

# Stellungnahme

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

### Kontakt:

Jannke Zeelen

Telefon: +49 30 20225- 5364

Telefax: +49 30 20225- 5345

E-Mail: [jannke.zeelen@dsgv.de](mailto:jannke.zeelen@dsgv.de)

Markus Röhr

Telefon: +49 30 20225- 5359

Telefax: +49 30 20225- 5345

E-Mail: [markus.roehr@dsgv.de](mailto:markus.roehr@dsgv.de)

Berlin, 8. Oktober 2015

Federführer:

Deutscher Sparkassen- und Giroverband e. V.

Charlottenstraße 47 | 10117 Berlin

Telefon: +49 30 20225-0

Telefax: +49 30 20225-250

[www.die-deutsche-kreditwirtschaft.de](http://www.die-deutsche-kreditwirtschaft.de)

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

## **I. Zu Artikel 1 – Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches**

### **1. Vorfälligkeitsentschädigung**

#### **a) Rechtlich verbindliche Regelung der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung**

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

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

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

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

#### **b) Deckelung der Vorfälligkeitsentschädigung, §502 BGB-E**

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

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

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

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

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

- **Negative Erfahrungen in anderen europäischen Ländern**

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

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

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

- **Beschädigung des Pfandbriefs in seiner Qualität**

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

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

---

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

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

## **2. Dispositionskredit**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **b) Einführung einer Kündigungsfrist, § 504 BGB-E**

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

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

#### **c) Beratungspflicht, § 504 a BGB**

##### **aa) Schwellenwerte**

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

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

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

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

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

#### **bb) Beratung (Kommunikation, Anlässe, Dokumentation)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **III. Einbeziehung der Kreditwirtschaft in die Finanzierung der unabhängigen Schuldnerberatung**

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

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

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



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

# Stellungnahme

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

### Kontakt:

Klemens Bautsch

Telefon: +49 30 20225 – 5369

Telefax: +49 30 20225 – 5345

E-Mail: [klemens.bautsch@dsgv.de](mailto:klemens.bautsch@dsgv.de)

Markus Röhr

Telefon: +49 30 20225 – 5359

Telefax: +49 30 20225 – 5345

E-Mail: [markus.roehr@dsgv.de](mailto:markus.roehr@dsgv.de)

Berlin, 31. August 2015

Federführer:

Deutscher Sparkassen- und Giroverband e. V.

Charlottenstraße 47 | 10117 Berlin

Telefon: +49 30 20225-0

Telefax: +49 30 20225-250

[www.die-deutsche-kreditwirtschaft.de](http://www.die-deutsche-kreditwirtschaft.de)

## Inhaltsverzeichnis

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

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

## **A. Zusammenfassung der wesentlichen Petiten**

### **1. Beibehaltung der Vorfälligkeitsentschädigung**

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

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

### **2. Konkretisierung der unbestimmten Rechtsbegriffe zur Kreditwürdigkeitsprüfung**

Vor dem Hintergrund der scharfen zivilrechtlichen Sanktionen, die in § 505d BGB-E vorgeschlagen werden, ist es unerlässlich, dass die Vorgaben an die Kreditwürdigkeitsprüfung in der Gesetzesbegründung weiter präzisiert werden. Ohne nähere Anhaltspunkte zur Auslegung der in §§ 505a, b bzw. §18a KWG verwendeten zahlreichen unbestimmten Rechtsbegriffe<sup>1</sup> bestehen für die Institute erhebliche Haftungsrisiken.

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

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

---

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

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

## **B. Inhaltliche Anmerkungen zu den Regelungen des Regierungsentwurfs**

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

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

### **I. Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs**

#### **1. Definition des Verbraucherdarlehensvertrags, § 491 BGB-E**

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

## 5. Vorfälligkeitsentschädigung, § 502 BGB-E

### a) Keine Deckelung der Vorfälligkeitsentschädigung

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

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

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

Auch ein Vergleich mit der Immobilienfinanzierungspraxis in anderen europäischen Ländern verdeutlicht die Vorteile des deutschen Festzinsmodells mit der Möglichkeit der Erhebung einer Vorfälligkeitsentschädigung. In einem jüngst veröffentlichten Aufsatz haben Krepold/Kropf<sup>5</sup> den deutschen Markt für Immobilienfinanzierungen mit den Märkten in vier europäischen Ländern (Frankreich, Spanien, Italien und Großbritannien) verglichen, in denen die Darlehensgeber ihren Vorfälligkeitschaden gar nicht oder nur bis zu einer bestimmten Grenze ersetzt verlangen können. In diesen Ländern werden Immobilienfinanzierungen mit langfristiger Zinsbindung viel seltener angeboten als in Deutschland. Zudem sind Darlehensverträge mit langfristiger Zinsbindung in den betrachteten Ländern weitaus teurer, so dass die dortigen Verbraucher deutlich mehr bezahlen müssen, wenn sie sich vor Zinsschwankungen schützen wollen (in Spanien sind Darlehen mit 10-jähriger Zinsbindung durchschnittlich 2,73 Prozentpunkte teurer als in Deutschland, in Italien 2 Prozentpunkte, in Frankreich bis zu 0,8 Prozentpunkte und in Großbritannien 1,5 bis 2 Prozentpunkte<sup>6</sup>). In diesem Sinn hat auch die Bundesregierung auf Seite 113 der Begründung des Regierungsentwurfs zutreffend festgestellt, dass eine gesetzliche Deckelung der Vorfälligkeitsentschädigung die aus Verbrauchersicht wünschenswerten Festzinskredite zumindest verteuern würde.

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

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

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

---

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

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

<sup>6</sup> Krepold/Kropf: Vorfälligkeitsentschädigung als Grundlage des deutschen Pfandbriefsystems, WM 2015, 1, 11.

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

Sofern der Gesetzgeber die Erstreckung der Ausnahme entgegen unserem Votum für erforderlich erachten sollte, sollte zumindest die Darstellung in der Begründung zu **§ 502 Abs. 2 Nr. 1 BGB-E** korrigiert werden, da diese den Anschein erweckt, dass zugleich mehr Fälle von der Ausnahmegvorschrift erfasst werden als dies nach derzeitiger Rechtslage der Fall ist. So heißt es in der Begründung zu § 502 Abs. 2 Nr. 1 BGB-E auf Seite 113, dass insbesondere bei vorzeitiger Rückzahlung von Immobilial-Verbraucherdarlehen mittels Lebens- oder Gebäudeversicherung der Anspruch auf Vorfälligkeitsentschädigung entfallen soll. Hierzu halten wir eine Klarstellung in der Begründung für erforderlich, dass dies nicht gilt, wenn es sich bei der betreffenden Versicherung um eine Kapitallebensversicherung handelt, die im Rahmen eines Zinszahlungsdarlehens als Tilgungsersatz dient. Wie die Gesetzesbegründung bei der Einführung des § 502 BGB im Rahmen der Umsetzung der Verbraucherkreditrichtlinie<sup>7</sup> zeigt, sollten damit Fallgestaltungen erfasst werden, bei denen vom Darlehensgeber der Abschluss einer Versicherung als Bedingung für den Abschluss des Darlehens gemacht wurde und der Zweck dieser Versicherung gerade darin liegt, die Rückzahlbarkeit des Darlehens bei Tod des Darlehensnehmers abzusichern. Beide Voraussetzungen liegen bei einer Kapitallebensversicherung nicht vor, die der sukzessiven Anspargung von Kapital zur Tilgung des Darlehens bei Ablauf der Laufzeit des Darlehensvertrages dient. Auch die Einbeziehung von Gebäudeversicherungen halten wir für nicht gerechtfertigt. Auch wenn der Abschluss einer Gebäudeversicherung Voraussetzung für die Gewährung eines Immobilial-Verbraucherdarlehens ist, so liegt dessen Zweck ebenfalls nicht in der Sicherstellung der Rückzahlbarkeit des Darlehens, sondern in der Aufrechterhaltung des Wertes des Beleihungsobjektes/der Hypothek. Dementsprechend unterstellen auch die Vorschriften der §§ 1127 und 1128 BGB den Anspruch auf die Versicherungsleistung aus der Gebäudeversicherung der Hypothekenhaftung. Im Anwendungsbereich des Pfandbriefgesetzes wird zudem der Abschluss und die Aufrechterhaltung einer Gebäudeversicherung während der Dauer der Beleihung zur Aufrechterhaltung der Deckungsmasse vom Gesetzgeber ausdrücklich gefordert (§ 15 Abs. I PBG). Die Einbeziehung der Gebäudeversicherung in § 502 Abs. 2 Nr. 1 BGB-E würde dazu führen, dass die Beachtung einer gesetzlichen Pflicht zum Verlust von ansonsten bestehenden Schadensersatzansprüchen führt. Dies kann politisch nicht gewollt sein.

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

---

<sup>7</sup> BT-Drucksache 16/11643, Seite 88.

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

### **a) Absicherung des Wechselkursrisikos**

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

### **b) Ausübung des Wandlungsrechts**

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

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

### c) **Gültigkeit des Wandlungsanspruchs**

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

### d) **Rechtsfolge der Wandlung**

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

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

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

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

### b) **Konkretisierung der unbestimmten Rechtsbegriffe erforderlich**

Vor dem Hintergrund der scharfen zivilrechtlichen Sanktionen, die in § 505d BGB-E vorgeschlagen werden, ist es aber unerlässlich, dass die Vorgaben an die Kreditwürdigkeitsprüfung in der Gesetzesbegründung weiter präzisiert werden. Ohne nähere Anhaltspunkte zur Auslegung der in §§ 505a, b BGB-E bzw. §18a KWG-E verwendeten zahlreichen unbestimmten Rechtsbegriffe<sup>8</sup> bestehen für die Institute erhebliche Haftungsrisiken. So sollte zum Beispiel aufgeführt werden, dass bei der Vergabe von Dispositionskrediten die Kreditwürdigkeit weiterhin auf Basis der Einkommenseingänge auf dem Konto bewertet werden kann. Daneben sollte klargestellt werden, ob zu den sog. „Zukunftsrisiken“ neben dem Renteneintritt auch weitere absehbare Aspekte wie die statistische Lebenserwartung, Elternzeit, Kettenvertragskonstellationen oder hohe Berufsunfähigkeitsrisiken bestimmter Berufsgruppen zählen. Präzisiert werden sollte in der Gesetzesbegründung weiter auch, dass Kreditinstitute die

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9. Informationspflichten, 675a BGB-E

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

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

## II. Änderungen des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch

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

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

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

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

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



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

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

**III. Änderung der Gewerbeordnung**

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

**IV. Änderung des Kreditwesengesetzes**

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

## V. Änderung der Preisangabenverordnung

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

## VI. Änderung der Institutsvergütungsverordnung

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

*Die Vergütungssysteme sind angemessen ausgestaltet, wenn*

....

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

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

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

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

*„Die Vergütungssysteme sind angemessen ausgestaltet, wenn*

*.....*

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

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

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

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

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

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

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

Hinsichtlich der gesetzlichen Musterwiderrufsinformationen möchten wir folgende Anpassungen anregen:

##### **a) Synonyme Verwendung der Begriffe Darlehen und Kredit**

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

##### **b) Überschrift zu Gestaltungshinweis 5**

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

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

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

---

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

**d)      Widerrufsfolgen Ziffer 3**

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

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

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