auf Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge ausgeweitet werden. Die Verbraucherkreditrichtlinie steht dem nicht entgegen. Diese normiert zwar in Artikel 8 voll harmonisiert die Pflicht zu Prüfung der Kreditwürdigkeit und den anzulegenden Maßstab, enthält aber keine Vorgaben zu den aus der Kreditwürdigkeitsprüfung zu ziehenden Konsequenzen. Würde wie bisher von der ausdrücklichen Regelung entsprechender Konsequenzen abgesehen, so würde dies den sachlich nicht gerechtfertigten Umkehrschluss zulassen, bei Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen sei ein Vertragsschluss auch dann zulässig, wenn durch die Kreditwürdigkeitsprüfung erhebliche Zweifel an der Kreditwürdigkeit festgestellt würden oder diese sogar verneint würde. Schließlich hat der Europäische Gerichtshof in der Rechtssache C-565/12 in seinem Urteil vom 27. März 2014 hervorgehoben,

dass die vorvertragliche Verpflichtung des Kreditgebers zur Kreditwürdigkeitsprüfung den Schutz der Verbraucher vor der Gefahr der Überschuldung und der Zahlungsunfähigkeit bezweckt (Rz. 42). Dieser Zweck würde verfehlt, wenn eine Kreditvergabe trotz erheblichen Zweifeln an der Kreditwürdigkeit erlaubt wäre. Allerdings soll das Erfordernis der Wohnimmobilienkreditrichtlinie, nach der positiv die Wahrscheinlichkeit festgestellt werden muss, dass der Darlehensnehmer seine Vertragspflichten voraussichtlich erfüllen wird, nicht übernommen werden. Dieses Erfordernis beruht darauf, dass die Wohnimmobilienkreditrichtlinie deutlich schärfere Anforderungen an die Durchführung der Kreditwürdigkeitsprüfung stellt (vgl. § 505b Absatz 2 und 3 BGB) als die Verbraucherkreditrichtlinie (vgl. § 505b Absatz 1 BGB). Mit der Wohnimmobilienkreditrichtlinie sollten die Bestimmungen zur Kreditwürdigkeitsprüfung im Vergleich zum vollständig harmonisierten Verbraucherkredit ausdrücklich verschärft werden (Erwägungsgrund 22). Mit diesen vertieften Prüfungspflichten lässt sich die geforderte Wahrscheinlichkeit der voraussichtlichen Vertragserfüllung feststellen. Mit den dahinter zurückbleibenden Anforderungen der Verbraucherkreditrichtlinie erscheint das kaum möglich. Daher soll es hier ausreichen, dass keine erheblichen Zweifel an der Fähigkeit zur Vertragserfüllung festgestellt werden. Dies ist auch deshalb angemessen, weil Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge oftmals über geringe Summen geschlossen werden, bei denen der Aufwand für eine positive Feststellung der wahrscheinlichen Vertragserfüllung unverhältnismäßig erscheint (Verkauf eines Fernsehgeräts mit Ratenzahlung).

Die zweite Alternative betrifft Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge. Diese dürfen vom Darlehensgeber nur geschlossen werden, wenn aus der Kreditwürdigkeitsprüfung hervorgeht, dass es wahrscheinlich ist, dass der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen, die im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag stehen, vertragsgemäß nachkommen wird. Damit wird Artikel 18 Absatz 5 Buchstabe a der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt.

Die Verbote des Absatzes 1 verdeutlichen den Zweck der Kreditwürdigkeitsprüfung, stellen aber kein Verbot gemäß § 134 BGB dar, das zur Nichtigkeit des Darlehensvertrags führt (vgl. § 505d BGB).

Absatz 2 bestimmt, dass die Kreditwürdigkeit auf Grundlage aktualisierter Auskünfte neu zu prüfen ist, wenn es nach Abschluss des Darlehensvertrags zu einer deutlichen Erhöhung des Nettodarlehensbetrags kommt. Dies gilt nur dann nicht, wenn das zusätzliche Verbraucherdarlehen bereits Bestandteil der ursprünglichen Kreditwürdigkeitsprüfung war. Damit wird für Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge Artikel 8 Absatz 2 der Verbraucherkreditrichtlinie und für Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge Artikel 18 Absatz 6 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt. Der Wortlaut „deutliche“ Erhöhung entspricht dem der Wohnimmobilienkreditrichtlinie; die Verbraucherkreditrichtlinie spricht von einer „erheblichen“ Erhöhung. Sachliche Unterschiede sind damit nicht verbunden; in den englischen Sprachfassungen heißt es jeweils „significant increase“.

Zu § 505b

§ 505b BGB enthält die Vorgaben für die Durchführung der Kreditwürdigkeitsprüfung bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen.

Absatz 1 enthält die Anforderungen an die Kreditwürdigkeitsprüfung bei Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen. Entsprechend dem bisherigen § 509 Satz 2 BGB können Grundlage der Kreditwürdigkeitsprüfung Auskünfte des Darlehensnehmers und erforderlichenfalls Auskünfte von Stellen sein, die geschäftsmäßig personenbezogene Daten, die zur Bewertung der Kreditwürdigkeit von Verbrauchern genutzt werden dürfen, zum Zweck der Übermittlung erheben, speichern, verändern oder nutzen. Inhaltliche Änderungen ergeben sich hier nicht.

Absatz 2 enthält die Anforderungen an die Kreditwürdigkeitsprüfung bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen. Hier wird zunächst bestimmt, dass die Kreditwürdigkeit des Darlehensnehmers „eingehend“ zu prüfen ist. Damit werden die Anforderungen gegenüber der Kreditwürdigkeitsprüfung bei Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen deutlich erhöht. Diese eingehende Prüfung hat auf der Grundlage notwendiger, ausreichender und angemessener Informationen zu Einkommen, Ausgaben sowie anderen Faktoren der finanziellen und wirtschaftlichen Verhältnisse des Verbrauchers zu erfolgen (Satz 1). Bei dieser Prüfung sind die Umstände angemessen zu berücksichtigen, die für die Einschätzung relevant sind, ob der Verbraucher seinen Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag voraussichtlich nachkommen kann (Satz 2). Mit dieser Regelung werden Artikel 18 Absatz 1 und Artikel 20 Absatz 1 Satz 1 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt. Erwägungsgrund 55 der Richtlinie verdeutlicht die Anforderungen. Die Prüfung hat sich auf „die Fähigkeit und Neigung des Verbrauchers zur Rückzahlung des Kredits“ zu beziehen, wobei sämtliche erforderlichen und relevanten Faktoren berücksichtigt werden sollen, die die Fähigkeit eines Verbrauchers beeinflussen könnten, während der Laufzeit des Kredits fällige Rückzahlungen zu leisten. Insbesondere sollte die Beurteilung der Fähigkeit des Verbrauchers, den Kredit zu bedienen und vollständig zurückzuzahlen, Überlegungen zu künftig erforderlichen Zahlungen oder Zahlungserhöhungen

einschließen, die sich infolge einer negativen Amortisation oder infolge aufgeschobener Tilgungs- oder Zinszahlungen ergeben können; außerdem sollten weitere regelmäßige Ausgaben, Schulden und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten sowie Einkommen, Ersparnisse und andere Vermögenswerte berücksichtigt werden. Zukünftige Ereignisse wie ein verringertes Einkommen für den Fall, dass die Kreditlaufzeit in die Zeit des Ruhestands hineinreicht, ein Anstieg des Sollzinssatzes oder eine negative Entwicklung des Wechselkurses sollten ausreichend berücksichtigt werden.

Satz 3 stellt ergänzend klar, dass die Prüfung der Kreditwürdigkeit nicht hauptsächlich darauf gestützt werden darf, dass in den Fällen des § 491 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 und 2 BGB der Wert des belasteten Grundstücks oder der Wert des zu erwerbenden oder erhaltenden Grundstücks, des grundstücksgleichen Rechts oder Gebäudes voraussichtlich zunimmt oder den Darlehensbetrag übersteigt. Diese Bestimmung, die Artikel 18 Absatz 3 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umsetzt, verdeutlicht, dass allein eine werthaltige Sicherheit oder mit dem Darlehen erworbene immobilienbezogene Werte die Kreditwürdigkeit nicht begründen können. Die Richtlinie sieht in Artikel 18 Absatz 3 entsprechende Regelungen für den Wert der „Immobilie“ vor, ohne den Begriff näher zu erläutern. Aus Erwägungsgrund 55 wird deutlich, dass primär an den Wert der Immobilie als Pfandobjekt des besicherten Darlehens gedacht wurde („Der Wert der Immobilie ist zwar ein wichtiges Element für die Festlegung der Summe des Kredits, die einem Verbraucher im Rahmen eines besicherten Kreditvertrags gewährt werden kann“). Der „effet-utile“ des Unionsrechts gebietet hier eine weite Auslegung des Begriffs „Immobilie“. Denn wenn schon der ausreichende Wert des belasteten Grundstücks oder grundstücksgleichen Rechts allein nicht zur Bejahung der Kreditwürdigkeit führen kann, muss dies erst recht für den Wert des etwaig zu erwerbenden oder zu erhaltenden Grundstücks, grundstücksgleichen Rechts oder Gebäudes (vgl. § 491 Absatz 3 Nummer 2 BGB) gelten. Die Regelung verdeutlicht, dass der Schwerpunkt bei der Prüfung der Kreditwürdigkeit auf die Fähigkeit des Verbrauchers gelegt wird, seinen Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag nachzukommen. Folglich sollte die Möglichkeit, dass der Wert der belasteten oder erworbenen Immobilie die Kreditsumme übersteigen könnte oder der Wert in Zukunft steigen könnte, nicht als ausreichende Bedingung für die Gewährung des Kredits gelten (vgl. Erwägungsgrund 55 der Richtlinie). Die von der Wohnimmobilienkreditrichtlinie vorgesehene Ausnahme für den Fall, dass der Kredit dem Ausbau oder der Renovierung einer bestehenden Immobilie dient und zu erwarten ist, dass ihr Wert dadurch zunimmt, soll daher nicht übernommen werden. Der Wert der Immobilie kann als zusätzliches Merkmal durchaus berücksichtigt werden, primär ist bei der Kreditwürdigkeitsprüfung aber auf die Fähigkeit des Darlehensnehmers zur Vertragserfüllung abzustellen.

Absatz 3 enthält Vorgaben, wie sich der Darlehensgeber die maßgeblichen Informationen bei Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen zu verschaffen hat. Gemäß Satz 1 hat der Darlehensgeber die gemäß Absatz 2 erforderlichen Informationen aus einschlägigen internen oder externen Quellen zu ermitteln, zu denen auch Angaben des Darlehensnehmers gehören. Interne Quellen sind beim Kreditgeber etwaig vorhandene Unterlagen. Externe Quellen können insbesondere die in Absatz 1 genannten Stellen sein, die geschäftsmäßig personenbezogene Daten, die zur Bewertung der Kreditwürdigkeit von Verbrauchern genutzt werden dürfen, zum Zweck der Übermittlung erheben, speichern, verändern oder nutzen. Die Abfrage bei einer Kreditdatenbank wird in Erwägungsgrund 59 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie ausdrücklich als ein nützliches Element bei der Kreditwürdigkeitsprüfung genannt. Ferner gehören die (gemäß Artikel 247 § 1 Absatz 1 Satz 1 EGBGB einzuholenden) Auskünfte des Verbrauchers zu den externen Quellen. Gemäß Satz 2 hat der Darlehensgeber auch die Auskünfte, die einem Darlehensvermittler erteilt wurden, zu berücksichtigen. Der Darlehensgeber ist schließlich gemäß Satz 3 verpflichtet, die Informationen in angemessener Weise zu überprüfen, soweit erforderlich auch durch Einsichtnahme in unabhängig nachprüfbare Unterlagen. Mit Absatz 3 wird Artikel 20 Absatz 1 Satz 2 und 3 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt.

Absatz 4 enthält besondere Bestimmungen für die Dokumentation der Kreditwürdigkeitsprüfung bei Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen. Der Darlehensgeber ist verpflichtet, die Verfahren und Angaben, auf die sich die Kreditwürdigkeitsprüfung stützt, festzulegen, zu dokumentieren und aufzubewahren. Damit wird Artikel 18 Absatz 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt. Die Richtlinie äußert sich nicht zur Dauer der Aufbewahrung. Die maßgeblichen Unterlagen werden so lange aufzubewahren sein, wie etwaige Ansprüche, die gemäß § 505d BGB aufgrund einer unzureichenden Kreditwürdigkeitsprüfung ergeben können, geltend gemacht werden können. Hintergrund ist, dass bei späteren Auseinandersetzungen über die Frage, ob die Kreditwürdigkeitsprüfung ordnungsgemäß durchgeführt wurde, auf die Dokumentation der Kreditwürdigkeitsprüfung zurückgegriffen werden kann. Ist die Kreditwürdigkeitsprüfung ordnungsgemäß dokumentiert, können sich beide Parteien im Streitfall darauf berufen. Beweiserleichterungen für den Darlehensnehmer können sich aber im Falle einer fehlerhaften, nicht erfolgten oder vorzeitig vernichteten Dokumentation ergeben. Wird eine Dokumentationspflicht verletzt, so

greifen zugunsten des Gläubigers Beweiserleichterungen bis hin zur Beweislastumkehr ein. Aus einer fehlenden Dokumentation kann dann auf eine unterbliebene Kreditwürdigkeitsprüfung geschlossen werden. Der Darlehensgeber müsste in einem solchen Fall nachweisen, die Kreditwürdigkeitsprüfung gleichwohl durchgeführt zu haben. Diese Beweiserleichterungen gelten auch, wenn die Dokumentation in sich unschlüssig oder lückenhaft ist.

Absatz 5 bestimmt, dass die Bestimmungen zum Schutz personenbezogener Daten durch die Anforderungen an die Kreditwürdigkeitsprüfung unberührt bleiben. Dies entspricht § 509 Satz 3 BGB in der geltenden Fassung und setzt für Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge Artikel 18 Absatz 7 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie um. Bei der Anwendung datenschutzrechtlicher Vorschriften wird zu berücksichtigen sein, dass eine Verwendung der Daten für andere Zwecke als die Kreditwürdigkeitsprüfung und mögliche spätere Streitigkeiten hierüber ohne Einwilligung des Kreditnehmers nur in Ausnahmefällen in Betracht kommen wird. Es handelt sich aufgrund ihrer Aussagekraft über die wirtschaftlichen und finanziellen Verhältnisse des Kreditnehmers und seiner Angehörigen um besonders sensible personenbezogene Daten, die der Kreditnehmer aufgrund gesetzlicher Vorschriften offenbaren muss. Er kann daher berechtigterweise eine besonders vertrauliche Behandlung erwarten.

Zu § 505c

§ 505c BGB normiert weitere Anforderungen bei grundpfandrechtlich oder durch Reallast besicherten Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen. Mit § 505c BGB wird Artikel 19 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt. Zwar erfasst der Wortlaut der deutschen Fassung des Artikels 19 der Richtlinie lediglich „grundpfandrechtlich besicherte“ Kredite. In Übereinstimmung mit der weiteren englischen Fassung des Artikels 19 („valuation of residential immovable property for mortgage lending purposes“) und dem ebenfalls weiteren Anwendungsbereich der Wohnimmobilienkreditrichtlinie (Artikel 3 Absatz 1 Buchstabe a), wird die Umsetzung auch des Artikels 19 auf Reallasten erstreckt.

§ 505c betrifft die Bewertung von Wohnimmobilien im Zuge der Darlehensvergabe. Darlehensgeber, die grundpfandrechtlich oder durch eine Reallast besicherte Immobilier-Verbraucherdarlehen vergeben, haben gemäß Nummer 1 bei der Bewertung von Wohnimmobilien zuverlässige Standards anzuwenden. Sie können sich dabei an Standards wie z. B. der Beleihungswertermittlungsverordnung orientieren. Gemäß Nummer 2 haben Darlehensgeber, die grundpfandrechtlich besicherten Immobilier-Verbraucherdarlehen vergeben, auch sicherzustellen, dass interne und externe Gutachter, die in ihrem Interesse Immobilienbewertungen vornehmen, über fachliche Kompetenz verfügen und von dem Darlehensvergabeprozess so unabhängig sind, dass sie eine unparteiische und objektive Bewertung vornehmen können. Ferner wird gemäß Nummer 3 vorgeschrieben, dass Immobilienbewertungen für die Besicherung von Immobilier-Verbraucherdarlehen durch ein Grundpfandrecht oder eine Reallast auf einem dauerhaften Datenträger zu dokumentieren sind. Der Darlehensgeber ist darüber hinaus verpflichtet, eine Aufzeichnung der Immobilienbewertung aufzubewahren.

Zu § 505d

§ 505d BGB bestimmt die Rechtsfolgen bei einem Verstoß gegen die Pflicht zur Prüfung der Kreditwürdigkeit. Damit wird das Erfordernis des Artikels 38 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie, wirksame, verhältnismäßige und abschreckende Sanktionen für Verstöße gegen die Umsetzungsvorschriften vorzusehen, hinsichtlich der Kreditwürdigkeitsprüfung auch zivilrechtlich umgesetzt. Die Vorschriften gelten sowohl für Allgemein- als auch Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge. Bei Vorliegen weiterer Voraussetzungen ist der Darlehensnehmer zur Kündigung des Verbraucherdarlehensvertrags berechtigt und der von ihm zu zahlende Sollzinssatz ermäßigt sich auf den marktüblichen Zinssatz für bestimmte Anlagen auf dem Kapitalmarkt, die dem Darlehensgeber als alternative Anlagemöglichkeit zur Verfügung gestanden hätten (Absatz 1). In Fällen, in denen sich Risiken, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Kreditwürdigkeitsprüfung zu berücksichtigen gewesen wären, realisieren und der Verbraucher zur Erfüllung seiner im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag stehenden Pflichten aufgrund dieser Umstände nicht in der Lage ist, schneidet Absatz 2 darüber hinaus dem Darlehensgeber dessen Ansprüche wegen einer Verzögerung oder eines Ausfalls der Rückzahlung ab. Absatz 3 enthält Ausnahmen für den Fall, dass die nicht ordnungsgemäße Kreditwürdigkeitsprüfung auf einem Fehlverhalten des Darlehensnehmers beruht.

Durch die Regelung der Rechtsfolgen in § 505d BGB wird mittelbar klargestellt, dass ein Verstoß gegen die Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung und damit auch gegen das Verbot zum Vertragsschluss in § 505a Absatz 1 Satz 2 BGB nicht gemäß § 134 BGB zur Nichtigkeit des Verbraucherdarlehensvertrags führt. Einer ausdrücklichen Erwähnung im Gesetz selbst, dass der Vertrag wirksam ist, bedarf es nicht.

Die Absätze 1 und 2 beinhalten weitere Sanktionen eines Verstoßes des Darlehensgebers gegen seine Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung. Diese Regelungen setzen das Erfordernis wirksamer, verhältnismäßiger und abschreckender Sanktionen für Verstöße gegen die Umsetzungsvorschriften nach Artikel 38 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie um und fügen sich als Konkretisierungen allgemein-zivilrechtlicher Grundsätze in die Gesamtsystematik des BGB ein.

Zu Absatz 1

Absatz 1 enthält zwei nebeneinander bestehende Sanktionsfolgen für den Fall, dass der Darlehensgeber gegen seine Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung verstoßen hat und das Darlehen bei ordnungsgemäßer Verfahrensweise nicht hätte vergeben werden dürfen (Satz 5). In diesem Fall ermäßigt sich der Zinsanspruch des Darlehensgebers (Sätze 1 und 2) und der Darlehensnehmer erhält ein außerordentliches Kündigungsrecht (Satz 3).

Absatz 1 Satz 1 bestimmt, dass sich der Sollzinssatz unter den genannten Voraussetzungen ermäßigt, und zwar bei einem Darlehensvertrag mit gebundenem Sollzins auf den marktüblichen Zinssatz für Anlagen am Kapitalmarkt in Hypothekendarlehen und öffentliche Pfandbriefe, die eine der Sollzinsbindung entsprechende Laufzeit (Nummer 1) besitzen, und bei einem Darlehensvertrag mit veränderlichem Sollzins auf den marktüblichen Zinssatz, zu dem europäische Banken einander Anleihen in Euro mit einer Laufzeit von drei Monaten gewähren (Nummer 2). Diese Rechtsfolge stellt eine deutliche Sanktion für die Fälle dar, in denen der Verstoß gegen die Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung relevant war (wenn das Darlehen also nicht hätte vergeben werden dürfen). Der Verstoß muss aber noch nicht dazu geführt haben, dass der Darlehensnehmer seinen Vertragspflichten nicht nachkommen kann (dann gilt ergänzend Absatz 2). Es ist ausreichend, dass der Darlehensgeber durch seine Pflichtverletzung ein Risiko für den Darlehensnehmer geschaffen hat.

Bei einem Verstoß gegen die Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung erschiene es unangemessen, wenn der Darlehensgeber seinen Zinsanspruch, der auf der relevanten Pflichtverletzung beruht, uneingeschränkt behalten dürfte. Erwogen wurde – in Anlehnung an die Rechtsprechung zum sittenwidrigen Darlehen – ein vollständiger Ausschluss des Zinsanspruchs (vgl. hierzu BGH, Urteil vom 30. Juni 1983 – III ZR 114/82 Rz. 29, zitiert nach juris). Dies wäre aber nicht sachgerecht. Insbesondere würde es eine im Vergleich zu anderen Darlehensnehmern ungerechtfertigte Besserstellung bedeuten, wenn sich der Darlehensnehmer schon durch die Berufung auf eine nicht ordnungsgemäße Kreditwürdigkeitsprüfung von jeder Zinszahlungspflicht befreien könnte. Bei der Beurteilung der Kreditwürdigkeit ist – anders als bei der Frage nach der Sittenwidrigkeit – eine klare Grenzziehung deutlich schwieriger. Fehler bei der Einschätzung rechtfertigen oftmals keinen Vorwurf, der so schwerwiegend wäre wie derjenige sittenwidrigen Handelns. Auch würde die Befreiung von sämtlichen Zinsansprüchen dem Darlehensnehmer einen nicht zu rechtfertigenden Vorteil verschaffen, indem ihm die Gebrauchsvorteile des Darlehens verbleiben würden, ohne dass er hierfür einen Ausgleich zu leisten hätte.

Die vorgeschlagene Lösung beruht auf dem Grundgedanken, dass einerseits der Darlehensgeber von seinem relevant gewordenen Fehlverhalten nicht profitieren soll und andererseits der Darlehensnehmer die Gebrauchsvorteile des Darlehens – das er weiter nutzen will – nicht unentgeltlich erhalten soll. Die Regelung stellt sich damit in der Sache als gesetzlich normierte Konkretisierung und zugleich Typisierung der allgemein-zivilrechtlichen Grundsätze des Verbots unzulässiger Rechtsausübung dar, lässt aber zugleich den gebotenen Bereicherungsausgleich nicht unberücksichtigt. Dem Darlehensgeber verbleibt mit der Verzinsung in Höhe des Zinssatzes für bestimmte Anlagen auf dem Kapitalmarkt eine Verzinsung in der Höhe, wie er sie aus einer sicheren alternativen Anlageform hätte erzielen können. Damit dürften seine Refinanzierungsaufwendungen im Regelfall gedeckt sein. Auf den bei einer alternativen Darlehensvergabe an einen anderen Darlehensnehmer erzielbaren marktüblichen Zins soll demgegenüber nicht abgestellt werden, weil dieser auch einen Risiko- und einen Gewinnanteil enthält. Beides soll dem Darlehensgeber, der seine Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung und damit zur Risikominimierung verletzt hat, gerade nicht uneingeschränkt zustehen. Andererseits soll der Darlehensnehmer, der das Darlehen nicht gemäß Satz 3 kündigt, sondern behalten will, hierfür weiterhin einen Ausgleich zahlen, in dem aber abweichend von § 346 Absatz 2 Satz 2 zweiter Halbsatz BGB aus den genannten Gründen Risiko- und Gewinnanteile jedenfalls nicht vollständig enthalten sind. Der marktübliche Zinssatz für die in den Nummern 1 und 2 bestimmten Anlagen auf dem Kapitalmarkt lässt sich hier als objektiver Wert der Kapitalüberlassung begreifen. Durch die Zinsermäßigung wird eine effektive Sanktion geschaffen, die dem Darlehensgeber den wesentlichen wirtschaftlichen Anreiz dafür nimmt, im Interesse der Rendite gegen die Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung zu verstoßen und an einen nicht kreditwürdigen Darlehensnehmer ein Darlehen zu vergeben. Gleichzeitig wird dem betroffenen Darlehensnehmer ein spürbarer Anreiz zur individuellen Rechtsdurchsetzung verschafft.

Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 betrifft die Zinsermäßigung bei Darlehen mit gebundenem Sollzins. Hier ermäßigt sich der Sollzins auf den marktüblichen Zinssatz für Anlagen am Kapitalmarkt in Hypothekendarlehen und öffentliche Pfandbriefe mit der Sollzinsbindung entsprechender Laufzeit. Auf diesen Zinssatz wird auch in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung abgestellt (siehe BGH, Urteil vom 01. Juli 1997 – XI ZR 267/96): Auch dort gilt der marktübliche Zinssatz für Anlagen am Kapitalmarkt in Hypothekendarlehen und öffentliche Pfandbriefe als derjenige Betrag, den ein Darlehensgeber ohne weiteres und ohne Beeinträchtigung seines sonstigen (Neu-)Geschäfts durch eine Anlage von Kapital in sicheren Kapitalmarktstiteln erzielen kann. Zu beachten ist, dass es auf die marktübliche Rendite für laufzeitkongruente Hypothekendarlehen und öffentliche Pfandbriefe ankommt, d. h. um Anlagen mit einer Laufzeit, die derjenigen des gebundenen Sollzinses des betreffenden Darlehens entspricht.

Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 betrifft die Zinsermäßigung bei Darlehen mit veränderlichem Sollzins. Hier ermäßigt sich der vertraglich vereinbarte Zinssatz auf den marktüblichen Zinssatz, zu dem europäische Banken einander Anleihen in Euro gewähren (EURIBOR). Maßgeblich soll der EURIBOR für Anleihen mit einer Laufzeit von drei Monaten sein. Damit wird auch hinsichtlich variabel verzinsten Darlehen grundsätzlich auf den Zinssatz abgestellt, den der Darlehensgeber bei einer entsprechenden weitestgehend risikofreien Anlage hätte erzielen können. Auf den Drei-Monats-EURIBOR wird abgestellt, weil bei der Vielzahl der in Betracht kommenden denkbaren Referenzzinssätze eine gewisse Pauschalierung unvermeidbar ist. In der Praxis wird bei Zinsanpassungsklauseln als Referenzzinssatz oftmals auf den Hauptrefinanzierungszinssatz der Europäischen Zentralbank oder auf den davon abhängigen Basiszinssatz abgestellt. Deren Änderungen führen auch zu entsprechenden Änderungen des EURIBOR. Darüber hinaus erscheint eine Zinsanpassung in Abständen von vier Monaten als Ausgangsmodell und damit ein Abstellen auf den Drei-Monats-EURIBOR angemessen.

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bestimmung des marktüblichen Zinssatzes ist gemäß Absatz 1 Satz 2 der Zeitpunkt des Vertragsschlusses sowie gegebenenfalls jeweils der Zeitpunkt vertraglich vereinbarter Zinsanpassungen. Ist der veränderliche Zinssatz aufgrund der vertraglichen Abreden anzupassen, ist der zu diesem Zeitpunkt maßgebliche Drei-Monats-EURIBOR der neue Sollzinssatz. Die marktüblichen Renditen für Hypothekendarlehen und öffentliche Pfandbriefe sowie die EURIBOR-Zinssätze werden beispielsweise in der Zinsstatistik der Deutschen Bundesbank veröffentlicht.

Die Formulierung, dass sich der Sollzinssatz auf die marktübliche Verzinsung „ermäßigt“, verdeutlicht, dass die Sanktion nicht eingreift, wenn in Ausnahmefällen der vereinbarte Sollzinssatz zu dem relevanten Zeitpunkt unterhalb des jeweils relevanten marktüblichen Zinssatzes im Sinne der Nummern 1 und 2 liegt. Der nach dem Darlehensvertrag geschuldete Sollzins bleibt dann unverändert und wird nicht etwa auf den jeweils relevanten marktüblichen Zinssatz angehoben.

Da sich die nach dem Darlehensvertrag geschuldeten Zinsen kraft Gesetzes auf den jeweils relevanten marktüblichen Zinssatz ermäßigen, richtet sich ein Anspruch wegen einer etwaigen Überzahlung nach den allgemeinen Grundsätzen. Ein solcher Anspruch auf Rückzahlung höherer bereits geleisteter Zinsen kann auch nachträglich innerhalb der allgemeinen Grenzen (insbesondere Verjährung, Verwirkung) geltend gemacht werden. Aufgrund der Verknüpfung durch die Sicherungsabrede kann die Ermäßigung des Sollzinssatzes gegebenenfalls auch der Geltendmachung einer höheren Verzinsung aus einer zur Sicherung des Darlehens eingeräumten Grundschuld entgegengehalten werden.

Absatz 1 Satz 3 begründet darüber hinaus ein fristloses Kündigungsrecht des Darlehensnehmers, bei dem eine Vorfälligkeitsentschädigung nicht zu leisten ist: Der Darlehensnehmer kann sich so, insbesondere indem er sich eine Anschlussfinanzierung zu günstigeren Konditionen verschafft, vom zunächst unter Verstoß gegen die Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung geschlossenen Darlehensvertrag lösen und von einem nachträglichen Sinken des marktüblichen Zinssatzes für entsprechende Darlehensverträge profitieren. Schutzwürdige Interessen des Darlehensgebers stehen dem im Hinblick auf dessen Verstoß gegen die Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung nicht entgegen.

Absatz 1 Satz 4 bestimmt, dass der Darlehensnehmer vom Darlehensgeber eine Abschrift des Vertrags erhält, in der die in Satz 1 bis 3 enthaltenen Änderungen (Zinssatz und Kündigungsrecht) berücksichtigt sind.

Absatz 1 Satz 5 bestimmt, dass die Sätze 1 bis 4 dieses Absatzes keine Anwendung finden, wenn bei einer ordnungsgemäßen Kreditwürdigkeitsprüfung der Darlehensvertrag hätte geschlossen werden dürfen. Diese Regelung ist als Ausnahme formuliert. Ist nachgewiesen, gegebenenfalls unter Heranziehung von Beweiserleichterungen im Fall eines Verstoßes gegen die Dokumentationspflicht gemäß § 505b Absatz 4 BGB, dass die Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung nicht ordnungsgemäß erfüllt wurde, hat der Darlehensgeber zu beweisen, dass bei einer

ordnungsgemäßen Kreditwürdigkeitsprüfung der Darlehensvertrag hätte geschlossen werden dürfen. In diesem Fall ist keine Besserstellung des Darlehensnehmers geboten, da er durch die nicht ordnungsgemäße Durchführung der Kreditwürdigkeitsprüfung im Ergebnis nicht belastet worden ist. Es tritt daher weder eine Ermäßigung des Zinssatzes nach Satz 1 ein, noch besteht ein Kündigungsrecht des Darlehensnehmers nach Satz 3. Sanktioniert wird der Verstoß in diesen Fällen zivilrechtlich durch die Möglichkeit der klagebefugten Stellen, den Darlehensgeber nach dem Unterlassungsklagengesetz auf Unterlassung in Anspruch zu nehmen.

Zu Absatz 2

Absatz 2 sieht eine ergänzende Regelung für den Fall vor, dass sich Risiken, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Kreditwürdigkeitsprüfung zu berücksichtigen gewesen wären, realisieren und der Darlehensnehmer aufgrund dieser Umstände zur vollständigen vertragsgemäßen Bedienung des Darlehens nicht in der Lage ist. Dies kann sowohl in Bezug auf einzelne Darlehensraten wie auch – etwa im Fall einer zwischenzeitlichen Fälligkeitstellung durch den Darlehensgeber – im Hinblick auf die gesamten (Rest-)Verbindlichkeiten des Darlehensnehmers aus dem Darlehensvertrag der Fall sein. Als nicht vertragsgemäße Erfüllung im Sinne dieser Vorschrift kommt dabei insbesondere eine vollständige Nichterfüllung, eine nur teilweise erfolgende oder auch eine verspätete Erfüllung in Betracht. Kann der Darlehensnehmer seine Pflichten, die im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag stehen, aufgrund eines Umstandes nicht erfüllen, der bei einer ordnungsgemäßen Kreditwürdigkeitsprüfung dazu geführt hätte, dass der Darlehensvertrag nicht hätte geschlossen werden dürfen, so kann der Darlehensgeber insoweit keine Ansprüche wegen Pflichtverletzung geltend machen. Der Ausschluss von Ansprüchen wegen Pflichtverletzung schließt Ansprüche auf Verzugszinsen oder Rechtsverfolgungskosten ebenso ein wie etwaige sonstige materiell-rechtliche Ansprüche auf Ersatz weitergehender Schäden wegen Nichterfüllung. Anderes gilt für Ansprüche auf zivilprozessualer Grundlage wie etwa für den zivilprozessualen Kostenerstattungsanspruch nach den §§ 91 ff. der Zivilprozessordnung (ZPO) oder den Anspruch auf Ersatz von Kosten der Zwangsvollstreckung nach § 788 ZPO. Das Kündigungsrecht des Darlehensgebers für den Fall einer Pflichtverletzung seitens des Darlehensnehmers wird dagegen nicht berührt, soweit es nicht bereits durch § 499 Absatz 3 BGB eingeschränkt ist. Ein Anspruch des Darlehensgebers auf Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung scheidet demgegenüber ebenfalls aus. Dies ergibt sich in den Fällen einer Kündigung durch den Darlehensnehmer bereits aus Absatz 1. Ob der Darlehensgeber eine Vorfälligkeitsentschädigung als weiteren Erfüllungsschaden verlangen kann, wenn er selbst das Darlehen wegen Verzugs des Darlehensnehmers gekündigt hat (bejahend OLG Frankfurt am Main, Urteil vom 23. November 2011 – 9 U 76/10), ist höchstrichterlich noch nicht entschieden (die Revision gegen das erwähnte Urteil des OLG Frankfurt am Main führte zu einem Anerkenntnisurteil gegen die beklagte Bank, vgl. BGH, Urteil vom 17. Januar 2013 – XI ZR 512/11). Jedenfalls wäre ein solcher Anspruch aber gemäß Absatz 2 ausgeschlossen.

Wie im Fall der Sanktion nach Absatz 1 Satz 1 ist der tragende Gedanke der Regelung des Absatzes 2 in erster Linie der Grundsatz unzulässiger Rechtsausübung, der es dem Darlehensgeber untersagt, sich auf die mittels eines Pflichtverstoßes erworbenen Rechte zu berufen, auch insoweit es sich hier um vertragliche Schadensersatzansprüche des Darlehensgebers auf der Grundlage des Darlehensvertrags handelt. Die im Rahmen des Absatzes 2 im Vergleich zu Absatz 1 Satz 1 noch verschärfte Sanktionierung des Darlehensgebers und die damit korrespondierende Besserstellung des Darlehensnehmers sind nur geboten, wenn sich die Risiken, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Kreditwürdigkeitsprüfung zu berücksichtigen gewesen wären, tatsächlich, wie vorstehend beschrieben, realisiert haben. Denn nur dann besteht eine Kausalität zwischen diesem Pflichtverstoß und den durch Absatz 2 ausgeschlossenen weitergehenden Ansprüchen wegen einer Verzögerung oder eines Ausfalls der Rückzahlung. Auf der Grundlage dieses Zusammenhangs lässt sich die Regelung des Absatzes 2 zugleich auch als spezifischer Ausfluss der Begrenzung der Haftung des Darlehensnehmers im Fall fehlenden Vertretenmüssens (siehe die §§ 280 Absatz 1 Satz 2, 286 Absatz 4 BGB) verstehen: Beruht, wie von Absatz 2 vorausgesetzt, die Pflichtverletzung auf einer Verletzung der ausschließlich den Darlehensgeber treffenden Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung, so hat der Darlehensnehmer diese Pflichtverletzung nicht zu vertreten und der Darlehensgeber kann keine Ansprüche wegen dieser Pflichtverletzung geltend machen.

Zu Absatz 3

Absatz 3 bestimmt, dass die Vorschriften der Absätze 1 und 2 nicht eingreifen, wenn der Mangel der Kreditwürdigkeitsprüfung darauf beruht, dass der Darlehensnehmer dem Darlehensgeber Informationen für die Kreditwürdigkeitsprüfung gemäß § 505b Absatz 1 bis 3 vorsätzlich oder grob fahrlässig vorenthalten hat. Die Sanktionen der Absätze 1 (Ermäßigung des Sollzinssatzes und Recht zur fristlosen Kündigung) und 2 (Verlust von Ansprüchen wegen einer Verzögerung oder eines Ausfalls der Rückzahlung) erscheinen nicht gerechtfertigt, wenn der

Darlehensgeber die von ihm gemäß Artikel 247 § 1 Absatz 1 EGBGB angeforderten relevanten Informationen vorsätzlich oder grob fahrlässig unrichtig erteilt oder vorenthalten hat. In diesen Fällen hat der Darlehensnehmer seine eigenen Mitwirkungspflichten in einem Maße schuldhaft verletzt, dass es nicht angemessen erscheint, den Darlehensgeber mit den zusätzlichen Sanktionen gemäß der Absätze 2 und 3 zu belegen.

Die Voraussetzungen „vorsätzlich oder grob fahrlässig“ sind weiter als die in § 499 Absatz 3 Satz 2 BGB vorgesehenen. Danach kann im Umsetzung des Artikels 18 Absatz 4 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie der Darlehensgeber einen Verbraucherdarlehensvertrag vorzeitig kündigen oder auf andere Weise beenden, wenn Fehler der Kreditwürdigkeit darauf beruhen, dass der Darlehensnehmer dem Darlehensgeber für die Kreditwürdigkeitsprüfung relevante Informationen wissentlich vorenthalten oder diese gefälscht hat. Diese Regelung stellt im Verbraucherinteresse sicher, dass der einmal geschlossene Darlehensvertrag grundsätzlich Bestand hat. Die vorzeitige Beendigung des Darlehensvertrags als Sanktion gegen den Darlehensnehmer soll nur ermöglicht werden, wenn dieser relevante Informationen wissentlich vorenthalten oder gefälscht hat. Diese engen Voraussetzungen sind aber bei den in den Absätzen 1 und 2 geregelten Sanktionen gegen den Darlehensgeber nicht angemessen. Bei einem mindestens grob fahrlässigen Verstoß des Darlehensnehmers gegen seine Mitwirkungspflichten reicht es als vertragsrechtliche Sanktion für die unzureichende Kreditwürdigkeitsprüfung gegenüber dem Darlehensgeber aus, dass dieser den Vertrag nicht beenden kann. Hinzu kommen als weitere zivilrechtliche Sanktion die Möglichkeiten der klagebefugten Stellen zur Unterlassungsklage nach dem Unterlassungsklagengesetz sowie gegebenenfalls die aufsichtsrechtlichen Sanktionsmöglichkeiten insbesondere nach dem Kreditwesengesetz.

Zu Nummer 25

§ 506 BGB regelt wie bisher, dass die Vorschriften über Verbraucherdarlehensverträge auf Verträge, durch die ein entgeltlicher Zahlungsaufschub oder eine sonstige entgeltliche Finanzierungshilfe gewährt wird, entsprechend gelten.

Der Anwendungsbereich des Absatz 1 Satz 1 wird auf Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge beschränkt und die Verweisung der maßgeblichen Vorschriften um die nunmehr in den §§ 505a ff. BGB geregelten Kreditwürdigkeitsprüfung erweitert. Dies bedeutet eine entsprechende Anwendung der Vorschriften der §§ 505a bis 505d BGB. Zu den damit einhergehenden inhaltlichen Änderungen wird auf die Begründung zu den für Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen maßgeblichen Teilen der Vorschriften der §§ 505a bis 505d BGB verwiesen.

Absatz 1 wird ein Satz 2 angefügt. Er trifft eine dem Satz 1 entsprechende Regelung für Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge (§ 491 Absatz 3 BGB). Um den unterschiedlichen Anwendungsbereich klar abzugrenzen, wird ein eigenständiger Satz eingefügt.

Satz 2 greift den Verweis in Satz 1 auf die entsprechenden Vorschriften auf und ergänzt diese um einen Verweis auf § 503 BGB, der nur für Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge gilt, sowie um den Verweis auf die für Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge geltenden Vorschriften zur Kreditwürdigkeitsprüfung (§§ 505a bis 505d BGB). Dies ist erforderlich, weil entgeltliche Finanzierungshilfen, bei denen der Zahlungsanspruch durch ein Grundpfandrecht oder eine Reallast besichert ist oder die den Erwerb oder die Erhaltung des Eigentumsrechts an Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten zum Gegenstand haben, Kredite im Sinne der Wohnimmobilienkreditrichtlinie sind (Artikel 3 Absatz 1 in Verbindung mit Artikel 4 Nummer 3) und hierfür eine Kreditwürdigkeitsprüfung durchzuführen ist. Durch § 506 Absatz 1 Satz 2 BGB werden Artikel 23 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie hinsichtlich Fremdwährungskrediten sowie die Artikel 18, 19 Absatz 1 und 20 Absatz 1 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie hinsichtlich der Kreditwürdigkeitsprüfung für entsprechende entgeltliche Finanzierungshilfen umgesetzt.

Absatz 4 Satz 1 bestimmte bislang, dass Verträge, die nicht Verbraucherdarlehensverträgen entsprachen, vom Anwendungsbereich des § 506 BGB ausgenommen waren. Um dies beibehalten zu können, ist eine redaktionelle Anpassung des Verweises erforderlich, der die Ausnahmen erfasst, die dem neuen Vertragstypus des Immobilier-Verbraucherdarlehens (§ 491 Absatz 3 BGB) entsprechen.

Beibehalten wird ebenfalls der Verweis auf die Teilausnahme für gerichtliche Vergleiche (nunmehr in § 491 Absatz 4 BGB). Der Verweis ist aufgrund der in § 491 BGB vorgenommenen Änderungen anzupassen. Eine inhaltliche Änderung ist damit nicht verbunden.

Zu Nummer 26

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung zur Änderung des § 494 Absatz 6 Satz 3 BGB.

Zu Nummer 27

Der in § 508 Satz 1 BGB enthaltene Verweis auf die Voraussetzungen des § 498 BGB bleibt unverändert erhalten. Er ist infolge der neuen Fassung des § 498 BGB jedoch redaktionell anzupassen. Eine inhaltliche Änderung ist damit nicht verbunden.

Zu Nummer 28

§ 509 BGB wird gestrichen. Die bislang in § 509 enthaltene Regelung wird zu Absatz 1 der Neuregelung in § 505a BGB. Eine inhaltliche Änderung ist damit nicht verbunden.

Zu Nummer 29

§ 510 Absatz 3 BGB regelt wie bisher, wann bei Ratenlieferungsverträgen das Widerrufsrecht ausgeschlossen ist. Hierfür verweist er in Satz 1 auf die Ausnahmvorschriften in § 491 BGB, die nunmehr in § 491 Absatz 2 Nummer 1 bis 5, Absatz 3 Satz 3 und Absatz 4 geregelt sind. § 501 Absatz 3 Satz 2 BGB ist ebenfalls an den geänderten Aufbau anzupassen. Beide Änderungen sind redaktioneller Natur.

Zu Nummer 30

Ein neuer Untertitel 4 wird eingeführt. In diesem werden die Vorschriften zu Inhalt und Umfang von Pflichten bei Empfehlungen im Zusammenhang mit einem Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen (Beratungsleistungen) geregelt.

Der bisherige § 511 BGB wird zu § 512 BGB.

Der neu eingefügte § 511 BGB („Beratungsleistungen bei Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen“) regelt von nun an den Inhalt und Umfang der Pflichten, für den Fall dass eine Beratung im Rahmen des Abschlusses eines Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrags erbracht wird. Dies setzt Artikel 22 Absatz 3 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie um. Die Vorschrift ist in drei Absätze gegliedert. In Absatz 1 wird der Begriff der Beratungsdienstleistungen definiert; überdies werden vorvertragliche Informationspflichten des Darlehensgebers geregelt. In Absatz 2 werden die weiteren Pflichten des Darlehensgebers vor Erteilung einer Empfehlung und in Absatz 3 die Erteilung der Empfehlung selbst geregelt.

Eine Erstreckung der Regelung auf Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge wurde erwogen. Sie wäre rechtlich möglich, weil die Verbraucher kreditrichtlinie Beratungsleistungen nicht harmonisiert. Von ihr wurde abgesehen. Nach derzeitiger Rechtslage kommt ein Beratungsvertrag schon dann konkludent zustande, wenn bei einer Gesamtwürdigung der Umstände davon auszugehen ist, dass der Darlehensgeber eine bestimmte Erklärung zum Darlehensvertrag oder seiner Eignung für den Darlehensnehmer zum Gegenstand vertraglicher Rechte und Pflichten gemacht hat. Es ist im Interesse eines hohen Verbraucherschutzes, dass eine solche informelle Beratung weiter möglich bleibt. Müsste bei Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen, bei denen häufig keine hohen Darlehensbeträge vergeben werden, eine formalisierte Auskunft erteilt werden, ob eine Beratung erbracht wird, könnte dies zu einer gegenteiligen Entwicklung führen. Darlehensgeber könnten Beratungsleistungen pauschal ausschließen, um mögliche Haftungsrisiken zu vermeiden. Um weiterhin ein hohes Verbraucherschutzniveau zu gewährleisten, wird daher von einer Erstreckung abgesehen.

Absatz 1 sieht eine vorvertragliche Informationspflicht vor, wenn Beratungsleistungen im Zusammenhang mit Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen erbracht werden sollen. Hierdurch wird Artikel 22 Absatz 1 und 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt.

In diesem Zusammenhang wird legaldefiniert, was unter Beratungsleistungen zu verstehen ist. Dabei handelt es sich um die Erteilung individueller Empfehlungen an einen Darlehensnehmer in Bezug auf ein oder mehrere Geschäfte im Zusammenhang mit einem Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag. Die Beratung ist eine gesonderte Tätigkeit, die mit der Gewährung oder Vermittlung von Darlehen kombiniert werden kann, aber nicht muss. Dies unterscheidet sie von den vorvertraglichen Informationen gemäß § 491a Absatz 1 BGB in Verbindung mit Artikel 247 § 1 und § 5 Absatz 2 EGBGB, die nicht individualisiert sind, sondern allgemeine Produktinformationen enthalten. Eine Beratung geht in ihrem Individualisierungsgrad auch weiter als Erläuterungen gemäß § 491a Absatz 3 BGB, die die Erteilung von Empfehlungen nicht umfassen. Erläuterungen sollen dem Verbraucher Hilfe zur Selbsthilfe geben. Die Abwägung der Risiken oder der wertende Vergleich unterschiedlicher Vertragstypen ist hiermit nicht verbunden. Die Beratung hingegen zielt darauf ab, dem Verbraucher diese Auswahlentscheidung durch eine konkrete Empfehlung zu erleichtern. Anhand der Angaben des Verbrauchers soll ein geeignetes Produkt oder mehrere geeignete Produkte ermittelt werden. Dies schließt den Fall nicht aus, dass auch kein Produkt für den Verbraucher empfehlenswert sein kann.

Bevor Beratungsleistungen erbracht werden, muss der Darlehensgeber den Darlehensnehmer über zahlreiche Einzelheiten informieren. Die konkreten vorvertraglichen Informationspflichten werden entsprechend der allgemeinen Verfahrensweise im EGBGB (Artikel 247 § 18) geregelt, auf den Absatz 1 verweist.

Absatz 2 enthält Regelungen über die Grundlagen der Beratungsleistungen.

Satz 1 verpflichtet den Darlehensgeber, sich über den Bedarf, die persönliche und finanzielle Situation sowie die Präferenzen und Ziele des Darlehensnehmers zu informieren, bevor er Beratungsleistungen erbringt. Dies schreibt Artikel 22 Absatz 3 Buchstabe a und d Unterfall i der Wohnimmobilienkreditrichtlinie vor. Der Umfang dieser Informationspflicht richtet sich danach, was erforderlich ist, um dem Verbraucher geeignete Darlehensverträge empfehlen zu können. Hiervon ausgehend hat der Berater das Beratungsbedürfnis des Verbrauchers zu ermitteln. Ausgehen kann er dabei von einem durchschnittlichen Verbraucher, soweit sich etwa aufgrund von Rückfragen oder sonstigen Anhaltspunkten kein erhöhter Beratungsbedarf ergibt. Ferner hat er die Lebenssituation und die finanziellen Verhältnisse zu ermitteln sowie herauszufinden, wofür und wie lange der Verbraucher ein Immobiliendarlehen aufnehmen möchte. Der Berater muss aufgrund der erteilten Auskünfte in der Lage sein, ein kundengerechtes Produkt zu finden. Er soll hiernach einschätzen können, ob ein, mehrere oder kein bestimmtes Produkt für den konkreten Verbraucher geeignet ist.

Nach Satz 2 hat der Darlehensgeber seine Beratung anhand aktueller Informationen zu erbringen. Dazu können auch die vom Verbraucher gemäß dem neuen Artikel 247 § 1 Absatz 1 EGBGB für die Kreditwürdigkeitsprüfung beigebrachten Informationen gehören. Aktuell sind die Informationen jedenfalls, solange sie vom Darlehensgeber im Rahmen eines normalen Arbeitsprozesses geprüft und ausgewertet werden. Ist seit Erteilen der Auskünfte eine erhebliche Zeit verstrichen, hat der Darlehensgeber sich nach wesentlichen oder erheblichen Änderungen zu erkundigen.

Des Weiteren muss der Darlehensgeber für eine ausreichende Anzahl an Darlehensverträgen zumindest aus seiner Produktpalette abschätzen, welche spezifischen Risiken jeder einzelne Vertrag für den Verbraucher während der jeweiligen Vertragslaufzeit mit sich bringt. Hierbei muss der Darlehensgeber realistische Annahmen hinsichtlich der Risiken zugrunde legen. Er ist daher verpflichtet, die spezifischen Risikofaktoren des Verbrauchers zu ermitteln und sie im Rahmen einer Gesamtschau zu gewichten. Dies zielt insbesondere auf konkrete Risikofaktoren ab, die sich während der Vertragslaufzeit realisieren können (z. B. Arbeitsplatzverlust infolge eines befristeten Arbeitsverhältnisses, Außenstände bei Selbstständigen, gegebenenfalls Veränderungen des Sollzinssatzes, Änderungen des Wechselkurses bei Fremdwährungsdarlehen). Daneben sind auch allgemeine Lebensrisiken einzubeziehen (allgemeines Risiko der Arbeitslosigkeit, Lebenserwartung u. a.). Der Begriff „realistisch“ gewährt dem Darlehensgeber einen gewissen Einschätzungsspielraum. Er muss keine konservative, d. h. risikoarme Betrachtung zugrunde legen. Er darf aber auch keine Annahme treffen, bei der es vom Zufall abhängt, dass ihre Voraussetzungen während der gesamten Vertragslaufzeit bestehen bleiben. Wird z. B. klar, dass ein erhebliches Risiko von Arbeitslosigkeit besteht, darf der Darlehensnehmer die Beratung nicht auf die Annahme stützen, dass ein Arbeitsinkommen während der gesamten Laufzeit des Vertrags zur Verfügung steht. Stehen in diesem Falle aber noch andere Einkommensquellen (z. B. aus Miete oder Pacht) zur Verfügung, kann dies unter Umständen ausgeglichen werden.

Ziel ist es, dass der Darlehensgeber ein oder mehrere für den Darlehensnehmer geeignete Produkte ermittelt. Dies setzt voraus, dass der Darlehensgeber eine ausreichend hohe Zahl an Darlehensverträgen zumindest aus seiner Produktpalette auf ihre Eignung für den Verbraucher prüft. Die Formulierung „zumindest aus seiner Produktpalette“ ermöglicht dem Darlehensgeber, auch weitere Produkte in die Prüfung einzubeziehen. Verpflichtet ist er hierzu aber nicht.

Welche Anzahl an Produkten der Darlehensgeber hierbei in seine Erwägungen einzubeziehen hat, richtet sich zum einen nach den ermittelten Interessen und der finanziellen Situation des Darlehensnehmers und ist zum anderen auch von der Produktpalette des Darlehensgebers abhängig.

Durch Absatz 2 werden Artikel 22 Absatz 3 Buchstabe a, b und d Unterfall ii der Wohnimmobilienkreditrichtlinie sowie die durch Artikel 7 Absatz 1 Satz 2 der Richtlinie aufgestellten Wohlverhaltensregeln bei der Erbringung von Beratungsleistungen im Rahmen der Vergabe von Immobilien-Verbraucherdarlehen umgesetzt.

Absatz 3 regelt Inhalt und Form der vom Darlehensgeber zu erteilenden Empfehlung. Hiermit wird die Vorgabe der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt, dass ein Berater, indem er sich nach den Bedürfnissen des Verbrauchers erkundigt und ihm geeignete Kreditverträge empfiehlt (Artikel 22 Absatz 3 Buchstabe d), im besten Interesse des Verbrauchers handelt.

Satz 1 verpflichtet den Darlehensgeber, 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 Eignung des Produkts oder mehrerer Produkte für den Verbraucher ist kunden- und objektbezogen zu ermitteln. Dies entspricht den von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen der anleger- und objektgerechten Beratung (vgl. BGH, Urteil vom 22. März 2011 – XI ZR 33/10, Rz. 22 ff., zitiert nach juris), die weiter angewendet werden können. Damit wird zugleich Artikel 22 Absatz 3 Buchstabe b und d Unterfall ii der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt.

Satz 2 verpflichtet den Darlehensgeber, dem Verbraucher eine von ihm erteilte Empfehlung auf einem dauerhaften Datenträger (§ 126b BGB) zur Verfügung zu stellen. Dieses Erfordernis tritt neben die eigentliche Empfehlung, die auch mündlich erteilt werden kann. Satz 1 setzt Artikel 22 Absatz 3 Buchstabe e der Wohnimmobilienkreditrichtlinie um. Soweit die Empfehlung in Abschnitt 1 oder Abschnitt 2 des ESIS-Merkblatts aufgenommen wird, wird die Pflicht hiermit erfüllt. Aber auch, wenn kein ESIS-Merkblatt ausgefüllt wird, ist der Verbraucher über das Ergebnis der Beratung auf einem dauerhaften Datenträger zu informieren. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass er die ausgesprochene Empfehlung eingehend und in Ruhe prüfen kann.

Zu Nummer 31

Der bisherige Untertitel 4 wird Untertitel 5. Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung ohne inhaltliche Auswirkungen.

Zu Nummer 32

Aufgrund der Einfügung des neuen § 511 BGB wird der bisherige § 511 BGB zu § 512 BGB; auch der im neuen § 512 enthaltene Verweis auf die vorhergehenden Vorschriften der §§ 491 bis 511 BGB ist hieran anzupassen. Der neue § 512 setzt auch Artikel 41 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie um, soweit hiermit die Vorschriften für unabdingbar erklärt und vor einer Umgehung geschützt werden, die die Regelungen der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umsetzen.

Zu Nummer 33

Der bisherige § 512 BGB wird zu § 513 und der in Satz 1 enthaltene Verweis auf die Vorschriften an die geänderte Zählweise der vorhergehenden Paragraphen (§§ 491 bis 512 BGB) angepasst. Eine inhaltliche Änderung ist hiermit nicht verbunden.

Zu Nummer 34

Die Ergänzung der Überschrift des Untertitels 2 verdeutlicht, dass die Regelungen des Untertitels neben Verbraucherdarlehensverträgen auch für entgeltliche Finanzierungshilfen anwendbar sind.

Zu Nummer 35

§ 655a Absatz 1 wird redaktionell geändert, bleibt aber inhaltlich bis auf eine klarstellende Änderung, gleich. Diese Änderung besteht darin, den Anwendungsbereich der Darlehensvermittlung zu verdeutlichen. Neben den beiden Alternativen „Vermittlung“ (Nummer 1) und „Nachweis“ (Nummer 2) eines Darlehens wird der Fall ergänzt, dass der Unternehmer dem Verbraucher „auf andere Weise beim Abschluss eines Darlehensvertrags behilflich ist“ (Nummer 3). Dies geht auf die offenere Definition des Kreditvermittlers in Artikel 4 Nummer 5 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie zurück, die auch Artikel 3 Buchstabe f der Verbraucherkreditrichtlinie zugrunde liegt. Damit wird klargestellt, dass auch Vorarbeiten und vorvertragliche administrative Tätigkeiten in Bezug auf den Abschluss eines Darlehensvertrags von der Darlehensvermittlung erfasst werden. Bei der Umsetzung der Verbraucherkreditrichtlinie ist noch davon ausgegangen worden, dass diese Tätigkeiten vom Begriff „Vermittlung“ erfasst werden. Eine ausdrückliche Klarstellung erscheint aber hilfreich. Nicht als Darlehensvermittler erfasst werden bloße „Tippgeber“, die sich darauf beschränken, direkte oder indirekte Kontakte zwischen einem potentiellen Kreditnehmer und einem Kreditgeber oder Kreditvermittler herzustellen. Erwägungsgrund 74 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie stellt klar, dass diese Tätigkeiten keine Darlehensvermittlung begründen. Eine Klarstellung in § 655a ist aber nicht erforderlich, da eine solche Tätigkeit vom Wortlaut der Vorschrift ohnehin nicht erfasst wird. Sie stellt weder ein Vermitteln im Sinne der Nummer 1 (als bewusstes Herbeiführen der Abschlussbereitschaft des Darlehensgebers, vgl. Palandt/Sprau § 655a Rz. 2) noch ein Nachweisen im Sinne der Nummer 2 (als Aufzeigen einer hinreichend bestimmten Möglichkeit zum Abschluss eines Darlehensvertrags, vgl. Palandt/Sprau a.a.O.) dar und ist auch kein „auf andere Weise behilflich sein“ beim Abschluss eines Darlehensvertrags im Sinne der Nummer 3.

Die Ersetzung des Begriffs „Entgelt“ durch den Begriff „Vergütung“ ist redaktioneller Natur und dient der Anpassung an den in den §§ 655a ff. BGB verwendeten Sprachgebrauch.

Satz 2 bestimmt wie bislang, dass die Vermittlung von entgeltlichen Finanzierungshilfen, die den in § 491 Absatz 2 Satz 2 Nummern 1 bis 5 und Absatz 3 Satz 3 BGB neue Fassung genannten Ausnahmen entsprechen, auch von den §§ 655a ff. BGB nicht erfasst werden. Die Anpassung ist redaktioneller Natur.

In Absatz 2 wird der bisherige Verweis in Satz 1 auf die vorvertraglichen Informationspflichten in Artikel 247 § 13 Absatz 2 EGBGB um den Verweis auf den neuen § 13b Absatz 1 des Artikels 247 ergänzt, der eine Sonderregelung für Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge enthält. § 655a Absatz 2 Satz 1 BGB setzt Artikel 15 Absatz 1 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie um. Wegen der Einzelheiten zum neuen Artikel 247 § 13b Absatz 1 EGBGB wird auf die Begründung zu dieser Vorschrift verwiesen.

Die Ausnahme in Satz 3 für Warenlieferanten oder Dienstleistungserbringer, die in lediglich untergeordneter Funktion als Darlehensvermittler tätig werden, bleibt weiterhin auf Vermittler von Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen und entsprechender entgeltlicher Finanzierungshilfen beschränkt. Die Wohnimmobilienkreditrichtlinie erlaubt eine solche Beschränkung, anders als die Verbraucherkreditrichtlinie (Artikel 7), nicht. Ein Gleichlauf kann daher nicht hergestellt werden.

Absatz 3 enthält Sondervorschriften für Beratungsleistungen bei der Vermittlung von Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen oder entsprechenden entgeltlichen Finanzierungshilfen.

Satz 1 sieht vor, dass die für Darlehensgeber geltenden Vorschriften des neuen § 511 BGB für Darlehensvermittler entsprechend gelten, wenn sie Beratungsleistungen im Zusammenhang mit der Vermittlung von Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen anbieten. Es gelten dann die gleichen Regeln wie für Darlehensgeber hinsichtlich der vorvertraglicher Informationspflichten, der Grundlage und des Inhalts der Beratungsleistungen sowie der Form der Beratung. Satz 1 setzt Artikel 22 Absatz 1, 2, 3 Buchstaben a und d sowie Absatz 5 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie um. Zu den genauen Inhalten der Beratungspflichten wird auf die Begründung zu § 511 BGB verwiesen.

Satz 2 enthält eine Spezialregelung zu der in Satz 1 angeordneten Verweisung auf den neuen § 511 BGB. Bei Darlehensvermittlern reicht es – im Unterschied zu Darlehensgebern – grundsätzlich nicht aus, wenn sie in ihre der späteren Empfehlung zugrunde liegende Prüfung der Geeignetheit nur Darlehensverträge aus der Produktpalette eines einzigen Darlehensgebers einbeziehen. Sie müssen vielmehr eine ausreichend hohe Anzahl an von auf dem Markt verfügbaren Darlehensverträgen berücksichtigen. Satz 2 dient der Umsetzung von Artikel 22 Absatz 3 Buchstaben c und d der Wohnimmobilienkreditrichtlinie.

Satz 3 enthält eine Ausnahme zu dem in Satz 2 normierten Grundsatz. Sie gilt für gebundene Darlehensvermittler, die nur für einen, eine Gruppe oder eine beschränkte Zahl von Darlehensgebern tätig werden, die auf dem Markt keine Mehrheit darstellen. Auf dem Markt keine Mehrheit darstellen wird dahingehend auszulegen sein, dass sie in ihrer Gesamtheit weniger als 50 Prozent der Immobilier-Verbraucherkredite auf dem nationalen Markt vergeben. Hier reicht es aus, wenn der Darlehensvermittler nur Darlehensverträge dieser eingeschränkten Produktpalette berücksichtigt. Voraussetzung ist allerdings, dass der Darlehensvermittler im Namen dieser Darlehensgeber und unter deren unbeschränkter und vorbehaltloser Verantwortung tätig wird. Satz 3 setzt Artikel 22 Absatz 3 Buchstaben b und d der Wohnimmobilienkreditrichtlinie um.

Zu Nummer 36

In § 655b Absatz 2 wird die Aufzählung der Pflichten, deren Nichterfüllung zur Nichtigkeit des Darlehensvermittlungsvertrags führt, um die neuen Absätze 1 und 3 des Artikels 247 § 13b EGBGB ergänzt. Es handelt sich dabei um die bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen geltenden zusätzlichen Informationspflichten für die Vermittlung entsprechender Darlehen oder entgeltlicher Finanzierungshilfen (§ 13b Absatz 1) sowie um die besonderen vorvertraglichen Informationspflichten bei der Erbringung von Beratungsleistungen durch Darlehensvermittler (§ 13b Absatz 3). Damit wird die von der Wohnimmobilienkreditrichtlinie geforderte Sanktionierung bei Verletzung der aus ihr folgenden Pflichten umgesetzt (Artikel 38 Absatz 1 der Richtlinie).

Zu Nummer 37

In § 655c BGB wird die Aufzählung der die Pflicht zur Vergütung des Darlehensvermittlers auslösenden Umstände um die sonstigen Tätigkeiten des Darlehensvermittlers ergänzt. Dies ist aufgrund der Ausweitung des Darlehensvermittlungsbegriffs in § 655a Absatz 1 Satz 1 BGB erforderlich. Denn dort tritt zukünftig neben Vermittlung und Nachweis eines Darlehens auch das auf andere Weise beim Abschluss eines Darlehensvertrags Behilflich-Sein. Die Ausweitung des Anwendungsbereichs muss sich auch in der Vergütungsvorschrift niederschlagen.

Zu Nummer 38

§ 655d BGB beschränkt nach wie vor die Möglichkeiten eines Darlehensvermittlers, Ersatz für seine Auslagen verlangen zu können, die über die in § 655c BGB geregelte Vergütung hinausgehen. Die Vorschrift ist insoweit anzupassen, als das Entgelt für die Beratungsleistung im Zusammenhang mit einem Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag (gemäß dem neuen § 511 Absatz 1 in Verbindung mit dem neuen Artikel 247 § 18 Absatz 1 Nummer 2 EGBGB) ebenfalls von der Beschränkung des § 655d BGB auszunehmen ist. Andernfalls liefe die Umsetzung des Artikels 247 § 18 Absatz 1 Nummer 2 EGBGB, der über §§ 655a Absatz 3, 511 BGB auch für Darlehensvermittler gilt und es gerade erlaubt, ein eigenständiges Entgelt für die Beratungsleistungen zu vereinbaren, für Darlehensvermittler leer. Dies widerspräche Artikel 41 Buchstabe b der Wohnimmobilienkreditrichtlinie.

Zu Nummer 39

In § 655e Absatz 2 BGB werden die Vorschriften des Untertitels über die Vermittlung von Verbraucherdarlehensverträgen und entgeltliche Finanzierungshilfen für Existenzgründer entsprechend anwendbar erklärt. Hierfür wird auf die Vorschrift des § 512 BGB verwiesen. Da § 512 der gegenwärtigen Fassung zu § 513 BGB wird, ist § 655e BGB dahingehend anzupassen, dass er nun auf § 513 BGB verweist. Inhaltliche Auswirkungen bringt dies nicht mit sich.

Zu Nummer 40

Der bisherige § 675a BGB bleibt unverändert und wird nun Absatz 1.

Mit dem neuen Absatz 2 werden weitere Informationspflichten für den Fall vorgeschrieben, dass Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge abgeschlossen oder durch gebundene Darlehensvermittler gemäß § 655a Absatz 3 Satz 3 BGB vermittelt werden. Absatz 3 erklärt die durch Absatz 2 aufgestellten Informationspflichten für entsprechend anwendbar, wenn die Geschäftsbesorgung auf entgeltliche Finanzierungshilfen gemäß § 506 Absatz 1 Satz 2 BGB oder deren Vermittlung durch gebundene Darlehensvermittler gemäß § 655a Absatz 3 Satz 3 BGB gerichtet ist. Mit den neuen Absätzen 2 und 3 wird Artikel 13 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt.

Wie bisher werden nur solche Darlehensgeber und gebundene Darlehensvermittler zur Information verpflichtet, die zur Besorgung von Geschäften öffentlich bestellt sind oder sich dazu öffentlich erboten haben. Nur bei ihnen ist die Verpflichtung, entsprechende Informationen allgemein zur Verfügung zu stellen, sinnvoll und gewollt. Der Richtlinienwortlaut erfasst zwar auch solche Darlehensgeber, die nur ausnahmsweise im Zuge ihrer gewerblichen Tätigkeit Immobilien-Verbraucherdarlehen vergeben. Nach Sinn und Zweck der Richtlinie sollen solche Gewerbetreibenden aber von ihr nicht erfasst werden. Nur wenn die gewerbliche Geschäftstätigkeit gerade auf die Vergabe oder Vermittlung von Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen ausgerichtet ist, liegen entsprechende Informationen im Interesse potentielle Darlehensnehmer und nur in diesen Fällen erscheint die Verpflichtung zur entsprechenden allgemeinen Information sachgerecht und angemessen.

Die in Absatz 2 Satz 1 normierten weiteren Anforderungen stellen Mindestanforderungen dar, über die von Absatz 2 und 3 Verpflichteten auch hinausgehen können. Der Inhalt der einzelnen Informationspflichten knüpft an die in §§ 491 ff. BGB und in Artikel 247 EGBGB getroffenen Regelungen zu den Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen an, die gemäß § 506 Absatz 1 Satz 2 und § 655a Absatz 1 entsprechend für die Vermittlung entsprechender entgeltlicher Finanzierungshilfen und ihre Vermittlung mittels eines Darlehensvermittlers gelten.

Einzig Absatz 2 Satz 1 Nummer 9 ergibt sich nicht aus diesem Zusammenhang. Nummer 9 erfordert eine entsprechende Information, wenn die Einhaltung der Bedingungen des Darlehensvertrags nicht in jedem Fall gewährleistet, dass damit der in Anspruch genommene Darlehensbetrag zurückgezahlt wird. Dies erfasst insbesondere Fälle, bei denen das Darlehen innerhalb der Laufzeit des Darlehensvertrags durch die vereinbarten Tilgungszahlungen nicht vollständig getilgt wird. Dies ist bei Darlehen, durch die der Kauf einer Wohnimmobilie finanziert wird, häufig der Fall. Der Darlehensgeber hat dann darüber zu informieren, dass am Ende der Laufzeit des Darlehens – trotz vertragsgemäßer erbrachter Tilgungsleistungen – das Darlehen noch nicht vollständig getilgt sein und für den Darlehensnehmer weiterer Finanzierungsbedarf bestehen wird.

Der neue Absatz 4 zielt darauf ab, die Transparenz der Angebote von Überziehungsmöglichkeiten sowie geduldeten Überziehungen zu erhöhen.

Absatz 4 Satz 1 verpflichtet die von Absatz 1 erfassten Unternehmer, zu deren Standardgeschäft es zählt, Überziehungsmöglichkeiten (gemäß § 504 BGB) oder geduldete Überziehungen (gemäß § 505 BGB) anzubieten, die Informationen über die Höhe des hierfür jeweils berechneten Sollzinssatzes hervorgehoben anzugeben. Die Art und Weise, wie die Informationen zur Verfügung gestellt werden müssen, richtet sich grundsätzlich nach Absatz 1, d. h. es ist eine schriftliche, in geeigneten Fällen auch elektronische Zurverfügungstellung vorgesehen.

Absatz 4 Satz 1 verschärft diese Vorgaben, indem verlangt wird, dass die Angabe in klarer, eindeutiger und auffällender Weise erfolgen muss, d. h. sie darf nicht lediglich im Kleingedruckten oder einer Fußnote enthalten sein. Die Regelung soll dazu führen, dass die Konditionen der Überziehungsmöglichkeiten und geduldeten Überziehungen für Verbraucher besser vergleichbar werden.

Absatz 4 Satz 2 ergänzt für Unternehmer, die über einen eigenen Internetauftritt verfügen, den Gehalt der Informationspflicht weiter: Nach Absatz 4 Satz 2 haben sie, unabhängig von der Frage, in welcher Form sie ihrer allgemeinen Informationspflicht nach Absatz 4 Satz 1 nachkommen, sicherzustellen, dass die Höhe des Sollzinsatzes für Überziehungsmöglichkeiten und geduldete Überziehungen jedenfalls auch im Rahmen ihres Internetauftritts klar, eindeutig und in auffällender Weise veröffentlicht wird. Dies schafft Preistransparenz und ermöglicht es den interessierten Verbrauchern oder Unternehmern, auf einfache Art und Weise und unabhängig von Ladenöffnungszeiten verschiedene Angebote zu vergleichen und sich einen Marktüberblick zu verschaffen.

Die Vorschriften des Absatzes 4 sind europarechtlich zulässig. Die Verbraucherkreditrichtlinie enthält keine Regelung zu den allgemeinen Angaben von Kreditinstituten oder Kreditvermittlern, die unabhängig von einem Vertragsschluss gemacht werden müssen. Auch die Richtlinie über die Vergleichbarkeit von Zahlungskontoentgelten, den Wechsel von Zahlungskonten und den Zugang zu Zahlungskonten mit grundlegenden Funktionen enthält keine entgegenstehende Regelung.

Zu Artikel 2 (Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche)

Zu Nummer 1

Mit der Änderung des Artikels 229 [§ ...] Absatz 1 Satz 1 des EGBGB wird Artikel 43 Absatz 1 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt und sichergestellt, dass auf die vor dem 21. März 2016 geschlossenen Verbraucherdarlehensverträge, Verträge über entsprechende entgeltliche Finanzierungshilfen sowie Verträge über die Vermittlung von Verbraucherdarlehensverträgen oder entgeltlichen Finanzierungshilfen die bisherigen Regelungen Anwendung finden.

Satz 2 und 3 konkretisieren diese Regelung für Verbraucherdarlehensverträge nach den §§ 504 und 505 Absatz 1. Bei diesen Verträgen ist zur Bestimmung des anwendbaren Rechts nicht auf den Zeitpunkt der jeweiligen Überziehung abzustellen, sondern auf den Zeitpunkt, zu dem das zugrunde liegende Vertragsverhältnis begründet wurde. Bei Verträgen nach § 504 BGB ist das die Vereinbarung der Überziehungsmöglichkeit (Satz 2), bei Fällen der geduldeten Überziehung (Satz 3) der Abschluss der Vereinbarung eines Entgelts für den Fall der geduldeten Überziehung gemäß § 505 BGB. Hierdurch wird verhindert, dass unterschiedliche Regelungen hinsichtlich der jeweiligen Überziehung und der zugrunde liegenden Rahmenvereinbarung Anwendung finden.

Absatz 2 ordnet abweichend von Absatz 1 an, dass die Regelungen der §§ 504a und 505 Absatz 2 zur Beratungspflicht bei dauerhafter und erheblicher Inanspruchnahme einer Überziehungsmöglichkeit oder geduldeten Überziehung auch auf Schuldverhältnisse Anwendung finden, die vor dem 21. März 2016 entstanden sind. Abweichend von Absatz 1 wird damit festgelegt, dass diese Pflicht auch Anwendung findet, wenn das Schuldverhältnis vor dem 20. März 2016 begründet wurde. Abweichend von Absatz 1 Satz 2 und Satz 3 ist damit nicht auf das Datum des Abschlusses der Rahmenvereinbarung abzustellen. Mithin werden alle dauerhaften und erheblichen Überziehungen erfasst, die nach dem Inkrafttreten der Regelungen am 21. März 2016 vom Darlehensnehmer vorgenommen werden.

Zu Nummer 2

Die für den stationären Handel geltende Informationspflicht nach Artikel 246 Absatz 1 Nummer 3 EGBGB über die zusätzlich zum Gesamtpreis gegebenenfalls anfallenden Kosten wird an die gleichgerichtete Informationspflicht für außerhalb von Geschäftsräumen oder im Fernabsatz geschlossene Verträge nach Artikel 246a § 1 Absatz 1 Nummer 4 EGBGB angepasst. Der Verbraucher soll auch bei anderen als außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen oder Fernabsatzverträgen über sonstige Zusatzkosten, bei denen es sich nicht um Fracht-, Liefer- oder Versandkosten handelt, informiert werden. Ein entsprechendes Schutzbedürfnis besteht bei sämtlichen Verbraucherverträgen in gleichem Maße. Zwar geht Artikel 246 Absatz 1 Nummer 3 EGBGB damit über die Vorgaben des Artikels 5 Absatz 1 Buchstabe c der Verbraucherrechterichtlinie hinaus. Dies ist jedoch gemäß Artikel 5 Absatz 4 der – ansonsten vollharmonisierenden – Verbraucherrechterichtlinie ausdrücklich zulässig.

Zu Nummer 3

Zu Buchstabe a

Artikel 247 § 1 wird neu gefasst. Er regelt die gemäß § 491a BGB zu erteilenden vorvertraglichen Informationen bei Immobilial-Verbraucherdarlehensverträgen.

Zu Absatz 1

Absatz 1 normiert zusätzliche Hinweispflichten des Kreditgebers vor Erteilung der vorvertraglichen Informationen. Sie beziehen sich auf die notwendige Mitwirkung des Verbrauchers bei der Kreditwürdigkeitsprüfung. Sie ergänzen die vorvertraglichen Pflichten des Darlehensgebers. Eine Form ist für diese Hinweise nicht vorgeschrieben, sie können auch mündlich erteilt werden.

Satz 1 sieht vor, dass der Darlehensgeber dem Darlehensnehmer mitteilen muss, welche Informationen und Nachweise er von ihm benötigt, um seine Kreditwürdigkeit (gemäß den §§ 505a ff. BGB) ordnungsgemäß prüfen zu können. Als solche Nachweise sind etwa Gehaltsnachweise, Personenstandsurkunden, Konto- oder Grundbuchauszüge anzusehen.

Zusätzlich muss der Darlehensgeber angeben, bis wann er die Informationen benötigt. Dem Verbraucher soll der Hinweis seine Mitwirkungspflichten klar vor Augen führen. Er soll erkennen können, was er selbst noch unternehmen muss, um das gewünschte Darlehen zu erhalten. Hiermit wird Artikel 20 Absatz 3 Satz 1 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt.

Satz 2 verpflichtet den Darlehensgeber, dem Darlehensnehmer mitzuteilen, dass eine Kreditwürdigkeitsprüfung für den Abschluss eines Darlehensvertrags zwingend notwendig ist und dass sie nicht durchgeführt werden kann, wenn er die erforderlichen Informationen und Nachweise nicht richtig und vollständig erbringt. Der zweite Satz dient der Umsetzung von Artikel 20 Absatz 4 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie. Die Formulierung „richtig sind“ drückt das von der Richtlinie mit „korrekt“ bezeichnete Erfordernis der zutreffenden Information sprachlich klarer aus. Der Hinweis hat eine Warnfunktion. Den Hinweis kann der Darlehensgeber auch in standardisierter Form erteilen, z. B. durch Übergabe eines Informationsblatts.

Zu Absatz 2

Absatz 2 betrifft die vorvertragliche Information über den Darlehensvertrag. Satz 1 bestimmt, dass diese durch Übermittlung des Europäischen standardisierten Merkblatts (ESIS-Merkblatt) zu erfolgen hat. Satz 2 und 3 stellen sicher, dass ein bindender Vorschlag für einen Darlehensvertrag nicht ohne begleitendes ESIS-Merkblatt unterbreitet werden darf. Satz 4 schreibt vor, dass ein solcher Vertragsvorschlag, wie das ESIS-Merkblatt, in Textform zur Verfügung gestellt werden muss. Satz 5 begründet die Fiktion, dass auch die besonderen Informationspflichten bei Fernabsatzverträgen oder bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen mit der Vorlage des ESIS-Merkblatts als erfüllt gelten.

Satz 1 bestimmt, dass die vorvertragliche Information dadurch zu erfolgen hat, dass der Darlehensgeber dem Darlehensnehmer das entsprechend ESIS-Merkblatt in Textform (§ 126b BGB) gemäß dem Muster in Anlage 6 übermittelt. Bei dieser Gelegenheit wird der Begriff „ESIS-Merkblatt“ als offizielle Abkürzung für das Europäische Standardisierte Merkblatt eingeführt. Neu ist, dass der Darlehensgeber verpflichtet ist, das „ESIS-Merkblatt“ gemäß dem Muster in Anlage 6 zu verwenden. Eine Wahlmöglichkeit besteht zukünftig nicht mehr. Dies folgt aus Artikel 14 Absatz 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie. Die zu erteilenden Informationen werden grundsätzlich (vgl. Absatz 3) durch das ESIS-Merkblatt vorgegeben. Den Zeitpunkt der vorvertraglichen Informationen bestimmt Satz 1. Sie sind so früh wie möglich zu erteilen, und zwar unverzüglich, nachdem der Darlehensnehmer die gemäß Absatz 1 erbetenen Angaben gemacht hat, und rechtzeitig, bevor der Darlehensnehmer durch seine Vertragserklärung gebunden ist. Dies ist durch Artikel 14 Absatz 1 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie vorgegeben und führt zu einer redaktionellen und inhaltlichen Änderung des geltenden Rechts.

Klarstellend wird entsprechend dem Wortlaut des Artikels 14 Absatz 1 Buchstabe b der Wohnimmobilienkreditrichtlinie ausdrücklich geregelt, dass die vorvertragliche Information nicht nur rechtzeitig vor Vertragsschluss (so der bisherige Wortlaut), sondern auch rechtzeitig bevor der Darlehensnehmer durch seine Vertragserklärung gebunden ist, zu erfolgen hat. Dies ergibt sich zwar bereits durch Auslegung. „Rechtzeitig“ vor Vertragsschluss bedeutet ohnehin, dass der Verbraucher die Information vor jeglicher rechtlicher Bindung erhalten haben muss. Bindet sich der Verbraucher durch ein Angebot zum Vertragsabschluss (§ 145 BGB), muss ihm die Information folglich bereits vor Abgabe dieser Erklärung vorliegen (Bundestagsdrucksache 16/11643, S. 122). Es wird vorgeschlagen, dies nunmehr im Gesetzestext selbst ausdrücklich klarzustellen.

Inhaltlich neu ist das Erfordernis, dass die vorvertragliche Information unverzüglich zu erfolgen hat, nachdem der Darlehensnehmer die gemäß Absatz 1 erbetenen Angaben gemacht hat. Dieses Erfordernis ist durch Artikel 14 Absatz 1 Buchstabe a der Wohnimmobilienkreditrichtlinie vorgegeben. Satz 1 begründet einen eigenständigen Anspruch des Verbrauchers auf Erteilung der vorvertraglichen Informationen, der nicht mehr an einen Vertrags-

schluss gekoppelt ist, sondern daran, dass der Verbraucher gegenüber dem Darlehensgeber die für die Kreditwürdigkeitsprüfung erforderlichen Angaben gemäß Absatz 1 gemacht hat. Damit erfolgt ein Paradigmenwechsel. Es wird nunmehr nicht nur geregelt, wann die Informationen spätestens (rechtzeitig vor Bindung an die Vertragserklärung) zu erteilen sind, sondern dass sie so früh wie möglich erteilt werden müssen. Der Darlehensgeber wird nunmehr verpflichtet, dem Verbraucher die vorvertraglichen Informationen zur Verfügung zu stellen, sobald der Verbraucher dem Darlehensgeber die erforderlichen Angaben zu seinen Bedürfnissen, seiner finanziellen Situation und seinen Präferenzen nach Absatz 1 gemacht hat. Sodann muss dieser ihm die vorvertraglichen Informationen auf dem ESIS-Merkblatt unverzüglich, das heißt ohne schuldhaftes Zögern, erteilen. Hiermit wird Artikel 14 Absatz 1 und Absatz 7 Halbsatz 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt. Dies dient dem Informationsbedürfnis des Verbrauchers, der auf diese Weise zu einem möglichst frühen Zeitpunkt der Vertragsverhandlungen umfassend informiert wird, um so verschiedene Angebote in Ruhe vergleichen und, wenn nötig, den Rat Dritter einholen zu können (Erwägungsgrund 44 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie).

Satz 3 bestimmt, dass das ESIS-Merkblatt ergänzend zu der in Satz 1 und 2 geregelten Pflicht auch jedem bindenden Vertragsvorschlag des Darlehensgebers beizufügen ist. Durch Satz 4 wird klargestellt, dass dies nur gilt, wenn der Verbraucher bis dahin noch kein auf den konkreten Vorschlag bezogenes ESIS-Merkblatt erhalten hat. Hierdurch wird sichergestellt, dass ein bindender Vertragsvorschlag stets mit korrespondierenden vorvertraglichen Informationen unterbreitet wird. Der im Richtlinientext in Artikel 14 Absatz 3 verwendete Begriff „verbindliches Angebot“ wird wie im korrespondierenden § 491a Absatz 2 Satz 3 BGB mit den Begriffen „Vertragsangebot oder Vertragsvorschlag des Darlehensgebers, an dessen Bedingungen [er] sich [...] bindet“ umgesetzt. In den Verhandlungen zur Wohnimmobilienkreditrichtlinie ist deutlich geworden, dass auch in Artikel 14 Absatz 3 unter dem Begriff „verbindliches Angebot“ nicht nur ein Angebot im engeren Sinne gemäß § 145 BGB zu verstehen ist. Gemeint ist auch hier bereits die Phase der Vertragsverhandlungen, in der der Darlehensgeber bestimmte Konditionen vorschlägt und erklärt, sich an diese Vorschläge für eine bestimmte Zeit zu binden. Bei Wohnimmobilienkrediten erfasst dies insbesondere Angaben zu einem bestimmten Zinssatz, den der Darlehensgeber bei einem Angebot innerhalb eines bestimmten Zeitraums gewähren kann.

Satz 5 enthält eine ergänzende Formvorschrift. Vertragsvorschläge, an deren Bedingungen sich der Darlehensgeber bindet, müssen dem Verbraucher in Textform (§ 126b BGB) vorgelegt werden. Die in Artikel 14 Absatz 3 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie vorgeschriebene Form (auf Papier oder auf einem dauerhaften Datenträger) würde zwar beispielsweise auch eine Audiodatei erlauben. Dies wäre aber nicht interessengerecht. Die Übergabe des Vertragsvorschlags sollte an die Form gekoppelt werden, in der auch das ESIS-Merkblatt übergeben werden muss. Dies ist Textform. Diese den Verbraucherschutz erhöhende Abweichung von der Wohnimmobilienkreditrichtlinie ist zulässig (Artikel 2 Absatz 2). Die Vorschrift soll es dem Verbraucher ermöglichen, nicht nur das ESIS-Merkblatt, sondern auch den Vertragstext Wort für Wort prüfen können, bevor ein Vertrag unterschrieben wird.

Vertragsangebote im Sinne von § 145 BGB werden von Satz 5 nicht erfasst. Für sie gilt bereits infolge § 492 Absatz 1 Satz 1 BGB das Schriftformerfordernis. Auf sie muss die Regelung des Satzes 4 nicht erstreckt werden, um den Vorgaben des Artikels 14 Absatz 3 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie zu genügen.

Satz 6 bestimmt, dass auch die besonderen Informationspflichten bei Fernabsatzverträgen oder bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen gemäß § 312d Absatz 2 BGB bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen mit der Übergabe eines ausgefüllten Musters als erfüllt gelten. Dies galt gemäß § 2 Absatz 3 Satz 2 bereits bislang für Immobiliendarlehensverträge. Mit Satz 6 wird zugleich Artikel 14 Absatz 7 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt, soweit hierdurch die Informationspflichten im Rahmen des Fernabsatzvertrags als erfüllt gelten. Soweit die Informationspflichten von Verträgen, die außerhalb von Geschäftsräumen geschlossen werden, betroffen sind, handelt es sich wie bisher um eine europarechtlich zulässige überschießende Umsetzung (vgl. Bundestagsdrucksache 17/12637, S. 76 f.), die beibehalten wird.

Zu Absatz 3

In Absatz 3 wird geregelt, wie bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen ergänzende vorvertragliche Informationen zu erbringen sind, die nicht im ESIS-Merkblatt enthalten sind.

Satz 1 schreibt vor, dass zusätzliche vorvertragliche Informationen des Darlehensgebers (gemäß den §§ 5 und 8 bis 13) nicht in das ESIS-Merkblatt eingefügt werden dürfen. Vielmehr müssen sie auf einem gesonderten Dokument erteilt werden. Eine Sonderrolle nimmt hierbei § 5 ein (Information bei besonderen Kommunikationsmitteln), der zum Teil eine abweichende Erfüllung der ergänzenden Informationspflichten ermöglicht.

Das gesonderte Dokument kann dem ESIS-Merkblatt beigelegt werden. Hierdurch wird Artikel 14 Absatz 8 Satz 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt. Dies stellt die Vergleichbarkeit des ESIS-Merkblatts sicher. Das ESIS-Merkblatt soll daher bei jedem Angebot, das der Verbraucher erhält, in gleicher Weise aufgebaut sein. Durch zusätzliche Informationen in demselben Dokument würde diese Vergleichbarkeit beeinträchtigt. Das Dokument ist wie das ESIS-Merkblatt in Textform (§ 126b BGB) zur Verfügung zu stellen.

Satz 2 macht von der durch Artikel 14 Absatz 8 Satz 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie eingeräumten Befugnis Gebrauch, ergänzende Informationen vorzuschreiben, die auf nationale Rechtsvorschriften zurückgehen. Eine solche ergänzende Information ist der bislang in § 9 Absatz 1 Satz 2 geregelte Hinweis. Danach sind Verbraucher gesondert darüber zu informieren, ob die Darlehensforderung ohne Zustimmung des Verbrauchers abtretbar ist oder nicht. Diese Regelung wird unverändert als Satz 2 in Absatz 3 übernommen.

Zu Absatz 4

Absatz 4 regelt die Pflicht des Darlehensgebers, wenn dieser entscheidet, einen Darlehensvertrag nicht abzuschließen. Der Darlehensgeber hat den Darlehensnehmer unverzüglich über eine solche Entscheidung zu informieren. Diese vorvertragliche Informationspflicht des Darlehensgebers kann frühestens mit Aufnahme von Verhandlungen mit dem Darlehensnehmer entstehen. Sie besteht auch, wenn sich der Darlehensgeber entscheidet, die Verhandlungen abzubrechen, noch bevor ein Vertragsangebot vorliegt. Hat der Darlehensnehmer dem Darlehensgeber ein Vertragsangebot gemacht, kann dieser seine Informationspflicht auch durch die ausdrückliche Ablehnung dieses Vertragsangebots erfüllen. Über seine Entscheidung, einen Darlehensvertrag nicht abzuschließen, muss der Darlehensgeber den Darlehensnehmer unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern (§ 121 BGB), informieren. Eine bestimmte Form für die Erfüllung der Informationspflicht ist nicht vorgeschrieben.

Keiner gesonderten Umsetzung im EGBGB bedarf die weitergehende Regelung des Artikels 18 Absatz 5 Buchstabe c Satz 1 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie, dass der Verbraucher „gegebenenfalls darüber, dass die Entscheidung auf einer automatisierten Verarbeitung von Daten beruht“ zu informieren ist. Diese Pflicht des Darlehensgebers besteht bereits nach § 6a des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG). Dieser betrifft zwar nur eine „ausschließlich auf eine automatisierte Verarbeitung gestützte Entscheidung“ also auch die des Darlehensgebers. Auf eine solche „ausschließlich“ automatisierte Verarbeitung von Daten bezieht sich aber trotz des insofern offeneren Wortlauts nach Sinn und Zweck der Vorschrift auch Artikel 18 Absatz 5 Buchstabe c Satz 1 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie. Denn die Richtlinie geht (z. B. indem sie in Artikel 21 den grenzüberschreitenden Zugriff auf Datenbanken regelt) davon aus, dass im Rahmen des Kreditvergabeprozesses immer zumindest teilweise automatisierte Datenverarbeitung stattfindet. Wären die Darlehensgeber dazu verpflichtet, auch in diesen Fällen der nur teilweise automatisierten Datenverarbeitung hierüber gesondert aufzuklären, würde die Mitteilungspflicht zu einer bloßen Formalie ohne Informationsgehalt. Die Mitteilung wäre überflüssig.

Zu Buchstabe b

Der neu gefasste Artikel 247 § 2 regelt die Grundsätze der vorvertraglichen Information bei Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen.

Zu Doppelbuchstabe aa

Der neu gefasste § 2 enthält im Wesentlichen die Regelungen des bisherigen § 1 und die auf Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge bezogenen Regelungen zu den Mustern des bisherigen § 2. Dies wird in der geänderten Überschrift „Form, Zeitpunkt und Muster der vorvertraglichen Information bei Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen“ zum Ausdruck gebracht.

Zu Doppelbuchstabe bb

Absatz 1 enthält im Wesentlichen die bisherige Regelung des § 1 in sprachlich geänderter Form. Da für Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge (§ 1) und Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge (§§ 2 ff.) eigene Regelungen für die vorvertragliche Informationspflicht vorgesehen werden, ist statt des Verweises auf § 491a Absatz 1 BGB, der alle Verbraucherdarlehensverträge erfasst, nunmehr auf Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge zu verweisen. Neu ist, dass ausdrücklich klargestellt wird, dass die vorvertraglichen Informationspflichten nicht nur rechtzeitig vor Vertragsschluss (wie bisher), sondern auch rechtzeitig, bevor der Darlehensnehmer durch seine Vertragserklärung gebunden ist (§ 145 BGB), zu erfüllen sind. Entsprechend der Regelung in § 1 Absatz 2 Satz 1 soll insoweit aus Klarstellungsgründen nicht lediglich auf die Gesetzesbegründung verwiesen, sondern die Richtlinienvorgabe aus Artikel 6 Absatz 1 der Verbrauchercreditrichtlinie ausdrücklich umgesetzt werden. Der Umfang der Informationspflicht bleibt unverändert. Er wird weiterhin durch den Verweis auf die §§ 3 bis 5 und 8 bis 13

bestimmt. Damit wird sichergestellt, dass der Verbraucher das Vertragsangebot vor einer vertraglichen Bindung eingehend prüfen kann.

Absatz 2 entspricht dem bisherigen Absatz 1. Die Vorschrift wird redaktionell so angepasst, dass sie nunmehr ausschließlich für Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge gilt. Bei diesen ist die vorvertragliche Informationspflicht nach wie vor mittels des spezifischen Informationsblatts gemäß dem Muster in Anlage 4 zu erfüllen. Gestrichen wird aus der Reihe der Ausnahmen der Verweis auf den bisherigen § 503 BGB, der Immobiliendarlehensverträge betrifft. Künftig gilt für Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge § 1.

Absatz 3 entspricht dem bisherigen Absatz 2. Es wird klargestellt, dass die Vorschrift ausschließlich Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge wie bisher in der Sonderform von Überziehungskrediten und Umschuldungen betrifft. Inhaltlich bleibt es dabei, dass die vorvertragliche Informationspflicht bei Überziehungskrediten und Umschuldungen durch Verwendung des Musters in Anlage 5 erfüllt werden kann, aber nicht muss. Der bislang Immobiliendarlehensverträge betreffende Satz 2 wird gestrichen, weil die vorvertragliche Informationspflicht bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen nunmehr in § 1 geregelt wird. Der derzeitige Satz 3 wird zu Satz 2 und er wird redaktionell angepasst. Der Satz verweist bislang auf „die“ Muster in Satz 1 und Satz 2. Die Streichung von Satz 2 bewirkt, dass er sich nur noch auf „das“ Muster in Satz 1 bezieht.

Zu Doppelbuchstabe cc

Absatz 3 wird zu Absatz 4. Satz 2 wird darüber hinaus redaktionell angepasst. Satz 2 enthält eine dem § 1 Absatz 2 Satz 6 entsprechende Regelung für Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge. Er bestimmt, dass auch die besonderen Informationspflichten bei Fernabsatzverträgen oder bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen gemäß § 312d Absatz 2 BGB bei Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen mit der Übergabe eines ordnungsgemäß ausgefüllten Musters als erfüllt gelten. Klargestellt wird lediglich, dass das Muster ordnungsgemäß ausgefüllt sein muss. Dies entspricht bereits geltendem Recht (vgl. Bundestagsdrucksache 16/11643, S. 123).

Zu Buchstabe c

Artikel 247 § 3 regelt den Inhalt der vorvertraglichen Informationen für Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge. Dies wird unverändert beibehalten. Der Inhalt der vorvertraglichen Informationspflichten bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen weicht hiervon ab; er ist abschließend in § 1 geregelt. Um kenntlich zu machen, dass § 3 zukünftig nur für Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge gilt, wird dies in der Überschrift klargestellt.

Zu Buchstabe d

Artikel 247 § 4 regelt die weiteren Angaben bei der vorvertraglichen Informationspflicht bei Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen (Absatz 1) und die Form, in der diese Angaben zu erbringen sind (Absatz 2). Der Anwendungsbereich beider Absätze wird auf Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge beschränkt; die entsprechende Vorschrift für Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge findet sich nunmehr in § 1 Absatz 3. Inhaltlich bleibt die Vorschrift unverändert. Die Ersetzung sowohl des Begriffs „erteilt“ durch „übermittelt“ in Absatz 2 als auch die Erstreckung des Verweises auf den neuen § 13a ist redaktioneller Natur und soll keine inhaltlichen Änderungen nach sich ziehen. Diese Änderung ist notwendig, da § 13a nunmehr Teile der Vorschriften des bisherigen § 13 enthält.

Zu Buchstabe e

Artikel 247 § 5 regelt, wann und in welcher Form der Darlehensgeber dem Verbraucher die vorvertraglichen Informationen zukommen lassen muss, wenn die Zeit und die Form, die durch § 2 vorgegeben werden, nicht eingehalten werden können, da der Vertrag mittels Fernkommunikationsmitteln (wie u. a. Telefon) angebahnt wird. Absatz 1 behält die bislang geltenden Regelungen bei, beschränkt ihren Anwendungsbereich aber auf Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge. Absatz 2 führt spezifische Regelungen für Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge ein.

Der bisherige § 5 wird zu Absatz 1. Er bleibt inhaltlich unverändert.

Es wird redaktionell klargestellt, dass Absatz 1 nur noch die Fallkonstellationen regelt, in denen ein Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag mittels besonderer Kommunikationsmittel abgeschlossen wird. Da die vorvertraglichen Informationspflichten bei einem Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag künftig nicht mehr in § 1 geregelt werden, ist der entsprechende Verweis zu streichen. § 5 Absatz 1 Satz 1 stellt eine Ausnahme für Fälle dar, in denen ein Vertrag auf Ersuchen des Verbrauchers über Fernkommunikationsmittel angebahnt wurde. Er beruht auf Artikel 5 Absatz 3 der Verbrauchercreditrichtlinie. Die Wohnimmobilienkreditrichtlinie enthält keine ent-

sprechende Ausnahmeregelung, weil die aus einem solchen Darlehen für einen Verbraucher resultierenden finanziellen Verpflichtungen zu bedeutsam sind, um Ausnahmen zuzulassen (Erwägungsgrund 21). Daher kann die Regelung des § 5 Absatz 1 Satz 1 nicht auf Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge ausgedehnt werden.

Absatz 2 greift die Ausnahmenvorschrift des Absatzes 1 Satz 2 in Teilen auf, der regelt, dass bei Vertragsanbahnungen mittels Telefon stets bestimmte Angaben mündlich zu übermitteln sind. Artikel 14 Absatz 10 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie sieht eine entsprechende Regel auch bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen in etwas abgewandelter Form vor. Da sich die mitzuteilenden wesentlichen Merkmale bei Verbraucherdarlehens- und Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen unterscheiden, weicht Satz 2 von den Vorgaben für Verbraucherdarlehensverträge in Absatz 1 Satz 2 ab. Die Beschreibung der wesentlichen Merkmale nach Artikel 246b § 1 Absatz 1 Nummer 5 muss bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen mindestens die Angaben aus Teil A, Abschnitt 3 bis 6, des ESIS-Merkblatts enthalten, d. h. Angaben zu den Hauptmerkmalen des Kredits, dem Zinssatz und den anderen Kosten, der Häufigkeit und Anzahl der Ratenzahlungen und der Höhe der einzelnen Raten. Dies befreit den Darlehensgeber nicht davon, die vollständigen Informationen gemäß § 1 Absatz 2 unverzüglich nach Erhalt der Angaben nachzuholen.

Zu Buchstabe f

Artikel 247 § 6 regelt die wesentlichen zwingenden Angaben eines Verbraucherdarlehensvertrags.

Zu Doppelbuchstabe aa

§ 6 Absatz 1 wird zu Absatz 1 Satz 1. Neu angefügt werden Sonderregelungen für Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge in den Sätzen 2 und 3.

Der bisherige Absatz 1 wird unverändert zu Satz 1. Er regelt weiterhin die wesentlichen zwingenden Angaben eines Verbraucherdarlehensvertrags. Diese Vorgaben gelten für Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge und grundsätzlich auch für Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge. Für Letztere werden sie aber durch die Sätze 2 und 3 modifiziert.

Absatz 1 Satz 2 regelt unter Abweichung von Satz 1, welche Angaben im Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag verpflichtend sind. Inhalt und Umfang dieser Pflichtangaben bleiben unverändert; sie entsprechen dem bisherigen § 9 Absatz 1 Satz 1, soweit sie sich auf die Angaben im Vertrag beziehen.

Der bisher in § 9 Absatz 1 Satz 3 enthaltene Hinweis auf § 6 Absatz 2 kann entfallen; die Anwendbarkeit von Absatz 2 ergibt sich durch die neue Systematik von selbst. Die für Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge wesentlichen Angaben bleiben weiterhin Name und Anschrift des Darlehensgebers, Art des Darlehens, effektiver Jahreszins, Nettodarlehensbetrag, Sollzinssatz, Vertragslaufzeit sowie Betrag, Zahl und Fälligkeit der einzelnen Teilzahlungen, alle sonstigen Kosten des Darlehens sowie das Bestehen oder Nichtbestehen eines Widerrufsrechts. Dies entspricht § 3 Absatz 1 Nummer 1 bis 7, 10 und 13. Besteht ein Widerrufsrecht, sind die Fristen und die Art der Ausübung anzugeben (§ 6 Absatz 2). Ferner ist gemäß § 8 zu erläutern, ob bestimmte Zusatzleistungen mit dem Vertrag vereinbart werden. Auch dieser Verweis ist nicht mehr in § 6 Absatz 1 Satz 2 enthalten, da er sich ebenfalls aus der neuen Systematik ergibt. Fehlt eine dieser Angaben im Vertrag, ist dieser gemäß § 494 Absatz 1 BGB grundsätzlich nichtig.

Der neue Satz 3 enthält die bislang in § 9 Absatz 2 geregelte Ausnahme, dass die Anzahl der Teilzahlungen in der vorvertraglichen Information (Abschnitt 5 des ESIS-Merkblatts) nicht angegeben werden muss, wenn die Laufzeit des Darlehensvertrags zur Zwischenfinanzierung von dem Zeitpunkt der Zuteilung eines Bausparvertrags abhängt. Diese Ausnahme bleibt europarechtlich zulässig. Nach Artikel 3 Absatz 3 Buchstabe d der Wohnimmobilienkreditrichtlinie können die Mitgliedstaaten bei Überbrückungsdarlehen von der Anwendung der Richtlinie absehen. Gemäß Artikel 4 Nummer 23 ist ein Überbrückungsdarlehen ein Kreditvertrag, der u. a. keine feste Laufzeit hat und der vom Verbraucher zur Überbrückung des Übergangs zu einer anderen finanziellen Vereinbarung für die Immobilie genutzt wird. Diese Voraussetzungen sind gegeben, wenn die Laufzeit des Darlehensvertrags zur Zwischenfinanzierung von dem Zeitpunkt der Zuteilung eines Bausparvertrags abhängt.

Zu Doppelbuchstabe bb

Die Änderung beruht darauf, dass in § 356b BGB für den Beginn der Widerrufsfrist bei Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen und bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen nunmehr andere Voraussetzungen gelten sollen. Dies hat zur Folge, dass das Muster in Anlage 7 nicht mehr für beide Vertragstypen verwandt werden kann. Daher soll das Muster in Anlage 7 auf Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge beschränkt und in Anlage 8 ein neues Muster für Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge vorgesehen werden. Die Gesetzlichkeitsfiktion in § 6 Absatz 2 Satz 3 ist entsprechend anzupassen. Sie sieht nunmehr vor, dass der Verbraucherdarlehensvertrag

den Anforderungen der Sätze 1 und 2 genügt, wenn er eine Vertragsklausel in hervorgehobener und deutlich gestalteter Form enthält, die bei Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen dem Muster in Anlage 7 und bei Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen dem Muster in Anlage 8 entspricht.

Zu Buchstabe g

Der bisherige Regelungsgehalt des Artikels 247 § 7 wird zu Absatz 1. Sein Anwendungsbereich wird auf Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge beschränkt und redaktionell angepasst. In dem neuen Absatz 2 werden neue Regelungen zu weiteren Angaben im Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag eingeführt.

Die Änderungen des Absatzes 1 sind redaktioneller Natur. Wie bisher gilt er nur für Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge.

Der neue Absatz 2 enthält neue Regelungen zu verpflichtenden weiteren Angaben in Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen.

Absatz 2 Nummer 1 bestimmt, dass der Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag klare und verständliche Angaben zu den Voraussetzungen und der Berechnungsmethode des Anspruchs auf Vorfälligkeitsentschädigung enthalten muss, soweit der Darlehensgeber beabsichtigt, diesen Anspruch im Falle der vorzeitigen Rückzahlung geltend zu machen. Die Regelung ist von der Wohnimmobilienkreditrichtlinie nicht vorgegeben, diese sieht mit Abschnitt 9 des ESIS-Merkblatts nur entsprechende vorvertragliche Informationspflichten vor.

Angesichts der Bedeutung des Rechts auf vorzeitige Rückzahlung für den Darlehensnehmer erscheint es sinnvoll, diese Informationen im Vertrag selbst zu geben. Damit wird von vornherein Transparenz hinsichtlich der Berechnungsmethode der Vorfälligkeitsentschädigung sichergestellt. Der Darlehensgeber muss sich bereits vor Vertragschluss auf die anzuwendende Berechnungsmethode (zu den zulässigen Berechnungsmethoden vgl. u. a. BGH, Urteil vom 01. Juli 1997 – XI ZR 267/96, Rz. 27 ff., zitiert nach juris) festlegen und diese im Darlehensvertrag festschreiben. Darüber hinaus ist der Darlehensnehmer darauf hinzuweisen, dass er gemäß § 493 Absatz 5 BGB im Falle einer beabsichtigten vorzeitigen Rückzahlung vom Darlehensgeber die für die Prüfung dieser Möglichkeit erforderlichen Informationen, insbesondere über die Zulässigkeit der vorzeitigen Rückzahlung, die Höhe des zurückzuzahlenden Betrags und gegebenenfalls die Höhe einer Vorfälligkeitsentschädigung verlangen kann. Die Informationspflicht ist nur für den Fall vorgesehen, dass der Darlehensgeber den Anspruch auf Entschädigung geltend machen will. Unterbleibt die Information, kann der Anspruch nicht geltend gemacht werden.

Absatz 2 Nummer 2 bestimmt, dass bei einem Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag in Fremdwährung klar und verständlich auf die sich aus § 503 und § 493 Absatz 4 des BGB ergebenden Rechte hingewiesen werden muss. Hiermit wird Artikel 23 Absatz 6 Satz 1 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt. Wird der Vertrag trotz fehlender Angaben ausgezahlt, ist der neu eingeführte § 494 Absatz 6 Satz 3 BGB zu beachten. Er gewährt ein jederzeitiges Umwandlungsrecht des Fremdwährungskredits. Zu den weiteren Einzelheiten wird auf die Begründung zu § 494 Absatz 6 Satz 3 BGB verwiesen.

Zu Buchstabe h

Artikel 247 § 8 regelt, welche Angaben bei Verträgen mit Zusatzleistungen in der vorvertraglichen Phase und im Vertrag gemacht werden müssen.

In Absatz 1 wird der Wortlaut in Satz 1 und Satz 2 redaktionell so angepasst, dass er nur noch vorvertragliche Informationspflichten bei Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen regelt. Hinsichtlich der Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge sind die entsprechenden Informationspflichten in Abschnitt 8 des ESIS-Merkblatts enthalten (z. B. Zusatzleistungen in Form von zulässigen Kopplungsgeschäften gemäß § 492a Absatz 1 BGB oder in Form von Bündelungsgeschäften).

Neu eingefügt wird Absatz 2, der regelt, dass die Höhe von Kontoführungsgebühren sowie die Bedingungen zu ihrer Anpassung im Verbraucherdarlehensvertrag anzugeben sind. Er enthält die Regelung des bisherigen Absatzes 1 Satz 2, soweit sie sich auf die Pflichtangaben zu Kontoführungsgebühren im Vertrag bezieht. Durch diese redaktionelle Änderung wird erreicht, dass Absatz 1 Satz 2 nur vorvertragliche Informationen zu Kontoführungsgebühren regelt; Absatz 2 hingegen die Angaben, hierüber im Vertrag gemacht werden müssen. Absatz 2 gilt anders als Absatz 1 für alle Verbraucherdarlehensverträge. Eine inhaltliche Änderung ist damit nicht verbunden.

Absatz 2 wird zu Absatz 3 und bleibt im Übrigen unverändert. Er ist damit wie bisher auf Verbraucherdarlehensverträge in der Form der Allgemein- und der Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge anwendbar. Die Wohnimmobilienkreditrichtlinie steht dem nicht entgegen, da sie insoweit keine abschließende oder entgegenstehende Regelung enthält.

Zu Buchstabe i

Die bisherige Spezialvorschrift für Immobiliendarlehensverträge (Artikel 247 § 9) entfällt, weil die Sondervorschriften für Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge künftig im Zusammenhang mit den jeweiligen Sachregelungen erfolgen.

Zu Buchstabe j

Artikel 247 § 10 enthält Sonderregelungen zu Mitteilungspflichten für kurzfristige Überziehungsmöglichkeiten gemäß § 504 Absatz 2 BGB. § 10 ist eine auf Artikel 2 Absatz 3 Verbraucherkreditrichtlinie beruhende Ausnahmegvorschrift. Sie erlaubt bei Überziehungsmöglichkeiten von den §§ 3 bis 6 abweichende Regelungen. Da sich die Überziehungsmöglichkeiten des § 504 Absatz 2 BGB nur auf Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge beziehen, ist in Absatz 2 klarzustellen, dass damit nur eine Abweichung von den Vorschriften möglich ist, die sich auf Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge beziehen. Daher ist in Absatz 2 der Verweis auf § 5 auf dessen Absatz 1 zu beschränken. Eine inhaltliche Änderung geht damit nicht einher.

Zu Buchstabe k

In Artikel 247 § 11 werden in der Überschrift und dessen Absatz 1 das Wort „Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen“ ersetzt. Hierdurch wird klargestellt, dass die im Übrigen unveränderte Vorschrift zu abweichenden Mitteilungspflichten bei Umschuldungen gemäß § 495 Absatz 2 Nummer 1 nur für Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge gilt. Die Regelung beruht auf Artikel 2 Absatz 6 der Verbraucherkreditrichtlinie. Sie findet keine Entsprechung in der Wohnimmobilienkreditrichtlinie.

Absatz 2 regelt abweichende Mitteilungspflichten, soweit besondere Kommunikationsmittel gemäß § 5 im Rahmen einer Umschuldungsvereinbarung einbezogen werden. Wie in der parallelen Änderung des § 10 Absatz 2 ist auch hier der Verweis in Absatz 2 auf § 5 Absatz 1 zu beschränken, da § 11 nur auf Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge anwendbar ist. Eine inhaltliche Änderung ist damit ebenfalls nicht verbunden.

Zu Buchstabe l

Artikel 247 § 12 enthält Regelungen zu Informationspflichten für verbundene Verträge und entgeltliche Finanzierungshilfen.

Die Änderung in § 12 Absatz 1 beruht darauf, dass in § 356b BGB für den Beginn der Widerrufsfrist bei Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen und bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen nunmehr andere Voraussetzungen gelten sollen und daher in Anlage 7 und 8 für diese Vertragstypen unterschiedliche Muster vorgesehen werden sollen (siehe Begründung zu § 6 Absatz 2 Satz 3). Auch für die Erfüllung der Informationspflicht bei verbundenen Verträgen sowie Geschäften gemäß § 360 Absatz 2 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist daher zu bestimmen, dass der Verbraucherdarlehensvertrag den in Satz 2 Nummer 2 Buchstabe b gestellten Anforderungen genügt, wenn er eine Vertragsklausel in hervorgehobener und deutlich gestalteter Form enthält, die bei Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen dem Muster in Anlage 7 und bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen dem Muster in Anlage 8 entspricht.

Die Änderung in § 12 Absatz 2 Satz 1 ist redaktioneller Natur. Durch die Änderung wird ein Zitierfehler berichtigt.

Zu Buchstabe m

Die bisher in Artikel 247 § 13 enthaltenen Sonderregelungen für die Tätigkeit von Darlehensvermittlern im Rahmen der Vermittlung von Verbraucherdarlehensverträgen oder Verträgen über entgeltliche Finanzierungshilfen werden weitgehend beibehalten. Aus § 13 Absatz 1 wird lediglich die Vorschrift herausgelöst und nunmehr in § 13a geregelt, die abweichende vorvertragliche Informationen für Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge vorsieht. Die neu einzuführenden Sonderregelungen für Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge werden in § 13b geregelt.

§ 13 Absatz 1 regelt zukünftig nur, dass der Name und die Anschrift des beteiligten Darlehensvermittlers bei erfolgreicher Vermittlung im Vertragstext genannt werden müssen. Dieses Ergänzung der im Vertrag zu machenden Angaben (§ 6 Absatz 1) gilt weiterhin für alle Verbraucherdarlehensverträge.

Absatz 2 regelt weiterhin die vorvertraglichen Informationen vor Zustandekommen eines Vermittlungsvertrags; sie werden durch Regelungen der Wohnimmobilienkreditrichtlinie ergänzt. Der Darlehensvermittler wird zukünftig verpflichtet, über sämtliche Anreize aufzuklären, die sein späteres Vermittlungsverhalten beeinflussen könnten.

In Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 wird der Darlehensvermittler bisher verpflichtet, den Darlehensnehmer über ein Entgelt zu unterrichten, das er von einem Dritten für die Vermittlung eines Verbraucherdarlehensvertrags erhält.

Diese Pflicht wird nunmehr auf „sonstige Anreize“ ausgeweitet, weil auch andere Anreize als ein Entgelt den Darlehensvermittler bei seiner Tätigkeit beeinflussen können. Die Erweiterung zielt darauf ab, die Transparenz für den Verbraucher zu steigern. Die wirtschaftlichen Abhängigkeiten desjenigen, der ihm ein Darlehen vermittelt, sollen jedem Verbraucher deutlich gemacht werden. Für die Vermittlung von Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen sieht Artikel 15 Absatz 1 Buchstabe g der Richtlinie eine entsprechende Regelung vor. Die Verbraucherkreditrichtlinie sieht keine abschließende oder entgegenstehende Regelung vor, so dass die Regelung auf Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge ausgedehnt werden kann.

Zu Buchstabe n

Artikel 247 § 13a entspricht den Regelungen des bisherigen § 13 Absatz 1 für vorvertragliche Informationen und enthält nunmehr eine Sonderregelung für Darlehensvermittler, wenn sie Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge oder Verträge über entsprechende entgeltliche Finanzierungshilfen vermitteln. Die vorvertraglich gemäß den §§ 2 ff. zu erteilenden Informationen müssen dann ergänzt werden. Die Angaben in § 3 Absatz 1 Nummer 1 müssen zusätzlich den Namen und die Anschrift des beteiligten Darlehensvermittlers enthalten. Für Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge muss dies nicht gesondert geregelt werden, denn das ESIS-Merkblatt sieht in Abschnitt 2 eine entsprechende Eintragung vor.

Der neu eingeführte § 13b enthält Sonderregelungen für die Vermittlertätigkeit bei Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen oder entsprechenden entgeltlichen Finanzierungshilfen. Die Absätze 1 bis 3 sehen folgende ergänzende Pflichten des Vermittlers vor: Die vorvertraglichen Informationspflichten werden um bestimmte Angaben ergänzt (Absatz 1), der Darlehensvermittler hat die Angaben des Verbrauchers zur Kreditwürdigkeitsprüfung an den Darlehensgeber weiterzuleiten (Absatz 2) und die Vorschriften zur Erbringung von Beratungsleistungen des § 18 werden für entsprechend anwendbar erklärt (Absatz 3).

Absatz 1 normiert zusätzliche Informationspflichten für Darlehensvermittler bei Darlehensvermittlungsverträgen, die auf die Vermittlung von Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen gerichtet sind. Sie ergänzen die allgemeinen vorvertraglichen Informationspflichten des § 13 Absatz 2, die auch bei Darlehensvermittlungsverträgen für Allgemein-Verbraucherdarlehen gelten. Diese zusätzlichen vorvertraglichen Informationen sollen ein hohes Maß an Transparenz schaffen und Missbrauch infolge möglicher Interessenkonflikte verhindern. Hierdurch wird Artikel 15 Absatz 1 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt.

Nach Nummer 1 muss der Darlehensvermittler den Verbraucher über seine Identität, d. h. seinen Namen und seine Anschrift unterrichten. Dies sieht die Wohnimmobilienkreditrichtlinie in Artikel 15 Absatz 1 Buchstabe a vor. Hierdurch soll der Vermittler eindeutig identifizierbar sein. Dies gilt unabhängig davon, ob der Vermittler eine natürliche oder juristische Person ist (Artikel 4 Ziffer 5 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie).

Ferner hat der Vermittler gemäß Nummer 2 über das Register, in das er eingetragen ist, Auskunft zu geben, indem er gegebenenfalls die Registernummer mitteilt und über Einsichtsmöglichkeiten in das Register informiert. Dies sieht Artikel 15 Absatz 1 Buchstabe b der Wohnimmobilienkreditrichtlinie vor. Dem Verbraucher soll es durch diese Angaben ermöglicht werden, die Registereintragung des Vermittlers zu überprüfen, gerade auch dann, wenn der Vermittler grenzüberschreitend tätig ist.

Nach Nummer 3 hat der Vermittler darüber zu informieren, ob er an einen oder mehrere Darlehensgeber gemäß § 655a Absatz 3 Satz 3 BGB gebunden ist oder, ohne gebunden zu sein, ausschließlich für einen oder mehrere Darlehensgeber arbeitet. Zusätzlich muss der Vermittler die Darlehensgeber benennen, für die er tätig ist. Dies schreibt Artikel 15 Absatz 1 Buchstabe c Satz 1 und 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie vor. Hierdurch sollen wirtschaftliche Abhängigkeiten offengelegt werden. Der Verbraucher soll genau darüber informiert werden, welche Produkte er von dem Vermittler erwarten kann und welchen Ausschnitt des Marktes der Vermittler repräsentiert. Diese Transparenz soll dem Verbraucher ermöglichen, gegebenenfalls alternative Angebote anderer Anbieter einzuholen und mit denen des Vermittlers zu vergleichen.

Gemäß Nummer 4 hat der Vermittler vorvertraglich auch darüber zu informieren, ob er Beratungsleistungen anbietet. Dies schreibt Artikel 15 Absatz 1 Buchstabe d der Wohnimmobilienkreditrichtlinie vor. Bietet er Beratungsleistungen im Rahmen seiner Darlehensvermittlung an, findet gemäß der ausdrücklichen Regelung in Absatz 3 § 18 Anwendung. Der Darlehensvermittler soll also in der Regel die vorvertraglichen Informationen über die Beratung separat auf einem dauerhaften Datenträger erteilen. Werden Vereinbarungen über Vermittlung und Beratungsleistungen gemeinsam vereinbart, kann der Vermittler die Informationen nach § 13b Absatz 1 Nummer 4 und nach § 18 in einem Dokument zusammenfassen.

Nummer 5 ergänzt die Pflicht nach § 13 Absatz 2 Nummer 1, über die Höhe einer vom Verbraucher verlangten Vergütung zu informieren. Lässt sich dieses Entgelt noch nicht genau beziffern, hat der Vermittler den Verbraucher darüber zu informieren, wie dies sich berechnet. Dadurch wird Artikel 15 Absatz 1 Buchstabe e der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt. Der Verbraucher soll abschätzen können, ob bzw. in welchem Umfang die Vermittlungstätigkeit für ihn kostenpflichtig ist. Gemeinsam mit der unter Ziffer 7 aufgestellten Auskunftspflicht über die sonstigen Vergütungen wird dem Verbraucher auch eine Einschätzung ermöglicht, wie hoch die Gesamtvergütung des Vermittlers sein wird.

Nach Nummer 6 muss auch über organisationsinterne Beschwerdeverfahren, derer sich ein Verbraucher bedienen kann, um ein Verhalten des Darlehensvermittlers zu rügen, informiert werden. Zusätzlich sind Möglichkeiten für außergerichtliche Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren zu nennen. Hierdurch wird Artikel 15 Absatz 1 Buchstabe f der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt. Der erste Teil des Absatzes 1 Buchstabe f spricht von internen Beschwerden von Verbrauchern über Kreditvermittler. In Abgrenzung zu den außergerichtlichen Beschwerdeverfahren ist dies so zu verstehen, dass hierunter interne Beschwerdeverfahren fallen, die vom Vermittler oder dessen Arbeitgeber vorgehalten werden.

Die Informationen über alternative Streitbeilegungsmechanismen sollen den Verbraucher darüber informieren, welche Alternativen zu einem häufig teuren und langwierigen Gerichtsverfahren bestehen. Als entsprechender Streitbeilegungsmechanismus ist, in Umsetzung der Verpflichtung aus Artikel 39 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie, das Schlichtungsverfahren nach § 14 Unterlassungsklagegesetz vorgesehen.

Nach Nummer 7 muss der Darlehensvermittler angeben, ob er für die Vermittlungstätigkeit eine Provision oder andere Anreize von einem Dritten erhält, der nicht der Verbraucher ist. Dabei kommt es nicht darauf an, von wem er diese bekommt. Die Provision oder die Anreize können vom Darlehensgeber stammen oder von einem sonstigen Dritten. Er muss die Höhe der Anreize nennen, wenn sie ihm bekannt ist. Kennt er sie zum Unterrichtszeitpunkt noch nicht, ist er verpflichtet, dem Verbraucher mitzuteilen, dass der tatsächliche Betrag später im ESIS-Merkblatt genannt wird. Hiermit wird Artikel 15 Absatz 1 Buchstabe g der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt. Der Verbraucher soll wissen, welches wirtschaftliche oder auch sonstige Interesse der Darlehensvermittler an der Vermittlungstätigkeit hat. Er soll hierdurch ein klares Bild erhalten, wie sich die Vergütung des Vermittlers zusammensetzt: aus Provisionen, sonstigen Anreizen und/oder aus einer Vergütung, die der Vermittler ausschließlich vom Verbraucher erhält. Hierdurch werden mögliche Interessenkonflikte zumindest im Vorfeld offengelegt.

Absatz 1 Satz 2 regelt ergänzend den Fall, dass der Darlehensvermittler seine Vermittlungstätigkeit vor Abschluss des Vermittlungsvertrags beginnt. Er sieht in diesen Fällen vor, dass auch dann die Informationspflichten gemäß Satz 1 rechtzeitig vor Ausübung der Vermittlungstätigkeit zu erteilen sind. Dies setzt Artikel 15 Absatz 1 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie um. Der Wortlaut stellt ausschließlich auf die Ausübung der Vermittlungstätigkeit ab. Satz 2 regelt daher den Sonderfall, dass die Vermittlungstätigkeit ohne einen zumindest konkludent geschlossenen Vermittlungsvertrag aufgenommen wird oder, wie in § 13 Absatz 2 Satz 2 geregelt, kein Vertrag mit dem Darlehensnehmer (sondern z. B. mit einem Familienmitglied des Darlehensnehmers oder einem sonstigen Dritten) geschlossen wird.

Absatz 2 betrifft das Verhältnis zwischen Darlehensgeber und Darlehensvermittler vor Abschluss eines Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrags. Der Vermittler wird verpflichtet, die für die Kreditwürdigkeitsprüfung erforderlichen Angaben des Verbrauchers ordnungsgemäß an den Darlehensgeber weitzuleiten sowie gegebenenfalls Nachfragen des Darlehensgebers im Hinblick auf die vom Darlehensnehmer erteilten Informationen nachzugehen, soweit dies erforderlich ist, um die Kreditwürdigkeitsprüfung durchführen zu können. Denn die Kreditwürdigkeitsprüfung wird nicht vom Darlehensvermittler, sondern vom Darlehensgeber durchgeführt. Hierzu benötigt der Darlehensgeber diese Angaben. Absatz 2 setzt Artikel 20 Absatz 2 und Absatz 3 Satz 3 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie um. Explizit klargestellt wird hierbei, dass diese Daten, wie von Artikel 20 Absatz 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie intendiert, nur zum Zwecke der Kreditwürdigkeitsprüfung übermittelt werden dürfen.

Absatz 3 sieht vor, dass der für Darlehensgeber geltende § 18 auf Darlehensvermittler entsprechend anzuwenden ist, wenn diese im Rahmen ihrer Vermittlungstätigkeit auch Beratungsleistungen anbieten. Das Schutzbedürfnis von Verbrauchern ist gleich hoch, unabhängig davon, ob die Beratungsleistungen vom Darlehensgeber selbst oder von einem Darlehensvermittler angeboten werden. Informiert werden muss über das Beratungsspektrum und das hierfür fällige Entgelt. Hierdurch wird Artikel 22 Absatz 1 und 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt. Zu den weiteren Einzelheiten der Informationspflicht wird auf die Begründung zu § 18 verwiesen.

Zu Buchstabe o

Die Regelungen des Artikels 247 § 15 Absatz 1 zur Zinsanpassung gelten wie bisher sowohl für Allgemein-Verbraucherdarlehens- als auch für Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge. Dies entspricht Artikel 27 Absatz 1 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie, der insoweit identisch mit der Vorschrift zur Änderung des Sollzinssatzes in Artikel 11 Absatz 1 der Verbraucherkreditrichtlinie ist. Eine Umsetzung ist nicht erforderlich; sie ergibt sich aus der Beibehaltung des auf Verbraucherdarlehensverträge abstellenden Wortlauts.

Zu Doppelbuchstabe aa

Absatz 2 ermöglicht vertragliche Abweichungen von den Anforderungen des Absatzes 1 für den Fall, dass sich Zinsanpassungen an einem Referenzzinssatz wie z. B. dem Referenzzinssatz der europäischen Zentralbank orientieren. In diesem Fall kann vereinbart werden, dass die Zinsanpassung nicht erst mit der Information nach Absatz 1 wirksam wird. Dies gilt aber nur, wenn der Darlehensvertrag eine Pflicht des Darlehensgebers vorsieht, den Darlehensnehmer in regelmäßigen Abständen gemäß Absatz 1 zu informieren. Außerdem muss der Darlehensnehmer die Höhe des Referenzzinssatzes in den Geschäftsräumen des Darlehensgebers einsehen können. Diese Regelung kann für Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge nicht unverändert übernommen werden. Artikel 27 Absatz 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie weicht in einem Punkt von der bisher geltenden Regelung ab, die auf Artikel 11 Absatz 2 der Verbraucherkreditrichtlinie zurückgeht. Es wird das Erfordernis begründet, dass die Information über den neuen Referenzzinssatz wie bisher in den Geschäftsräumen des Kreditgebers eingesehen werden kann und zusätzlich dem betroffenen Verbraucher zusammen mit dem Betrag der neuen regelmäßigen Raten (gemäß Satz 2 in Verbindung mit Absatz 1) mitzuteilen ist. Für Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge muss sich die im Vertrag vorzusehende Pflicht des Darlehensgebers daher zusätzlich darauf erstrecken, auch über den neuen Referenzzinssatz zu informieren. Diese Abweichung wird durch den neu eingefügten Satz 3 umgesetzt; im Übrigen wird die bisher geltende Regelung für Verbraucherdarlehensverträge sowohl in der Form des Allgemein- als auch in der des Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrags beibehalten.

Zu Doppelbuchstabe bb

Der neu angefügte Absatz 3 enthält eine auf Artikel 27 Absatz 4 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie beruhende weitere Sonderregelung für die Zinsanpassung bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen für den Fall, dass der Sollzinssatz im Wege der Versteigerung auf den Kapitalmärkten festgelegt wird. Nach Auskunft der Kommission ist dies ein in Dänemark übliches Verfahren, um Hypothekendarlehen am Kapitalmarkt direkt zu finanzieren. Die Hypothekenbank agiert in diesem Fall nur als Mittler. Die Höhe des Sollzinssatzes hängt vom Ergebnis der Versteigerung ab. Hier hat der Darlehensgeber, abweichend von Absatz 1, den Darlehensnehmer im Vorfeld darüber zu informieren, dass ein entsprechendes Verfahren durchgeführt wird und sich dies auf den Sollzinssatz auswirken kann. Auch wenn ein praktischer Anwendungsbereich für die Vorschrift in Deutschland nicht ersichtlich ist, wird hiermit Artikel 27 Absatz 4 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt.

Dem Darlehensgeber ist es in diesen Fällen nicht möglich, dem Darlehensnehmer vor der Durchführung der Versteigerung mitzuteilen, wie sich die Versteigerung auf den Zinssatz auswirken wird. Die Regelung zielt daher darauf ab, den Darlehensnehmer über eine möglicherweise eintretende Änderung des Sollzinssatzes vorab zu informieren. Zwar erlangt der Darlehensnehmer hierdurch noch keine Kenntnis, ob und gegebenenfalls wie sich die Versteigerung auf die Höhe des Sollzinssatzes auswirkt. Er kann sich aber aufgrund der Information darauf einstellen, dass sich der Sollzinssatz ändern könnte. Der von der Richtlinie geforderten Form der Information (auf einem dauerhaften Datenträger) wird durch § 492 Absatz 5 BGB genügt, der Textform vorschreibt. Soweit hieraus höhere Formanforderungen resultieren, als durch die Richtlinie gefordert, ist dies im Verbraucherinteresse zulässig (Artikel 2 Absatz 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie).

Zu Buchstabe p

Der neu angefügte Artikel 247 § 18 regelt nunmehr Zeitpunkt und Inhalt (Absatz 1) sowie die Form (Absatz 2) der erforderlichen (regelmäßig: vorvertraglichen) Informationen, wenn im Rahmen der Vertragsverhandlungen über einen Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag Beratungsleistungen gemäß § 511 Absatz 1 BGB erbracht werden. Die Vorschrift gilt gemäß § 13b Absatz 3 EGBGB für Beratungsleistungen im Zusammenhang mit der Vermittlung eines Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrags entsprechend. Sie dient der Umsetzung von Artikel 22 Absatz 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie.

Absatz 1 regelt, zu welchem Zeitpunkt die vorvertraglichen Informationen über Beratungsleistungen erbracht werden und welchen Inhalt sie haben müssen. Die Inhalte der Informationspflicht sind in Satz 1 Nummer 1 (Vergütung) und Satz 1 Nummer 2 (Produktpalette) geregelt. Satz 2 regelt, wie zu informieren ist, wenn sich die Höhe des Entgelts zum Zeitpunkt der vorvertraglichen Information noch nicht bestimmen lässt.

Beratungsleistungen werden von Darlehensgebern und Darlehensvermittlern regelmäßig aufgrund eines (zumindest konkludent geschlossenen) Beratungsvertrags erbracht. Die Information muss dann vor dem Zeitpunkt erfolgen, zu dem dieser Beratungsvertrag abgeschlossen wird. Werden Beratungsleistungen ohne zumindest konkludenten Vertragsschluss erbracht, hat die Information zu erfolgen, bevor die Beratungsleistung erbracht wird.

Satz 1 Nummer 1 regelt, welche Informationen dem Verbraucher über ein gegebenenfalls zu entrichtendes Entgelt erteilt werden müssen. Hierdurch wird Artikel 22 Absatz 2 Buchstabe b der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt. Der Verbraucher soll von Beginn an wissen, ob Zusatzkosten auf ihn zukommen. Das Entgelt für die Beratungsleistung ist von der Vermittlervergütung zu unterscheiden. § 655c BGB findet auf Beratungsleistungen keine Anwendung. Unabhängig von der Information über ein verlangtes Entgelt wird ein solches nur dann vom Verbraucher geschuldet, wenn es vertraglich vereinbart wird.

Durch Satz 1 Nummer 2 wird der Darlehensgeber verpflichtet, den Verbraucher darüber zu informieren, welche Produkte die Grundlage seiner Beratung bilden. Eine Beratung, die vom Darlehensgeber oder einem gebundenen Darlehensvermittler angeboten wird, unterliegt hinsichtlich der zu berücksichtigenden Produktpalette geringeren Anforderungen als eine Beratung durch einen nicht gebundenen Vermittler, §§ 511 Absatz 2 Satz 2 und 655a Absatz 3 BGB. Darlehensgeber und gebundene Darlehensvermittler können aber auch fremde Produkte berücksichtigen. Ob der Vermittler bei der Beratung nur eigene Produkte (Buchstabe a) oder eine darüber hinausgehende größere Anzahl von auf dem Markt erhältlichen Produkten (Buchstabe b) berücksichtigen wird, ist ein für den Darlehensnehmer wesentlicher Umstand. Dies muss bereits aus den vorvertraglichen Informationen hervorgehen, um dem Verbraucher eine bessere Orientierung zu ermöglichen. Klarstellend wird in Nummer 2 Buchstabe a darüber hinaus geregelt, dass die Information, nur über eigene Produkte zu beraten, auch zulässig ist, wenn in die spätere Beratung eine nicht erhebliche Anzahl von Produkten anderer Anbieter einbezogen werden soll. Dieser Fall wird jedoch im Bereich der vorvertraglichen Information wie der Fall behandelt, dass nur über eigene Produkte beraten wird. Hierdurch wird Artikel 22 Absatz 2 Buchstabe a der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt.

Satz 2 enthält eine ergänzende Regelung für den Fall, dass die Höhe des Entgelts zum Zeitpunkt der vorvertraglichen Informationspflicht noch nicht bestimmbar ist. Dies kann z. B. der Fall sein, wenn das Entgelt von dem erst später gewählten Kreditprodukt oder von der Höhe des Darlehens abhängt. In diesem Fall muss der Darlehensgeber den Darlehensnehmer darüber informieren, wie das Entgelt berechnet wird. Auf diese Weise kann der Verbraucher überblicken, wie hoch das Entgelt später in etwa sein dürfte.

Absatz 2 schreibt vor, dass die vorvertraglichen Informationen auf einem dauerhaften Datenträger (§ 126b BGB) zu übermitteln sind. Ferner stellt er klar, dass sie als weitere vorvertragliche Informationen im Sinne von § 1 Absatz 3 erteilt werden können. Die Informationen können also auf einem dem ESIS-Merkblatt beigefügten Dokument erteilt werden. Eine ausdrückliche Regelung dieser Möglichkeit ist erforderlich, weil § 1 Absatz 3 selbst nur vorvertragliche Informationen hinsichtlich eines Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrags betrifft. Mit Absatz 2 wird Artikel 22 Absatz 2 Unterabsatz 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt.

Zu Nummer 4

Die Streichung der Angabe 1. im Gestaltungshinweis 1 ist ein Schreibversehen. Gestaltungshinweis 1 enthält keine weiteren Gliederungsziffern, so dass die Gliederungsziffer 1. zu streichen ist.

Zu Nummer 5

Anlage 6, das Europäische Standardisierte Merkblatt, wird durch das neue Europäische Standardisierte Merkblatt (ESIS-Merkblatt) ersetzt. Es bildet die Anlage zu Artikel 247 § 1 Absatz 2 EGBGB.

Zu Nummer 6

Anlage 7, das Muster für eine Widerrufsinformation für Verbraucherdarlehensverträge wird durch die neue Anlage 7, das Muster für eine Widerrufsinformation für Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge ersetzt. Es bildet weiterhin eine Anlage zu Artikel 247 § 6 Absatz 2 und § 12 Absatz 1 (vgl. hierzu die Begründung zu Anlage 3).

Zu Nummer 7

Die neue Anlage 8 enthält ein Muster für eine Widerrufsinformation für Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge. Es bildet eine zweite Anlage zu Artikel 247 § 6 Absatz 2 und § 12 Absatz 1 (vgl. hierzu die Begründung zu Anlage 4).

Zu Artikel 3 (Änderung der Zivilprozessordnung)**Zu Nummer 1**

Es handelt sich um eine Folgeänderung ohne inhaltliche Änderung. Der Verweis wird an die geänderte Nummerierung des BGB angepasst.

Zu Nummer 2

Es handelt sich um eine Folgeänderung ohne inhaltliche Änderung. Der Verweis wird an die geänderte Nummerierung des BGB angepasst.

Zu Artikel 4 (Änderung der Verordnung zur Einführung von Vordrucken für das Mahnverfahren)

Es handelt sich um eine Folgeänderung ohne inhaltliche Änderung. Die Angabe wird an die geänderte Nummerierung des BGB angepasst.

Zu Artikel 5 (Änderung der Verordnung zur Einführung von Vordrucken für das arbeitsgerichtliche Mahnverfahren)**Zu Nummer 1**

Es handelt sich um eine Folgeänderung ohne inhaltliche Änderung. Die Angabe wird an die geänderte Nummerierung des BGB angepasst.

Zu Nummer 2

Die Überleitungsvorschrift des § 2a ermöglicht eine Verwendung der bisher eingeführten Vordrucke bis zum 30. April 2015. Ab dem 1. Mai 2015 ist die Vorschrift gegenstandslos. Sie wird aus Gründen der Rechtsbereinigung aufgehoben.

Zu Nummer 3

Es handelt sich um eine Folgeänderung ohne inhaltliche Änderung. Die Angabe wird an die geänderte Nummerierung des BGB angepasst. Darüber hinaus werden zwei offensichtliche Unrichtigkeiten berichtigt.

Zu Artikel 6 (Änderung des Unterlassungsklagengesetzes)

Die Änderung von § 14 Absatz 1 Nummer 2 bewirkt, dass das Schlichtungsverfahren nicht nur bei Streitigkeiten aus der Anwendung des Verbraucherdarlehensrechts selbst (§§ 491 bis 508 BGB) zur Verfügung steht, sondern auch bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften betreffend die Vermittlung von Verbraucherdarlehensverträgen (§§ 655a bis 655d BGB) und der Erbringung von Beratungsleistungen bei der Vergabe und (über § 655a Absatz 3 BGB) bei der Vermittlung von Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen. Durch die Aufnahme des § 675a Absatz 2 werden ferner nunmehr die neu eingeführten, spezifischen Vorschriften zu den Informationspflichten bei Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen und entsprechenden entgeltlichen Finanzierungshilfen erfasst (Artikel 13 Absatz 1 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie).

Durch die bisherige Regelung in Nummer 2 wurde Artikel 24 Absatz 1 der Verbraucherkreditrichtlinie umgesetzt. Dieser erfordert außergerichtliche Verfahren nur zur Beilegung verbraucherrechtlicher Streitigkeiten, die Kreditverträge betreffen. Artikel 39 Absatz 1 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie verlangt weitergehend geeignete und wirksame Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren zur außergerichtlichen Beilegung von Streitigkeiten von Verbrauchern mit Kreditgebern und Kreditvermittlern im Zusammenhang mit Kreditverträgen. Die Verfahren müssen für Kreditgeber und Kreditvermittler anwendbar sein.

Dies wird durch die Neuregelung sichergestellt.

Für die Erfassung von Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen ist eine Änderung des Wortlauts nicht erforderlich. Durch die Neuregelung des § 491 Absatz 1 BGB ist „Verbraucherdarlehensvertrag“ künftig der Oberbegriff, der sowohl Allgemein- als auch Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge erfasst.

Die Erfassung von Streitigkeiten von Verbrauchern mit Darlehensvermittlern erfolgt durch den neuen Verweis auf die §§ 655a bis 655d BGB. Diese erfassen die zivilrechtlichen Pflichten der Darlehensvermittler sowohl hinsichtlich der Vermittlung von Verbraucherdarlehensverträgen als auch von entgeltlichen Finanzierungshilfen. Der

Verweis auf § 675a Absatz 2 BGB bewirkt ferner, dass auch Streitigkeiten über die allgemeinen Informationspflichten erfasst werden, die ein Darlehensgeber oder gebundener Darlehensvermittler erfüllen muss, wenn er Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge oder Verträge über entsprechende entgeltliche Finanzierungshilfen anbietet. Es erscheint wegen des engen Sachzusammenhangs dieser Vermittlungstätigkeit mit der Vergabe von Verbraucherdarlehensverträgen und von entgeltlichen Finanzierungshilfen sachgerecht, auch diese Streitigkeiten der bereits vorhandenen, sachkundigen Schlichtungsstelle bei der Deutschen Bundesbank zu übertragen.

Der Verweis auf § 511 BGB stellt sicher, dass auch Streitigkeiten von Verbrauchern mit Darlehensgebern und Darlehensvermittlern im Zusammenhang mit Beratungsleistungen bei der Vergabe oder Vermittlung von Verbraucherdarlehensverträgen und entgeltlichen Finanzierungshilfen erfasst werden.

Eine Umsetzung von Artikel 39 Absatz 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie ist nicht erforderlich. Dieser enthält im Interesse der Beilegung grenzüberschreitender Rechtsstreitigkeiten über Kreditverträge eine Verpflichtung der für die außergerichtliche Beilegung von Streitigkeiten von Verbrauchern zuständigen Einrichtungen zur Zusammenarbeit. Denn entsprechende Verpflichtungen sind bereits in den §§ 6a und 8 der Schlichtungsstellenverfahrensverordnung vorgesehen.

Zu Artikel 7 (Änderung der Gewerbeordnung)

Mit dem neuen § 34i wird in der Gewerbeordnung zur Umsetzung der Richtlinie 2014/17/EU ein eigenständiger Erlaubnistatbestand für Vermittler von Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen oder entsprechenden entgeltlichen Finanzierungshilfen geschaffen.

Immobilier-Verbraucherdarlehen sind Darlehensverträge, die entweder durch ein Grundpfandrecht besichert sind oder die für den Erwerb oder die Erhaltung des Eigentumsrechts an Grundstücken, an bestehenden oder zu errichtenden Gebäuden oder für den Erwerb oder die Erhaltung von grundstücksgleichen Rechten bestimmt sind (siehe § 491 BGB). Die Erlaubnisvoraussetzungen zur Vermittlung von Darlehen wurden bisher in § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 GewO mitgeregelt. Die Vermittlung von Darlehen, die vertragsgemäß durch ein Grundpfandrecht besichert werden, erforderten zusätzlich eine Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 GewO.

Zum anderen werden in Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie entsprechende entgeltliche Finanzierungshilfen zugunsten eines Verbrauchers, die entweder durch ein Grundpfandrecht oder eine Reallast besichert sind oder die für den Erwerb oder die Erhaltung des Eigentumsrechts an Grundstücken, an bestehenden oder zu errichtenden Gebäuden oder für den Erwerb oder die Erhaltung von grundstücksgleichen Rechten bestimmt sind, erfasst (siehe § 506 BGB).

Zur Stärkung des Verbraucherschutzes werden als Berufszugangsvoraussetzungen für Immobiliendarlehensvermittler insbesondere ein Sachkundenachweis und der Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung als neue Erlaubnisvoraussetzung eingeführt. Durch die Einführung eines Sachkundenachweises als Voraussetzung für die Erlaubniserteilung soll die Qualität der Vermittlung und Beratung erhöht werden und Darlehensnehmer vor unqualifizierten Gewerbetreibenden geschützt werden. Die Berufshaftpflichtversicherung schützt den Verbraucher im Fall von Schäden, die durch Beratungsfehler des Gewerbetreibenden entstehen. Die Verpflichtung der Immobiliendarlehensvermittler, sich in das bereits für Versicherungsvermittler und Finanzanlagenvermittler bestehende, öffentlich zugängliche Vermittlerregister eintragen zu lassen, und die Möglichkeit der öffentlichen Bekanntmachung von behördlichen Entscheidungen gegenüber dem Vermittler verschaffen dem Kunden mehr Transparenz über die Tätigkeit der Vermittler.

Des Weiteren werden aufgrund der Einführung des neuen § 34i Folgeänderungen bei den Bußgeldvorschriften erforderlich.

Schließlich umfasst der Entwurf mit dem neuen § 34j die Ermächtigung zum Erlass einer Verordnung über die Immobiliendarlehensvermittlung, die mit Detailregelungen die Vorschriften der Gewerbeordnung ergänzen und deren Entwurf in zeitlichem Zusammenhang mit diesem Gesetz vorgelegt werden soll.

Zu Nummer 1

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der Einfügung der neuen §§ 34i und 34j sowie des § 160 als Übergangsregelung zu § 34i.

Zu Nummer 2

§ 11a enthält Regelungen zum Vermittlerregister und zum Datenaustausch im Rahmen der behördlichen Zusammenarbeit, auch in grenzüberschreitenden Fällen. Aufgrund der Einfügung des neuen § 34i ist der Wortlaut des § 11a entsprechend zu ergänzen.

Zu Buchstabe a

Immobilienvermittler sollen ebenso wie Versicherungsvermittler und Versicherungsberater sowie Finanzanlagenvermittler und Honorar-Finanzanlagenberater in das von den Industrie- und Handelskammern als Registerbehörde geführte zentrale Vermittlerregister eingetragen werden (siehe § 34i Absatz 8). Damit wird Artikel 29 Absatz 4 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt.

Für den Bereich der Immobilienvermittler soll das bereits bestehende Vermittlerregister erweitert werden, da so die bereits bestehende Struktur genutzt werden kann und parallel dazu keine neuen Strukturen aufgebaut werden müssen. Zudem ist eine Reihe von Versicherungsvermittlern auch im Bereich der Immobilienvermittlung tätig, so dass ein einheitliches Vermittlerregister auch zu mehr Transparenz führt.

Durch die Nutzung der bestehenden Strukturen ist auch sichergestellt, dass die im Register eingetragenen Informationen entsprechend aktuell gehalten (siehe § 34i Absatz 8 Nummer 3) und internetbasiert angeboten werden (siehe § 11a Absatz 2), um einen effektiven Nutzen des Registers als Informationsquelle für die (potentiellen) Darlehensnehmer als Kunden, die Darlehensgeber und die (in- und ausländischen) Behörden zu gewährleisten.

Zu Buchstabe b

Es wird ein neuer Absatz 1a eingefügt, in dessen Satz 1 erstmalig auch die Registrierung der Immobilienvermittler geregelt wird, die die Erlaubnis eines anderen Mitgliedstaates der Europäischen Union oder eines anderen Vertragsstaats des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum besitzen und in Deutschland im Rahmen der Niederlassungs- oder Dienstleistungsfreiheit tätig werden wollen. Dabei sind nicht die Immobilienvermittler selbst verpflichtet, sich in das hiesige zentrale Vermittlerregister eintragen zu lassen. Die Registerbehörde trägt vielmehr die Angaben zu dem Immobilienvermittler ein, die sie von den zuständigen Behörden des Herkunftsmitgliedstaates im Rahmen des Notifizierungsverfahrens (siehe § 11a Absatz 4) erhält. Die einzutragenden Angaben sollen durch eine Rechtsverordnung konkretisiert werden (Verordnungsermächtigung in § 11a Absatz 5). Damit wird Artikel 32 Absatz 3 Unterabsatz 2 der Richtlinie umgesetzt.

Aus dem Zweck des Registers, im Sinne des Verbraucherschutzes verlässliche Informationen über die Vermittler vorzuhalten (Absatz 1 Satz 3), ergibt sich, dass die im Register enthaltenen Angaben aktuell gehalten werden sollen. Die Registerbehörde hat daher die im Register gespeicherten Angaben zu den ausländischen Vermittlern bei Erhalt der Mitteilung über Änderungen unverzüglich entsprechend zu aktualisieren.

Die Datenlöschung wird in Absatz 1a Satz 2 ausdrücklich für den Fall geregelt, dass der Vermittler nicht mehr im Inland tätig sein will oder – bei Entzug seiner Zulassung durch den Herkunftsmitgliedstaat – nicht mehr darf.

Zu Buchstabe c

Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird ein neuer Absatz 3b eingefügt, der den Informationsaustausch zwischen Erlaubnis- und Registerbehörde sowie die Datenlöschung für den Fall der Aufhebung der Erlaubnis nach § 34i Absatz 1 regelt. Des Weiteren werden Regelungen zur Eintragung und Löschung von Bekanntmachungen nach § 34i Absatz 10 getroffen. Daten sind grundsätzlich zu löschen, soweit sie nicht mehr für die Verwendung eines bestimmten Zweckes erforderlich sind. Absatz 2 sieht daher vor, dass die veröffentlichten Bekanntmachungen zu löschen sind, soweit sie nicht mehr erforderlich sind, spätestens aber nach fünf Jahren.

Zu Buchstabe d

Nach Absatz 4 hat ein Versicherungsvermittler oder Versicherungsberater vor der Aufnahme einer Tätigkeit in einem anderen EU- oder EWR-Staat zunächst die Registerbehörde über diese Absicht zu benachrichtigen (Notifizierungsverfahren). Der Wortlaut der Vorschrift wird für den Bereich der Immobilienvermittler ergänzt. Beabsichtigt ein Immobilienvermittler im Rahmen der Dienst- oder Niederlassungsfreiheit tätig zu werden, muss er also im Aufnahmestaat nicht erneut eine Erlaubnis beantragen. Der Ablauf dieses Notifizierungsverfahrens soll in einer Rechtsverordnung konkretisiert werden (Verordnungsermächtigung in § 34j Absatz 1 Nummer 5 Buchstabe a). Damit wird Artikel 32 Absatz 3 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt.

Zu Buchstabe e

Absatz 5 enthält die Ermächtigungsgrundlage für den Erlass von Rechtsverordnungen zur Ausgestaltung des Registrierungsverfahrens (Umsetzung von Artikel 29 Absatz 4 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie).

Die Vorschrift wird dahingehend ergänzt, dass auch Angaben nach Maßgabe des § 34i Absatz 10 in Verbindung mit Absatz 3b dieser Vorschrift gespeichert und damit öffentlich bekannt gemacht werden dürfen (Artikel 38 Absatz 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie).

Des Weiteren dürfen Angaben zu den ausländischen Vermittlern, die nach § 34i Absatz 4 von der Erlaubnispflicht befreit sind, gespeichert werden. Es wird darüber hinaus vorgesehen, dass im Register auch die Kreditgeber gespeichert werden dürfen, in deren Namen und unter deren Verantwortung gebundene EU-Vermittler im Sinne des Artikels 4 Nummer 7 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie handeln. Dies dient der Umsetzung von Artikel 32 Absatz 3 Unterabsatz 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie.

Zu Buchstabe f

Absatz 6 Satz 1 regelt die Zusammenarbeit und den Informationsaustausch mit den zuständigen Behörden der anderen EU/EWR-Staaten für den Bereich der Versicherungsvermittlung und Versicherungsberatung. Der Wortlaut wird entsprechend für die Immobiliendarlehensvermittler ergänzt. Weitergehende Einzelheiten zur grenzüberschreitenden Verwaltungszusammenarbeit bei den Immobiliendarlehensvermittlern sollen durch eine Rechtsverordnung konkretisiert werden (Verordnungsermächtigung in § 34j Absatz 1 Nummer 5 Buchstabe b).

In Satz 2 wird klargestellt, dass die Zusammenarbeit mit ausländischen Behörden nur für die Tätigkeit der Versicherungsvermittler und Versicherungsberater über das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie erfolgt, das sich dabei der gemeinsamen Stelle bedient.

In Satz 3 wird festgelegt, dass die Zusammenarbeit mit den ausländischen Behörden in Bezug auf die Immobiliendarlehensvermittler über das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle als Kontaktstelle nach Artikel 36 Absatz 1 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie erfolgt.

Die Regelungen dienen der Umsetzung der Artikel 32, 34 und 36 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie.

Zu Buchstabe g

Absatz 7 Satz 1 und 2 eröffnen die Möglichkeit des Datenaustauschs zwischen den deutschen Stellen, soweit es für die Erfüllung ihrer jeweiligen mit der Tätigkeit von Versicherungsvermittlern, Versicherungsberatern, Finanzanlagenvermittlern und Honorar-Finanzanlagenvermittlern zusammenhängenden Aufgaben erforderlich ist. Der Wortlaut wird entsprechend für den Bereich der Immobiliendarlehensvermittler ergänzt.

Zu Buchstabe h

Nach Absatz 8 unterliegen alle Personen, die im Rahmen des für Versicherungsvermittler, Versicherungsberater, Finanzanlagenvermittler sowie Honorar-Finanzanlagenberater geltenden Registrierungs- oder Erlaubnisverfahrens zur Entgegennahme oder Erteilung von Informationen verpflichtet sind, dem Berufsgeheimnis. Die Vorschrift wird um die Gruppe der Immobiliendarlehensvermittler ergänzt. Damit wird Artikel 5 Absatz 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt.

Die Vorschrift wird sprachlich neu gefasst. Eine inhaltliche Änderung ist damit nicht verbunden.

Zu Nummer 3

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung (Anpassung der Verweisung).

Zu Nummer 4

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur Aufnahme des Erlaubnistatbestands des § 34i. Dem behördlichen Auskunfts- und Nachschaurecht unterliegen alle nach der Gewerbeordnung Erlaubnispflichtigen. Damit wird zugleich Artikel 34 Absatz 1 Satz 1 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt.

Da ausländische Vermittler mit einer EU-/EWR-Erlaubnis gemäß § 34i Absatz 4 keiner Erlaubnispflicht unterliegen, unter den Voraussetzungen des Artikels 34 der Richtlinie aber auch im Inland beaufsichtigt werden müssen, ist eine entsprechende Ergänzung des § 29 erforderlich.

Zu Nummer 5

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur Herauslösung der Vermittler von Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen aus dem Anwendungsbereich des § 34c, die separat in dem neuen § 34i geregelt werden. Die Vermittlung sonstiger Darlehensverträge bleibt hiervon unberührt.

Zu Nummer 6

Zu § 34i

Durch den neuen § 34i wird für Immobiliendarlehensvermittler ein eigenständiger gewerberechtlicher Erlaubnistatbestand geschaffen. Erfasst werden insbesondere die bisher zusammen mit Immobilienmaklern, Bauträgern und sonstigen Darlehensvermittlern im § 34c geregelten Vermittler von Immobilien-Verbraucherdarlehensverträ-

gen oder entsprechenden entgeltlichen Finanzierungshilfen. Die Vorschrift setzt die Vorgaben der Wohnimmobilienkreditrichtlinie um und orientiert sich gleichzeitig in systematischer Hinsicht sowohl am bisherigen § 34c als auch am Vorbild insbesondere der §§ 34d (Versicherungsvermittler) und 34f (Finanzanlagenvermittler).

Vermittler sonstiger Darlehensverträge, die nicht unter § 34i Absatz 1 fallen, benötigen weiterhin eine Erlaubnis nach § 34c, auch wenn sie im Besitz einer Erlaubnis nach § 34i sind.

Zu Absatz 1

Absatz 1 bestimmt den Geltungsbereich der Erlaubnispflicht, der die gewerbsmäßige Vermittlung von Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen oder entsprechenden entgeltlichen Finanzierungshilfen und die Beratung zu solchen Verträgen erfasst. Damit wird Artikel 29 Absatz 1 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt.

Von der Vorschrift erfasst werden entgeltliche Verträge, bei denen ein gewerblich oder beruflich handelnder Darlehensgeber einem Verbraucher ein Immobilien-Verbraucherdarlehen oder eine entsprechende Finanzierungshilfe gewährt oder zu gewähren verspricht, und die entweder durch ein Grundpfandrecht oder eine Reallast besichert sind, oder die für den Erwerb oder die Erhaltung des Eigentumsrechts an Grundstücken, an bestehenden oder zu errichtenden Gebäuden oder für den Erwerb oder die Erhaltung von grundstücksgleichen Rechten bestimmt sind (Artikel 3 Absatz 1 und Artikel 4 Nummer 3 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie; siehe auch §§ 491, 506 BGB).

Als Vermittler im Sinne des Absatzes 1 Satz 1 gilt, wer gewerbsmäßig den Abschluss von Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen oder entsprechenden entgeltlichen Finanzierungshilfen vermittelt und dabei nicht als Darlehensgeber oder Notar handelt. Zur Vermittlungstätigkeit gehört, dass der Vermittler Dritten Verträge im Sinne des Absatzes 1 Satz 1 vorstellt oder anbietet, Dritten bei Vorarbeiten oder anderen vorvertraglichen administrativen Tätigkeiten zum Abschluss von Verträgen im Sinne des Absatzes 1 Satz 1 behilflich ist oder für den Darlehensgeber mit Dritten Verträge im Sinne des Absatzes 1 Satz 1 abschließt. Die Tätigkeit eines „Tippebers“, die darauf beschränkt ist, direkte oder indirekte Kontakte zwischen einem potentiellen Darlehensnehmer und einem Darlehensgeber oder Immobiliardarlehensvermittler herzustellen, stellt jedoch keine Vermittlung im Sinne des § 34i dar (Artikel 4 Nummer 5 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie). Alle Tätigkeiten, die unter § 655a BGB fallen, werden damit auch von § 34i erfasst.

Die Vermittlung von Bausparverträgen wird durch die Vorschrift nicht erfasst, weil Bausparverträge als solche keine Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge im Sinne des § 491 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind. Sie bilden allerdings eine Grundlage für den etwaigen späteren Abschluss eines Bauspardarlehensvertrags, bei dem es sich oftmals um einen Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag handeln wird, bei dem es sich aber auch um einen Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag handeln kann. Wegen dieser Verknüpfung wird in der Bundesregierung noch geprüft, ob eine ausdrückliche Einbeziehung der Vermittler von Bausparverträgen in den Anwendungsbereich des § 34i zu einem späteren Zeitpunkt sachgerecht erscheint.

Neben der Vermittlungstätigkeit wird auch die Erbringung von Beratungsleistungen von Absatz 1 Satz 1 erfasst. Hierunter fällt die Erteilung individueller Empfehlungen an einen potentiellen Darlehensnehmer in Bezug auf ein oder mehrere Geschäfte im Zusammenhang mit Kreditverträgen (Artikel 4 Nummer 21 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie). Bei der Erbringung von Beratungsleistungen handelt es sich nach der Wohnimmobilienkreditrichtlinie um eine von der Kreditvermittlungstätigkeit getrennte Tätigkeit. In der Praxis fallen beide Tätigkeiten jedoch regelmäßig in der Person des Gewerbetreibenden zusammen, so dass eine Aufspaltung in zwei getrennte Erlaubnistatbestände nicht praxistgerecht ist.

Zu Absatz 2

Absatz 2 regelt abschließend die Gründe, aus denen die Erlaubnis versagt werden kann.

Die in Nummer 1 und 2 geregelten Gründe (Unzuverlässigkeit, ungeordnete Vermögensverhältnisse) entsprechen den bisherigen Regelungen des § 34c Absatz 2 Nummer 1 und 2. Damit werden zugleich die Vorgaben des Artikels 29 Absatz 2 Buchstabe b der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt.

Darüber hinaus wird in Nummer 3 der Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung oder gleichwertigen Garantie als neue Voraussetzung für die Erlaubniserteilung eingefügt und damit Artikel 29 Absatz 2 Buchstabe a der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt. Darunter können z. B. auch Gruppenversicherungen über Verbände fallen, solange für jeden einzelnen Vermittler die erforderliche Deckungssumme zur Verfügung steht.

Umfang und inhaltliche Anforderungen an die Berufshaftpflichtversicherung sollen durch eine Rechtsverordnung konkretisiert werden (Verordnungsermächtigung in § 34j Absatz 1 Nummer 3), soweit dies nicht bereits durch die delegierte Verordnung nach Artikel 29 Absatz 2 Buchstabe a der Wohnimmobilienkreditrichtlinie erfolgt ist,

siehe die delegierte Verordnung (EU) Nr. 1125/2014 der Kommission vom 19. September 2014 zur Ergänzung der Richtlinie 2014/17/EU des Europäischen Parlaments und des Rates im Hinblick auf technische Regulierungsstandards für die Mindestdeckungssumme der Berufshaftpflichtversicherung oder gleichwertigen Garantie für Kreditvermittler (ABl. L 305 vom 24.10.2014, S. 1).

Neu ist auch die Einführung eines Sachkundenachweises als Voraussetzung für eine Erlaubniserteilung in Nummer 4, die Artikel 29 Absatz 2 Buchstabe c der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umsetzt. Die Inhalte und Verfahren sollen ebenfalls durch eine Rechtsverordnung konkretisiert werden (Verordnungsermächtigung in § 34j Absatz 1 Nummer 2).

Nach Nummer 5 ist die Erlaubnis zu versagen, wenn der Antragsteller seine Hauptniederlassung oder seinen Sitz nicht im Inland hat oder er seine Tätigkeit als Immobiliendarlehensvermittler nicht im Inland ausüben will. Damit wird Artikel 29 Absatz 5 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt (siehe auch Erwägungsgrund 71). Die Vorschrift dient der eindeutigen Zuständigkeitsregelung von Herkunftsstaat und Aufnahmestaat und der Gewährleistung einer effektiven Beaufsichtigung. Da als Herkunftsstaat der Mitgliedstaat gilt, in dem sich die Hauptniederlassung oder der Sitz des Vermittlers befindet (siehe Artikel 4 Nummer 19 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie), muss der Vermittler auch dort seine Zulassung beantragen. Zusätzlich muss er in seinem Herkunftsland auch tatsächlich tätig sein. Hat der Vermittler also seine Hauptniederlassung oder seinen Sitz nicht in Deutschland oder will er hier gar nicht tätig werden, muss ihm die Erlaubnis durch die hiesigen Behörden versagt werden.

Zu Absatz 3

Absatz 3 übernimmt die in § 34c Absatz 5 Nummer 1 geregelte Ausnahme von der Erlaubnispflicht für die Vermittlung von Immobilial-Verbraucherdarlehensverträgen oder entsprechenden entgeltlichen Finanzierungshilfen, um solche Tätigkeiten von der Erlaubnispflicht nach der Gewerbeordnung auszunehmen, die schon aufgrund von Spezialgesetzen wie dem Kreditwesengesetz einer Zulassungsregelung unterfallen.

Zu Absatz 4

Absatz 4 Satz 1 dient der Verwirklichung der Niederlassungs- und Dienstleistungsfreiheit. Er befreit Immobiliendarlehensvermittler aus anderen Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder des Europäischen Wirtschaftsraums von der Erlaubnispflicht, wenn sie über eine entsprechende Zulassung ihres Heimatstaates verfügen und die Zulassung sich auf die Tätigkeit, die sie auszuüben beabsichtigen, erstreckt („im Umfang“). Damit wird Artikel 32 Absatz 1 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt.

Voraussetzung dafür, dass ausländische Immobiliendarlehensvermittler im Inland tätig werden dürfen, ist aber, dass zwischen den zuständigen Behörden ein Unterrichtsverfahren stattgefunden hat (siehe Artikel 32 Absatz 3 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie; für den Fall des inländischen Vermittlers, der von seiner Dienst- und Niederlassungsfreiheit Gebrauch machen will, siehe § 11a Absatz 4). Der Ablauf dieses Unterrichtsverfahrens soll in einer Rechtsverordnung konkretisiert werden (Verordnungsermächtigung in § 34j Absatz 1 Nummer 5 Buchstabe a).

Zu Absatz 5

In Absatz 5 werden die rechtlichen Rahmenbedingungen dafür festgelegt, dass der Vermittler eine „unabhängige Beratung“ anbietet oder als „unabhängiger Berater“ auftritt („Honorar-Immobilienberater“). Danach muss er für seine Empfehlung für oder gegen einen Immobilial-Verbraucherdarlehensvertrag oder eine entsprechende entgeltliche Finanzierungshilfe, die die Bedürfnisse, die finanzielle Situation und die persönlichen Umstände des Darlehensnehmers berücksichtigt, eine hinreichende Anzahl von entsprechenden auf dem Markt angebotenen und geeigneten Verträgen heranziehen. Zudem darf er vom Darlehensgeber keine Zuwendungen annehmen und von ihm in keiner Weise abhängig sein. Damit wird Artikel 22 Absatz 3 Buchstabe c und Absatz 4 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt.

Die Regelung des Absatzes 5 stellt in Anwendung der Bestimmungen der Wohnimmobilienkreditrichtlinie keinen eigenständigen Erlaubnistatbestand, sondern eine Ausübungsregelung für diejenigen Vermittler dar, die eine „unabhängige Beratung“ anbieten oder als „unabhängiger Berater“ auftreten. Diese Vorschrift ist so zu verstehen, dass die Entscheidung des Gewerbetreibenden, am Markt als Honorar-Immobilienberater aufzutreten, nicht nur im Einzelfall, sondern für die Tätigkeit insgesamt gilt, solange er sich als Honorar-Immobilienberater bezeichnet.

Die honorargestützte unabhängige Beratung soll für den Kunden ein alternatives Angebot zur provisionsbasierten Beratung und Vermittlung darstellen. Diese Honorar-Beratung soll nur derjenige durchführen dürfen, der bei der

Beratung einen ausreichenden Marktüberblick zugrunde legen kann und sich die Erbringung der Beratungsleistung allein durch Zuwendungen des Kunden (Honorar) entgelten lässt.

Zu Absatz 6

Absatz 6 regelt die Qualifikation des Personals und bestimmt, dass Gewerbetreibende nach Absatz 1 sicherstellen müssen, dass ihre bei der Beratung oder Vermittlung mitwirkenden Beschäftigten über die nach Absatz 2 Nummer 4 erforderliche Sachkunde verfügen und auf dem aktuellen Stand halten. Damit wird Artikel 9 Absatz 1 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt (siehe auch Erwägungsgrund 32 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie).

Die Beschäftigten müssen über einen Sachkundenachweis nach Absatz 2 Nummer 4 (oder gleichzustellende Berufsqualifikationen) verfügen, sofern sie bei der Vermittlung oder Beratung mitwirken. Erfasst werden damit in Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie Mitarbeiter im kundenbezogenen und nichtkundenbezogenen Bereich, einschließlich Personen in leitenden Positionen, die eine wichtige Rolle im Kreditverfahren spielen. Damit geht die Vorschrift im Anwendungsbereich über die vergleichbare Regelung für Finanzanlagenvermittler nach § 34f hinaus, die nur die Beschäftigten dem Sachkundeerfordernis unterwirft, die unmittelbar bei der Beratung und Vermittlung, also am „point of advice/sale“ mitwirken. Personen, die unterstützende Aufgaben ausführen, die mit dem Kreditverfahren nicht zusammenhängen (z. B. Personalabteilung, IT-Bereich), werden hingegen auch hier nicht erfasst.

Der Gewerbetreibende muss zudem sicherstellen, dass die Beschäftigten auch zuverlässig sind.

Die Vorschrift gilt auch für EU-/EWR-Vermittler, die eine Zweigniederlassung in Deutschland betreiben und für diese Zweigniederlassung Mitarbeiter beschäftigen wollen. Damit wird Artikel 9 Absatz 3 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt.

Zu Absatz 7

Absatz 7 ordnet an, dass die Struktur der Vergütung der in dem Gewerbebetrieb beschäftigten Personen deren Fähigkeit nicht beeinträchtigen darf, im besten Interesse des Darlehensnehmers zu handeln; insbesondere darf die Vergütungsstruktur nicht an Absatzziele gekoppelt sein. Damit wird Artikel 7 Absatz 2 und 4 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt.

Zu Absatz 8

Absatz 8 Nummer 1 ordnet an, dass sich Immobiliendarlehensvermittler mit einer Erlaubnis nach Absatz 1 unverzüglich in das Register nach § 11a eintragen lassen.

Nummer 2 ordnet an, dass auch angestellte Mitarbeiter im Sinne des § 34i Absatz 6 in das Vermittlerregister nach § 11a einzutragen sind, sofern sie unmittelbar bei der Vermittlung von oder der Beratung zu Immobiliendarlehensverträgen mitwirken. Der Kreis der Beschäftigten, die eingetragen werden, ist folglich mit dem Kreis der Beschäftigten, die nach Absatz 6 einen Sachkundenachweis benötigen, nicht identisch. Eingetragen werden müssen Beschäftigte, die in leitender Position für Vermittlungsgeschäfte verantwortlich sind, und die Beschäftigten, die unmittelbar bei der Beratung und Vermittlung, also am „point of advice/sale“ mitwirken und direkten Kundenkontakt haben.

Änderungen der Angaben müssen der Registerbehörde nach Absatz 8 Nummer 3 unverzüglich mitgeteilt werden, sodass die im Register eingetragenen Informationen aktuell gehalten werden können. Die Einzelheiten der Registerführung, insbesondere zu den im Register zu speichernden Angaben zur Identifizierung, zur Zulassung und zum Umfang der zugelassenen Tätigkeit, sollen in einer Rechtsverordnung konkretisiert werden (Verordnungsermächtigung in § 11a Absatz 5).

Mit den Bestimmungen wird Artikel 29 Absatz 4 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt.

Zu Absatz 9

Absatz 9 sieht in Verbindung mit § 11a Absatz 3b – erstmalig in der GewO – vor, dass die zuständige Behörde nicht mehr anfechtbare Entscheidungen, die sie gegenüber Gewerbetreibenden nach § 34i Absatz 1 wegen eines Verstoßes gegen Verbote und Gebote nach Absatz 1 bis 8 oder einer Rechtsverordnung nach § 34j getroffen hat, öffentlich im Register bekannt machen kann, sofern eine solche Bekanntgabe die Stabilität der Finanzmärkte nicht ernstlich gefährdet und den Beteiligten keinen unverhältnismäßig hohen Schaden zufügt. Damit wird Artikel 38 Absatz 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt.

Mit der Neuregelung wird eine Ermessensentscheidung der zuständigen Behörde eingeführt, die dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit entsprechen muss. So muss die Behörde insbesondere berücksichtigen, ob die Veröffentlichung geeignet ist dazu beizutragen, dass die Sanktion wirksam und abschreckend ist, ohne dabei das Persönlichkeitsrecht des Betroffenen unverhältnismäßig zu beschränken. Soweit die Bekanntmachung nicht mehr für die Verwendung dieses Zweckes erforderlich ist, sind die Daten zu löschen (siehe § 11a Absatz 3b Satz 3).

Die Bekanntmachungsvorgabe der Wohnimmobilienkreditrichtlinie wird durch den Verweis auf § 149 Absatz 2 konkretisiert. Die Bezugnahme auf § 149 Absatz 2 wird hierbei in zweifacher Hinsicht eingeschränkt: Zum einen werden entsprechend der Richtlinien-Vorgabe nur Verstöße gegen die Vorgaben der Wohnimmobilienkreditrichtlinie aufgenommen; zum anderen werden wegen der Beeinträchtigung des Persönlichkeitsrechts der Betroffenen nur die nicht mehr anfechtbaren und nicht auch die vollziehbaren Entscheidungen erfasst.

Zu § 34j

Die Vorschrift enthält die Ermächtigungsgrundlage für den Erlass einer zustimmungspflichtigen Rechtsverordnung zur Ausgestaltung des Umfangs der Verpflichtungen des Gewerbetreibenden bei der Ausübung des Gewerbes, zum Inhalt und Verfahren der Sachkundeprüfung, zu Umfang und inhaltlichen Anforderungen an die Berufshaftpflichtversicherung, zu Anforderungen und Verfahren zur Durchführung der Richtlinie 2005/36/EG über die Anerkennung von Berufsqualifikationen, zu den inhaltlichen Anforderungen an die Vergütungssysteme der in dem Gewerbebetrieb beschäftigten Personen und zu Anforderungen und Verfahren für die grenzüberschreitende Verwaltungszusammenarbeit im Sinne der Artikel 32, 34, 36 und 37 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie.

Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe a bis e und Absatz 2 entsprechen im Wesentlichen der bisherigen Verordnungsermächtigung in § 34c Absatz 3. Im Übrigen ergeben sich die Verordnungsermächtigungen in Absatz 1 Nummer 2 bis 5 aus der Umsetzung der Richtlinienvorgaben.

Zu Nummer 7

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der Einfügung des neuen § 34i (Anpassung der Verweisungen).

Zu Nummer 8

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der Einfügung des neuen § 34i (Anpassung der Verweisungen).

Zu Nummer 9

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der Einfügung des neuen § 34i (Anpassung der Verweisungen).

Zu Nummer 10

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der Einfügung des neuen § 34i (Anpassung der Verweisungen).

Zu Nummer 11

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der Einfügung der neuen §§ 34i und 34j (Anpassung der Verweisungen).

Zu Nummer 12

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der Einfügung der neuen §§ 34i und 34j (Anpassung der Verweisungen).

Zu Nummer 13

Die Bußgeldtatbestände sind aufgrund der Einfügung der neuen §§ 34i und 34j zu ergänzen. Die Ergänzungen entsprechen der üblichen Struktur und Sanktionshöhe der Bußgeldbewehrung zu anderen Erlaubnispflichten in der GewO. Damit wird Artikel 38 Absatz 1 der Richtlinie umgesetzt.

Zu Nummer 14

Die Bußgeldtatbestände sind aufgrund der Einfügung der neuen §§ 34i und 34j zu ergänzen. Die Ergänzungen entsprechen der üblichen Struktur und Sanktionshöhe der Bußgeldbewehrung zu anderen Erlaubnispflichten in der GewO. Damit wird Artikel 38 Absatz 1 der Richtlinie umgesetzt.

Zu Nummer 15

Die Bußgeldtatbestände sind aufgrund der Einfügung der neuen §§ 34i und 34j zu ergänzen. Die Ergänzungen entsprechen der üblichen Struktur und Sanktionshöhe der Bußgeldbewehrung zu anderen Erlaubnispflichten in der GewO. Damit wird Artikel 38 Absatz 1 der Richtlinie umgesetzt.

Zu Nummer 16

Mit der Übergangsregelung des § 160 wird Artikel 43 Absatz 2 und 3 in Verbindung mit Anhang III Nummer 3 Satz 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt.

Zu Absatz 1

Mit dieser Regelung wird sichergestellt, dass bereits tätige Vermittler von Verträgen im Sinne des § 34i Absatz 1, die über eine Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und 2 verfügen, spätestens am 21. März 2017 im Besitz einer Erlaubnis nach § 34i Absatz 1 Satz 1 sein müssen, sofern sie ihre Tätigkeit als Vermittler von Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen oder entsprechenden entgeltlichen Finanzierungshilfen weiterhin ausüben wollen. Des Weiteren müssen sie sich und ihre nach § 34i Absatz 8 Nummer 2 einzutragenden Beschäftigten innerhalb dieser Frist registrieren lassen.

Zu Absatz 2

Im Rahmen eines vereinfachten Erlaubnisverfahrens wird auf die erneute Prüfung der Zuverlässigkeit und des Vorliegens geordneter Vermögensverhältnisse verzichtet, sofern der Vermittler seine alte Erlaubnisurkunde nach § 34c vorlegt. Neben dem Nachweis der Berufshaftpflichtversicherung muss auch der Nachweis der Sachkunde innerhalb dieser Frist erbracht werden.

Zu Absatz 3

Für Personen, die langjährig und ununterbrochen selbständig oder unselbständig eine Tätigkeit im Sinne des § 34i Absatz 1 ausgeübt haben, wird eine Bestandsschutzregelung eingeführt. Die erforderliche Sachkunde wird vermutet, sofern der Gewerbetreibende eine ununterbrochene Tätigkeit seit dem 21. März 2011 durch Vorlage geeigneter Unterlagen glaubhaft nachweisen kann (selbständig tätige Vermittler insbesondere durch die Erlaubnisse nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und 2 sowie z. B. durch Vertragskopien oder Provisionsabrechnungen; unselbständig tätige Vermittler z. B. durch den Arbeitsvertrag, Arbeitszeugnisse, eine Bestätigung des Arbeitgebers, Verdienstbescheinigungen mit Tätigkeitsnachweisen, Provisionsabrechnungen). Kurzfristige Unterbrechungen wie z. B. Fortbildungsveranstaltungen, Krankheiten, Kuren, Urlaub oder die gesetzlichen Mutterschutzzeiten stellen keine Unterbrechung dar. Auch Elternzeiten können in einem angemessenen Rahmen anerkannt werden.

Zu Absatz 4

Diese Regelung stellt klar, dass die alten Erlaubnisse nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und 2 mit der bestandskräftigen Entscheidung über den Erlaubnisantrag nach § 34i Absatz 1 Satz 1 erlöschen, soweit sie sich auf die Vermittlung von Verträgen im Sinne des § 34 i Absatz 1 Satz 1 beziehen. Die Erlaubnis, Darlehensverträge nach § 34c Absatz 1 Satz Nummer 2 zu vermitteln, die nicht in den Anwendungsbereich des § 34i Absatz 1 Satz 1 fallen, bleibt hiervon unberührt.

Zu Absatz 5

Die Regelungen zum Sachkundenachweis und zur Vermutung der Sachkunde bei langjährig tätigen Vermittlern gelten entsprechend für Beschäftigte im Sinne des § 34i Absatz 6. Es obliegt dem Gewerbetreibenden zu überprüfen, ob seine Mitarbeiter nach Ablauf der Übergangsfrist über den erforderlichen Sachkundenachweis verfügen.

Zu Absatz 6

Vermittler, die während der einjährigen Übergangszeit des Absatzes 1 mit der alten Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und 2 tätig sind, unterliegen noch nicht der Regelung des § 11a Absatz 4 (Notifizierungsverfahren). Sie dürfen daher in dieser Zeit nur dann im EU/EWR-Ausland tätig werden, wenn sie die rechtlichen Anforderungen des jeweiligen Aufnahmestaats erfüllen.

Zu Artikel 8 (Änderung der Preisangabenverordnung)**Zu Nummer 1**

Die Änderung der PAngV wird zum Anlass genommen, die Verordnung komplett auf die Verwendung des Verbraucherbegriffs gemäß § 13 BGB umzustellen. Das Nebeneinander der Begriffe „Endverbraucher“, „Verbraucher“ und „Kreditnehmer“ wird damit beseitigt. Diese Vereinheitlichung verdeutlicht, dass die Regelungsinhalte der PAngV den Schutz der Verbraucher zum Ziel haben.

Zur sprachlichen Klarstellung werden in § 1 Satz 1 und Absatz 2 Satz 1 vor dem Begriff „regelmäßig“ die Wörter „wer ihnen“ eingefügt. Eine inhaltliche Änderung ist damit nicht verbunden.

Zu Nummer 2

Es handelt sich um redaktionelle Folgeänderungen zu Artikel 8 Nummer 1 sowie die Übernahme der dort vorgenommenen sprachlichen Klarstellungen.

Zu Nummer 3

Es handelt sich um redaktionelle Folgeänderungen zu Artikel 8 Nummer 1 sowie die Übernahme der dort vorgenommenen sprachlichen Klarstellungen.

Zu Nummer 4

Es liegt im Interesse der Förderung der Errichtung und des Funktionierens des Binnenmarkts und der Gewährleistung eines hohen Verbraucherschutzniveaus, die Vergleichbarkeit der Angaben zum effektiven Jahreszins in der gesamten Union sicherzustellen. Um dieses Ziel auch im Hinblick auf die aus Verbrauchersicht besonders bedeutende Baufinanzierung zu gewährleisten, wurde die Richtlinie 2014/17/EU erlassen. Um diese größtmögliche Harmonisierung in Bezug auf die Berechnung des effektiven Jahreszinses in nationales Recht umzusetzen, wird die PAngV entsprechend der europäischen Vorgaben in den Artikeln 4 Nummer 13 bis 15 sowie Artikel 17 Absatz 1 bis 4 und 7 abgeglichen und angepasst.

Zu Buchstabe a

Die Überschrift des § 6 wird geändert, um zu verdeutlichen, dass es in den Bestimmungen der PAngV zur Berechnung des effektiven Jahreszinses um Verbraucherdarlehen im Sinne des § 491 BGB geht, und um einen Gleichklang mit dieser neugefassten Regelung herbeizuführen.

Zu Buchstabe b

In Absatz 1 Satz 1 wird der Begriff „Verbraucherdarlehen“ aus der Überschrift aufgegriffen und der direkte Bezug zu § 491 BGB hergestellt. Aus diesem Grund wird auch im kompletten nachfolgenden Text der PAngV der Begriff „Kredit“ konsequent auf den Begriff „Verbraucherdarlehen“ umgestellt. Auch diese Änderung verdeutlicht ebenso wie das Einfügen der Formulierung „für den Verbraucher“ in die Neufassung von Absatz 1 Satz 1 den Adressatenkreis der Regelung und führt zu einer Angleichung der Bestimmung an Artikel 4 Nummer 15 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie. Eine Angleichung erfolgte ebenfalls durch die fortlaufende Verwendung des Begriffs „Prozentsatz“ statt „Vomhundertsatz“.

Aufgrund der Bußgeldbewehrung von § 6 Absatz 1 in § 10 Absatz 2 Nummer 3 wurden aus Gründen der Bestimmtheit die erforderlichen Angaben zum Normadressaten und zum Handlungszeitpunkt ergänzt.

Absatz 1 Satz 2 wird aufgehoben und die Regelung in Absatz 3 zur Ermittlung der Gesamtkosten verlagert, vergleiche hierzu die Begründung zu Artikel 8 Nummer 4 Buchstabe d.

Zu Buchstabe c

Um zu verdeutlichen, dass Kern der rechtlichen Regelungen der PAngV zu Verbraucherdarlehen sowie der Werbung für Verbraucherdarlehen die Berechnung des effektiven Jahreszinses ist, wird künftig statt des allgemeinen Begriffes „Vomhundertsatz“ analog der Formulierung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie durchgängig vom anzugebenden „effektiven Jahreszins“ gesprochen.

Mit der Neufassung wird entsprechend der Regelung in Artikel 17 Absatz 3 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie klarer und ausführlicher dargestellt, was unter der bisherigen Formulierung der PAngV „regelmäßiger Kreditverlauf“ zu verstehen ist.

Aufgrund der Verwendung des Begriffs „Verbraucherdarlehen“ wird der Begriff „Kreditgeber“ in der PAngV in „Darlehensgeber“ geändert.

Die Sätze 3 bis 5 der PAngV können aufgehoben werden, da die Regelungsinhalte durch die Inhalte der Anlage zu § 6 „Berechnung des effektiven Zinses“ abgedeckt sind.

Zu Buchstabe d

Der bisherige Absatz 3 wird aufgrund des Umfangs der neuen Regelungen zur Ermittlung der Gesamtkosten des Verbraucherdarlehens in die Absätze 3 und 4 gegliedert.

Der Begriff „Gesamtkosten“ (Artikel 4 Nummer 13 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie) greift auf die Definition in der Verbraucherkreditrichtlinie zurück; er ist Oberbegriff für „Zinsen“ und „sonstige Kosten“. Er umfasst alle finanziellen Verpflichtungen des Verbrauchers, die dieser bei regulärem Vertragsverlauf über die Rückzahlung des Verbraucherdarlehens hinaus zu tragen hat. Zivilrechtlich wird dies sichergestellt, indem die Gesamtkosten im Vertrag angegeben sein müssen (§ 492 Absatz 2 BGB) und auf Kosten, die nicht im Vertrag angegeben sind,

kein Anspruch besteht (§ 494 Absatz 4 BGB). Zugleich stellt die Definition sicher, dass es außer Zinsen und Kosten keine weiteren Geldansprüche des Darlehensgebers gibt. So ist z. B. ein Disagio nach seiner Funktion auszulegen und entweder den Zinsen oder den Kosten zuzuordnen.

Die sonstigen Kosten müssen „im Zusammenhang mit dem Verbraucherdarlehensvertrag“ stehen. Verlangt wird eine kausale Verbindung zwischen den Kosten und dem Verbraucherdarlehensvertrag. Diese Verknüpfung ist weit auszulegen. So stehen sämtliche vorvertraglichen und auch vertraglichen Kosten im Zusammenhang mit dem Verbraucherdarlehensvertrag. Mit der Neufassung werden spezifische Vorgaben berücksichtigt, die bei der Berechnung des effektiven Jahreszinses bei Verbraucherdarlehensverträgen im Zusammenhang mit dem Erwerb von Wohnimmobilien zum Tragen kommen können. So wird entsprechend der Wohnimmobilienkreditrichtlinie geregelt, dass die Kosten für die Immobilienbewertung zu den sonstigen Kosten zählen, wenn diese zwingende Voraussetzung für die Gewährung des Verbraucherdarlehens ist. Eine im Zusammenhang mit einem Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag neu abgeschlossene (Risiko-) Lebensversicherung oder Rentenversicherung ist in die Berechnung der Gesamtkosten einzubeziehen, wenn aufgrund der neu abgeschlossenen Versicherung und deren Abtretung als zusätzliche Sicherheit für das Darlehen günstigere Darlehenskonditionen vereinbart werden als ohne eine solche Abtretung bzw. wenn der Darlehensvertrag überhaupt oder zu den angebotenen Konditionen nur unter der Voraussetzung abgeschlossen wird, dass die Versicherung als zusätzliche Sicherheit abgetreten wird. Zu den bei einer neu abgeschlossenen (Risiko-) Lebensversicherung oder Rentenversicherung in die Berechnung des effektiven Jahreszinses einzubeziehenden Kosten, zählen die Abschluss- und Verwaltungskosten. Unberücksichtigt bleiben Ansparleistungen und nach dem Versicherungsvertragsgesetz (VVG) nicht veröffentlichungspflichtige Risikobeiträge.

Die generelle Einbeziehung der Kosten für die Eröffnung und Führung eines spezifischen Kontos in § 6 Absatz 3 Satz 3 Nummer 1 mit der Möglichkeit der Ausnahme statt der bisherigen Ausnahme mit Gegenausnahme in der geltenden PAngV in § 6 Absatz 3 Nummer 3 folgt der Formulierung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie. Eine inhaltliche Änderung ist damit nicht verbunden.

In Absatz 4 erfolgt eine Abgrenzung zu Kosten, die nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Abschluss eines Verbraucherdarlehensvertrags stehen, wie Kosten, die dem Verbraucher durch die Nichterfüllung seiner vertraglichen Pflichten oder unabhängig vom Verbraucherdarlehensvertrag entstehen. Hierzu zählen z. B. Notarkosten sowohl für die Beurkundung des Kaufvertrages als auch die Notarkosten und Gebühren im Zusammenhang mit der Bestellung, Eintragung, Verfügung und Inhaltsänderung des Grundpfandrechts oder der Reallast. Diese sind, soweit sie im jeweiligen Einzelfall anfallen, nicht in die Berechnung der Gesamtkosten und damit des effektiven Jahreszinses einzubeziehen.

Aus der Auflistung der nicht einzubeziehenden Kosten gestrichen wurde die bisherige Nummer 6 des Absatzes 3. Dort war geregelt, dass die Kosten für Sicherheiten bei Immobiliendarlehensverträgen nach § 503 BGB bisheriger Fassung nicht in die Berechnung des Vomhundertsatzes einzubeziehen sind. Diese Regelung musste gestrichen werden. Sie würde der Definition des effektiven Jahreszinses in Artikel 4 Nummer 15 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie in Verbindung mit der Definition der Gesamtkosten des Verbraucherdarlehens für den Verbraucher in Artikel 4 Nummer 13 der Richtlinie zuwiderlaufen. Denn diese Kosten sind – im Umkehrschluss – bei der Berechnung der Gesamtkosten des Kredits zu berücksichtigen, da sie nicht Teil der einzeln aufgelisteten Kosten sind, die bei der Berechnung außer Betracht gelassen werden können (vgl. zur bisherigen Regelung Bundestagsdrucksache 16/13669, S. 122). Die Ausnahme war daher zu streichen.

Zu Buchstabe e

Insoweit wird auf die Ausführungen zu Artikel 8 Nummer 4 Buchstabe b und c verwiesen.

Zu Buchstabe f

Insoweit wird auf die Ausführungen zu Artikel 8 Nummer 4 Buchstabe c verwiesen.

Zu Buchstabe g

Durch die Neufassung des Absatzes 6 (alt) – jetzt Absatz 7 – wird der Begriff „Nebenleistungen“ entsprechend Artikel 11 Nummer 4 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie in die PAngV eingeführt. Zugleich wird die kausale Verknüpfung zwischen Nebenleistungen, die in die Berechnung des effektiven Jahreszinses einzubeziehen sind, und Verbraucherdarlehensvertrag stärker hervorgehoben.

Der Verbraucher soll in eindeutiger Weise darauf hingewiesen werden, wenn Nebenleistungen, wie Versicherungen o. Ä., zwingende Voraussetzung für den Abschluss eines Verbraucherdarlehensvertrags oder für einen Ab-

schluss zu den vorgesehenen Vertragsbedingungen sind. Die damit verbundenen Kosten müssen angegeben werden oder falls dies nicht möglich ist, muss der Verbraucher unmissverständlich auf die Entstehung weiterer Kosten hingewiesen werden.

Zu Buchstabe h

Zu Doppelbuchstabe aa

Auch bei Bauspardarlehen wird künftig statt des allgemeinen Begriffes „Vomhundertsatz“ analog der Formulierung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie vom anzugebenden „effektiven Jahreszins“ gesprochen.

Zu Doppelbuchstabe bb

Um die Begrifflichkeiten insgesamt konsistent zu machen, wird dem Wort „Darlehensanteil“ der Begriff „Verbraucher-“ vorangestellt.

Zu Doppelbuchstabe cc

Insoweit wird auf die Ausführungen zu Artikel 8 Nummer 4 Buchstabe b verwiesen.

Zu Doppelbuchstabe dd

Um Informationsasymmetrien im Interesse des Verbraucherschutzes abzubauen, soll künftig die Regelung zu Riester-Bausparverträgen auch auf sonstige Bausparverträge übertragen werden. Das bedeutet, dass Bausparverträge mit Sofortfinanzierung von Anfang an als Verbraucherdarlehensverträge eingeordnet werden und bei diesen Verträgen der Gesamteffektivzins angegeben werden muss. Auf diese Art können Verbraucher künftig auch un-geförderte Bausparkombidarlehen verlässlich miteinander und mit anderen Bankangeboten vergleichen.

Zu Nummer 5

Darlehensgeber und Darlehensvermittler nutzen häufig Werbung, oftmals in Verbindung mit Sonderkonditionen, um das Interesse der Verbraucher auf ein bestimmtes Produkt zu lenken. Die Angabe des effektiven Jahreszins soll dem Verbraucher den Vergleich unterschiedlicher Angebote ermöglichen. Zur Berücksichtigung spezieller Bestimmungen bezüglich der Werbung für Immobilier-Verbraucherdarlehen werden die bestehenden Regelungen für Verbraucherdarlehen entsprechend der Richtlinie 2014/17/EU erweitert und konkretisiert. Um diese Harmonisierung in Bezug auf die Werbung für Verbraucherdarlehen in nationales Recht umzusetzen, wird die PAngV entsprechend der europäischen Vorgaben in den Artikeln 10 und 11 abgestimmt und angepasst.

Zu Buchstabe a

Mit der Änderung der Überschrift des § 6a wird verdeutlicht, dass die Bestimmungen der PAngV auf die Werbung für Verbraucherdarlehen Anwendung finden. Zugleich wird mit der Neufassung der Änderung des § 491 BGB zu Verbraucherdarlehensverträgen Rechnung getragen.

Zu Buchstabe b

Die Inhalte von § 6a Absatz 1 dienen der Umsetzung von Artikel 10 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie; sie weisen die gewerbliche Wirtschaft darauf hin, dass Werbung und Marketingmaßnahmen für Verbraucherdarlehen lauter sein müssen und welche Maßstäbe hierfür angelegt werden. Damit stellt der eingefügte Absatz eine Ergänzung zu den bestehenden Vorgaben zur Preiswahrheit und Preisklarheit aus § 1 Absatz 6 PAngV dar.

In Absatz 2 wird geregelt, welche Angaben im Rahmen von Konditionenwerbung für Verbraucherdarlehen gemacht werden müssen. Über den Regelungsinhalt der Verbraucherkreditrichtlinie hinausgehend wird zusätzlich im Satz 1 Nummer 1 vorgeschrieben, dass bei allen Arten von Verbraucherdarlehen für den Verbraucher der Anbieter eindeutig zu identifizieren sein muss. Zwar findet sich die Regelung über die Angabe der Identität des Darlehensgebers und gegebenenfalls des Darlehensvermittlers nur in der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und nicht in der Verbraucherkreditrichtlinie und wäre damit nur für Werbung für Immobilier-Verbraucherdarlehen vorzusehen, im Interesse des Verbraucherschutzes wird diese Informationspflicht aber explizit in der PAngV für alle Verbraucherdarlehen festgelegt. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass § 6a Absatz 1 (neu) irreführende Werbung für unzulässig erklärt. Zudem regelt § 5a des Gesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb zur „Irreführung durch Unterlassen“ in Absatz 3 Nummer 2, dass die Identität und Anschrift des Unternehmers oder gegebenenfalls die Identität und Anschrift des Unternehmers, für den er handelt, als wesentliche Informationen einzustufen sind.

Wesentlich für den Verbraucher ist zudem, dass er über den Gesamtbetrag des Verbraucherdarlehens, über die der Werbung zugrunde liegenden Zinssätze und Kosten sowie den effektiven Jahreszins informiert wird. Darüber

hinaus bestimmt § 6a Absatz 2 Satz 2, dass in der Werbung der effektive Jahreszins mindestens genauso hervorgehoben werden muss wie jeder andere dort angegebene Zinssatz.

Gleichzeitig wird in Absatz 3 Nummer 5 und 6 den Besonderheiten von Immobilien-Verbraucherdarlehen Rechnung getragen, die zu Aspekten der Besicherung und Gefahren durch Wechselkursschwankungen einen differenzierten Ansatz rechtfertigen. Angesichts der Bedeutung und der gegebenenfalls weitreichenden Konsequenzen von Immobilien-Verbraucherdarlehen für den Verbraucher sollte Werbematerial soweit zutreffend zu diesen beiden Punkten auch entsprechende Angaben beinhalten.

Zu Buchstabe c

Die bisherige Regelung, dass die in Werbematerial bezüglich Verbraucherdarlehen enthaltenen Informationen den Verbrauchern in Form eines repräsentativen Beispiels bereitgestellt werden müssen, wird beibehalten und gilt künftig auch für Werbung für Immobilien-Verbraucherdarlehen. Satz 1 legt fest, dass die Identität des Darlehensgebers oder des Darlehensvermittlers, der Hinweis auf die Besicherung des Verbraucherdarlehens und der spezifische Warnhinweis zu Wechselkursschwankungen, bei der Ausgestaltung des Beispiels nicht einbezogen werden müssen.

Zu Buchstabe d

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung zu Artikel 8 Nummer 5 Buchstabe a bis c.

Zu Buchstabe e

Unabhängig davon, welches Medium für die Werbung für Verbraucherdarlehen eingesetzt wird, ist sicherzustellen, dass für den Verbraucher die Preistransparenz und die Vergleichbarkeit verschiedener Angebote gewährleistet sind. Deshalb müssen nach Absatz 6 in Abhängigkeit vom gewählten Werbemedium die in den Absätzen 2, 3 und 5 geforderten Informationen deutlich lesbar bzw. akustisch gut verständlich gemacht werden.

Absatz 7 nimmt Immobilien-Förderdarlehen gemäß § 491 Absatz 2 Satz 2 Nummer 5 BGB bis auf Absatz 1 vom Anwendungsbereich des § 6a PAngV aus. Damit werden in der PAngV ebenso wie im Bürgerlichen Gesetzbuch die Ausnahmegesetze des Artikels 3 Absatz 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie in Teilen umgesetzt und es wird von der Mitgliedstaatenoption in Artikel 3 Absatz 3 Buchstabe c der Wohnimmobilienkreditrichtlinie Gebrauch gemacht.

Zu Nummer 6

Es handelt sich um redaktionelle Folgeänderungen zu Artikel 8 Nummer 4 Buchstabe c.

Zu Nummer 7

Durch den neuen § 6c wird sichergestellt, dass die Vorschriften der §§ 6 und 6a auch bei Verträgen Anwendung finden, durch die ein Unternehmer einem Verbraucher einen entgeltlichen Zahlungsaufschub oder eine sonstige entgeltliche Finanzierungshilfe im Sinne des § 506 BGB gewährt.

Zu Nummer 8

Insoweit wird auf die Ausführungen zu Artikel 8 Nummer 1 verwiesen.

Zu Nummer 9

Die Änderungen in § 10 Absatz 2 Nummer 3 und Nummer 4 vollziehen die Umstellung der PAngV auf den Begriff „Verbraucherdarlehen“ sowie die Einfügung eines neuen Absatzes in § 6 nach. Die bisherigen Anforderungen der Nummern 3 und 4 zu Angabe, Bezeichnung und Berechnung des Preises bzw. des effektiven Jahreszinses von Verbraucherdarlehen werden aufgrund der Änderung von § 6 Absatz 1 jetzt durch Nummer 3 abgedeckt. Da die bisherige Nummer 4 somit entfallen kann, werden die nachfolgenden Nummern neu durchnummeriert. Die neue § 10 Absatz 2 Nummer 5 wird entsprechend der Änderungen in § 6a zu den Pflichtangaben in der Werbung konkretisiert.

Zu Nummer 10

Der Anhang zu § 6 erklärt die Berechnung des effektiven Jahreszinses näher. Er wird durch den neuen Anhang aus der Wohnimmobilienkreditrichtlinie ersetzt. Dieser wird terminologisch dem deutschen Recht sowie insbesondere den Änderungen der PAngV angepasst (vgl. hierzu die Begründung zu Anlage 2).

Zu Artikel 9 (Änderung des Kreditwesengesetzes)

Zu Nummer 1

Die Inhaltübersicht des KWG ist an die nachfolgend begründeten Gesetzesänderungen im KWG anzupassen.

Zu Nummer 2

§ 18 Absatz 2 KWG wird aufgehoben und in den neuen § 18 a Absatz 1 und 2 integriert.

Zu Nummer 3

§ 18a fasst die aufsichtsrechtlichen Vorgaben für die Vergabe von Verbraucherdarlehen zusammen.

Während § 18a Absatz 4, 6, 7 und 11 spezielle Pflichten im Zusammenhang mit dem Abschluss von Immobilien-Verbraucherdarlehen im Sinne des neuen § 491 Absatz 3 BGB und entsprechende entgeltliche Finanzierungshilfen im Sinne des neuen § 506 Absatz 1 Satz 2 BGB vorsieht, ist § 18a in Absatz 1, 2, 3, 5, 6, 8 und 10 als Grundnorm für alle Verbraucherdarlehen und entsprechende entgeltliche Finanzierungshilfen zu beachten. Nicht erfasst von § 18a KWG sind Förderkredite gemäß § 491 Absatz 2 Satz 2 Nummer 5 BGB.

Die nunmehr in § 18a Absatz 1 Satz 1 geregelte Verpflichtung zur Prüfung der Kreditwürdigkeit des Verbrauchers dient zugleich der Umsetzung des Artikels 18 Absatz 1 Satz 1 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie. Absatz 1 Satz 2 enthält ein nach der Art des Kredits abgestuftes Verbot, bei einem negativen Ergebnis der Kreditwürdigkeitsprüfung einen Verbraucherdarlehensvertrag abzuschließen. Bei Allgemein-Verbraucherdarlehen dürfen keine erheblichen Zweifel daran bestehen, dass der Darlehensnehmer seine Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag nachkommen kann. Bei Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen muss die Erfüllung dieser Pflichten zumindest wahrscheinlich sein. Diese Regelung löst keine schnellere Fälligkeit von Darlehen aus, so dass unter Beachtung dieser Regelung Umschuldungsmaßnahmen auch künftig möglich sind. Die Vorschrift entspricht der Regelung in § 505a Absatz 1 Satz 2 BGB, auf dessen Begründung an dieser Stelle verwiesen werden kann. Das Verbot verdeutlicht den Zweck der Kreditwürdigkeitsprüfung, stellt aber auch hier kein Verbot gemäß § 134 BGB dar, das zur Nichtigkeit des Darlehensvertrags führt (vgl. § 505d BGB).

Absatz 2 entspricht schließlich im Wesentlichen § 18 Absatz 2 Satz 4 der bisherigen Regelung und dient der Umsetzung des Artikels 18 Absatz 6 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie. Hiernach ist sicherzustellen, dass vor einer deutlichen Erhöhung des Gesamtkreditbetrages nach dem Abschluss des Kreditvertrags die Kreditwürdigkeit des Verbrauchers auf Grundlage von aktualisierten Angaben erneut geprüft wird.

Absatz 3 übernimmt die Regelung des bisherigen §18 Absatz 2 Satz 2 KWG. Hiermit wird gleichzeitig Artikel 20 Absatz 1 der Richtlinie umgesetzt, nach dem der Kreditgeber die Informationen über die Kreditwürdigkeit des Verbrauchers anhand interner und externer Quellen zu ermitteln hat. Satz 2 setzt Artikel 20 Absatz 1 Satz 3 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie um. Danach müssen die Informationen in angemessener Weise überprüft werden.

Mit Absatz 4 Satz 1 werden die gesonderten Anforderungen an Immobilien-Verbraucherdarlehen aus Artikel 18 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt.

Nach Absatz 4 Satz 2 sind alle Umstände zu berücksichtigen, die für die Einschätzung relevant sind, ob der Verbraucher seinen Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag nachkommen kann. Die Vorschrift dient der Umsetzung von Artikel 18 Absatz 1 und Artikel 20 Absatz 1 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie.

Absatz 4 Satz 3 setzt die Anforderungen der Wohnimmobilienkreditrichtlinie aus Artikel 18 Absatz 3 um. Danach darf sich die Kreditwürdigkeitsprüfung bei der Vergabe von Wohnimmobiliendarlehen nicht hauptsächlich darauf stützen, dass der Wert der Wohnimmobilie den Darlehensbetrag übersteigt. Zum Schutze des Verbrauchers darf nicht nur die eventuelle Verwertbarkeit eine Rolle spielen, sondern insbesondere auch die Fähigkeit des Verbrauchers, den Kredit aus eigenen Mitteln zu bedienen.

Absatz 5 setzt Artikel 18 Absatz 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie um. Hiernach sind die Bewertungen zur Kreditwürdigkeit zu dokumentieren und aufzubewahren.

Absatz 6 regelt die Anforderungen an die Kenntnisse und Fähigkeiten der mit der Vergabe von Immobilien-Verbraucherdarlehen befassten Personen. Er setzt Artikel 9 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie um. Es soll sicher gestellt sein, dass die mit der Darlehensvergabe betrauten Personen über angemessene Kenntnisse und Fähigkeiten in Bezug auf die Gestaltung, das Anbieten und Abschließen von Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen oder das Erbringen von Beratungsleistungen in Bezug auf diese Verträge verfügen. Bei externen Mitarbeitern sind diese Voraussetzungen z. B. erfüllt, wenn sie nach der Gewerbeordnung zugelassen sind.

Absatz 7 Satz 1 Nummer 1 setzt Artikel 19 Absatz 1 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie um. Danach müssen für grundpfandrechtlich oder durch eine Reallast besicherte Kredite zuverlässige Standards für die Bewertung der Immobilie ausgearbeitet werden und es ist sicherzustellen, dass diese Standards auch angewendet werden.

Durch Absatz 7 Satz 1 Nummer 2 wird Artikel 19 Absatz 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie übernommen. Interne und externe Gutachter, die die Immobilienbewertung im Rahmen des Darlehensvergabeprozesses vornehmen, müssen über fachliche Kompetenz und ausreichende Unabhängigkeit vom Darlehensvergabeprozess verfügen, um eine unparteiische und objektive Bewertung vorzunehmen. Hierdurch soll im Interesse des Verbrauchers eine möglichst neutrale Immobilienbewertung vorgenommen und eventuelle Interessenkonflikte von vornherein ausgeschlossen werden.

Absatz 7 Satz 2 setzt die in Artikel 9 vorgesehenen Anforderungen an die Kenntnisse und Fähigkeiten der mit der Bewertung der Immobilie betrauten Personen um. Die Dokumentationspflicht der Bewertungen von Immobilien, die als Sicherheit für Immobiliär-Verbraucherdarlehen dienen, dient der Umsetzung des Artikels 19 Absatz 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie.

Absatz 8 legt Wohlverhaltensregelungen für Kreditinstitute fest, wenn sie im Rahmen der Vergabe von Immobiliär-Verbraucherdarlehen Beratungsleistungen erbringen. Hiermit wird Artikel 7 Absatz 1 Satz 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt, soweit die Kreditinstitute Beratungsleistungen oder gegebenenfalls Nebenleistungen im Rahmen der Kreditvergabe erbringen, vermitteln oder gewähren.

§ 18a Absatz 9 entspricht dem bisherigen § 18 Absatz 2 Satz 5 KWG. Seine Beibehaltung ist europarechtlich unbedenklich. Die Norm verweist auf die Regelungen des Bundesdatenschutzgesetzes, die die Vorgaben von Artikel 18 Absatz 5 Buchstabe b und c der Wohnimmobilienkreditrichtlinie abdecken. Bei der Anwendung datenschutzrechtlicher Vorschriften wird zu berücksichtigen sein, dass eine Verwendung der Daten für andere Zwecke als die Kreditwürdigkeitsprüfung und mögliche spätere Streitigkeiten hierüber ohne Einwilligung des Darlehensnehmers nur in Ausnahmefällen in Betracht kommen wird. Es handelt sich aufgrund ihrer Aussagekraft über die wirtschaftlichen und finanziellen Verhältnisse des Darlehensnehmers und seiner Angehörigen um besonders sensible personenbezogene Daten, die der Darlehensnehmer aufgrund gesetzlicher Vorschriften offenbaren muss. Er kann daher berechtigterweise eine besonders vertrauliche Behandlung erwarten.

Mit Absatz 10 wird Artikel 4 Nummer 3 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zugleich Artikel 3 Buchstabe c der Verbraucherkreditrichtlinie umgesetzt. Danach gelten die für Allgemein-Verbraucherdarlehen und für Immobiliär-Verbraucherdarlehen anwendbaren Vorschriften auch für die jeweils entsprechenden entgeltlichen Finanzierungshilfen. Das bedeutet, dass die Absätze 1, 2, 3, 5, und 9 grundsätzlich auch auf entgeltliche Finanzierungshilfen anzuwenden sind, die Verbraucherdarlehen entsprechen. Bei Absatz 1 Satz 2 ist danach zu unterscheiden, ob die Finanzierungshilfe einem Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag oder einem Immobiliär-Verbraucherdarlehensvertrag entspricht. Hiernach richtet sich, welcher Maßstab bei der Kreditwürdigkeitsprüfung anzuwenden ist. Die Absätze 4 und 6 gelten für Finanzierungshilfen, die Immobiliär-Verbraucherdarlehen entsprechen. Absatz 7 gilt für Finanzierungshilfen, die durch ein Grundpfandrecht oder durch eine Reallast besichert sind. Absatz 8 ist auf entgeltliche Finanzierungshilfen anzuwenden, soweit diese einem Immobiliär-Verbraucherdarlehen entsprechen.

Mit der in Absatz 11 vorgesehenen Ermächtigung soll die Grundlage für die Konkretisierung der Mindestanforderungen an die Kenntnisse und Fähigkeiten der mit der Darlehensvergabe befassten externen und internen Mitarbeiter gemäß Anhang III der Wohnimmobilienkreditrichtlinie geschaffen werden. Damit wird §18a Absatz 6 KWG konkretisiert und Artikel 9 Absatz 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt.

Zu Nummer 4

Es handelt sich um redaktionelle Folgeänderungen (Anpassung der Verweisung).

Zu Nummer 5

Es handelt sich um redaktionelle Folgeänderungen (Anpassung der Verweisung).

Zu Nummer 6

Der neue § 23 Absatz 1 Satz 2 dient der Umsetzung von Artikel 10 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie. Danach darf Werbung nicht irreführend sein und keine Formulierungen enthalten, die beim Verbraucher falsche Erwartungen in Bezug auf die Möglichkeit, ein Darlehen zu erhalten, oder in Bezug auf die Kosten eines Darlehens wecken.

Zu Nummer 7

Mit der Ergänzung des § 29 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 Buchstabe a wird die Einhaltung der Anforderungen des neuen § 18a in die Prüfung der Jahres- und Zwischenabschlüsse einbezogen. Damit wird die Voraussetzung für ein eventuell erforderliches Eingreifen durch die Bankenaufsicht geschaffen.

Zu Nummer 8

Mit der Ergänzung des § 53b Absatz 3 Satz 3 wird klargestellt, dass die Regelungen des neuen § 18a auch für Dienstleistungen gelten, die im grenzüberschreitenden Dienstleistungsverkehr erbracht werden.

Zu Artikel 10 (Änderung der Institutsvergütungsverordnung)**Zu Nummer 1**

Die Vorschrift dient der Umsetzung des Artikels 7 Absatz 2 bis 4 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie.

Zu Nummer 2

Die Vorschrift dient der Umsetzung des Artikels 7 Absatz 2 bis 4 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie.

Zu Nummer 3

Die Ziffer 3 dient der Umsetzung des Artikels 7 Absatz 2 und 4 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie. Die Ziffer 4 dient der Umsetzung des Artikels 7 Absatz 3 und 4 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie.

Zu Artikel 11 (Änderung des Zahlungsdiensteaufsichtsgesetzes)**Zu Nummer 1**

Indem die Sätze 5 bis 8 des Absatzes 3 durch einen Verweis auf § 18a KWG ersetzt werden, wird Absatz 3 überwiegend redaktionell geändert. Dies hat aber auch eine inhaltliche Änderung zur Folge. Der Verweis erfasst § 18a Absatz 1 Satz 3 KWG, der nunmehr das Verbot enthält, einen Verbraucherkredit ohne Kreditwürdigkeitsprüfung zu vergeben. Dieses Verbot, bei einem negativen Ergebnis der Kreditwürdigkeitsprüfung einen Verbraucherdarlehensvertrag abzuschließen, ist zukünftig auch im Zahlungsdiensteaufsichtsgesetz umzusetzen. Eine § 18a KWG entsprechende Regelung ist zur Vermeidung von sachlich nicht gerechtfertigten Umkehrschlüssen erforderlich. Auf die Begründung zu § 18a KWG kann daher an dieser Stelle verwiesen werden. Da Immobilien-Verbraucherkredite nicht im Rahmen des Zahlungsdiensteaufsichtsgesetzes vergeben werden dürfen (vgl. § 2 ZAG), verweist der neue Satz 5 nur auf die Vorgaben, die bei der Kreditwürdigkeitsprüfung von Allgemein-Verbraucherkrediten anzuwenden sind.

Zu Nummer 2

Mit der Ergänzung des § 26 Absatz 3 Satz 3 und des § 26 Absatz 4 wird klargestellt, dass die Regelungen des § 2 auch für Dienstleistungen gelten, die im grenzüberschreitenden Dienstleistungsverkehr erbracht werden.

Zu Artikel 12 (Änderung des Versicherungsaufsichtsgesetzes)**Zu Nummer 1**

Nummer 1 enthält eine Änderung der Inhaltsübersicht als Folge der Einfügung bzw. Änderung der §§ 15a und 295 (siehe die Begründung zu den Nummern 2 und 5).

Zu Nummer 2

Die besonderen Vorschriften für die Vergabe von Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen werden in § 15a Absatz 1 durch eine Verweisung auf die entsprechenden Regelungen in § 18a KWG geregelt. Auf die Begründung zu § 18a KWG kann daher verwiesen werden. Durch die Regelung an dieser Stelle ist gewährleistet, dass die Vorschriften für alle Unternehmen gelten, die der Regulierung nach dem Versicherungsaufsichtsgesetz unterliegen (Versicherungsunternehmen, Pensions- und Sterbekassen, Pensionsfonds), soweit sie nach dem VAG berechtigt sind, derartige Darlehen zu vergeben. Die eigenständige Verordnungsermächtigung ist notwendig, da Rechtsverordnungen nach dem VAG anders als die nach dem KWG grundsätzlich gemäß Artikel 80 Absatz 2 des Grundgesetzes der Zustimmung des Bundesrats bedürfen.

Zu Nummer 3

Die Änderung ergänzt die bestehenden Regelungen über die Vergütung von Vermittlern in Bezug auf den Vertrieb von Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen. Hierdurch wird Artikel 7 Absatz 2 und 4 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt. Die Vorgaben der Wohnimmobilienkreditrichtlinie für die Vergütung der Mitarbeiter werden bereits durch die bestehenden Regelungen des § 25 abgedeckt.

Zu Nummer 4

Durch die Ergänzung wird bestimmt, dass die Vorschriften über Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge auch für Verträge gelten, die von Niederlassungen von Versicherungsunternehmen oder Pensionsfonds mit Sitz in ei-

nem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Europäischen Wirtschaftsraums abgeschlossen werden, nicht jedoch für Verträge, die im Wege des freien Dienstleistungsverkehrs abgeschlossen werden. Die Regelung setzt Artikel 9 Absatz 3 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie um.

Zu Nummer 5

Mit dem neuen Absatz 2 wird die jeweilige Aufsichtsbehörde – die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) für Versicherungsunternehmen und Pensionsfonds unter Bundesaufsicht, die jeweilige Landesaufsichtsbehörde für Unternehmen unter Landesaufsicht – als zuständige Stelle nach Artikel 5 Absatz 1 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie benannt. Damit wird die Aufsichtsbehörde im Sinne des Artikels 5 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie ermächtigt, die Anwendung und Durchsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie in Bezug auf die ihrer Aufsicht unterliegenden Unternehmen sicherzustellen. Die Zusammenarbeit der Aufsichtsbehörden, soweit es in der Wohnimmobilienkreditrichtlinie geregelte Fragen betrifft, ist künftig in § 326 Absatz 2 besonders geregelt (siehe Nummer 7). Die Eingriffsbefugnis der Aufsichtsbehörde gegenüber den ihrer Aufsicht unterstehenden Unternehmen ergibt sich bereits aus § 294 Absatz 3, so dass insoweit keine Ergänzung des Gesetzes erforderlich ist.

Zu Nummer 6

Der neue Absatz regelt die Zusammenarbeit zwischen der BaFin und den Landesaufsichtsbehörden, für den Fall, dass es zu Überschneidungen in ihren Aufgaben kommt. Außerdem wird damit ermöglicht, dass die BaFin auch dann Ansprechpartner der Europäischen Bankenaufsichtsbehörde ist, wenn es um Fragen geht, die in die Zuständigkeit der Landesaufsicht fallen. Dadurch wird Artikel 5 Absatz 6 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt.

Zu Nummer 7

Der neue Absatz regelt die Zusammenarbeit der Aufsichtsbehörden verschiedener Mitglied- und Vertragsstaaten bei Sachverhalten, die in der Wohnimmobilienkreditrichtlinie geregelt sind. Zugleich wird klargestellt, dass bei grenzüberschreitenden Sachverhalten nur die BaFin Ansprechpartner für ausländische Aufsichtsbehörden und die Europäische Bankenaufsichtsbehörde ist, wenn der Kreditgeber ein Versicherungsunternehmen oder ein Pensionsfonds ist. Dadurch werden die Artikel 9 Absatz 5, 36 und 37 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt.

Zu Artikel 13 (Inkrafttreten)

Artikel 13 regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.

Zu Anlage 1 (EUROPÄISCHES STANDARDISIERTES MERKBLATT (ESIS-MERKBLATT))

Anlage 1 enthält das Europäische Standardisierte Merkblatt (ESIS-Merkblatt), das entsprechend der Vorgaben in Artikel 2 Absatz 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie hinsichtlich Teils A vollharmonisiert ist.

Die in Teil B des ESIS-Merkblatts enthaltenen Ausfüllhinweise sind zu beachten, können von den Mitgliedstaaten aber ergänzt oder ausgestaltet werden. Im Einzelnen wurden in diesem Rahmen folgende Änderungen und Präzisierungen vorgenommen:

- Ein offensichtlicher Fehler des Textes wurde korrigiert. In Abschnitt 6 Nummer 6 wird im Richtlinientext auf das Beispiel in Nummer 3 verwiesen, das sich im Text jedoch in Nummer 4 wieder findet. Die Passage wird entsprechend korrigiert umgesetzt.
- In den folgenden Abschnitten wurden die im Richtlinientext verwendeten Bezüge auf Vorschriften der Wohnimmobilienkredit- und anderer europäischer Richtlinien durch die entsprechenden Passagen dieses Gesetzes oder der entsprechenden Umsetzungsgesetze ersetzt. Hierdurch wird der Text anwenderfreundlicher, da die geltende deutsche Rechtslage für den Anwender unmittelbar ersichtlich wird. Im Einzelnen handelt es sich um die Ersetzungen und ergänzenden Erläuterungen in Teil B Abschnitt 1 (Nummer 3), Abschnitt 4 (Nummer 2 und 3), Abschnitt 11 (Nummer 3) und Abschnitt 14 (Nummer 2) des ESIS-Merkblatts.
- Ferner wurde der Text an einigen Stellen redaktionell und sprachlich angepasst, um den Text für den Anwender verständlicher zu gestalten. Die Nummer 1 zu Beginn der Vorbemerkungen wurde entfernt, da keine Nummer 2 folgt. In Abschnitt 1 Nummer 1 und Abschnitt 2 Nummer 1 wurde der Begriff „Schriftwechsel“ durch den umfassenderen Begriff der Kommunikation ersetzt. In Abschnitt 3 wird in Nummer 6 die Rubrik des Abschnitts des Teils A namentlich bezeichnet, in dem die Angabe zu machen ist. In Abschnitt 7 Nummer 4 Satz 4 wird der Begriff „Gesamtkosten der Kredits“ gestrichen, da er nicht gleichbedeutend mit dem Begriff „Gesamtkosten des Kredits in § 6 Absatz 3 PAngV“ verwendet wird. Er wird durch die in Klammern gegebene Spezifizierung des Begriffs (Gesamtsumme der Spalte „Höhe der Ratenzahlung“) ersetzt. Des

Weiteren werden in Abschnitt 1 Nummer 1 und 3, Abschnitt 2 Nummer 1, Abschnitt 3 Nummer 1 und 10, Abschnitt 4 Nummer 2, Abschnitt 6 Nummer 4 und 6, Abschnitt 7 Nummer 2, Abschnitt 10 Nummer 2 und 5, Abschnitt 13 Nummer 1, Abschnitt 14 Nummer 1 und Abschnitt 15 geringfügige redaktionelle Anpassungen des Textes vorgenommen, um die Verständlichkeit des Textes zu verbessern.

- Ferner wurden folgende Konkretisierungen des Textes vorgenommen: In den Vorbemerkungen wird der in Satz 3 der verwendete Begriff „letztliche Sollzinssatz“ durch den Begriff „vertraglich vereinbart“ konkretisiert. In Abschnitt 7 (Tilgungsplan) wird in Nummer 1 Satz 2 und 3 der in § 492 Absatz 3 Satz 2 BGB geregelte Fall ergänzt, dass ein Verbraucher jederzeit einen Tilgungsplan verlangen kann, wenn ein Zeitpunkt für die Rückzahlung des Darlehens bestimmt ist. Abschnitt 9 Nummer 2 (Vorzeitige Rückzahlung) wird an die geltende deutsche Terminologie der „Vorfalligkeitsentschädigung“ angepasst, soweit dies im Rahmen der in Teil A verwendeten Terminologie möglich ist. Dies hat klarstellenden Charakter. In Abschnitt 3 Nummer 2 Satz 1 werden die Hinweise an die in § 493 Absatz 4 und § 503 BGB umgesetzten Regelungen für Immobilier-Verbraucherdarlehen in Fremdwährungen angepasst. In Abschnitt 3 Nummer 8 wird der Begriff „Kreditbetrag“ durch den in der deutschen Rechtsordnung eingeführten Begriff des Nettodarlehensbetrags (Artikel 247 § 3 Absatz 2 EGBGB) ersetzt.

Schließlich werden in Abschnitt 11 Nummer 2 Satz 2 und Nummer 3 Satz 2 dem Anwender Formulierungshilfen angeboten, wie er den Zeitpunkt des Fristbeginns im Falle eines Widerrufsrechts nach § 495 BGB (Nummer 2) oder nach § 312g BGB (Nummer 3) korrekt bezeichnen kann. Ein Widerrufsrecht nach § 312g BGB kann in Ausnahmefällen in Betracht kommen, wenn ein Widerrufsrecht nach § 495 BGB nach § 495 Absatz 2 BGB nicht besteht.

Zu Anlage 2 (Muster für eine Widerrufsinformation für Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge)

Die Änderung des Musters in Anlage 7 zu Artikel 247 § 6 Absatz 2 und § 12 Absatz 1 EGBGB beruht darauf, dass in § 356b BGB für den Beginn der Widerrufsfrist bei Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen und bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen nunmehr andere Voraussetzungen gelten sollen. Dies hat zur Folge, dass das bisherige Muster in Anlage 7 nicht mehr für beide Vertragstypen verwandt werden kann. Daher soll das Muster in Anlage 7 auf Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge beschränkt und in Anlage 8 ein neues Muster für Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge vorgesehen werden. Die Gesetzlichkeitsfiktion in § 6 Absatz 2 Satz 3 ist entsprechend anzupassen. Sie sieht nunmehr vor, dass der Verbraucherdarlehensvertrag den Anforderungen der Sätze 1 und 2 genügt, wenn er eine Vertragsklausel in hervorgehobener und deutlich gestalteter Form enthält, die bei Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen dem Muster in Anlage 7 und bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen dem Muster in Anlage 8 entspricht.

Zu Anlage 3 (Muster für eine Widerrufsinformation für Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge)

Das neue Muster in Anlage 8 zu Artikel 247 § 6 Absatz 2 und § 12 Absatz 1 EGBGB beruht darauf, dass in § 356b BGB für den Beginn der Widerrufsfrist bei Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen und bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen nunmehr andere Voraussetzungen gelten sollen und daher in Anlage 7 und 8 für diese Vertragstypen unterschiedliche Muster vorgesehen werden sollen (siehe Begründung zu Artikel 247 § 6 Absatz 2 Satz 3 EGBGB). Auch für die Erfüllung der Informationspflicht bei verbundenen Verträgen sowie Geschäften gemäß § 360 Absatz 2 Satz 2 BGB ist daher zu bestimmen, dass der Verbraucherdarlehensvertrag den in Satz 2 Nummer 2 Buchstabe b gestellten Anforderungen genügt, wenn er eine Vertragsklausel in hervorgehobener und deutlich gestalteter Form enthält, die bei Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen dem Muster in Anlage 7 und bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen dem Muster in Anlage 8 entspricht.

Zu Anlage 4 (BERECHNUNG DES EFFEKTIVEN JAHRESZINSES)

Mit der Wohnimmobilienkreditrichtlinie werden die Vorgaben für die Berechnung des effektiven Jahreszinses der Richtlinie 2008/48/EG über Verbraucherkreditverträge sowie der Richtlinie 2011/90/EU der Kommission vom 14. November 2011 zur Änderung von Anhang I Teil II der Richtlinie 2008/48/EG des Europäischen Parlaments und des Rates konkretisiert und erweitert. So soll gewährleistet werden, dass der effektive Jahreszins in der Union auf einheitliche Weise berechnet wird und vergleichbar ist.

Um eine einheitliche Berechnung des effektiven Jahreszinses für spezifische Arten von Verbraucherdarlehen und verschiedene praktische Fallkonstellationen zu gewährleisten, sind Vorgaben für zusätzlich heranzuziehende Annahmen erforderlich. So kann es vorkommen, dass z. B. der Betrag, die Laufzeit oder die Kosten des Verbraucherdarlehens nicht sicher sind oder je nach Ausführung des Vertrags variieren. Reichen die betreffenden Vorgaben an sich nicht aus, um den effektiven Jahreszins zu berechnen, so hat der Darlehensgeber entsprechend der

Verweisung in § 6 Absatz 6 die im Anhang zur PAngV enthaltenen zusätzlichen Annahmen zu verwenden. Da die Berechnung des effektiven Jahreszinses von den Bedingungen des jeweiligen Verbraucherdarlehensvertrags abhängt, sollen jedoch nur die Annahmen herangezogen werden, die notwendig und für das jeweilige Verbraucherdarlehen relevant sind.

Auch im Anhang zu § 6 PAngV werden nicht mehr der Begriff „Kredit“, „Kreditgeber“ und „Kreditnehmer“, sondern ausschließlich die Begriffe „Verbraucherdarlehen“, „Darlehensgeber“ und „Verbraucher“ verwendet. Wie bereits bei der Umsetzung der Verbraucherkreditrichtlinie in nationales Recht werden auch bei der Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie die Wörter „Tilgungs- oder Kostenzahlung“ durch die Wörter „Tilgungs-, Zins- oder Kostenzahlung“ ersetzt, weil nach deutschem Recht zwischen Zinsen und Kosten unterschieden wird.

Um zur Bestimmung der Zeiträume bei der Berechnung des effektiven Jahreszinses die Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wurden in der Wohnimmobilienkreditrichtlinie hierzu sehr detaillierte weitere Vorgaben festgelegt. So sollen die Zeiträume zwischen den in der Berechnung verwendeten Zeitpunkten nicht in Tagen ausgedrückt werden, wenn sie als ganze Zahl von Jahren, Monaten oder Wochen ausgedrückt werden können. Die erweiterten europäischen Vorgaben zur Bestimmung der Zeiträume werden unverändert in den Anhang der PAngV übernommen.

In der Anlage zur PAngV, Abschnitt I Buchstabe d wird die Regelung beibehalten, nach der das Rechenergebnis auf zwei Dezimalstellen genau anzugeben ist. Damit erfolgt im Interesse der Verbraucher eine Konkretisierung der Vorgaben der Wohnimmobilienkreditrichtlinie, in der vorgesehen ist, dass das Rechenergebnis auf mindestens eine Dezimalstelle genau anzugeben ist.

Im Laufe der Verhandlungen zur Wohnimmobilienkreditrichtlinie wurde die Berechnungsformel für die Darstellung des Faktors „Ströme“ bzw. eine der in der Formel verwendeten Variablen von der Europäischen Kommission korrigiert, die Formel wird nun auch in der PAngV berichtigt.

In den Vermutungsregeln unter Gliederungsziffer II wurde in Buchstabe e die Annahme aus der Wohnimmobilienkreditrichtlinie zu Überbrückungsdarlehen neu eingefügt. Auch im Buchstaben f finden sich neue Annahmen, die Differenzierungen verschiedener Vertragsmodelle vorsehen. Insbesondere wird bei Immobilier-Verbraucherdarlehen eine Laufzeit von 20 Jahren und bei sonstigen Verbraucherdarlehen eine Laufzeit von einem Jahr vermutet. Lassen sich bestimmte Kriterien, wie Zeitpunkt und Höhe von Tilgungszahlungen oder der Zeitraum zwischen der ersten Inanspruchnahme und der ersten vom Verbraucher zu leistenden Zahlung, nicht feststellen, so enthält Buchstabe g hierzu zusätzliche Annahmen.

In Buchstabe i werden Vermutungsregeln zu den Obergrenzen von gewährten Verbraucherdarlehen aufgestellt. Für Eventualverpflichtungen, Garantie oder Verbraucherdarlehen, die im Zusammenhang mit Wohnimmobilien oder Grundstücken stehen, wird von einer Obergrenze von 170 000 Euro ansonsten von 1 500 Euro ausgegangen.

In den Buchstaben k, l und m werden die zusätzlichen Annahmen der Wohnimmobilienkreditrichtlinie zu vereinbarten Indikatoren oder internen Referenzzinssätzen nach Ablauf der Festzinsbindung, zu Eventualverpflichtungen und Garantien sowie zu Verbraucherdarlehensverträgen mit Wertbeteiligungen in den Anhang der PAngV übernommen.

Anlage 2

Stellungnahme des Nationalen Normenkontrollrates gem. § 6 Abs. 1 NKR

Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie (NKR-Nr. 3104)

Der Nationale Normenkontrollrat hat den Entwurf des oben genannten Regelungsvorhabens geprüft.

1. Zusammenfassung

Bürgerinnen und Bürger	Keine Auswirkungen auf den Erfüllungsaufwand.
Wirtschaft Jährlicher Erfüllungsaufwand: <i>davon Bürokratiekosten:</i> Einmaliger Erfüllungsaufwand:	rund 65 Mio. Euro rund 39 Mio. Euro rund 5,8 Mio. Euro
Verwaltung von Bund und Ländern Jährlicher Erfüllungsaufwand: Einmaliger Erfüllungsaufwand:	rund 0,2 Mio. Euro rund 0,8 Mio. Euro Der Aufwand der Verwaltung wird teilweise durch Gebühreneinnahmen kompensiert.
Erwägungen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens, zur Befristung und Evaluierung	Die Europäische Kommission plant, die EU Richtlinie bis zum 21. März 2019 zu überprüfen. Das Ressort wird die von der EU Kommission angeforderten Evaluierungsbeiträge erbringen. Eine darüber hinausgehende Evaluierung ist derzeit nicht geplant und soll gegebenenfalls auf den Ergebnissen der EU Kommission aufbauen. Das Vorhaben wird nach fünf Jahren in Bezug auf den Teil evaluiert, der die Verpflichtung zur Beratung bei Überziehung des Girokontos einführt (nationale Vorgabe).
1:1-Umsetzung von EU-Recht (Gold plating)	Soweit das Vorhaben die EU-Richtlinie umsetzt, liegen dem Normenkontrollrat keine Anhaltspunkte dafür vor, dass über eine 1:1-Umsetzung hinausgegangen wird. Mit dem Vorhaben wird auch der Koalitionsvertrag umgesetzt, indem die Beratung im Fall der dauerhaften und erheblichen Kontenüberziehung geregelt wird. Dadurch entstehen ein jährlicher Erfüllungsaufwand von rund 27 Mio. Euro und ein Umstellungsaufwand von rund 70.000 Euro.
Weitere Kosten	Für die Teilnahme der Immobilienkredit-Vermittler an der Sachkundeprüfung fallen im Einzelfall Gebühren von etwa 400 Euro an. Darüber hinaus haben die Immobilienkredit-Vermittler eine Gebühr von voraussichtlich zwischen 25 und 40 Euro für die Eintragung in das IHK-Register zu entrichten.

Das Ressort hat umfangreiche Anstrengungen unternommen, um den Erfüllungsaufwand zu ermitteln. Mit den Stellungnahmen vor allem der Kreditwirtschaft, der Länder und weiterer Verbände konnte die Kostenabschätzung des zu erwartenden Erfüllungsaufwands auf eine belastbarere Grundlage gestellt werden. Der Nationale Normenkontrollrat (NKR) begrüßt das hierzu durchgeführte Verfahren ausdrücklich.
 Für das Regelungsvorhaben ist jedoch insgesamt festzustellen, dass die dem Erfüllungsaufwand zugrunde liegenden Abschätzungen mit einigen Unsicherheiten behaftet sind. Das gilt insbesondere für die Abschätzungen zu den neuen Beratungspflichten bei Überziehung des Girokontos. Diese bestehenden Unsicherheiten über die Wirkungen des Regelungsvorhabens unterstreichen die Notwendigkeit der geplanten Evaluation.

2. Im Einzelnen

2.1 Inhalt des Regelungsvorhabens

Ziel des Regelungsvorhabens ist es, den Schutz der Verbraucherinnen und Verbraucher im Bereich von Immobiliendarlehen und bei der Überziehung von Girokonten zu erhöhen. Das Regelungsvorhaben besteht aus zwei Teilen: Einerseits werden die Vorgaben der Wohnimmobilienkreditrichtlinie¹ in nationales Recht umgesetzt und andererseits werden zwei Vorhaben aus dem Koalitionsvertrag realisiert.

a.) Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie

Die umfangreichen Vorgaben der EU-Richtlinie zu Wohnimmobilienkrediten, die teilweise deutlich von den existierenden nationalen Regelungen abweichen, erfordern ein neues Regelungskonzept. Der Verbraucherdarlehensvertrag nach §§ 491 ff. BGB soll künftig einen Oberbegriff bilden, der in die Untergruppen der Immobiliearverbraucher-Darlehensverträge und der allgemeinen Verbraucherdarlehens-Verträge unterteilt wird.

Ziel der Regelungen zu den Verbraucherdarlehen für Immobilien ist es, die Verbraucherinnen und Verbraucher besser als bisher über die Kreditbedingungen zu informieren und Überschuldungen zu vermeiden.

Dazu werden folgende vorvertragliche Informationspflichten für Immobiliendarlehensgeber eingeführt:

- (1) Der Immobiliendarlehens-Geber muss dem Interessenten künftig das Europäische Standardisierte Merkblatt, das ESIS Merkblatt, übergeben. Das Merkblatt enthält Informationen über den Darlehensgeber und den Kredit. Bisher hatte der Darlehensgeber zwar vergleichbare Informationen ebenfalls zu erteilen, er musste dazu jedoch nicht auf ein bestimmtes Formular zurückgreifen.
- (2) In den Fällen, in denen sich die Vertragsbedingungen im Laufe der Verhandlungen ändern, ist künftig erneut ein entsprechend angepasstes ESIS-Merkblatt zu übergeben.
- (3) Die Ergebnisse einer Beratungsleistung haben die Darlehensgeber künftig dem möglichen Darlehensnehmer auf einem dauerhaften Datenträger zu übergeben. Möglich ist auch, diese auf dem ESIS-Merkblatt einzufügen.
- (4) Der Darlehensgeber hat dem Darlehensnehmer die Folgen einer Kündigung für Finanzprodukte oder -dienstleistungen zu erläutern, die im Paket mit einem Immobiliendarlehen angeboten werden.

Zudem wird die Verpflichtung der Kreditinstitute, die Kreditwürdigkeit des Kunden zu prüfen, schuldrechtlich verankert.

Falls der Darlehensnehmer während der Vertragslaufzeit mitteilt, dass er beabsichtigt, das Darlehen vorzeitig zurückzuzahlen, hat der Darlehensgeber ihm die für diese Möglichkeit erforderlichen Informationen in Textform zu übermitteln.

In Umsetzung der Richtlinie werden Standards eingeführt, um die Qualität der Beratung durch gewerbliche Immobilienkredit-Vermittler zu gewährleisten. Die Anforderungen, die an die gewerberechtliche Erlaubnis der Tätigkeit von Immobilienkredit-Vermittlern gestellt werden, werden dazu verschärft:

- (1) Es wird die Verpflichtung eingeführt, dass Immobilienkredit-Vermittler eine Berufshaftpflichtversicherung abzuschließen haben.

¹ RICHTLINIE 2014/17/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher und zur Änderung der Richtlinien 2008/48/EG und 2013/36/EU und der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010.

- (2) Neue Vermittler müssen künftig eine Sachkundeprüfung ablegen. Bereits tätige Vermittler müssen entweder eine Sachkundeprüfung ablegen oder einen Nachweis ihrer Erfahrung erbringen.
- (3) Die Immobilienkredit-Vermittler unterliegen zudem künftig einer Registrierungspflicht bei der Industrie- und Handelskammer.

Die zugrundeliegende EU-Richtlinie beinhaltet ferner Vorgaben hinsichtlich der Berechnung des effektiven Jahreszinses. Diese werden in der Preisangaben-Verordnung umgesetzt.

b.) Umsetzung des Koalitionsvertrags

Die Kreditinstitute sollen künftig dazu verpflichtet sein, dem Kunden eine Beratung über kostengünstigere Alternativen anzubieten, wenn dieser sein Konto dauerhaft und erheblich überzieht.

Eine dauerhafte und erhebliche Überziehung nach § 504a BGB liegt vor, wenn der Kunde:

- 75 Prozent des eingeräumten Dispositionskredits
- ununterbrochen über einen Zeitraum von mindestens sechs Monaten in Anspruch nimmt.

Die Verpflichtung zur Übersendung eines Beratungsangebots greift auch bei sog. geduldeten Überziehungen. Eine geduldete Überziehung liegt vor, wenn der Kunde den vereinbarten Überziehungsrahmen überschritten hat oder es keine Vereinbarung über einen Überziehungsrahmen gibt. In diesen Fällen liegen die Kosten in der Regel über den Zinsen, die für die Überziehung des Girokontos zu entrichten sind. Eine dauerhafte und erhebliche Überziehung liegt nach § 505 BGB dann bereits vor, wenn der Kunde:

- in einem Zeitraum von mehr als drei Monaten ununterbrochen
- sein Konto so überzieht, dass der durchschnittliche Überziehungsbetrag die Hälfte des durchschnittlichen monatlichen Geldeingangs übersteigt.

Das Angebot zur Beratung ist in beiden Fällen zu wiederholen, wenn die Bedingungen einer dauerhaften und erheblichen Überziehung erneut durch den Kunden erfüllt werden und zwischenzeitlich kein Beratungsgespräch durchgeführt oder kein Vertrag über ein alternatives kostengünstigeres Finanzprodukt abgeschlossen wurde.

In Umsetzung des Koalitionsvertrags soll zudem das Institut eines Honorarberaters für den Anwendungsbereich von Immobiliendarlehen eingeführt werden. Das Institut des Honorarberaters ist zugleich auch in der EU-Richtlinie zu Wohnimmobilienkrediten angelegt. Der Honorarberater muss zusätzlich zu den übrigen Voraussetzungen, die für Immobiliendarlehensgeber gelten, seinem Angebot einen ausreichenden Marktüberblick zugrunde legen. Seine Unabhängigkeit wird dadurch gewährleistet, dass er sich seine Beratungsleistung allein durch Zuwendungen des Kunden entgelten lassen darf.

2.2 Erfüllungsaufwand

Das Regelungsvorhaben verursacht insgesamt einen jährlichen Erfüllungsaufwand von 65 Mio. Euro für die Wirtschaft und von 221.000 Euro für die Verwaltung. Der Umstellungsaufwand wird für die Wirtschaft mit 5,8 Mio. Euro und mit 792.000 Euro für die Verwaltung beziffert.

Davon entfällt auf die Umsetzung der EU-Richtlinie ein jährlicher Aufwand für die Wirtschaft von rund 38 Mio. Euro und 221.000 Euro für die Verwaltung. Der Umstellungsaufwand für die Umsetzung der EU-Richtlinie beträgt rund 5,4 Mio. Euro für die Wirtschaft und 792.000 Euro für die Verwaltung.

Das Vorhaben zur Umsetzung des Koalitionsvertrags bedeutet für die Wirtschaft einen zusätzlichen jährlichen Erfüllungsaufwand von rund 27 Mio. Euro und einen Umstellungsaufwand von 70.000 Euro.

Für die Bürgerinnen und Bürger entsteht durch das Regelungsvorhaben kein zusätzlicher Erfüllungsaufwand.

Das Ressort hat die Auswirkungen auf den Erfüllungsaufwand und der der Schätzung zugrunde liegenden Annahmen ausführlich dargestellt. Der NKR nimmt hierzu wie folgt Stellung:

a.) Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie

Wirtschaft

Der jährliche (rund 38 Mio. Euro) und der einmalige Aufwand (rund 5,4 Mio. Euro) der Wirtschaft werden maßgeblich verursacht durch die Einführung von vorvertraglichen Informationspflichten bei Immobiliendarlehen und die Verschärfung der Erlaubnisvoraussetzungen für Immobilienkredit-Vermittler.

Die im Folgenden zugrunde gelegten Lohnkosten für die Immobilienkredit-Vermittler orientieren sich an der Lohnkostentabelle des Statistischen Bundesamtes für den Wirtschaftszweig K (Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008). Für ein durchschnittliches Qualifikationsniveau betragen diese 40,00 Euro pro Stunde.

Erfüllungsaufwand aufgrund vorvertraglicher Informationspflichten:

Durch die Einführung von neuen vorvertraglichen Informationspflichten entsteht der Kreditwirtschaft ein zusätzlicher jährlicher Aufwand von rund 17,5 Mio. Euro und ein Umstellungsaufwand von 70.000 Euro. Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

(1) *Ausgabe des ESIS Merkblatts*

Künftig sind Geber von Immobiliendarlehen dazu verpflichtet, dem Kunden unverzüglich ein ESIS Merkblatt zu übergeben. Bisher waren die Darlehensgeber dazu verpflichtet, rechtzeitig vor dem Abschluss entweder ein künftig nicht mehr gültiges standardisiertes Merkblatt oder eine andere Dokumentation in Textform zu übergeben.

Für die Kreditwirtschaft bedeutet dies einen jährlichen Mehraufwand von rund 6,77 Mio. Euro. Dieser ist dadurch begründet, dass das ESIS Merkblatt insgesamt umfangreichere Standardinformationen enthält, die bei den 4,72 Mio. Kreditanfragen jeweils auszudrucken und an die Kunden auszuhändigen sind.

Die individuellen Kundeninformationen müssen bereits nach aktueller Rechtslage in jedem Einzelfall eingefügt werden, sodass daraus kein jährlicher Mehraufwand resultiert. Das Ressort geht zudem davon aus, dass aus der geringfügigen Verschiebung des Zeitpunkts der Verpflichtung zur Übergabe des Informationsblatts keine wesentliche Erhöhung der Fallzahl auszugebender Merkblätter folgt.

Den 2.029 Kreditinstituten entsteht ein einmaliger Aufwand von 70.000 Euro dadurch, dass sie das ESIS-Merkblatt als Standardvorlage einführen müssen. Das Ressort hat hierfür jeweils eine Dauer von 52 Minuten angesetzt.

(2) *Erneute Ausgabe des ESIS Merkblatts bei Änderungen*

Neu ist die Verpflichtung, dass bei Änderungen im Laufe der Verhandlungen ein aktualisiertes ESIS Merkblatt an den Kunden herausgegeben werden muss. Der Kreditwirtschaft entsteht durch diese Verpflichtung ein zusätzlicher jährlicher Aufwand von etwa 4,05 Mio. Euro.

Der Schätzung liegt die Annahme zugrunde, dass sich bei rund 50% der abzuschließenden Kredite die Vertragsbedingungen im Laufe der Verhandlungen ändern. Die Fallzahl der abgeschlossenen Kredite beträgt jährlich etwa 2,36 Mio., sodass vorliegend von etwa 1,18 Mio. Fällen ausgegangen wird. Die Schätzung schließt die Sachkosten für den Ausdruck des Merkblatts sowie die Personalkosten für die erneute Eingabe der geänderten Größen ein.

(3) *Ausgabe des Beratungsergebnisses auf einem dauerhaften Datenträger oder auf dem ESIS Merkblatt*

Das Ressort geht davon aus, dass der Kreditwirtschaft durch diese Verpflichtung ein zusätzlicher jährlicher Aufwand von 5,41 Mio. Euro entsteht. Dem liegt die Überlegung zugrunde, dass bei 80% der rund 4,72 Mio. Anfragen nach Immobiliendarlehen eine Beratung stattfindet, also in 3,77 Mio. Fällen. Für die Ausgabe der Ergebnisse im Einzelfall setzt das Ressort einen Personalaufwand von 2 Minuten und Sachkosten z. B. für Papier von 0,1 Euro pro Vorgang an.

(4) *Erläuterung der Kündbarkeit einzelner Sonderpakete*

Durch diese vorvertragliche Informationspflicht entsteht der Kreditwirtschaft nach Angaben des Ressorts ein jährlicher Aufwand von insgesamt 1,26 Mio. Euro. Das Ressort geht dabei davon aus, dass rund 20 Prozent der Anfragen nach Immobiliendarlehen Pakete mit Finanz- und Servicedarlehen enthalten. Das entspricht einer Fallzahl von rund 944.000 Anfragen. Das Ressort legt hier eine Informationsdauer von 2 Minuten zugrunde.

Bewertung des NKR zum Aufwand für vorvertragliche Informationspflichten

Die Ausführungen des Ressorts zu den Darstellungen des Erfüllungsaufwands durch neue vorvertragliche Informationspflichten sind nach Auffassung des NKR im Ergebnis nachvollziehbar und plausibel. Die Annahmen des Ressorts beruhen einerseits auf dem Leitfaden zur Ermittlung des Erfüllungsaufwands. Andererseits hat auch die Kreditwirtschaft aufgrund praktischer Erfahrungen aus der Umsetzung der Verbraucherdarlehensrichtlinie² keine Veranlassung dazu, die Annahmen des Ressorts zu bezweifeln.

Erfüllungsaufwand aufgrund der Verschärfung der Erlaubnisvoraussetzungen

Durch die Verschärfung der Erlaubnisvoraussetzungen entsteht den Immobiliendarlehensvermittlern ein jährlicher Mehraufwand von etwa 16,7 Mio. Euro und ein Umstellungsaufwand von rund 4,3 Mio. Euro.

(1) *Verpflichtung zum Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung*

Ein wesentlicher Kostenfaktor sind die Beiträge für die erforderliche Berufshaftpflicht-Versicherung. Diese belaufen sich auf rund 16 Mio. Euro pro Jahr. Dem liegt die Annahme zugrunde, dass es rund 20.000 Immobilienkredit-Vermittler in Deutschland gibt. Die Höhe der durchschnittlichen jährlichen Beiträge beziffert das Ressort in Anlehnung an entsprechende Erhebungen für Finanzanlage-Vermittler mit etwa 800 Euro.

(2) *Erfordernis einer Sachkundeprüfung*

Durch das Erfordernis einer Sachkundeprüfung entsteht den Immobilienkredit-Vermittlern ein jährlicher Aufwand von insgesamt rund 640.000 Euro. Dem liegt die Annahme zugrunde, dass die Fluktuationsquote bei den Vermittlern jährlich bei 10% liegt, das sind 2.000 Vermittler jährlich. Hinzu kommen durchschnittlich etwa 4.000 neue Mitarbeiter der Immobilienkredit-Vermittler. Als Prüfungsdauer werden – analog zum Aufwand für Finanzanlage-Vermittler – 160 Minuten angenommen.

Der Umstellungsaufwand beläuft sich auf rund 3,2 Mio. Euro, da auch die Immobilienkredit-Vermittler, die ihre Tätigkeit innerhalb der letzten fünf Jahre aufgenommen haben, eine solche Prüfung ablegen müssen. Das Ressort geht davon aus, dass etwa die Hälfte der 20.000 Vermittler eine Sachkunde-Prüfung zu absolvieren hat. Hinzu kommen durchschnittlich zwei weitere Mitarbeiter des Vermittlers. Insgesamt wird deshalb eine Fallzahl von 30.000 zugrunde gelegt.

² Richtlinie 2008/48/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 23. April 2008 über Verbraucherkreditverträge und zur Aufhebung der Richtlinie 87/102/EWG des Rates

(3) *Beantragung der Erlaubnis*

Durch das Erfordernis für die Immobilienkreditvermittler, eine Erlaubnis zu beantragen, entsteht ein jährlicher Aufwand von insgesamt 97.000 Euro. Das Beantragen der Erlaubnis sowie die Beschaffung der hierfür erforderlichen Unterlagen nehmen nach Angaben des Ressorts rund 70 Minuten Zeitaufwand pro Vermittler in Anspruch. Die Fallzahl der jährlichen Fluktuation beziffert das Ressort auf 2.000.

Unterlagen zum Nachweis der Zuverlässigkeit (Führungszeugnis) zum Vorliegen geordneter Vermögensverhältnisse (Auszug aus dem Schuldnerregister) sowie eine Bescheinigung der Meldebehörden mussten die Immobilienkredit-Vermittler auch bisher bereits vorlegen. Insofern fällt deshalb kein Mehraufwand an.

Der Umstellungsaufwand für die bereits tätigen rund 20.000 Vermittler beläuft sich entsprechend der angenommenen Dauer von 70 Minuten auf rund 973.000 Euro.

(4) *Verpflichtung zur Registrierung*

Den jährlichen Aufwand für die Immobilienkreditvermittler durch die Registrierung schätzt das Ressort auf etwa 33.000 Euro. Den Berechnungen liegt eine Fallzahl von insgesamt 6.000 Vermittlern und registrierungspflichtigen Mitarbeitern sowie eine Dauer von durchschnittlich 8 Minuten zugrunde. Für die ermittelte Dauer verweist das Ressort auf Messungen, die zur Registrierungspflicht von Versicherungsvermittlern vorgenommen wurden.

Der Umstellungsaufwand für die insgesamt 60.000 bereits tätigen Vermittler und ihre registrierungspflichtigen Mitarbeiter wird mit 321.000 Euro beziffert.

Weiterer Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Durch die Umsetzung der EU-Richtlinie entsteht daneben folgender Aufwand für die Kreditwirtschaft:

- (1) *Der Kreditwirtschaft entsteht zusätzlicher jährlicher Aufwand von rund 3,5 Mio. Euro durch die Verpflichtung, den Darlehensnehmer über Möglichkeiten einer vorzeitigen Rückzahlung des Darlehens zu informieren, wenn der Darlehensnehmer ein entsprechendes Begehren äußert.*
- (2) *Die Änderungen zur Berechnung des effektiven Jahreszinses verursachen Umstellungsaufwand durch die erforderlichen Umstellungen der Computerprogramme von rund 1,06 Mio. Euro.*
- (3) *Den 2.029 Kreditinstituten entsteht zudem ein Umstellungsaufwand von 70.000 Euro durch die Verpflichtung, ein standardisiertes Informationsblatt zur Kreditwürdigkeitsprüfung zu erstellen. Das Ressort legt hier einen Zeitaufwand im Einzelfall von 52 Minuten zugrunde.*
- (4) *Da die Kreditwürdigkeit des Kunden sowohl bei allgemeinen Verbraucherdarlehen als auch bei Immobiliendarlehen bereits nach geltender Rechtslage zu prüfen ist und die Unterlagen aufzubewahren sind, entsteht der Wirtschaft daraus kein zusätzlicher jährlicher Erfüllungsaufwand.*

Bewertung des NKR zum Aufwand für die Verschärfung der Erlaubnisvoraussetzungen und des weiteren Erfüllungsaufwands für Immobilienkredit-Vermittler

Das Ressort bezieht sich bei seiner Kostenschätzung im Wesentlichen auf Ergebnisse des Statistischen Bundesamtes, das Erhebungen zu vergleichbaren Vorgaben für Finanzanlagen-Vermittler oder Versicherungsvermittler durchgeführt hat. Seitens der Verbände liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, die Ausführungen des Ressorts zu bezweifeln. Die Darstellung des Erfüllungsaufwands ist deshalb nach Auffassung des NKR nachvollziehbar und plausibel.

Verwaltung

Für die Verwaltung entsteht durch die Umsetzung der Richtlinie ein jährlicher Erfüllungsaufwand von 221.000 Euro und ein Umstellungsaufwand von 792.000 Euro.

Im Wesentlichen wird dieser Erfüllungsaufwand durch die folgenden Verpflichtungen ausgelöst:

(1) *Prüfung zusätzlicher Erlaubnisvoraussetzungen durch die zuständigen Behörden auf Länder- und Kommunalebene*

Die Gewerbebehörden der Länder müssen für jährlich 2.000 neue Immobilien-kreditvermittler im Erlaubnisverfahren zusätzliche Voraussetzungen, wie z. B. den Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung, prüfen. Dadurch entsteht ein personeller Mehraufwand von 54.000 Euro. Als Zeitwert werden für den Einzelfall 60 Minuten angesetzt. Bei den Lohnkosten geht das Ressort von einem Stundensatz von 27,10 Euro aus (Land, mittlerer Dienst).

Den Umstellungsaufwand für die rund 20.000 bereits tätigen Immobilienkredit-Vermittler beziffert das Ressort mit etwa 542.000 Euro.

(2) *Überwachung der Vorschriften durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)*

Die BaFin ist künftig zur Überwachung von mehr Sachverhalten als bisher verpflichtet. Dies ist nach Angaben der BaFin voraussichtlich mit einem zusätzlichen jährlichen Aufwand von rund 163.000 Euro verbunden.

(3) *Erweiterung des IHK-Registers um das Vermittlerregister*

Das Ressort geht davon aus, dass die bereits bestehende Infrastruktur genutzt und weiterentwickelt werden kann. Für die erforderlichen Umprogrammierungen etc. setzt das Ressort Umstellungskosten von 250.000 Euro an. Ein jährlicher Aufwand durch den Betrieb des Registers entsteht nach Angaben des Ressorts nicht, da der anfallende Aufwand im Rahmen des Betriebs des bereits vorhandenen IHK-Registers mit bewältigt werden kann.

Der Erfüllungsaufwand der Verwaltung wird teilweise durch Gebühreneinnahmen für die Sachkundeprüfung (etwa 400 Euro im Einzelfall) und die Registereintragung (etwa 25 bis 40 Euro im Einzelfall) kompensiert.

Bewertung des NKR zum Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Der NKR erachtet die Darstellung des Ressorts insgesamt für nachvollziehbar und plausibel.

b.) Umsetzung des Koalitionsvertrages

Für Honorarberater entsteht über die Vorgaben der EU-Richtlinie zu Wohnimmobilienkrediten hinaus kein zusätzlicher Aufwand durch nationale Vorgaben.

Die neuen Pflichten für die Darlehensgeber zur Beratung von Kunden für dauerhaft überzogene Girokonten verursachen für die Kreditwirtschaft einen jährlichen Aufwand von 27,4 Mio. Euro sowie einen Umstellungsaufwand von 70.000 Euro. Die Regelungen haben keine Auswirkungen auf den Erfüllungsaufwand von Bürgerinnen und Bürgern sowie der Verwaltung.

Das Ressort geht dabei davon aus, dass die Verpflichtung zum Angebot einer Beratung jährlich insgesamt in 6,65 Mio. Fällen eintritt. Jährlich werden nach Angaben der Kreditwirtschaft etwa 4,8 Mio. Konten länger als sechs Monate und mit über 75% des eingeräumten Kreditrahmens überzogen. Hinzu kommen etwa weitere 1,85 Mio. Konten, die ohne eine Kreditvereinbarung erheblich überzogen sind und dies vom Kreditinstitut geduldet wird.

Unter Berücksichtigung dieser Fallzahlen beziffert das Ressort den Erfüllungsaufwand der einzelnen neuen Vorgaben wie folgt:

(1) *Erstmaliges Beratungsangebot unterbreiten*

Das Ressort geht davon aus, dass dadurch für die Kreditwirtschaft jährliche Kosten von rund 831.000 Euro und ein Umstellungsaufwand von 70.000 Euro entstehen. Dem liegen folgende Annahmen zugrunde:

Das Ressort geht davon aus, dass das Beratungsangebot mit Hilfe einer standardisierten Vorlage unterbreitet wird. Dazu müssen die 2.029 Kreditinstitute ein Standardanschreiben bzw. eine entsprechende E-Mail entwerfen, mit Hilfe derer den Kunden das Beratungsangebot unterbreitet wird. Das Ressort geht davon aus, dass der Zeitaufwand im Einzelfall 52 Minuten beträgt. Der Umstellungsaufwand beträgt danach rund 70.000 Euro.

Das Ressort nimmt zudem an, dass für die Übersendung dieses Angebotes nur teilweise Portokosten anfallen. Denn etwa 50 % der Konten werden als Onlinekonten geführt, dies entspricht einer Fallzahl von rund 3,33 Mio.

Bei den verbleibenden 3,33 Mio. Kontenüberziehungen geht das Ressort davon aus, dass Sachkosten von rund 831.000 Euro entstehen. Dem liegt die Annahme zugrunde, dass in etwa der Hälfte dieser Fälle das Beratungsangebot dem Kunden gleichzeitig mit dem ohnehin zu übermittelnden Rechnungsabschluss übersandt wird, sodass in 1,66 Mio. Fällen zwar Kosten für den Ausdruck, insgesamt rund 166.250 Euro, entstehen, jedoch keine Portokosten. Für die 1,66 Mio. verbleibenden Fälle fallen insgesamt rund 665.000 Euro jährliche Kosten an, da neben den Kosten für den Ausdruck (0,1 Euro) auch Portokosten von 0,3 Euro zu berücksichtigen sind.

(2) Durchführung der Beratung

Aus der Verpflichtung zur Beratung resultiert für die Kreditwirtschaft ein jährlicher Aufwand von rund 8 Mio. Euro. Das Ressort geht davon aus, dass etwa 10 % der Kunden das Beratungsangebot annehmen. Dies entspricht etwa 660.000 Fällen jährlich. Die durchschnittliche Dauer des Beratungsgesprächs wird vom Ressort mit 18 Minuten angesetzt.

(3) Dokumentation des Beratungsangebotes, einer Handlungsempfehlung bzw. Angabe der Gründe für ein Nichtzustandekommen

Die Vermittler haben zu dokumentieren, dass sie ein Beratungsangebot unterbreitet und gegebenenfalls welche Handlungsempfehlung sie ausgesprochen haben oder dass keine Beratung stattgefunden hat. Das Ressort geht davon aus, dass dazu Vorlagen genutzt werden und beziffert den Zeitaufwand für die Dokumentation im Einzelfall mit 2 Minuten. Für 6,65 Mio. Fälle entsteht deshalb ein jährlicher Aufwand von rund 9 Mio. Euro.

(4) Beratungsangebot bei erneutem Vorliegen der Voraussetzungen

Sofern bei einem Kunden erneut die Bedingungen einer dauerhaften und erheblichen Überziehung erfüllt sind, muss das Kreditinstitut ein weiteres Angebot zur Beratung unterbreiten. Dadurch entsteht ein jährlicher Erfüllungsaufwand durch Kosten für Porto und Kopien von etwa 168.000 Euro sowie ein Beratungsaufwand von 3,6 Mio. Euro.

Den vom Ressort angenommenen Fallzahlen liegen dabei folgende Erwägungen zugrunde: Etwa die Hälfte der Kunden, die zuvor noch nicht beraten wurden, teilt auf das erste Angebot hin mit, keine weiteren Angebote erhalten zu wollen, das sind rund 3 Mio. Kunden. Diesen muss dann kein erneutes Angebot übersandt werden. Die andere Hälfte, also ebenfalls rund 3 Mio. Kunden, überzieht das Girokonto erneut dauerhaft und erheblich, sodass die Kreditinstitute ein weiteres Angebot zur Beratung unterbreiten müssen. Davon nehmen wiederum 10% der Kunden voraussichtlich eine Beratung an, das sind etwa 300.000 Kunden.

(5) Dokumentation eines Beratungsangebotes, und gegebenenfalls von Ort und Zeit der Beratungsgespräche bei erneutem Vorliegen der Voraussetzungen

Das Ressort geht davon aus, dass durch die Dokumentation der weiteren Angebote, der Handlungsempfehlungen und der Gründe für das Nichtzustandekommen ein jährlicher Aufwand von rund 5,8 Mio. Euro entsteht. Der Kostenschätzung wurde im Einzelfall ein Dokumentationsaufwand von 2 Minuten zugrunde gelegt.

Bewertung des NKR zum Aufwand durch die Beratungspflichten bei dauerhaft und erheblich überzogenem Girokonto

Das Ressort hat umfangreiche Anstrengungen unternommen, um die Folgekosten der neu eingeführten Verpflichtungen der Kreditinstitute bei dauerhaft und erheblich überzogenen Girokonten zu schätzen. Es liegen jedoch nur wenige Erfahrungswerte für ähnliche Verpflichtungen der Kreditinstitute vor, die als Leitlinien dienen können. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die Annahmen mit zahlreichen Unsicherheiten behaftet sind. Insgesamt werden die Annahmen jedoch durch die Beteiligung der Kreditwirtschaft auf eine tragfähige Grundlage gestellt. Die Deutsche Kreditwirtschaft hat auf Nachfrage keine Anhaltspunkte dafür, die Plausibilität der Annahmen des Ressorts zu bezweifeln. Dies bezieht sich insbesondere auch auf die Erwägung, dass lediglich 10% der Kunden, die ein Beratungsangebot erhalten, dieses auch annehmen. Auch die Plausibilität einer durchschnittlichen Dauer eines Beratungsgesprächs von 18 Minuten bezweifelt die Kreditwirtschaft nicht.

2.3 Weitere Kosten

Das Ressort geht davon aus, dass von den aktuell tätigen Immobilienkredit-Vermittlern etwa die Hälfte eine Sachkundeprüfung ablegen muss, da sie nicht lückenlos die erforderliche Erfahrung nachweisen können. Dadurch entstehen für etwa 10.000 Immobilienkredit-Vermittler und jeweils etwa zwei weiteren Mitarbeitern im Einzelfall Gebühren von rund 400 Euro. Die Höhe orientiert sich an der Gebühr, die bei der Sachkundeprüfung von Finanzanlagen-Vermittlern erhoben wird. Die Gesamtsumme der Gebühren für die Sachkundeprüfung, die im ersten Jahr der Umstellung anfallen, betragen also etwa 12 Mio. Euro. Jährlich fallen für die Immobilienkredit-Vermittler Gebühren für die Sachkundeprüfung von etwa 2,4 Mio. Euro an.

Hinzukommen die Gebühren für die Registrierung von zwischen 25 und 40 Euro im Einzelfall. Für das Jahr der Umstellung bedeutet dies einen Aufwand von bis zu 800.000 Euro und für die weiteren jährlich neuen Registrierungen bis zu 80.000 Euro.

2.4 Evaluierung

Die EU-Kommission plant, die Richtlinie zu Wohnimmobilienkrediten bis zum 21. März 2019 zu überprüfen. Das Ressort wird die von der EU Kommission angeforderten Evaluierungsbeiträge erbringen. Eine darüber hinausgehende Evaluierung ist derzeit nicht geplant und soll gegebenenfalls auf den Ergebnissen der EU Kommission aufbauen.

Für den Teil des Regelungsvorhabens, mit dem die Verpflichtung zu einem Beratungsangebot eingeführt wird, sieht das Ressort vor, in fünf Jahren zu evaluieren, ob die mit dem Regelungsvorhaben angestrebten Ziele erreicht wurden.

3. Gesamtbewertung des NKR

Das Ressort hat umfangreiche Anstrengungen unternommen, um den Erfüllungsaufwand zu ermitteln. Es hat dazu das Statistische Bundesamt hinzugezogen. Da der Aufwand von Immobilienkredit-Vermittlern und Finanzanlagen-Vermittlern bzw. Versicherungsvermittlern in vielerlei Hinsicht vergleichbar ist, hat das Statistische Bundesamt bei vergleichbaren Vorgaben auf Aufwandswerte zurückgegriffen, die im Zuge der Finanzanlagenvermittlungsverordnung gemessen wurden.

Zu begrüßen ist, dass das Ressort die Kreditwirtschaft eng in die Abstimmungen zur Abschätzung des Erfüllungsaufwands miteinbezogen hat. Der Kreditwirtschaft liegen nach eigener Auskunft keine Anhaltspunkte dafür vor, die Ausführungen des Ressorts zum Erfüllungsaufwand zu bezweifeln.

Die Berechnungen sind jedoch insbesondere im Hinblick auf die neue Pflicht zur Beratung bei Überziehung des Girokontos wegen fehlender Erfahrungswerte mit zahlreichen Unsicherheiten belastet. Aufgrund dieser Unsicherheiten über die Wirkungen des Regelungsvorhabens unterstreicht der Nationale Normenkontrollrat die Notwendigkeit einer Evaluation, ob die Ziele

durch die vorgeschlagenen Regelungen tatsächlich erreicht werden.

Dr. Ludewig
Vorsitzender

Störr-Ritter
Berichterstatterin