Flexibel und fair

Die Wohnimmobilienkreditrichtlinie der EU: Nachhaltige Kreditverträge und Förderung des Verbraucherschutzes bei Immobilienkreditverträgen

von Ulrike Hofmann und Dr. Konrad Wimmer

Um die Entwicklung eines transparenteren, effizienteren und wettbewerbsfähigen Binnenmarktes durch flexible und faire Immobilienkreditverträge zu fördern und ein nachhaltiges Kreditgeschäft sowie einen hohen Verbraucherschutz in Europa sicherzustellen, haben das europäische Parlament und der Rat am 4. Februar 2014 eine Richtlinie für Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher (Wohnimmobilienkreditrichtlinie) veröffentlicht.

Aufsichtsrechtliche Ausgangssituation

Sie muss bis zum 21. März 2016 in nationales Recht umgesetzt sein. Adressaten sind alle Darlehensgeber, die Wohnimmobilienkredite an Verbraucher vergeben. Angestrebt ist eine EU-weite Harmonisierung insbesondere

- zur Werbung,
- zu (vor-)vertraglichen Informationen,
- zur Kreditwürdigkeitsprüfung,
- zum Widerrufsrecht/zur Bedenkzeit,
- zur vorzeitigen Rückzahlung und einer etwaigen Vorfälligkeitsentschädigung,
- zu Fremdwährungsdarlehen,
- zu Beratungsleistungen bei der Kreditvergabe und -vermittlung sowie zu Kopplungsgeschäften.

Am 18. Dezember 2014 hat das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz den Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie vorgelegt, der nachfolgend vorgestellt wird.[1]

Überblick über den vorliegenden Referentenentwurf

Veränderungen ergeben sich insbesondere im BGB in Bezug auf das Recht der Verbraucherdarlehensverträge. Der Ausdruck Verbraucherdarlehensvertrag dient künftig als Oberbegriff für die beiden Unterbegriffe Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag und Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag. Letzterer bezeichnet Verbraucherdarlehen, die von der Wohnimmobilienkreditrichtlinie erfasst werden. Daneben ergeben sich weitere gesetzliche Anpassungen, die in der folgenden Abbildung überblicksweise angegeben werden.

Änderungen des BGB/EGBGB

Wie ausgeführt, wird das BGB künftig zwischen Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen (§ 491 Abs. 2 BGB n. F.[2]) und Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträgen (§ 491 Abs. 3 BGB n. F.) differenzieren. Letztere stellen entgeltliche Darlehensverträge zwischen einem Unternehmer als Darlehensgeber und einem Verbraucher als Darlehensnehmer dar, die grundpfandrechtlich besichert oder für den Erwerb oder die Erhaltung des Eigentums an Grundstücken, an bestehenden oder zu errichtenden Gebäuden oder für den Erwerb oder die Erhaltung von grundstückgleichen Rechten bestimmt sind.

Vorvertragliche Informationspflichten (§ 491 a BGB n. F.)
Im Rahmen der verpflichtenden Kreditwürdigkeitsprüfung müssen Unterlagen durch den Darlehensgeber eingeholt werden, um die vorvertraglichen Informationen für den Kunden vorzuberei-

ten. Diese müssen dem Kunden nach der Beratung unverzüglich ausgehändigt werden. Weiterhin muss neu nun verpflichtend das ESIS-Merkblatt ausgefüllt und ausgehändigt werden (Förderkredite werden bis auf einige vorvertragliche Informationspflichten weiterhin vom Anwendungsbereich ausgenommen sein). Die Inhalte des Merkblattes wurden im Rahmen eines verpflichtenden Musters in Artikel 247 Abs. 1 EGBGB aufgenommen.

Das Konditionenangebot und eine Vertragsausfertigung (inklusive Zinssatz) sind – falls kein Widerrufsrecht nach § 495 BGB n. F. besteht – nach der Beratung dem Kunden ohne Aufforderung auszuhändigen, damit dieser in der Phase der Vertragsverhandlungen in die Lage versetzt wird, sich schon frühzeitig ein Gesamtbild über den möglichen Vertrag zu machen (vgl. § 491 a Abs. 2 BGB n. F.).

Bei Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträgen muss dem Kunden unter bestimmten Voraussetzungen eine Bedenkzeit von mindestens sieben Tagen vor Vertragsabschluss eingeräumt werden, das heißt, der Vertrag kann erst nach Ablauf dieser Frist geschlossen werden (§ 495 Abs. 3 BGB n. F.).

Beratungsstandards bei der Darlehensvergabe und -vermittlung (§ 511 BGB n. F.)

Sie sollen gewährleisten, dass der Berater sich umfassende Informationen über die finanzielle Situation des Kunden und seine Interessen einholt, um eine individualisierte, konkrete Produktempfehlung abzugeben oder den Kunden zu informieren, dass kein Produkt empfehlenswert ist. Dies soll die Auswahlentscheidung des Kunden erleichtern.

Koppelungsgeschäfte (§ 492 a und b BGB n. F.)

Paketabschlüsse von Kreditvertrag und weiteren Finanzprodukten oder Finanzdienstleistungen sind grundsätzlich verboten, da sie sich nachteilig auf die sachgerechte Entscheidung des Kunden auswirken würden. Folgende Ausnahmen werden erlaubt (§ 492 b BGB n. F.):

- Der gekoppelte Produktabschluss erfolgt durch den Darlehensnehmer, nahe Angehörige oder beide zusammen, und das Produkt dient zur Tilgung/als Zusatzsicherheit.

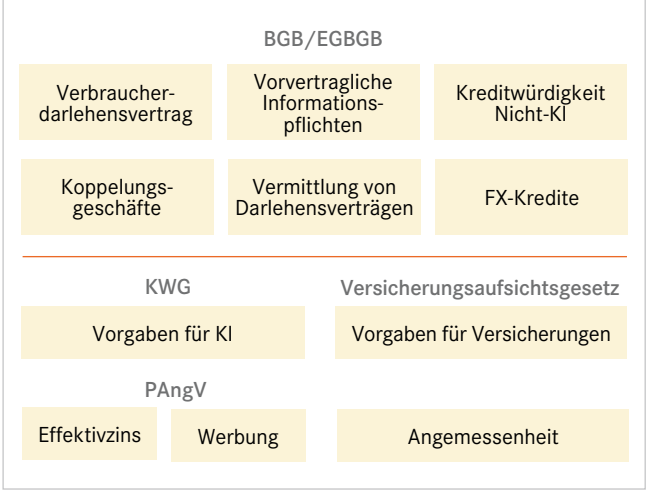

Abbildung 1: Wohnimmobilienkreditrichtlinie

- Das gekoppelte Produkt ist Ruhestandseinkommen oder dient als Zusatzsicherheit oder der Ansammlung von Kapital, um das Immobiliar-Verbraucherdarlehen zu bedienen oder um damit die erforderlichen Mittel für die Auszahlung des Darlehens anzusammeln.
- Bei einer Versicherung, wenn der Darlehensgeber den Versicherungsabschluss zur Voraussetzung der Darlehensgewährung macht, muss der Kunde die gewünschte Versicherung auch bei einem anderen Anbieter abschließen dürfen.
- Weitere durch die Aufsicht zuzulassende Produkte.

Der Darlehensgeber ist verpflichtet, den Kunden über die Kündigungsmöglichkeiten des Koppelungsprodukts und dessen Folgen zu unterrichten und diese zu erläutern.[3]

Fremdwährungsdarlehen (§ 493 Abs. 4 BGB n. F.)

Zum Schutz des Verbrauchers vor erheblichen Währungsrisiken hat der Darlehensgeber eine Informationspflicht des Kunden bei

1 Vgl. Begründung im Referentenentwurf, S. 62.

2 n. F. = neue Fassung ab voraussichtlich 21.03.2016.

3 Referentenentwurf, S. 54 (Hinweise zum Ausfüllen des ESIS-Merkblatts Abschnitt 8).

einem Anstieg des Rückzahlungsbetrages von über 20 % gegenüber dem Wert, der bei Zugrundelegung des bei Vertragsabschluss gültigen Wechselkurses gegeben wäre. Weiterhin soll dem Kunden eine Möglichkeit auf Wandlung des Rückzahlungsbetrages in Landeswährung (Währung des Landes, in dem der Verbraucher bei Vertragsschluss seinen Wohnsitz hat) zugestanden werden (§ 493 Abs. 4 Ziffer 3 und § 503 BGB n. F.). Bei Fehlen der Angaben zum Wandlungsrecht soll der Kunde ein jederzeitiges Umwandlungsrecht haben (§494 Abs. 6 Satz 3 n. F.)

Beendigung von Darlehensverträgen bei Verstoß gegen die Kreditwürdigkeitsprüfung

Verstößt der Darlehensgeber gegen die Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung und schließt trotzdem einen rechtlich bindenden Darlehensvertrag mit dem Verbraucher ab, so soll der Darlehensvertrag durch den Darlehensgeber nur bei falschen oder absichtlich vorenthaltenen Angaben des Verbrauchers vorzeitig beendet werden können (§ 505d Abs. 3 BGB n. F.).

Weiterhin ermäßigt sich der im Vertrag genannte gebundene Sollzinssatz auf den marktüblichen Zinssatz am Kapitalmarkt für Hypothekenpfandbriefe und öffentliche Pfandbriefe beziehungsweise bei einem veränderlichen Sollzinssatz auf den marktüblichen Zinssatz, zu dem sich europäische Banken einander Euroanleihen mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten gewähren. Der Darlehensnehmer darf das Darlehen jederzeit fristlos kündigen und ohne eine Vorfälligkeitsentschädigung zahlen.

Wenn der Darlehensnehmer seine Pflichten aus dem Darlehensvertrag nicht erfüllen kann, so soll der Darlehensgeber keine Ansprüche wegen Nichterfüllung geltend machen dürfen, wenn die Nichterfüllung auf einem Umstand beruht, der bei ordnungsgemäßer Kreditwürdigkeitsprüfung dazu geführt hätte, dass der Darlehensvertrag nicht hätte geschlossen werden dürfen (§ 505d Abs. 2 BGB n. F.).

4 Gemäß Referentenentwurf, S. 16, zu Buchstabe g.

Beendigung durch Rückzahlung des Kunden

Teilt der Darlehensnehmer mit, dass er die Kündigung des Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrages beabsichtigt, muss der Kreditgeber über die Zulässigkeit der vorzeitigen Rückzahlung Auskunft geben (§ 493 Abs. 5 BGB n. F.) sowie für den Fall der Zulässigkeit den Rückzahlungsbetrag und eine etwaige Vorfälligkeitsentschädigung quantifizieren. Bei einem gebundenen Sollzinssatz darf der Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag bei berechtigtem Interesse (bislang § 490 Abs. 2 BGB, künftig § 500 Abs. 2 BGB n. F.) gegen Vorfälligkeitsentschädigung zurückgezahlt werden. Die Möglichkeit der Rückzahlung, die Methode bei der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung sowie das Recht des Darlehensnehmers auf Auskunft durch den Darlehensgeber (§ 493 Abs. 5 BGB n. F.) müssen im jeweiligen Darlehensvertrag genannt werden (Artikel 247 § 7 Absatz 2 EGBGB), ansonsten hat der Kunde ein jederzeitiges Rückzahlungsrecht.[4]

Vermittlung von Darlehensverträgen (§ 655a BGB n. F.)

Bei der Vermittlung von Darlehensverträgen hat der Vermittler erweiterte Informationspflichten (Art. 247 §§ 13, 18 EGBGB) gegenüber dem Kunden zu beachten. Er hat den Kunden zu informieren, in welchem Register er eingetragen ist, welche Beratungsleistungen er gegebenenfalls zu welcher Vergütung anbietet und welche Verfahren bei Beschwerden durch den Kunden in Anspruch genommen werden können. Auch müssen neuerdings die vorvertraglichen Informationen bereits durch den Vermittler ausgehändigt werden, sofern er Beratungsleistungen durchführt (vgl. Art. 247 § 13b EGBGB).

Er ist verpflichtet, dem Darlehensgeber, an den er vermittelt, richtige und vollständige Kreditwürdigkeitsunterlagen zu übermitteln. Wenn die Vermittlung einen Immobiliardarlehensvertrag durch einen gebundenen Vermittler zum Inhalt hat, dann erweitern sich die Informationspflichten gegenüber dem Verbraucher nochmals deutlich (zum Beispiel Identität/Anschrift Darlehensgeber oder Vermittler, Darlehenszweck, Sicherheiten, mögliche Laufzeit der Kreditverträge, repräsentatives Beispiel, weitere Kosten, vgl. § 655a Abs. 3 S. 3 BGB n. F. i. V. m. § 675a Abs. 2 BGB n. F.).

KWG § 18a – Verbraucherdarlehen und entgeltliche Finanzierungshilfen, Verordnungsermächtigung	**Abs. 1 +2**	Abschluss Darlehensvertrag: keine Zweifel an Kreditwürdigkeit; Wahrscheinlichkeit der vertragsgemäßen Rückzahlung
	Abs. 3	bei Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträgen: > Ausreichende, angemessene Info zu Einkommen/Ausgaben/andere finanz./wirtsch. Umstände des Kunden > Angemessene Berücksichtigung der notwendigen Faktoren zur Erfüllung der Darlehensverpflichtungen > Abstellen Bonität allein auf Wertzuwachs Grundstück/Immobilie ist nicht möglich
	Abs. 4	Dokumentation
	Abs. 5	Sicherstellung angemessener Kenntnisse und Fähigkeiten der Mitarbeiter in Bezug auf Angebot/Abschluss/Beratung
	Abs. 6	Bewertungsstandards bei Immobilien: Gutachter (intern/extern) fachl. kompetent und unabhängig (Nachweis/Doku/Aufbewahrung der Qualifikation)
	Abs. 7	Vorschriften zur Beratung (§ 511 BGB gelten)
	Abs. 8	Datenschutz
	Abs. 9	Verordnungsermächtigung, zu Abs. 5 nähere Bestimmungen zu erlassen
KWG § 23 – Werbung		Konkretisierung Missstand: Erweckung falscher Erwartungen bei Zugänglichkeit/Kosten eines Darlehens

Abbildung 2: Zusammenfassung der aufsichtsrechtlichen Vorgaben für Verbraucherdarlehen

Beratungspflicht bei dauerhafter/erheblicher Überziehung des Kontos (§ 504a BGB n. F.)

Aufgrund einer Vereinbarung im Koalitionsvertrag der Regierungsparteien nutzt der Gesetzgeber die BGB-Gesetzesänderung dazu, für den Verbraucher Informationsverbesserungen im Rahmen der Dispositionszinsen umzusetzen.

Wenn eine (geduldete) Überziehung ununterbrochen über einen Zeitraum von drei Monaten besteht oder in Höhe eines Betrags, der den durchschnittlichen monatlichen Geldeingang auf dem überzogenen Konto des Darlehensnehmers übersteigt, ist die Bank verpflichtet, dem Kunden ein schriftliches Angebot über eine (persönliche) Beratung über kostengünstigere Finanzprodukte zukommen zu lassen. In der Beratung sollen dann eine Finanzbedarfsanalyse sowie eine Erläuterung der geeigneteren Produkte erfolgen und eine Empfehlung ausgesprochen werden. Sollte kein Produkt geeignet sein, muss auch hierüber informiert werden.

KWG

Das KWG wird hauptsächlich um den § 18a erweitert, in dem die aufsichtlichen Vorgaben zu den Verbraucherdarlehen zusammengefasst werden (relevante Verhaltensregelungen bei der Vergabe von Immobiliar-Verbraucherkrediten; Kenntnisse und Fähigkeiten der mit der Kreditvergabe befassten Personen; Kreditwürdigkeitsprüfung). Abbildung 2 zeigt eine Zusammenfassung der aufsichtsrechtlichen Vorgaben.

Versicherungsaufsichtsgesetz

Das Versicherungsaufsichtsgesetz überträgt die notwendigen Anforderungen des § 18a KWG auf den Versicherungsbereich.

PAngV

Die Berechnungsprämissen der PAngV, insbesondere die exponenzielle Verzinsung auch im unterjährigen Bereich, bleiben nach der bisherigen Entwurfsfassung erhalten.

Der Referentenentwurf übernimmt die Formulierung der EU-Richtlinie zur Berechnung der Zeiträume zwischen dem Zeitpunkt der Auszahlung und den Zeitpunkten der Rückzahlung. Dadurch wird sich voraussichtlich die Bestimmung der Zeitabstände bei der PAngV-Berechnung ändern. Konkret werden sogenannte krumme Zeitabschnitte (die sich nicht als ganze Zahl von Wochen, Monaten oder Jahren ausdrücken lassen) taggenau gezählt und auf 365 beziehungsweise 366 Tage bezogen (bislang auf 360 Tage).

Bei vor- oder zwischenfinanzierten Bauspardarlehen muss für das Gesamtprodukt aus Bauspardarlehen und Bausparvertrag der effektive Jahreszins für die Gesamtlaufzeit angegeben werden (Regelung

zu Riester-Bausparverträgen soll auf sonstige Bausparverträge übertragen werden).

Die Änderungen bei den einzubeziehenden Gesamtkosten sind gegenüber der bisherigen Rechtslage eher gering. Neu sind im effektiven Jahreszins die Kosten für Sicherheiten bei Immobiliar-Verbraucherkrediten zu berücksichtigen (Notarkosten und Eintragungskosten für die Eigentumsübertragung sind wie bisher nicht zu berücksichtigen).

Die Bestimmungen für Werbung für Verbraucherdarlehen werden ergänzt: z. B. darf die Werbung nicht irreführend sein; die Identität und die Anschrift des Kreditgebers/Darlehensvermittlers müssen angegeben werden. Bei Immobiliar-Darlehensverträgen sind weiterhin Hinweise über die notwendige Absicherung und bei Fremdwährungsdarlehen über die Auswirkung von Wechselkursschwankungen auf den Gesamtbetrag zu geben.

Institutsvergütungsverordnung

Die Angemessenheit der Vergütung und der Vergütungssysteme darf nicht den Beratungsverpflichtungen und dem berechtigten Interesse der Kunden entgegenstehen.

Begleitende EBA-Konsultationen

Diskussionspapier „Anforderungen für die Zulassung von Hypothekenkreditvermittlern“[5]

Das Diskussionspapier spricht von einem formalisierten Zulassungsprozess für Kreditvermittler in Ergänzung gem. Art. 32 der Wohnimmobilienrichtlinie zur Sicherstellung einer EU-weiten gleichartigen Umsetzung. Es werden anzugebende Zulassungsinformationen (Templates) und die Vorgehensweise der Zulassung im Heimatland vorgegeben.

Konsultationspapier „Beurteilung der Kreditwürdigkeitsprüfung“[6]

Das Konsultationspapier zielt auf die Schaffung von Anforderungen zur Überprüfung des Kundeneinkommens hinsichtlich der Fähigkeit des Kunden, seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Es gibt sieben Schritte vor, die Banken bei der Beurteilung der Kreditwürdigkeitsprüfung einzuhalten haben sollen.

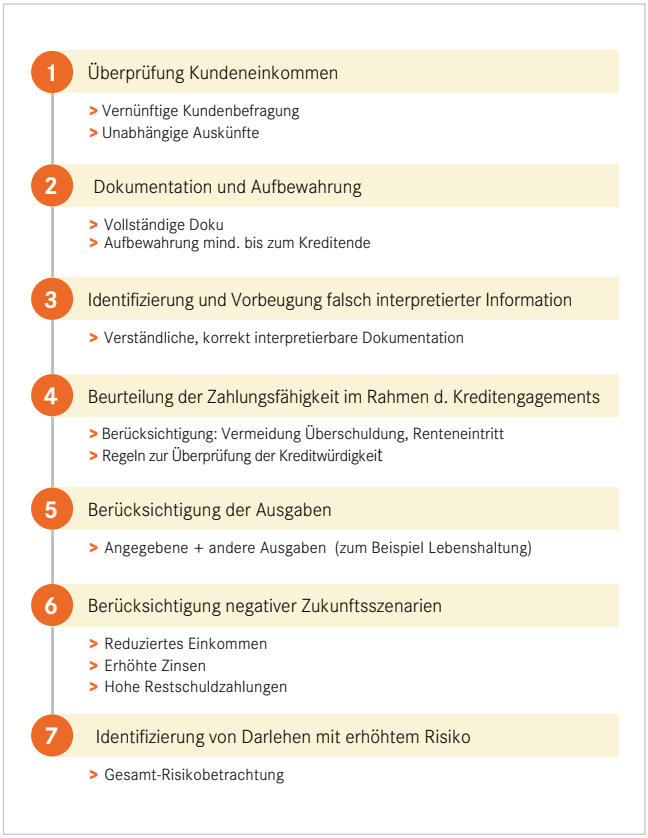

Abbildung 3: Beurteilung der Kreditwürdigkeitsprüfung

Konsultationspapier „Leitlinie über Rückstände und Zwangsvollstreckung“[7]

Das Konsultationspapier gemäß Artikel 28 der Wohnimmobilienrichtlinie unterstreicht den Verbraucherschutz bei notleidenden Darlehen. Es gibt – analog zu den MaRisk – den Banken die Aufgabe, Notlagen ihrer Kunden rechtzeitig zu erkennen, ihnen alle Informationen zur Hilfe zukommen zu lassen, um die Situation gemeinsam mit dem Kunden zu lösen.

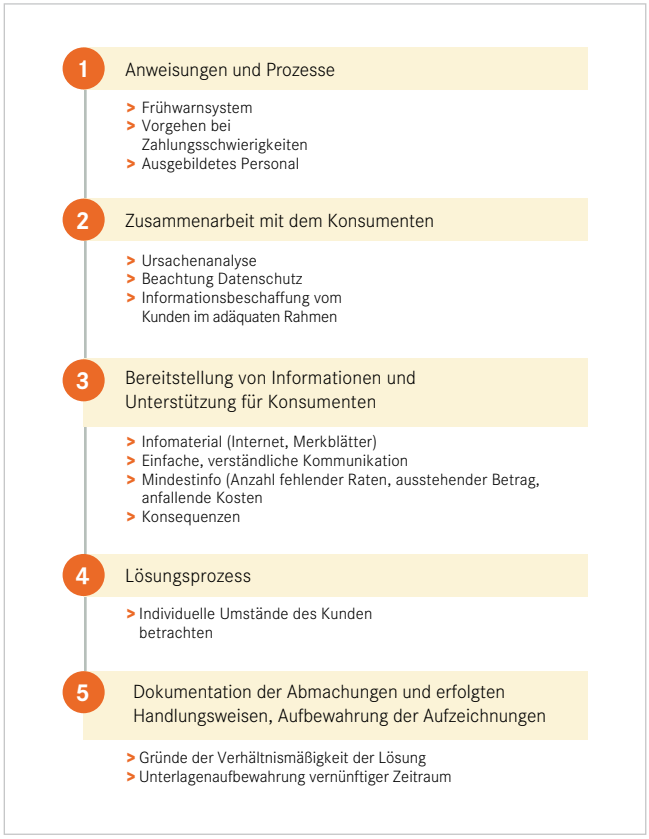

Abbildung 4: Leitlinie über Rückstände und Zwangsvollstreckung

Fazit: Komplexität nimmt zu

Die bereits umfassenden Erläuterungs- und die Dokumentationspflichten bei der Vergabe von Darlehen werden im Rahmen der Umsetzung der Wohnimmobilienrichtlinie in deutsches Recht weiter steigen. Es bleibt abzuwarten, ob die gewünschte Transparenz für den Kunden beim Abschluss von Darlehensverträgen mit der Vielzahl an zusätzlichen, neu auszuhändigenden Informationen adäquat erfolgen kann.

Mit der Ergänzung des KWG und der bereits angekündigten zukünftigen weiteren Konkretisierung in Bezug auf die Ausbildung und Fähigkeiten werden die Anforderungen an jeden einzelnen Bankmitarbeiter in der Zukunft steigen.

Die flankierenden EBA-Konsultationen unterstreichen den Konkretisierungswillen der Aufsicht, der letztendlich mehr umzusetzende und zu dokumentierende Vorgaben für die Kreditinstitute bedeuten wird.

Autoren

Ulrike Hofmann
Lead Business Consultant, msgGillardon AG

> +49 (0) 89 / 943011 - 2868
> ulrike.hofmann@msg-gillardon.de

Prof. Dr. Konrad Wimmer
Executive Partner, msgGillardon AG

> +49 (0) 89 / 943011 - 1539
> konrad.wimmer@msg-gillardon.de

5 http://www.eba.europa.eu/regulation-and-policy/consumer-protection-and-financial-innovation/discussion-paper-on-draft-requirements-on-passport-notifications-for-credit-intermediaries.

6 http://www.eba.europa.eu/regulation-and-policy/consumer-protection-and-financial-innovation/guidelines-on-creditworthiness-assessment.

7 http://www.eba.europa.eu/regulation-and-policy/consumer-protection-and-financial-innovation/guidelines-on-arrears-and-foreclosure.