

Referentenentwurf

des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz

Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie

A. Problem und Ziel

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

B. Lösung

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

Die Vereinbarung des Koalitionsvertrags, Regelungen zur Beratungspflicht des Darlehensgebers bei dauerhafter oder erheblicher Überziehung des Kontos vorzusehen, soll in den §§ 504a und 505 des Bürgerlichen Gesetzbuchs umgesetzt werden.

C. Alternativen

Keine.

D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Keine.

E. Erfüllungsaufwand

[wird nachgereicht]

E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

[wird nachgereicht]

E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

[wird nachgereicht]

Davon Bürokratiekosten aus Informationspflichten

[wird nachgereicht]

E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

[wird nachgereicht]

F. Weitere Kosten

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

Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz

Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie¹⁾

Vom ...

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

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

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

„Untertitel 4 Beratungsleistungen bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen“.
 - bb) Die Angabe zum bisherigen Untertitel 4 wird die Angabe zu Untertitel 5.
 - b) Der Angabe zu Buch 2 Abschnitt 8 Titel 10 Untertitel 2 werden die Wörter „und entgeltlichen Finanzierungshilfen“ angefügt.
2. In § 312g Absatz 3 wird die Angabe „512“ durch die Angabe „513“ ersetzt.
3. Nach § 356 Absatz 4 Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

„Bei einem außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrag muss die Zustimmung des Verbrauchers auf einem dauerhaften Datenträger übermittelt werden.“
4. In § 357a Absatz 3 Satz 2 werden die Wörter „Ist das Darlehen durch ein Grundpfandrecht gesichert,“ durch die Wörter „Bei einem Immobilier-Verbraucherdarlehen“ ersetzt.
5. § 491 wird wie folgt geändert:
 - a) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Die Vorschriften dieses Kapitels gelten für Verbraucherdarlehensverträge, soweit nichts anderes bestimmt ist. Verbraucherdarlehensverträge sind All-

¹⁾ Dieses Gesetz dient der Umsetzung der Richtlinie 2014/17/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher und zur Änderung der Richtlinien 2008/48/EG und 2013/36/EU und der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 (ABl. L 60 vom 28.2.2014, S. 34).

gemein-Verbraucherdarlehensverträge und Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge.“

b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) Dem Wortlaut wird folgender Satz vorangestellt:

„Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge sind entgeltliche Darlehensverträge zwischen einem Unternehmer als Darlehensgeber und einem Verbraucher als Darlehensnehmer“.

bb) Der neue Satz 2 wird wie folgt geändert:

aaa) Nach dem Wort „Keine“ wird das Wort „Verbraucherdarlehensverträge“ durch das Wort „Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge“ ersetzt.

bbb) In Nummer 5 wird der Punkt am Ende durch ein Komma ersetzt.

ccc) Folgende Nummer 6 wird angefügt:

„6. bei denen es sich um Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge gemäß Absatz 3 handelt.“

c) Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 3 eingefügt:

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

1. durch ein Grundpfandrecht besichert sind oder

2. 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.

Die unentgeltliche Stundung einer Forderung gilt als entgeltlich, wenn sie durch ein Grundpfandrecht gesichert wird. Keine Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge sind Verträge gemäß Absatz 2 Satz 2 Nummer 4. Auf Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge gemäß Absatz 2 Satz 2 Nummer 5 ist nur § 491a Absatz 4 anwendbar.“

d) Der bisherige Absatz 3 wird Absatz 4 und nach der Angabe „§§ 491a bis 495“ wird die Angabe „und die §§ 505a bis 505e“ eingefügt.

6. § 491a wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Der Darlehensgeber ist verpflichtet, den Darlehensnehmer nach Maßgabe des Artikels 247 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche zu informieren“.

b) Dem Absatz 2 wird folgender Satz angefügt:

„Unterbreitet der Darlehensgeber bei einem Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag dem Darlehensnehmer ein Angebot oder einen bindenden Vorschlag für bestimmte Vertragsbestimmungen, so muss er dem

Darlehensnehmer anbieten, einen Vertragsentwurf auszuhändigen oder zu übermitteln; besteht kein Widerrufsrecht nach § 495, ist der Darlehensgeber dazu verpflichtet, dem Darlehensnehmer einen Vertragsentwurf auszuhändigen oder zu übermitteln.“

c) Dem Absatz 3 wird folgender Satz angefügt:

„Werden mit einem Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag Finanzprodukte oder -dienstleistungen im Paket angeboten, so muss dem Darlehensnehmer erläutert werden, ob sie gesondert gekündigt werden können und welche Folgen die Kündigung hat.“

d) Folgender Absatz 4 wird angefügt:

„(4) Bei einem Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag entsprechend § 491 Absatz 2 Satz 2 Nummer 5 ist der Darlehensgeber verpflichtet, den Darlehensnehmer rechtzeitig vor Abgabe von dessen Vertragserklärung auf einem dauerhaften Datenträger über die Merkmale gemäß den Abschnitten 3, 4 und 13 des in Artikel 247 § 1 Absatz 2 Satz 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche genannten Musters zu informieren.“

7. Dem § 492 wird folgender Absatz 7 angefügt:

„(7) Die Vereinbarung eines veränderlichen Sollzinssatzes, der sich nach einem Index oder Referenzzinssatz richtet, ist nur wirksam, wenn der Index oder Referenzzinssatz objektiv, eindeutig bestimmt und für Darlehensgeber und Darlehensnehmer verfügbar und überprüfbar ist.“

8. Nach § 492 werden die folgenden §§ 492a und 492b eingefügt:

„§ 492a

Kopplungsgeschäfte bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen

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

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

§ 492b

Zulässige Kopplungsgeschäfte

(1) Ein Kopplungsgeschäft ist zulässig, wenn der Darlehensgeber den Abschluss eines Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrags davon abhängig macht, dass

der Darlehensnehmer, ein Familienangehöriger des Darlehensnehmers oder beide zusammen

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

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

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

9. § 493 wird wie folgt geändert:

- a) Nach Absatz 3 werden die folgenden Absätze 4 und 5 eingefügt:

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

1. ist auf einem dauerhaften Datenträger zu übermitteln,
2. hat die Angabe über die Veränderung des Restbetrags in der Landeswährung des Darlehensnehmers zu enthalten,
3. hat den Hinweis auf die Möglichkeit einer Währungsumstellung aufgrund § 503 und die hierfür geltenden Bedingungen und gegebenenfalls die Erläuterungen zu enthalten.

terung weiterer Möglichkeiten zur Begrenzung des Wechselkursrisikos zu enthalten und

4. ist so lange in regelmäßigen Abständen zu erteilen, bis die Differenz von 20 Prozent wieder unterschritten wird.

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

1. Auskunft über die Zulässigkeit der vorzeitigen Rückzahlung,
2. im Fall der Zulässigkeit die Höhe des zurückzuzahlenden Betrags und
3. gegebenenfalls die Höhe einer Vorfälligkeitsentschädigung;

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

- b) Der bisherige Absatz 4 wird Absatz 6 und die Angabe „1 bis 3“ wird durch die Angabe „1 bis 5“ ersetzt.

10. § 494 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 wird die Angabe „§§ 6 und 9“ durch die Angabe „§§ 6 und 10“ ersetzt.
- b) § 494 Absatz 6 Satz 2 und 3 wird wie folgt gefasst

„Fehlen Angaben zu Sicherheiten, so können Sicherheiten nicht gefordert werden; dies gilt nicht bei Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen, wenn der Nettodarlehensbetrag 75 000 Euro übersteigt. Fehlen Angaben zum Umwandlungsrecht bei Immobilien-Verbraucherdarlehen in Fremdwährung, so kann das Umwandlungsrecht jederzeit ausgeübt werden.“

11. § 495 wird wie folgt geändert:

- a) Der Überschrift wird ein Semikolon und das Wort „Bedenkzeit“ angefügt.
- b) Folgender Absatz 3 wird angefügt:

„(3) Bei Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen ist dem Darlehensnehmer in den Fällen des Absatzes 2 vor Vertragsschluss eine Bedenkzeit von zumindest sieben Tagen einzuräumen. Der Vertrag kann erst nach Ablauf der Bedenkzeit geschlossen werden. Die Bedenkzeit beginnt mit der Aushändigung des Vertragsangebots an den Darlehensnehmer.“

12. In § 496 Absatz 2 Satz 1 wird das Wort „Darlehensvertrag“ durch das Wort „Verbraucherdarlehensvertrag“ ersetzt.

13. Dem § 497 wird folgender Absatz 4 angefügt:

„(4) Bei Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen beträgt der Verzugszinssatz abweichend von Absatz 1 für das Jahr 2,5 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz.“

Die Absätze 2 und 3 Satz 1, 2, 4 und 5 sind auf Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge nicht anzuwenden.“

14. § 498 wird wie folgt gefasst:

„§ 498

Gesamtfälligestellung bei Teilzahlungsdarlehen

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

1. der Darlehensnehmer

- a) mit mindestens zwei aufeinander folgenden Teilzahlungen ganz oder teilweise in Verzug ist,
- b) bei einer Vertragslaufzeit bis zu drei Jahren mit mindestens 10 Prozent oder bei einer Vertragslaufzeit von mehr als drei Jahren mit mindestens 5 Prozent des Nennbetrags des Darlehens in Verzug ist und

2. der Darlehensgeber dem Darlehensnehmer erfolglos eine zweiwöchige Frist zur Zahlung des rückständigen Betrags mit der Erklärung gesetzt hat, dass er bei Nichtzahlung innerhalb der Frist die gesamte Restschuld verlange.

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

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

15. § 499 wird wie folgt geändert:

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

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

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

„Abweichend von Satz 1 kann der Darlehensnehmer eines Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrags, für den bei Vertragsschluss ein gebundener Sollzinssatz vereinbart wurde, seine Verbindlichkeiten im Zeitraum der Sollzinsbindung nur

dann ganz oder teilweise vorzeitig erfüllen, wenn hierfür ein berechtigtes Interesse des Darlehensnehmers besteht.“

17. § 502 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 Satz 2 wird aufgehoben.
- b) Folgender Absatz 3 wird angefügt:

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

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

18. § 503 wird wie folgt gefasst:

„§ 503

Umwandlung bei Immobilier-Verbraucherdarlehen in Fremdwährung

(1) Bei einem nicht auf die Währung des Mitgliedstaats der Europäischen Union, in dem der Darlehensnehmer bei Vertragsschluss seinen Wohnsitz hat (Landeswährung des Darlehensnehmers), geschlossenen Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag (Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag in Fremdwährung) kann der Darlehensnehmer die Umwandlung des Darlehens in die Landeswährung des Darlehensnehmers verlangen. Das Recht auf Umwandlung besteht dann, wenn der Wert des ausstehenden Restbetrags oder der Wert der regelmäßigen Raten in der Landeswährung des Darlehensnehmers aufgrund der Änderung des Wechselkurses um mehr als 20 Prozent über dem Wert liegt, der bei Zugrundelegung des Wechselkurses bei Vertragsabschluss gegeben wäre. Im Darlehensvertrag kann abweichend von Satz 1 vereinbart werden, dass die Landeswährung des Darlehensnehmers ausschließlich oder ergänzend die Währung ist, in der er zum Zeitpunkt der maßgeblichen Kreditwürdigkeitsprüfung überwiegend sein Einkommen bezieht oder Vermögenswerte hält, aus denen das Darlehen zurückgezahlt werden soll.

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

19. In § 504 Absatz 2 Satz 1 werden nach den Wörtern „Ist in einer Überziehungsmöglichkeit“ die Wörter „in Form des Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrags“ eingefügt.

20. Nach § 504 wird folgender § 504a eingefügt:

„§ 504a

Beratungspflicht bei Inanspruchnahme der Überziehungsmöglichkeit

(1) Nimmt der Darlehensnehmer eine ihm eingeräumte Überziehungsmöglichkeit in Anspruch, so hat ihm der Darlehensgeber unter folgenden Voraussetzungen

eine Beratung über verfügbare kostengünstigere Finanzprodukte anzubieten, die geeignet sind, seinen Finanzbedarf zu decken: Der Darlehensnehmer nutzt die Überziehungsmöglichkeit

1. ununterbrochen über einen Zeitraum von drei Monaten oder
2. in Höhe eines Betrags, der den durchschnittlichen monatlichen Geldeingang auf dem überzogenen Konto des Darlehensnehmers übersteigt.

Das Angebot ist in Textform zu unterbreiten.

(2) Die Beratung ist in Form eines persönlichen Gesprächs zwischen Darlehensgeber und Darlehensnehmer durchzuführen. Auf ausdrückliches Verlangen des Darlehensnehmers kann die Beratung unter Nutzung von Fernkommunikationsmitteln erfolgen. Im Zuge der Beratung hat der Darlehensgeber

1. den Finanzbedarf des Darlehensnehmers zu ermitteln, der zur Inanspruchnahme der Überziehung geführt hat,
2. dem Darlehensnehmer gegebenenfalls verfügbare kostengünstigere Finanzprodukte zu erläutern, die geeignet sind, seinen Finanzbedarf zu decken, und
3. am Ende eine Handlungsempfehlung auszusprechen und zu begründen.

(3) Die Beratung einschließlich der Handlungsempfehlung ist vom Darlehensgeber zu dokumentieren. Kann der Darlehensgeber dem Darlehensnehmer kein geeignetes kostengünstigeres Finanzprodukt empfehlen oder ist der Darlehensgeber zum Abschluss eines Vertrags über ein solches Finanzprodukt nicht bereit, so hat er die Gründe hierfür in der Dokumentation anzugeben. Im Anschluss an die Beratung hat er dem Darlehensnehmer eine Ausfertigung der Dokumentation in Textform zu übermitteln.

(4) Nimmt der Darlehensnehmer das Beratungsangebot nicht an oder wird ein Vertrag über ein geeignetes kostengünstigeres Finanzprodukt nicht geschlossen, so ist das Beratungsangebot in regelmäßigen Abständen so lange zu wiederholen, wie die Voraussetzungen gemäß Absatz 1 vorliegen. Dies gilt nicht, wenn der Darlehensnehmer ausdrücklich erklärt, keine weiteren entsprechenden Beratungsangebote erhalten zu wollen.“

21. § 505 wird wie folgt geändert:

a) Dem Absatz 2 wird folgender Satz angefügt:

„§ 504a gilt entsprechend.“

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

22. Nach § 505 werden die folgenden §§ 505a bis 505e eingefügt:

„§ 505a

Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung bei Verbraucherdarlehensverträgen

(1) Der Darlehensgeber hat vor dem Abschluss eines Verbraucherdarlehensvertrags die Kreditwürdigkeit des Darlehensnehmers zu prüfen. Der Darlehensgeber darf den Verbraucherdarlehensvertrag nur abschließen, wenn aus der Kreditwürdigkeits-

prüfung hervorgeht, dass bei einem Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag keine erheblichen Zweifel daran bestehen und dass es bei einem Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag wahrscheinlich ist, dass der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen, die im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag stehen, vertragsgemäß nachkommen wird.

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

§ 505b

Kreditwürdigkeitsprüfung bei Verbraucherdarlehensverträgen

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

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

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

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

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

§ 505c

Weitere Anforderungen bei grundpfandrechtlich besicherten Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen

(1) Darlehensgeber, die grundpfandrechtlich besicherte Immobilien-Verbraucherdarlehen vergeben, haben

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

(2) Die Qualifikation des Gutachters, seine Teilnahme an Qualifizierungsmaßnahmen sowie seine Unabhängigkeit sind nachzuweisen. Die Nachweise sind auf einem dauerhaften Datenträger zu dokumentieren und aufzubewahren.

§ 505d

Verstoß gegen die Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung

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

1. ein im Darlehensvertrag vereinbarter gebundener Sollzins auf den marktüblichen Zinssatz am Kapitalmarkt für Anlagen in Hypothekendarlehen und öffentliche Pfandbriefe, deren Laufzeit derjenigen der Sollzinsbindung entspricht, und
2. ein im Darlehensvertrag vereinbarter veränderlicher Sollzins auf den marktüblichen Zinssatz, zu dem europäische Banken einander Anleihen in Euro mit einer Laufzeit von drei Monaten gewähren.

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

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

(3) Die Absätze 1 und 2 finden keine Anwendung, soweit der Mangel der Kreditwürdigkeitsprüfung darauf beruht, dass der Darlehensnehmer dem Darlehensgeber Informationen im Sinne des § 505b Absatz 1 bis 3 wissentlich vorenthalten oder diese gefälscht hat.

§ 505e

Kreditinstitute und Zahlungsdienstleister

Die §§ 505a bis 505d gelten nicht für Darlehensgeber, die Kreditinstitute im Sinne des Kreditwesengesetzes oder Zahlungsdienstleister im Sinne des Zahlungsdienstleistungsgesetzes sind.“

23. § 506 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:
- aa) In Satz 1 werden vor den Wörtern „Vorschriften der“ die Wörter „für Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge geltenden“ und werden nach der Angabe „491 a bis 502“ die Wörter „sowie 505a bis 505e“ eingefügt.
- bb) Folgender Satz wird angefügt:
- „Bezieht sich der entgeltliche Zahlungsaufschub oder die sonstige entgeltliche Finanzierungshilfe auf den Erwerb oder die Erhaltung des Eigentums an Grundstücken, an bestehenden oder zu errichtenden Gebäuden oder auf den Erwerb oder die Erhaltung von grundstückgleichen Rechten oder ist der Anspruch des Unternehmers durch ein Grundpfandrecht gesichert, so sind die für Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge geltenden, in Satz 1 genannten Vorschriften sowie die §§ 503 und 505a bis 505e entsprechend anwendbar.“
- b) Absatz 4 wird wie folgt geändert:
- aa) In Satz 1 wird die Angabe „§ 491 Abs. 2 und 3“ durch die Wörter „§ 491 Absatz 2 Satz 2 Nummer 1 bis 5, Absatz 3 Satz 3 und Absatz 4“ ersetzt.
- bb) In Satz 2 wird die Angabe „§ 491 Abs. 2 Nr. 1“ durch die Wörter „§ 491 Absatz 2 Satz 2 Nummer 1“ ersetzt.
24. In § 507 Absatz 1 Satz 1 wird die Angabe „Satz 3“ durch die Wörter „Satz 2 zweiter Halbsatz“ ersetzt.
25. In § 508 Satz 1 wird nach der Angabe „§ 498“ die Angabe „Absatz 1“ eingefügt.
26. § 509 wird aufgehoben.
27. § 510 Absatz 3 wird wie folgt geändert:
- a) Satz 1 wird wie folgt gefasst:
- „Das Widerrufsrecht nach Absatz 2 gilt nicht in dem in § 491 Absatz 2 Satz 2 Nummern 1 bis 5, Absatz 3 Satz 3 und Absatz 4 bestimmten Umfang.“
- b) In Satz 2 wird nach der Angabe „Absatz 2“ die Angabe „Satz 2“ eingefügt.
28. Nach § 510 wird folgender Untertitel 4 eingefügt:

„Untertitel 4

Beratungsleistungen bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen

§ 511

Beratungsleistungen bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen

(1) Bevor der Darlehensgeber dem Darlehensnehmer individuelle Empfehlungen zu einem oder mehreren Geschäften erteilt, die im Zusammenhang mit einem Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag stehen (Beratungsleistungen), hat er den Darlehensnehmer über die sich aus Artikel 247 § 18 des Einführungsgesetzes zum Bürger-

lichen Gesetzbuche ergebenden Einzelheiten in der dort vorgesehenen Form zu informieren.

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

(3) Der Darlehensgeber hat dem Darlehensnehmer aufgrund der Prüfung gemäß Absatz 2 ein geeignetes oder mehrere geeignete Produkte zu empfehlen oder ihn darauf hinzuweisen, dass er kein Produkt empfehlen kann. Die Empfehlung oder der Hinweis ist dem Darlehensnehmer auf einem dauerhaften Datenträger zur Verfügung zu stellen.“

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

„§ 655a

Darlehensvermittlungsvertrag

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

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

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

(2) Der Darlehensvermittler ist verpflichtet, den Verbraucher nach Maßgabe des Artikels 247 § 13 Absatz 2 und § 13b Absatz 1 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche zu informieren. Der Darlehensvermittler ist gegenüber dem Verbraucher zusätzlich wie ein Darlehensgeber gemäß § 491a verpflichtet. Satz 2 gilt nicht für Warenlieferanten oder Dienstleistungserbringer, die in lediglich untergeordneter Funktion als Darlehensvermittler von Allgemein-Verbraucherdarlehen oder von

entsprechenden entgeltlichen Finanzierungshilfen tätig werden, etwa indem sie als Nebenleistung den Abschluss eines verbundenen Verbraucherdarlehensvertrags vermitteln.

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

34. In § 655b Absatz 2 werden nach der Angabe „Artikel 247 § 13 Abs. 2“ die Wörter „sowie § 13b Absatz 1 und 3“ eingefügt.

35. § 655c Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Der Verbraucher ist zur Zahlung der Vergütung für die Tätigkeiten nach § 655a Absatz 1 nur verpflichtet, wenn infolge der Vermittlung, des Nachweises oder aufgrund der sonstigen Tätigkeit des Darlehensvermittlers das Darlehen an den Verbraucher geleistet wird und ein Widerruf des Verbrauchers nach § 355 nicht mehr möglich ist.“

36. In § 655d Satz 1 werden nach den Wörtern „nach § 655c Satz 1“ die Wörter „sowie eines gegebenenfalls vereinbarten Entgelts für Beratungsleistungen“ eingefügt.

37. In § 655e Absatz 2 wird die Angabe „§ 512“ durch die Angabe „§ 513“ ersetzt.

38. § 675a wird wie folgt geändert:

a) Der Wortlaut wird Absatz 1.

b) Die folgenden Absätze 2 bis 4 werden angefügt:

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

1. die Identität und Anschrift des Darlehensgebers oder Vermittlers,
2. die Zwecke, für die das Darlehen verwendet werden kann,
3. die möglichen Formen von Sicherheiten, gegebenenfalls einschließlich eines Hinweises darauf, dass die Grundstücke oder grundstücksgleichen Rechte, an denen die Sicherheiten bestellt werden, in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union belegen sein dürfen,
4. die möglichen Laufzeiten der Darlehensverträge,
5. die angebotenen Arten von Sollzinssätzen, jeweils mit dem Hinweis, ob diese als feste oder veränderliche Zinssätze oder in beiden Varianten angeboten werden; die Merkmale eines festen und eines veränderlichen Zinssatzes, einschließlich der sich hieraus ergebenden Konsequenzen für den Darlehensnehmer, sind kurz darzustellen,

6. ein repräsentatives Beispiel des Nettodarlehensbetrags, der Gesamtkosten, des Gesamtbetrags und des effektiven Jahreszinses,
7. einen Hinweis auf mögliche weitere, im Zusammenhang mit einem Darlehensvertrag anfallende Kosten, die nicht in den Gesamtkosten des Darlehens enthalten sind,
8. die verschiedenen möglichen Optionen zur Rückzahlung des Darlehens einschließlich der Anzahl, Häufigkeit und Höhe der regelmäßigen Rückzahlungsraten,
9. gegebenenfalls einen klaren und prägnanten Hinweis darauf, dass die Einhaltung der Bedingungen des Darlehensvertrags nicht in jedem Fall gewährleistet, dass damit der in Anspruch genommene Darlehensbetrag vollständig zurückgezahlt werden wird,
10. die Bedingungen, die für eine vorzeitige Rückzahlung gelten,
11. Auskunft darüber, ob für den Vertragsschluss eine Bewertung des Werts des belasteten Grundstücks oder des Werts des zu erwerbenden oder zu erhaltenden Grundstücks, Gebäudes oder grundstückgleichen Rechts erforderlich ist und, falls ja, wer dafür verantwortlich ist, dass die Bewertung durchgeführt wird, sowie Informationen darüber, ob dem Darlehensnehmer hierdurch Kosten entstehen,
12. Auskunft über die Nebenleistungen, die der Darlehensnehmer erwerben muss, damit ihm das Darlehen überhaupt oder nach den vorgesehenen Vertragsbedingungen gewährt wird, und gegebenenfalls einen Hinweis darauf, dass die Nebenleistungen von einem anderen Anbieter als dem Darlehensgeber erworben werden können, und
13. eine allgemeine Warnung vor möglichen Konsequenzen für den Fall, dass der Darlehensnehmer die mit dem Darlehensvertrag eingegangenen Verpflichtungen nicht einhält.

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

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

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

Artikel 2

Änderungen des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche

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

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

„§ ... [einsetzen: nächste bei der Verkündung freie Zählbezeichnung] Übergangsvorschrift zum Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie

Auf Schuldverhältnisse, die vor dem 21. März 2016 entstanden sind, sind das Bürgerliche Gesetzbuch und das Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche jeweils in der bis dahin geltenden Fassung anzuwenden.“

2. In Artikel 246 Absatz 1 Nummer 3 werden nach dem Wort „Versandkosten“ die Wörter „und alle sonstigen Kosten“ eingefügt.
3. Artikel 247 wird wie folgt geändert:
 - a) § 1 wird wie folgt gefasst:

„§ 1

Vorvertragliche Informationen bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen

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

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

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

b) § 2 wird wie folgt geändert:

aa) Die Überschrift wird wie folgt gefasst:

„§ 2

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

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

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

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

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

cc) Der bisherige Absatz 3 wird Absatz 4 und in Satz 2 wird vor den Wörtern „Musters auch die“ das Wort „ausgefüllten“ eingefügt.

c) Der Überschrift von § 3 werden die Wörter „bei Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen“ angefügt.

d) § 4 wird wie folgt geändert:

aa) Der Überschrift werden die Wörter „bei Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen“ angefügt.

bb) In Absatz 1 werden in dem Satzteil vor Nummer 1 nach den Wörtern „Die Unterrichtung muss“ die Wörter „bei Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen“ eingefügt.

cc) In Absatz 2 wird das Wort „erteilt“ durch das Wort „übermittelt“ und die Angabe „13“ durch „13a“ ersetzt.

e) § 5 wird wie folgt geändert:

aa) Der Wortlaut wird Absatz 1.

bb) Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Wählt der Darlehensnehmer für die Vertragsanbahnung bei Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen Kommunikationsmittel, die die Übermittlung der vorstehenden Informationen in der in § 2 vorgesehenen Form nicht gestatten, ist die vollständige Unterrichtung nach § 2 unverzüglich nachzuholen“.

cc) Folgender Absatz 2 wird angefügt:

„(2) Bei Telefongesprächen, die sich auf Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge beziehen, muss die Beschreibung der wesentlichen Merkmale nach Artikel 246b § 1 Absatz 1 Nummer 5 zumindest die Angaben nach Teil A Abschnitt 2 bis 5 des ESIS-Merkblatts gemäß dem Muster in Anlage 6 enthalten.“

f) Dem § 6 Absatz 1 werden folgende Sätze angefügt:

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

g) § 7 wird wie folgt geändert:

aa) Der Wortlaut wird Absatz 1 und die Wörter „Der Verbraucherdarlehensvertrag muss klar und verständlich folgende Angaben enthalten, soweit sie für den Vertrag bedeutsam sind“ werden durch die Wörter „Der Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag muss folgende klar und verständlich formulierte weitere Angaben enthalten, soweit sie für den Vertrag bedeutsam sind“ ersetzt.

bb) Folgender Absatz 2 wird angefügt:

„(2) Der Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag muss folgende klar und verständlich formulierte weitere Angaben enthalten, soweit sie für den Vertrag bedeutsam sind:

1. die Voraussetzungen und die Berechnungsmethode für den Anspruch auf Vorfälligkeitsentschädigung, soweit der Darlehensgeber beabsichtigt, diesen Anspruch geltend zu machen, falls der Darlehensnehmer das Darlehen vorzeitig zurückzahlt, und die sich aus § 493 Absatz 5 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ergebenden Rechte,
2. bei einem Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag in Fremdwährung auch die sich aus den §§ 503 und 493 Absatz 4 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ergebenden Rechte.“

h) § 8 wird wie folgt geändert:

aa) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aaa) In Satz 1 wird das Wort „Verbraucherdarlehensvertrags“ durch das Wort „Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrags“ ersetzt.

- bbb) In Satz 2 werden die Wörter „und im Vertrag“ gestrichen.
- bb) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 2 eingefügt:
- „(2) Werden im Zusammenhang mit einem Verbraucherdarlehensvertrag Kontoführungsgebühren erhoben, so sind diese sowie die Bedingungen, unter denen die Gebühren angepasst werden können, im Vertrag anzugeben.“
- cc) Der bisherige Absatz 2 wird Absatz 3.
- i) § 9 wird aufgehoben.
- j) In § 10 Absatz 2 wird nach der Angabe „des § 5“ die Angabe „Absatz 1“ eingefügt.
- k) § 11 wird wie folgt geändert:
- aa) In der Überschrift und in Absatz 1 in dem Satzteil vor Nummer 1 wird jeweils das Wort „Umschuldungen“ durch die Wörter „Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen zur Umschuldung“ ersetzt.
- bb) In Absatz 2 wird nach der Angabe „des § 5“ die Angabe „Absatz 1“ eingefügt.
- l) § 13 wird wie folgt geändert:
- aa) Der Überschrift werden die Wörter „bei Verbraucherdarlehensverträgen“ angefügt.
- bb) In Absatz 1 werden die Wörter „die Angabe nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 und“ gestrichen.
- cc) Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 wird wie folgt gefasst:
- „2. die Tatsache, ob er für die Vermittlung von einem Dritten ein Entgelt oder sonstige Anreize erhält, sowie gegebenenfalls die Höhe,“.
- m) Nach § 13 werden die folgenden §§ 13a und 13b eingefügt:

„§ 13a

Besondere Regelungen für Darlehensvermittler bei Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen

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

§ 13b

Besondere Regelungen für Darlehensvermittler bei Immobilien- Verbraucherdarlehensverträgen

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

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

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

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

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

n) § 15 wird wie folgt geändert:

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

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

bb) Folgender Absatz 3 wird angefügt:

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

o) Folgender § 18 wird angefügt:

„§ 18

Vorvertragliche Informationen bei Beratungsleistungen für Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge

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

1. inwieweit nur eigene Produkte und inwieweit darüber hinausgehend auch eine größere Anzahl von Produkten anderer Anbieter berücksichtigt, die auf dem Markt erhältlich sind,
2. wie hoch das Entgelt ist, sofern ein solches für die Beratungsleistungen verlangt wird.

Lässt sich die Höhe des Entgelts nach Satz 1 Nummer 2 noch nicht bestimmen, ist über die Methode zu informieren, die für die Berechnung verwendet wird.

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

4. In Anlage 1 wird in Gestaltungshinweis 1 die Angabe „1.“ gestrichen.
5. Die Anlage 6 erhält die aus der Anlage 1 zu diesem Gesetz ersichtliche Fassung.
6. In Anlage 7 werden im Gestaltungshinweis 4 die Wörter „Ist das Darlehen durch ein Grundpfandrecht gesichert,“ durch die Wörter „Bei einem Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag“ ersetzt.

Artikel 3

Zivilprozessordnung

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

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

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

Artikel 4

Verordnung zur Einführung von Vordrucken für das Mahnverfahren

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

Artikel 5

Verordnung zur Einführung von Vordrucken für das arbeitsgerichtliche Mahnverfahren

In § 2 Absatz 1 der Verordnung zur Einführung von Vordrucken für das arbeitsgerichtliche Mahnverfahren vom 15. Dezember 1977 (BGBl. I S. 2625), die zuletzt durch Artikel 19 Absatz 5 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2355) geändert worden ist, wird jeweils die Angabe „§§ 491 bis 509“ durch die Angabe „§§ 491 bis 508“ ersetzt.

Artikel 6

Unterlassungsklagengesetz

In § 14 Absatz 1 Nummer 2 des Unterlassungsklagengesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 2002 (BGBl. I S. 3422, 4346), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3714) geändert worden ist, werden die Wörter „der §§ 491 bis 509“ durch die Wörter „der §§ 491 bis 508, 511 und 655a bis 655d sowie 675a Absatz 2“ ersetzt.

Artikel 7

Änderung der Gewerbeordnung

Die Gewerbeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Februar 1999 (BGBl. I S. 202), die zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 934) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:
 - a) Nach der Angabe zu § 34h wird folgende Angabe eingefügt:

„§ 34i Immobilienkreditvermittler“.

b) Die Angabe zu § 154 wird wie folgt gefasst:

„§ 154 Bekanntmachung von Entscheidungen“.

c) Folgende Angabe wird angefügt:

„§ 160 Übergangsregelungen zu den §§ 34c und 34i“.

2. § 11a wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 werden die Wörter „und § 34h Absatz 1 Satz 4“ durch ein Komma und die Wörter „§ 34h Absatz 1 Satz 4 und § 34i Absatz 7“ ersetzt.

bb) In Satz 3 werden nach den Wörtern „Anlegern und Versicherungsunternehmen“ die Wörter „sowie Kreditnehmern und Kreditgebern“ eingefügt.

b) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 1a eingefügt:

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

c) Nach Absatz 3a wird folgender Absatz 3b eingefügt:

„(3b) Die für die Erlaubniserteilung nach § 34i Absatz 1 zuständige Behörde teilt der Registerbehörde unverzüglich die für die Eintragung nach § 34i Absatz 7 erforderlichen Angaben sowie die Aufhebung der Erlaubnis nach § 34i Absatz 1 mit. Bei Erhalt der Mitteilung über die Aufhebung der Erlaubnis nach § 34i Absatz 1 hat die Registerbehörde unverzüglich die zu dem Betroffenen gespeicherten Daten zu löschen.“

d) In Absatz 4 werden nach den Wörtern „auch in Verbindung mit § 34e Absatz 2,“ die Wörter „und § 34i Absatz 7“ eingefügt.

e) In Absatz 5 Nummer 1 werden nach den Wörtern „der Eintragungspflichtigen“ die Wörter „sowie der nach § 34i Absatz 4 von der Erlaubnispflicht befreiten Gewerbetreibenden“ eingefügt.

f) Absatz 6 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 1 wird wie folgt geändert:

aaa) In den Nummern 1 und 2 werden jeweils nach dem Wort „Versicherungsvermittler“ das Wort „oder“ durch ein Komma ersetzt und nach dem Wort „Versicherungsberater“ die Wörter „oder Immobilienkreditvermittler“ eingefügt.

bbb) Nummer 3 Satz 1 wird durch die folgenden Sätze ersetzt:

„Soweit von dem betreffenden Mitglied- oder Vertragsstaat nach Artikel 6 Absatz 2 der Richtlinie 2002/92/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 9. Dezember 2002 über Versicherungsvermittlung (ABl. L 9 vom 15.1.2003, S. 3) gefordert, teilt die Registerbehörde im Falle des Absatzes 4 die Absicht des nach § 34d Absatz 7, auch in Verbindung mit § 34e Absatz 2, Eintragungspflichtigen der zuständigen Behörde des anderen Mitglied- oder Vertragsstaates mit und unterrichtet gleichzeitig den Eintragungspflichtigen. Dieses Verfahren findet im Falle des Absatzes 4 auf die Absichtserklärung des nach § 34i Absatz 7 Eintragungspflichtigen entsprechende Anwendung.“

bb) In Satz 2 werden nach dem Wort „erfolgt“ die Wörter „für die Tätigkeit von Versicherungsvermittlern und Versicherungsberatern“ eingefügt.

cc) Folgender Satz wird angefügt:

„Für die Tätigkeit von Immobilienkreditvermittlern erfolgt die Zusammenarbeit, insbesondere die Übermittlung von Informationen, jeweils über die [Kontaktstelle noch offen].“

g) Absatz 7 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Die Registerbehörde, die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht und die Behörden, die für die Erlaubniserteilung nach § 34d Absatz 1 Satz 1, § 34e Absatz 1 Satz 1, § 34f Absatz 1 Satz 1, auch in Verbindung mit § 34h Absatz 1 Satz 4, und § 34i Absatz 1 Satz 1, für die Untersagung nach § 35, für die Entgegennahme der Gewerbeanzeige nach § 14 oder für die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten zuständig sind, dürfen einander auch ohne Ersuchen Informationen einschließlich personenbezogener Daten übermitteln. Satz 1 gilt nur, soweit dies zur Erfüllung der jeweiligen Aufgaben erforderlich ist, die mit der Tätigkeit von Versicherungsvermittlern, Versicherungsberatern, Finanzanlagenvermittlern, Honorar-Finanzanlagenberatern und Immobilienkreditvermittlern zusammenhängen.“

h) Absatz 8 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Alle Personen, die im Rahmen des für Versicherungsvermittler, Versicherungsberater, Finanzanlagenvermittler, Honorar-Finanzanlagenberater und Immobilienkreditvermittler geltenden Registrierungsverfahrens oder der Überprüfung der Einhaltung der Voraussetzungen für die Tätigkeit als Versicherungsvermittler, Versicherungsberater, Finanzanlagenvermittler, Honorar-Finanzanlagenberater oder Immobilienkreditvermittler zur Entgegennahme oder Erteilung von Informationen verpflichtet sind, unterliegen dem Berufsgeheimnis.“

3. In § 13b Absatz 3 wird nach der Angabe „34h“ ein Komma und die Angabe „34i“ eingefügt.

4. § 29 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 wird wie folgt gefasst:

„1. die einer Erlaubnis nach den §§ 30, 33a, 33c, 33d, 33i, 34, 34a, 34b, 34c, 34d, 34e, 34f, 34h oder 34i bedürfen oder nach § 34i Absatz 4 von der Erlaubnispflicht befreit sind,“.

5. In § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 werden nach dem Wort „Darlehensverträgen“ die Wörter „mit Ausnahme von Immobiliardarlehensverträgen im Sinne des § 34i Absatz 1 Satz 1“ eingefügt.

6. Nach § 34h wird folgender § 34i eingefügt:

„§ 34i

Immobilienkreditvermittler

(1) Wer gewerbsmäßig den Abschluss von Immobilienkreditverträgen, die entweder durch ein Grundpfandrecht besichert sind oder die für den Erwerb oder die Erhaltung des Eigentums an Grundstücken, an bestehenden oder zu errichtenden Gebäuden oder für den Erwerb oder die Erhaltung von grundstücksgleichen Rechten bestimmt sind, vermitteln oder Dritte zu solchen Verträgen beraten will (Immobilienkreditvermittler), bedarf der Erlaubnis der zuständigen Behörde. Die Erlaubnis kann inhaltlich beschränkt und mit Auflagen verbunden werden, soweit dies zum Schutz der Allgemeinheit oder der Kreditnehmer erforderlich ist; unter derselben Voraussetzung ist auch die nachträgliche Aufnahme, Änderung und Ergänzung von Auflagen zulässig.

(2) Die Erlaubnis ist zu versagen, wenn

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

(3) Keiner Erlaubnis nach Absatz 1 Satz 1 bedürfen

1. Kreditinstitute, für die eine Erlaubnis nach § 32 Absatz 1 des Kreditwesengesetzes erteilt wurde, und Zweigstellen von Unternehmen im Sinne des § 53b Absatz 1 Satz 1 des Kreditwesengesetzes,
2. Zweigstellen von Unternehmen, die nach § 53b Absatz 7 des Kreditwesengesetzes Kreditverträge zwischen Kreditinstituten vermitteln dürfen, soweit sich ihre Tätigkeit nach Absatz 1 auf die Vermittlung von Kreditverträgen zwischen Kreditinstituten beschränkt.

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

(5) Wer als Gewerbetreibender nach den Absätzen 1 und 4 eine unabhängige Beratung anbietet oder als unabhängiger Berater auftritt (Honorar-Immobilienkreditberater), muss seiner Empfehlung eine hinreichende Anzahl von Immobilienkreditverträgen, die auf dem Markt angeboten werden, zu Grunde legen und darf vom Kreditgeber keine Zuwendungen annehmen oder von ihm in anderer Weise abhängig sein.

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

(7) Gewerbetreibende nach Absatz 1 sind verpflichtet, sich unverzüglich nach Aufnahme ihrer Tätigkeit in das Register nach § 11a Absatz 1 eintragen zu lassen. Änderungen gegenüber den im Register gespeicherten Daten sind der Registerbehörde unverzüglich mitzuteilen.

(8) Gewerbetreibende nach Absatz 1 haben die unmittelbar bei der Vermittlung oder Beratung mitwirkenden oder dafür verantwortlichen Personen unverzüglich nach Aufnahme ihrer Tätigkeit in das Register nach § 11a Absatz 1 eintragen zu lassen. Änderungen gegenüber den im Register gespeicherten Daten sind der Registerbehörde unverzüglich mitzuteilen.

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

1. den Umfang der Verpflichtungen des Immobilienkreditvermittlers bei der Ausübung des Gewerbes, insbesondere über
 - a) die Pflicht, die erhaltenen Vermögenswerte des Kreditnehmers getrennt zu verwalten,
 - b) die Pflicht, nach der Ausführung des Auftrags dem Kreditnehmer Rechnung zu legen,

- c) die Pflicht, der zuständigen Behörde Anzeige beim Wechsel der mit der Leitung des Betriebes oder einer Zweigniederlassung beauftragten Personen zu erstatten und hierbei bestimmte Angaben zu machen,
 - d) die Verhaltens- und Informationspflichten gegenüber dem Kreditnehmer, einschließlich der Pflicht, Provisionen und andere Zuwendungen offenzulegen,
 - e) die Pflicht, Bücher zu führen und die notwendigen Daten über einzelne Geschäftsvorgänge sowie über die Kreditnehmer aufzuzeichnen,
2. die Inhalte und das Verfahren für eine Sachkundeprüfung nach Absatz 2 Nummer 4, die Ausnahmen von der Erforderlichkeit der Sachkundeprüfung, die Gleichstellung anderer Berufsqualifikationen mit der Sachkundeprüfung, die Zuständigkeit der Industrie- und Handelskammern sowie die Berufung eines Aufgabenauswahlausschusses,
 3. den Umfang und die inhaltlichen Anforderungen an die nach Absatz 2 Nummer 3 erforderliche Haftpflichtversicherung, insbesondere über die Höhe der Mindestversicherungssumme, die nach dem in Artikel 29 Absatz 2 Buchstabe a der Richtlinie 2014/17/EU vorgesehenen Verfahren festgelegt wird, die Bestimmung der zuständigen Stelle im Sinne des § 117 Absatz 2 des Versicherungsvertragsgesetzes, über den Nachweis des Bestehens einer Haftpflichtversicherung und über die Anzeigepflichten des Versicherungsunternehmens gegenüber den Behörden und den Versicherungsnehmern,
 4. die Anforderungen und Verfahren, die zur Durchführung der Richtlinie 2005/36/EG Anwendung finden sollen auf Inhaber von Berufsqualifikationen, die in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum erworben worden sind und deren Inhaber im Inland vorübergehend oder dauerhaft als Immobilienkreditvermittler tätig werden wollen und nicht die Voraussetzungen des Absatzes 4 erfüllen,
 5. die Ausgestaltung der Vergütungssysteme im Hinblick auf eine angemessene, transparente und den berechtigten Interessen der Kreditnehmer nicht entgegenstehende Vergütung im Sinne des Artikels 7 Absatz 2 und 4 der Richtlinie 2014/17/EU für in dem Gewerbebetrieb beschäftigte Personen, insbesondere Vorschriften über die Ausgestaltung des Verhältnisses zwischen der variablen und der fixen Vergütung sowie der Vergütungsinstrumente für die variable Vergütung,
 6. die Anforderungen und Verfahren für die grenzüberschreitende Verwaltungszusammenarbeit mit den zuständigen Behörden eines anderen Mitgliedstaates der Europäischen Union, mit den zuständigen Behörden eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum sowie der Europäischen Bankenaufsichtsbehörde im Sinne der Artikel 32 Absatz 3, Artikel 34 Absatz 2 bis 5, Artikel 36 und 37 der Richtlinie 2014/17/EU, insbesondere über
 - a) Einzelheiten des in § 11a Absatz 4 festgelegten Verfahrens,
 - b) Einzelheiten der Zusammenarbeit und des Informationsaustauschs mit den zuständigen Behörden eines anderen Mitgliedstaates der Europäischen Union, mit den zuständigen Behörden eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum sowie der Europäischen Bankenaufsichtsbehörde, einschließlich der Befugnis der zuständigen Behörden des Herkunftsmitgliedstaates eines Gewerbetreibenden nach Absatz 4, in den Geschäftsräumen der Zweigniederlassung in Begleitung der zuständigen

Behörden Prüfungen des Betriebs vorzunehmen, soweit es zum Zwecke der Überwachung erforderlich ist.

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

7. In § 47 wird nach der Angabe „34h“ ein Komma und die Angabe „34i“ eingefügt.
8. § 55a Absatz 1 wird wie folgt geändert:
 - a) Nummer 5 wird Nummer 4.
 - b) Nach der neuen Nummer 4 wird folgende Nummer 5 eingefügt:

„5. Immobilienkreditverträge als Immobilienkreditvermittler im Sinne des § 34i Absatz 4 vermittelt oder Dritte zu solchen Verträgen berät;“
9. In § 57 Absatz 2 wird das Wort „sowie“ durch ein Komma ersetzt, werden nach den Wörtern „und Honorar-Finanzanlagenberaters“ die Wörter „sowie des Gewerbes des Immobilienkreditvermittlers“ und nach der Angabe „34f oder 34h“ die Angabe „sowie 34i“ eingefügt.
10. § 61a Absatz 2 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Für die Ausübung des Bewachungsgewerbes, des Versteigerergewerbes, des Gewerbes der Makler, Bauträger und Baubetreuer, des Versicherungsvermittlergewerbes, des Versicherungsberatergewerbes, des Gewerbes des Finanzanlagenvermittlers oder Honorar-Finanzanlagenberaters sowie des Gewerbes des Immobilienkreditvermittlers gelten § 34a Absatz 1 Satz 5 und Absatz 2 bis 5, § 34b Absatz 5 bis 8 und 10, § 34c Absatz 3 und 5, § 34d Absatz 6 bis 10, § 34e Absatz 2 bis 3, § 34f Absatz 4 bis 6, auch in Verbindung mit § 34h Absatz 1 Satz 4, § 34g und § 34i Absatz 5 bis 9 sowie die auf Grund des § 34a Absatz 2, des § 34b Absatz 8, des § 34c Absatz 3, des § 34d Absatz 8, des § 34e Absatz 3, des § 34g und des § 34i Absatz 9 erlassenen Rechtsvorschriften entsprechend.“
11. § 70a Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

„(2) Im Falle der selbständigen Ausübung des Bewachungsgewerbes, des Gewerbes der Makler, Bauträger und Baubetreuer, des Versicherungsvermittlergewerbes, des Versicherungsberatergewerbes, des Gewerbes des Finanzanlagenvermittlers und Honorar-Finanzanlagenberaters sowie des Gewerbes des Immobilienkreditvermittlers auf einer Veranstaltung im Sinne der §§ 64 bis 68 gelten die Versagungsgründe der §§ 34a, 34c oder 34d, auch in Verbindung mit § 34e, 34f oder § 34h, sowie § 34i entsprechend.“
12. § 71b Absatz 2 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Für die Ausübung des Bewachungsgewerbes, des Versteigerergewerbes, des Gewerbes der Makler, Bauträger und Baubetreuer, des Versicherungsvermittlergewerbes, des Versicherungsberatergewerbes, des Gewerbes des Finanzanlagenvermitt-

lers und Honorar-Finanzanlagenberaters sowie des Gewerbes des Immobilienkreditvermittlers gelten § 34a Absatz 1 Satz 5 und Absatz 2 bis 5, § 34b Absatz 5 bis 8 und 10, § 34c Absatz 3 und 5, § 34d Absatz 6 bis 10, § 34e Absatz 2 bis 3, § 34f Absatz 4 bis 6, § 34i Absatz 5 bis 8 sowie die auf Grund des § 34a Absatz 2, des § 34b Absatz 8, des § 34c Absatz 3, des § 34d Absatz 8, des § 34e Absatz 3, des § 34g und des § 34i Absatz 9 erlassenen Rechtsvorschriften entsprechend.“

13. § 144 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 Nummer 1 wird wie folgt geändert:

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

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

cc) Folgender Buchstabe n wird angefügt:

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

b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

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

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

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

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

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

14. In § 146 Absatz 2 Nummer 11a wird nach der Angabe „§ 34c Abs. 3“ das Wort „oder“ durch ein Komma ersetzt und werden nach den Wörtern „Nummer 4 oder Satz 2“ die Angabe „oder § 34i Absatz 9 Satz 1 Nummer 1 oder Nummer 3 oder Satz 2“ eingefügt.

15. Nach § 153b wird folgender § 154 eingefügt:

„§ 154

Bekanntmachung von Entscheidungen

(1) Die zuständige Behörde kann eine nicht mehr anfechtbare Entscheidung, die sie gegenüber Gewerbetreibenden nach § 34i wegen eines Verstoßes gegen Verbote oder Gebote dieses Gesetzes oder einer Rechtsverordnung nach § 34i Absatz 9 getroffen hat, öffentlich bekannt machen, wenn dies unter Abwägung der betroffenen Interessen zur Beseitigung oder Verhinderung von Missständen geboten ist. Hierunter fallen Entscheidungen, mit der

1. die erteilte Erlaubnis zurückgenommen oder widerrufen,
2. die Ausübung des Gewerbes untersagt oder
3. ein Bußgeld verhängen wird.

(2) Die Bekanntmachung ist spätestens nach fünf Jahren zu löschen.“

16. Folgender § 160 wird angefügt:

„§ 160

Übergangsregelungen zu den §§ 34c und 34i

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

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

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

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

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

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

Artikel 8

Änderung der Preisangabenverordnung

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

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

„Wer Verbrauchern gemäß § 13 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gewerbs- oder geschäftsmäßig oder regelmäßig in sonstiger Weise Waren oder Leistungen anbietet oder als Anbieter von Waren oder Leistungen gegenüber Verbrauchern unter Angabe von Preisen wirbt, hat die Preise anzugeben, die einschließlich der Umsatzsteuer und sonstiger Preisbestandteile zu zahlen sind (Gesamtpreise).“

- b) In Absatz 2 Satz 1 wird in dem Satzteil vor Nummer 1 das Wort „Letztverbraucher“ durch das Wort „Verbrauchern“ ersetzt.
- 2. In § 2 Absatz 1 Satz 1 und 2 sowie Absatz 2 wird jeweils das Wort „Letztverbraucher“ durch das Wort „Verbrauchern“ ersetzt.
- 3. In § 3 Satz 1 wird jeweils das Wort „Letztverbraucher“ durch das Wort „Verbraucher“ ersetzt.
- 4. § 6 wird wie folgt geändert:
 - a) Die Überschrift wird wie folgt gefasst:

„§ 6

Verbraucherdarlehen“.

- b) Absatz 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Wer Verbrauchern gewerbs- oder geschäftsmäßig oder regelmäßig in sonstiger Weise den Abschluss von Verbraucherdarlehen im Sinne des § 491 des Bürgerlichen Gesetzbuchs anbietet, hat als Preis die nach den Absätzen 2 bis 5 und 7 berechneten Gesamtkosten des Verbraucherdarlehens für den Verbraucher, ausgedrückt als jährlicher Prozentsatz des Nettodarlehensbetrags, soweit zutreffend einschließlich der Kosten gemäß Absatz 3 Nummer 1, anzugeben und als effektiven Jahreszins zu bezeichnen.“
 - bb) Satz 2 wird aufgehoben.
- c) Absatz 2 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Satz 1 wird das Wort „Vomhundertsatz“ durch die Wörter „effektive Jahreszins“ ersetzt.
 - bb) Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Bei der Berechnung des effektiven Jahreszinses wird von der Annahme ausgegangen, dass der Verbraucherdarlehensvertrag für den vereinbarten Zeitraum gilt und dass Kreditgeber und Verbraucher ihren Verpflichtungen zu den im Verbraucherdarlehensvertrag niedergelegten Bedingungen und Terminen nachkommen.“
 - cc) Die Sätze 3 bis 5 werden aufgehoben.
- d) Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

„(3) In die Berechnung des anzugebenden effektiven Jahreszinses sind für den vorgesehenen Zeitraum der Sollzinsbindung als Gesamtkosten die vom Verbraucher zu entrichtenden Zinsen und alle sonstigen Kosten einschließlich etwai-

ger Vermittlungskosten, die der Verbraucher im Zusammenhang mit dem Verbraucherdarlehensvertrag zu entrichten hat und die dem Kreditgeber bekannt sind, einzubeziehen. Satz 1 ist auf das Angebot eines Sollzinses für die Vertragslaufzeit nach Ablauf einer Sollzinsbindung entsprechend anzuwenden. Zu den sonstigen Kosten gehören:

1. Kosten für die Eröffnung und Führung eines spezifischen Kontos, die Kosten für die Verwendung eines Zahlungsmittels, mit dem sowohl Geschäfte auf diesem Konto getätigt als auch Verbraucherdarlehensbeträge in Anspruch genommen werden können, sowie sonstige Kosten für Zahlungsgeschäfte, wenn die Eröffnung oder Führung eines Kontos Voraussetzung dafür ist, dass das Verbraucherdarlehen überhaupt oder nach den vorgesehenen Vertragsbedingungen gewährt wird;
2. Kosten für die Immobilienbewertung, sofern eine solche Bewertung für die Gewährung des Verbraucherdarlehens erforderlich ist.

Nicht in die Berechnung der Gesamtkosten einzubeziehen sind soweit zutreffend:

1. Kosten, die vom Verbraucher bei Nichterfüllung seiner Verpflichtungen aus dem Verbraucherdarlehensvertrag zu tragen sind;
 2. Kosten für solche Versicherungen und für solche anderen Zusatzleistungen, die keine Voraussetzung für die Verbraucherdarlehensvergabe oder für die Verbraucherdarlehensvergabe zu den vorgesehenen Vertragsbedingungen sind;
 3. Kosten mit Ausnahme des Kaufpreises, die vom Verbraucher beim Erwerb von Immobilien, Waren oder Dienstleistungen unabhängig davon zu tragen sind, ob es sich um ein Bar- oder Verbraucherdarlehensgeschäft handelt;
 4. Gebühren für die Eintragung der Eigentumsübertragung oder der Übertragung eines grundstücksgleichen Rechts in das Grundbuch;
 5. Notarkosten.“
- e) In Absatz 4 wird jeweils das Wort „Vomhundertsatzes“ durch die Wörter „effektiven Jahreszinses“ und das Wort „Kreditvertrags“ durch das Wort „Verbraucherdarlehensvertrags“ ersetzt.
- f) In Absatz 5 wird das Wort „Vomhundertsatzes“ durch die Wörter „effektiven Jahreszinses“ ersetzt.
- g) Absatz 6 wird wie folgt gefasst:
- „(6) Ist der Abschluss eines Vertrags über die Inanspruchnahme einer Nebenleistung, insbesondere eines Versicherungsvertrags oder allgemein einer Mitgliedschaft, zwingende Voraussetzung dafür, dass das Verbraucherdarlehen überhaupt oder nach den vorgesehenen Vertragsbedingungen gewährt wird, und können die Kosten der Nebenleistung nicht im Voraus bestimmt werden, so ist in klarer, eindeutiger und auffallender Art und Weise darauf hinzuweisen,
1. dass eine Verpflichtung zum Abschluss des Vertrages über die Nebenleistung besteht und
 2. wie hoch der effektive Jahreszins des Verbraucherdarlehens ist.“
- h) Absatz 7 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Bei Bauspardarlehen ist bei der Berechnung des anzugebenden effektiven Jahreszinses davon auszugehen, dass im Zeitpunkt der Verbraucherdarlehensauszahlung das vertragliche Mindestsparguthaben angespart ist.“

bb) In Satz 2 wird das Wort „Darlehensanteil“ durch das Wort „Verbraucherdarlehensanteil“ ersetzt.

cc) In Satz 3 wird das Wort „Krediten“ durch das Wort „Verbraucherdarlehen“ ersetzt.

dd) Folgender Satz wird angefügt:

„Bei vor- oder zwischenfinanzierten Bauspardarlehen gemäß Satz 3 ist für das Gesamtprodukt aus Bauspardarlehen und Bausparvertrag der effektive Jahreszins für die Gesamtlaufzeit anzugeben.“

5. § 6a wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift wird wie folgt gefasst:

„§ 6a

Werbung für Verbraucherdarlehen“.

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

„(1) Jegliche Kommunikation für Werbe- und Marketingzwecke, die Verbraucherdarlehen betrifft, hat den Kriterien der Redlichkeit und Eindeutigkeit zu genügen und darf nicht irreführend sein. Insbesondere sind Formulierungen unzulässig, die beim Verbraucher falsche Erwartungen in Bezug auf die Möglichkeit, ein Verbraucherdarlehen zu erhalten, oder die Kosten eines Verbraucherdarlehens wecken.

(2) Wer gegenüber Verbrauchern für den Abschluss eines Verbraucherdarlehensvertrages wirbt, ohne die Zinssätze oder sonstige dem Verbraucher entstehende Kosten anzugeben, muss mit einem auffallend gestalteten Hinweis in klarer, verständlicher Sprache den effektiven Jahreszins angeben.

(3) Wer gegenüber Verbrauchern für den Abschluss eines Verbraucherdarlehensvertrages mit Zinssätzen oder sonstigen Zahlen, die die Kosten betreffen, wirbt, hat in klarer, eindeutiger und auffallender Art und Weise anzugeben:

1. die Identität und Anschrift des Kreditgebers oder gegebenenfalls des Darlehensvermittlers,
2. den Nettodarlehensbetrag,
3. den Sollzinssatz und die Auskunft, ob es sich um einen festen oder einen variablen Zinssatz oder eine Kombination aus beiden handelt, sowie Einzelheiten aller für den Verbraucher anfallenden, in die Gesamtkosten einbezogenen Kosten,
4. den effektiven Jahreszins.

In der Werbung ist der effektive Jahreszins mindestens genauso hervorzuheben wie jeder andere Zinssatz. Außerdem sind soweit zutreffend folgende Angaben zu machen:

1. der vom Verbraucher zu zahlende Gesamtbetrag,
2. die Laufzeit des Verbraucherdarlehensvertrags,
3. die Höhe der Raten,
4. die Anzahl der Raten,
5. bei Immobilier-Verbraucherdarlehen der Hinweis, dass der Verbraucherdarlehensvertrag durch eine Grundschuld, eine vergleichbare Sicherheit oder durch ein Recht an der Wohnimmobilie gesichert wird,
6. bei Immobilier-Verbraucherdarlehen in Fremdwährung einen Warnhinweis, dass sich mögliche Wechselkursschwankungen auf die Höhe des vom Verbraucher zu zahlenden Gesamtbetrags auswirken könnten.“

c) Der bisherige Absatz 3 wird Absatz 4 und Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Die in Absatz 3 genannten Angaben sind mit Ausnahme der Angaben nach Satz 1 Nummer 1 und Satz 3 Nummer 5 und 6 mit einem Beispiel zu versehen.“

d) Der bisherige Absatz 4 wird Absatz 5.

e) Es wird folgender Absatz 6 angefügt:

„(6) Die Informationen nach den Absätzen 3 und 5 müssen in Abhängigkeit vom Medium, das für die Werbung gewählt wird, akustisch gut verständlich oder deutlich lesbar sein.“

6. Nach § 6b wird folgender § 6c eingefügt:

„§ 6c

Entgeltliche Finanzierungshilfen

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

7. In § 9 Absatz 1 Nummer 1 wird das Wort „Letztverbrauchern“ durch das Wort „Verbrauchern“ und das Wort „Letztverbraucher“ durch das Wort „Verbraucher“ ersetzt.

8. § 10 Absatz 2 wird wie folgt geändert:

a) In Nummer 3 wird das Wort „Krediten“ durch das Wort „Verbraucherdarlehen“ ersetzt.

b) Nummer 4 wird aufgehoben.

c) Nummer 6 wird wie folgt gefasst:

„6. des § 6a Absatz 2 oder Absatz 3 Satz 1 oder Satz 3 über die Pflichtangaben in der Werbung,“

9. Die Anlage erhält die aus der Anlage 2 zu diesem Gesetz ersichtliche Fassung.

Artikel 9

Änderung des Kreditwesengesetzes

Das Kreditwesengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. September 1998 (BGBl. I S. 2776), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 934) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In der Inhaltsübersicht wird die Angabe zu den §§ 18a und 18b wie folgt gefasst:

„§ 18a Verbraucherdarlehen und entgeltliche Finanzierungshilfen; Verordnungsermächtigung

§ 18b (weggefallen)“.

2. § 18 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 wird die Absatzbezeichnung „(1)“ gestrichen.
b) Absatz 2 wird aufgehoben.

3. Nach § 18 wird folgender § 18a eingefügt:

„§ 18a

Verbraucherdarlehen und entgeltliche Finanzierungshilfen; Verordnungsermächtigung

(1) Die Kreditinstitute prüfen vor Abschluss eines Verbraucherdarlehensvertrages oder eines Vertrags über eine entgeltliche Finanzierungshilfe die Kreditwürdigkeit des Darlehensnehmers. Grundlage für die Prüfung können Auskünfte des Darlehensnehmers und erforderlichenfalls Auskünfte von Stellen sein, die geschäftsmäßig personenbezogene Daten, die zur Bewertung der Kreditwürdigkeit von Verbrauchern genutzt werden dürfen, zum Zwecke der Ermittlungen erheben, speichern, verändern oder nutzen. Der Darlehensgeber darf den Verbraucherdarlehensvertrag nur abschließen, wenn aus der Kreditwürdigkeitsprüfung hervorgeht, dass bei einem Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag keine erheblichen Zweifel daran bestehen und dass es bei einem Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag wahrscheinlich ist, dass der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen, die im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag stehen, vertragsgemäß nachkommen wird.

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

(3) Bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen hat der Darlehensgeber die Kreditwürdigkeit des Darlehensnehmers auf der Grundlage notwendiger, ausreichender und angemessener Informationen zu Einkommen, Ausgaben sowie zu anderen finanziellen und wirtschaftlichen Umständen des Darlehensnehmers eingehend zu prüfen. Dabei hat der Darlehensgeber die Faktoren angemessen zu berücksichtigen,

die für die Einschätzung relevant sind, ob der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag voraussichtlich nachkommen kann. Die Kreditwürdigkeitsprüfung darf nicht hauptsächlich darauf gestützt werden, dass in den Fällen des § 491 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 BGB der Wert des Grundstücks oder in den Fällen des § 491 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 BGB der Wert des Grundstücks, grundstücksgleichen Rechts oder Gebäudes voraussichtlich zunimmt oder den Darlehensbetrag übersteigt.

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

(5) Die mit der Kreditvergabe befassten internen und externen Mitarbeiter müssen über angemessene Kenntnisse und Fähigkeiten in Bezug auf das Gestalten, Anbieten, Vermitteln, Abschließen von Kreditverträgen oder das Erbringen von Beratungsleistungen verfügen und ihre Kenntnisse und Fähigkeiten auf aktuellem Stand halten.

(6) Kreditinstitute, die grundpfandrechtlich besicherte Immobilierverbraucherdarlehen und Finanzierungshilfen vergeben, haben

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

Die Qualifikation des Gutachters, seine Teilnahme an Qualifizierungsmaßnahmen sowie seine Unabhängigkeit vom Kreditvergabeprozess sind nach Maßgabe von § 25a Absatz 1 Satz 6 Nummer 2 zu dokumentieren und die Dokumentation aufzubewahren.

(7) Soweit Kreditinstitute Beratungsleistungen zu Krediten oder Nebenleistungen gewähren, vermitteln oder erbringen, gelten die Vorschriften des § 511 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend.

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

(9) Das Bundesministerium der Finanzen wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung, die nicht der Zustimmung des Bundesrates bedarf, nähere Bestimmungen über die nach Absatz 5 erforderlichen Kenntnisse und Fähigkeiten der mit der Darlehensvergabe befassten internen und externen Mitarbeiter zu erlassen.“

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

„Ein Missstand liegt insbesondere vor, wenn Werbung für Verbraucherdarlehensverträge falsche Erwartungen in Bezug auf die Zugänglichkeit oder die Kosten eines Darlehens erweckt.“

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

Artikel 10

Änderung der Institutsvergütungsverordnung

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

1. In Nummer 1 wird das Wort „und“ am Ende durch ein Komma ersetzt.
2. In Nummer 2 wird der Punkt am Ende durch ein Komma ersetzt.
3. Die folgenden Nummern 3 und 4 werden angefügt:
 - „3. sie nicht der Einhaltung der von den Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen bei der Erbringung von Beratungsleistungen nach § 511 des Bürgerlichen Gesetzbuchs zu beachtenden Verpflichtungen entgegenstehen und
 4. sie den berechtigten Interessen der Kunden an einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erbringung von Finanzdienstleistungen und einem ordnungsgemäßen und angemessenen Betreiben von Bankgeschäften nicht entgegenstehen.“

Artikel 11

Änderung des Zahlungsdiensteaufsichtsgesetzes

§ 2 Absatz 3 des Zahlungsdiensteaufsichtsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2009 (BGBl. I S. 1506), das zuletzt durch Artikel 16 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 934) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Die Sätze 5 bis 8 werden gestrichen.
2. Folgender neuer Satz 5 wird angefügt:

„§18a KWG gilt entsprechend.“

Artikel 12

Änderung des Versicherungsaufsichtsgesetzes

Das Versicherungsaufsichtsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 1992 (BGBl. 1993 I S. 2), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. August 2014 (BGBl. I S. 1330) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In der Inhaltsübersicht wird die Angabe zu § 54a wie folgt gefasst:

„§ 54a Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge“.
2. § 54a wird wie folgt gefasst:

„§ 54a

Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge

Bei der Vergabe von Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen im Sinne des § 491 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind zusätzlich die folgenden Anforderungen zu beachten:

1. die mit der Darlehensvergabe betrauten Mitarbeiter und die mit der Bewertung der Immobilie befassten Personen müssen über angemessene Kenntnisse und Fähigkeiten für die Erbringung ihrer Leistungen verfügen;
2. die mit der Bewertung der Immobilie befassten Personen müssen über die für eine objektive Bewertung der Immobilie notwendige Unabhängigkeit verfügen;
3. die Bewertung der das Darlehen sichernden Immobilie hat anhand objektiver Kriterien unabhängig von spekulativen Elementen und unter Berücksichtigung der regionalen Marktgegebenheiten zu erfolgen;

Qualifikation und Teilnahme an Qualifizierungsmaßnahmen sowie der Nachweis der ausreichenden Unabhängigkeit der die Immobilie bewertenden Personen sind zu dokumentieren; die Dokumentationspflicht richtet sich nach § 64a Absatz 3 Satz 2.“

3. Dem § 64b wird folgender Absatz 7 angefügt:

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

4. Nach § 81 Absatz 2 wird folgender Absatz 2a eingefügt:

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

5. § 103 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 3 werden die Wörter „Absätzen 1 und 2“ durch die Wörter „Absätzen 1, 2 und 4“ ersetzt.

- b) Es wird folgender Absatz 4 angefügt:

„(4) Die Aufsichtsbehörde kann jede im Verwaltungsverfahren erlassene Sanktion, die bei einem Verstoß gegen die Vorschriften dieses Gesetzes verhängt wird, bekannt machen, sofern eine solche Bekanntmachung weder die Stabilität der Finanzmärkte ernstlich gefährdet noch den Beteiligten einen unverhältnismäßig hohen Schaden zufügt.“

6. In § 110a Absatz 4 Nummer 2 wird die Angabe „und § 13d Nummer 7“ durch die Wörter „§ 13d Nummer 7 sowie für Unternehmen, die ihre Tätigkeit durch eine Niederlassung ausüben, außerdem § 54a“ ersetzt.

7. Dem § 111b wird folgender Absatz 6 angefügt:

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

8. § 150 wird wie folgt geändert:

- a) Der Wortlaut wird Absatz 1.
- b) Folgender Absatz 2 wird angefügt:

„(2) Die Landesaufsichtsbehörden arbeiten mit der Bundesanstalt zusammen, wann immer dies erforderlich ist, um ihre Aufgaben gemäß der Richtlinie 2014/17/EU wahrzunehmen, einschließlich für die Zwecke der Zusammenarbeit mit der Europäischen Bankenaufsichtsbehörde gemäß dieser Richtlinie.“

Artikel 13

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 21. März 2016 in Kraft.

**Anlage 1
(zu Artikel 2 Nummer 6)**

Anlage 6
(zu Artikel 247 § 1 Absatz 2)

**EUROPÄISCHES STANDARDISIERTES MERKBLATT
(ESIS-MERKBLATT)**

TEIL A

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

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

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

Muster für das ESIS-Merkblatt

(Vorbemerkungen)
Dieses Dokument wurde am [Datum] für [Name des Verbrauchers] erstellt. Das Dokument wurde auf der Grundlage der bereits von Ihnen gemachten Angaben sowie der aktuellen Bedingungen am Finanzmarkt erstellt. Die nachstehenden Informationen bleiben bis [Gültigkeitsdatum] gültig, (falls zutreffend) mit Ausnahme des Zinssatzes und anderer Kosten. Danach können sie sich je nach Marktbedingungen ändern. (falls zutreffend) Die Ausfertigung dieses Dokuments begründet für [Name des Kreditgebers] keinerlei Verpflichtung zur Gewährung eines Kredits.
1. Kreditgeber
[Name] [Telefon]

[Anschrift]

(Fakultativ) [E-Mail]

(Fakultativ)[Faxnummer]

(Fakultativ)[Internetadresse]

Fakultativ) [Kontaktperson/-stelle]

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

2. (falls zutreffend) Kreditvermittler

[Name]

[Telefon]

[Anschrift]

(Fakultativ) [E-Mail]

(Fakultativ) [Faxnummer]

(Fakultativ) [Internetadresse]

(Fakultativ) [Kontaktperson/-stelle]

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

[Vergütung]

3. Hauptmerkmale des Kredits

Kreditbetrag und Währung: [Wert] [Währung]

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

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

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

% an Wert verliert.

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

Laufzeit des Kredits: [Laufzeit]

[Kreditart]

[Art des anwendbaren Zinssatzes]

Zurückzuzahlender Gesamtbetrag:

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

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

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

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

(falls zutreffend) [Sicherheit]

4. Zinssatz und andere Kosten

Der effektive Jahreszins entspricht den Gesamtkosten des Kredits, ausgedrückt als jährlicher Prozentsatz. Der effektive Jahreszins erleichtert den Vergleich verschiedener Angebote.

Der für Ihren Kredit geltende effektive Jahreszins beträgt [effektiver Jahreszins].

Er setzt sich zusammen aus:

Zinssatz: [Wert in Prozent oder, falls zutreffend, Angabe eines Referenzzinssatzes und Prozentwerts der Zinsmarge des Kreditgebers]

[sonstige Komponenten des effektiven Jahreszinses]

Einmalige Kosten:

(falls zutreffend) Für die Eintragung der Hypothek bzw. Grundschuld wird eine Gebühr fällig. [Gebühr, sofern bekannt, oder Grundlage für die Berechnung.]

Regelmäßig anfallende Kosten:

(falls zutreffend) Dieser effektive Jahreszins wird anhand des angenommenen Zinssatzes berechnet.

(falls zutreffend) Da es sich bei Ihrem Kredit [einem Teil Ihres Kredits] um einen Kredit mit variablem Zinssatz handelt, kann der tatsächliche effektive Jahreszins von dem angegebenen effektiven Jahreszins abweichen, falls sich der Zinssatz Ihres Kredits ändert. Falls sich der Zinssatz beispielsweise auf [unter Teil B beschriebenes Szenario] erhöht, kann der effektive Jahreszins auf [Beispiel für den gemäß diesem Szenario fälligen effektiven Jahreszins] ansteigen.

(falls zutreffend) Beachten Sie bitte, dass bei der Berechnung dieses effektiven Jahreszinses davon ausgegangen wird, dass der Zinssatz während der gesamten Vertragslaufzeit auf dem für den Anfangszeitraum festgelegten Niveau bleibt.

(falls zutreffend) Die folgenden Kosten sind dem Kreditgeber nicht bekannt und sind daher im effektiven Jahreszins nicht enthalten: [Kosten]

(falls zutreffend) Für die Eintragung der Hypothek bzw. Grundschuld wird eine Gebühr fällig.

Bitte vergewissern Sie sich, dass Sie alle im Zusammenhang mit Ihrem Kredit anfallenden Kosten und Gebühren bedacht haben.

5. Häufigkeit und Anzahl der Ratenzahlungen

Häufigkeit der Ratenzahlungen: [Zahlungsintervall]

Anzahl der Zahlungen: [Anzahl]

6. Höhe der einzelnen Raten

[Betrag] [Währung]

Ihre Einkommenssituation kann sich ändern. Prüfen Sie bitte, ob Sie Ihre [Zahlungsintervall] Raten auch dann noch zahlen können, wenn sich Ihr Einkommen verringern sollte.

(falls zutreffend) Da es sich bei dem [gewährten Kredit / einem Teil des gewährten Kredits] um einen endfälligen Kredit handelt, müssen Sie eine gesonderte Regelung für die Tilgung der Schuld von [Kreditbetrag nach Endfälligkeit] nach Ablauf der Laufzeit des Kredits treffen. Berücksichtigen Sie dabei auch alle Zahlungen, die Sie zusätzlich zu der hier angegebenen Ratenhöhe leisten müssen.

(falls zutreffend) Der Zinssatz dieses Kredits oder eines Teils davon kann sich ändern. Daher kann die Höhe Ihrer Raten steigen oder sinken. Falls sich der Zinssatz beispielsweise auf [unter Teil B beschriebenes Szenario] erhöht, können Ihre Ratenzahlungen auf [Angabe der Höhe der gemäß diesem Szenario fälligen Rate] ansteigen.

(falls zutreffend) Die Höhe der [Zahlungsintervall] in [Landeswährung des Kreditnehmers] fälligen Zahlungen kann sich ändern. (falls zutreffend) Ihre pro [Zahlungsperiode] fälligen Zahlungen können sich auf [Höchstbetrag in der Landeswährung des Kreditnehmers] erhöhen. (falls zutreffend) Wenn beispielsweise [Landeswährung des Kreditnehmers] ge-

genüber [Kreditwährung] um 20 % an Wert verliert, müssten Sie pro [Zeitraum] [Betrag in der Landeswährung des Kreditnehmers] mehr zahlen. Ihre Zahlungen könnten auch um einen höheren Betrag ansteigen.

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

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

7. (falls zutreffend) Beispiel eines Tilgungsplans

Der folgenden Tabelle ist die Höhe des pro [Zahlungsintervall] zu zahlenden Betrags zu entnehmen.

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

[Tabelle]

8. Zusätzliche Auflagen

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

[Auflagen]

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

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

[Konsequenzen]

9. Vorzeitige Rückzahlung

Sie können den Kredit ganz oder teilweise vorzeitig zurückzahlen.

(falls zutreffend) [Bedingungen]

(falls zutreffend) Ablösungsentschädigung: [Betrag oder, sofern keine Angabe möglich ist, Berechnungsmethode]

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

10. Flexible Merkmale

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

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

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

11. Sonstige Rechte des Kreditnehmers

(falls zutreffend) Bevor Sie sich für die Aufnahme des Kredits entscheiden, haben Sie ab dem [Zeitpunkt, zu dem die Bedenkzeit beginnt] [Dauer der Bedenkzeit] Bedenkzeit. (falls zutreffend) Sobald Sie den Kreditvertrag vom Kreditgeber erhalten haben, können Sie diesen nicht vor Ablauf einer Frist von [Zeitraum der Bedenkzeit] annehmen.

(falls zutreffend) Sie können während eines Zeitraums von [Dauer der Widerrufsfrist] ab [Zeitpunkt, zu dem die Widerrufsfrist beginnt] von Ihrem Widerrufsrecht Gebrauch machen. [Bedingungen] [Verfahren]

(falls zutreffend) Sie können Ihr Widerrufsrecht verlieren, wenn Sie innerhalb dieses Zeitraums eine Immobilie erwerben oder veräußern, die im Zusammenhang mit diesem Kreditvertrag steht.

(falls zutreffend) Sollten Sie beschließen, von Ihrem Recht auf Widerruf [des Kreditvertrags] Gebrauch zu machen, so prüfen Sie bitte, ob Sie durch andere [, in Abschnitt 8 genannte] Nebenleistungen] weiter gebunden bleiben.

12. Beschwerden

Im Fall einer Beschwerde wenden Sie sich bitte an [interne Kontaktstelle und Informationsquelle zum weiteren Verfahren].

(falls zutreffend) Maximale Frist für die Bearbeitung der Beschwerde: [Zeitraum]

(falls zutreffend) Sollten wir die Beschwerde nicht intern zu Ihrer Zufriedenheit beilegen, so können Sie sich auch an [Name der externen Stelle für außergerichtliche Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren] wenden (falls zutreffend) oder Sie können weitere Informationen bei FIN-NET oder der entsprechenden Stelle in Ihrem eigenen Land erfragen.

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

[Arten eines Verstoßes gegen die Verpflichtungen]

[finanzielle und/oder rechtliche Folgen]

Sollten Sie Schwierigkeiten haben, die [Zahlungsintervall] Zahlungen zu leisten, so nehmen Sie bitte umgehend Kontakt mit uns auf, damit nach möglichen Lösungen gesucht werden kann.

(falls zutreffend) Kommen Sie Ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nach, kann als letztes Mittel Ihre Immobilie zwangsversteigert werden.

(falls zutreffend) 14. Zusätzliche Informationen

(falls zutreffend) [auf den Kreditvertrag anwendbares Recht]

(Sofern der Kreditgeber eine Sprache verwenden möchte, die sich von der Sprache des ESIS-Merkblatts unterscheidet:) Informationen und Vertragsbedingungen werden in [Angabe der Sprache] vorgelegt. Mit Ihrer Zustimmung werden wir während der Laufzeit des Kreditvertrags mit Ihnen in [Angabe der Sprache(n)] kommunizieren.

[Hinweis betreffend das Recht, dass der Kreditvertrag gegebenenfalls im Entwurf vorgelegt oder dies angeboten wird].

15. Aufsichtsbehörde

Die Aufsicht über diesen Kreditgeber obliegt: [Bezeichnung(en) und Internetadresse(n) der Aufsichtsbehörde(n)].

(falls zutreffend) Die Aufsicht über diesen Kreditvermittler obliegt: [Bezeichnung und Internetadresse der Aufsichtsbehörde]

TEIL B

Hinweise zum Ausfüllen des ESIS-Merkblatts

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

Abschnitt „Vorbemerkungen“

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

Abschnitt „1. Kreditgeber“

(1) Name, Telefonnummer und Anschrift des Kreditgebers müssen die Kontaktdaten sein, die der Verbraucher in der künftigen Kommunikation verwenden kann.

(2) Angaben zu E-Mail-Adresse, Faxnummer, Internetadresse und Kontaktperson oder -stelle sind fakultativ.

(3) Wird der Kreditvertrag im Rahmen eines Fernabsatzgeschäfts gemäß § 312c des Bürgerlichen Gesetzbuchs angeboten, muss der Kreditgeber hier gegebenenfalls gemäß Artikel 246b § 1 Absatz 1 Nummer 3 und 4 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche Namen und Anschrift seines Vertreters in dem Mitgliedstaat, in dem der Verbraucher seinen Wohnsitz hat, angeben. Die Angabe von Telefonnummer, E-Mail-Adresse und Internetadresse des Vertreters des Kreditgebers ist fakultativ.

(4) Kommt Abschnitt 2 nicht zur Anwendung, so unterrichtet der Kreditgeber unter Verwendung der Formulierungen in Teil A den Verbraucher darüber, ob und auf welcher Grundlage Beratungsdienstleistungen (Beratungsleistungen gemäß § 511 des Bürgerlichen Gesetzbuchs) erbracht werden.

(falls zutreffend) Abschnitt „2. Kreditvermittler“

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

(1) Name, Telefonnummer und Anschrift des Kreditvermittlers müssen die Kontaktdaten sein, die der Verbraucher in der künftigen Kommunikation verwenden kann.

(2) Angaben zu E-Mail-Adresse, Faxnummer, Internetadresse und Kontaktperson oder -stelle sind fakultativ.

(3) Der Kreditvermittler unterrichtet unter Verwendung der Formulierungen in Teil A den Verbraucher darüber, ob und auf welcher Grundlage Beratungsdienstleistungen (Beratungsleistungen gemäß § 511 des Bürgerlichen Gesetzbuchs) erbracht werden.

(4) Erläuterungen zur Art und Weise der Vergütung des Kreditvermittlers. Erhält dieser eine Provision vom Kreditgeber, so sind der Betrag und – sofern abweichend von der Angabe unter Abschnitt 1 – der Name des Kreditgebers anzugeben.

Abschnitt „3. Hauptmerkmale des Kredits“

(1) In diesem Abschnitt sind die Hauptmerkmale des Kredits, einschließlich des Wertes, der Währung und der potenziellen Risiken, die mit dem Sollzinssatz (darunter die unter Nummer 8 genannte Risiken) und der Amortisationsstruktur verbunden sind, klar darzulegen.

(2) Handelt es sich bei der Kreditwährung nicht um die Landeswährung des Verbrauchers, so weist der Kreditgeber darauf hin, dass der Verbraucher einen regelmäßigen Warnhinweis erhält, sobald der Wechselkurs um mehr als 20 % schwankt, und dass er das Recht hat, die Währung des Kreditvertrags in seine Landeswährung umzuwandeln. Er weist auch auf alle sonstigen Regelungen, die dem Verbraucher zur Begrenzung des Wechselkursrisikos zur Verfügung stehen, hin. Ist im Kreditvertrag eine Bestimmung zur Begrenzung des Wechselkursrisikos vorgesehen, so gibt der Kreditgeber den Höchstbetrag an, den der Verbraucher gegebenenfalls zurückzahlen hat. Ist im Kreditvertrag keine Bestimmung vorgesehen, wonach das Wechselkursrisiko für den Verbraucher auf eine Wechselkursschwankung von weniger als 20 % begrenzt wird, so gibt der Kreditgeber ein anschauliches Beispiel dafür, wie sich ein Kursverfall der Landeswährung des Verbrauchers von 20 % gegenüber der Kreditwährung auf den Wert des Kredits auswirkt.

(3) Die Laufzeit des Kredits ist – je nach Relevanz – in Jahren oder Monaten auszudrücken. Kann sich die Kreditlaufzeit während der Geltungsdauer des Vertrags ändern, erläutert der Kreditgeber, wann und unter welchen Bedingungen dies möglich ist. Handelt es sich um einen unbefristeten Kredit, etwa für eine gesicherte Kreditkarte, so ist dies vom Kreditgeber klar anzugeben.

(4) Die Art des Kredits ist genau anzugeben (z. B. grundpfandrechtlich besicherter Kredit, wohnungswirtschaftlicher Kredit, gesicherte Kreditkarte). Bei der Beschreibung der Kreditart ist klar anzugeben, wie Kapital und Zinsen während der Laufzeit des Kredits zurückzahlen sind (d. h. die Amortisationsstruktur) und ob der Kreditvertrag auf einer Kapitalrückzahlung oder auf der Endfälligkeit basiert oder eine Mischung von beidem ist.

(5) Handelt es sich bei dem gewährten Kredit oder einem Teil davon um einen endfälligen Kredit, so ist ein diesbezüglicher eindeutiger Hinweis unter Verwendung der Formulierung in Teil A deutlich sichtbar am Ende dieses Abschnitts einzufügen.

(6) In der Rubrik [Art des anwendbaren Zinssatzes] ist anzugeben, ob der Sollzinssatz fest oder variabel ist, sowie gegebenenfalls die Zeiträume, für die der Zinssatz festgeschrieben ist, wie häufig der Zinssatz in der Folge überprüft wird und inwieweit die Variabilität des Sollzinssatzes nach oben oder nach unten hin begrenzt ist.

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

(7) Gelten unter bestimmten Umständen unterschiedliche Sollzinssätze, so sind diese Angaben für alle anzuwendenden Sollzinssätze zu machen.

(8) Der „zurückzahlende Gesamtbetrag“ entspricht dem Gesamtbetrag, den der Verbraucher zu zahlen hat. Er wird dargestellt als die Summe aus Nettodarlehensbetrag und Gesamtkosten des Kredits für den Verbraucher. Ist der Sollzinssatz für die Laufzeit

des Vertrags nicht festgelegt, so ist optisch hervorzuheben, dass dieser Betrag lediglich Beispielcharakter hat und insbesondere bei einer Veränderung des Sollzinssatzes variieren kann.

(9) Wird der Kredit durch eine Hypothek auf die Immobilie oder durch eine andere vergleichbare Sicherheit oder ein Recht an einer Immobilie gesichert, hat der Kreditgeber den Verbraucher darauf hinzuweisen. Der Kreditgeber hat gegebenenfalls den geschätzten Wert der Immobilie oder der sonstigen Sicherheiten zu nennen, die zur Erstellung dieses Merkblatts herangezogen wurden.

(10) Der Kreditgeber gibt gegebenenfalls Folgendes an:

a) die „Beleihungsgrenze“ (maximale Höhe des Kredits im Verhältnis zum Wert der Immobilie,) die das Verhältnis zwischen Kredithöhe und Objektwert angibt. Neben der entsprechenden Angabe ist ein konkretes Zahlenbeispiel für die Ermittlung des Höchstbetrags zu nennen, der bei einem bestimmten Immobilienwert als Kredit aufgenommen werden kann; oder

b) den „Mindestwert der Immobilie, den der Kreditgeber für die Vergabe eines Kredits in der angegebenen Höhe voraussetzt“.

(11) Bei mehrteiligen Krediten (z. B. zum Teil mit festem und zum Teil mit variablem Zinssatz) muss dies aus den Angaben zur Art des Kredits hervorgehen und die vorgeschriebenen Informationen müssen für jeden Teil des Kredits angegeben werden.

Abschnitt „4. Zinssatz und andere Kosten“

(1) Der Begriff „Zinssatz“ bezeichnet den Sollzinssatz oder die Sollzinssätze.

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

Im Falle eines variablen Sollzinssatzes ist Folgendes anzugeben: a) die der Berechnung des effektiven Jahreszinses zugrunde gelegten Annahmen, b) gegebenenfalls die geltenden Ober- und Untergrenzen sowie c) ein Warnhinweis, dass sich die Variabilität negativ auf die tatsächliche Höhe des effektiven Jahreszinses auswirken könnte. Der Warnhinweis hat in größerer Schrift deutlich sichtbar im Hauptteil des ESIS-Merkblatts zu erscheinen, damit die Aufmerksamkeit der Verbraucher darauf gelenkt wird. Der Warnhinweis ist durch ein anschauliches Beispiel zum effektiven Jahreszins zu ergänzen. Besteht eine Obergrenze für den Sollzinssatz, so basiert das Beispiel auf der Annahme, dass der Sollzinssatz bei frühestmöglicher Gelegenheit auf das höchste im Kreditvertrag vorgesehene Niveau ansteigt. Besteht keine Obergrenze, so bildet das Beispiel den effektiven Jahreszins beim höchsten Sollzinssatz der mindestens letzten zwanzig Jahre ab oder – falls die der Berechnung des Sollzinssatzes zugrunde liegenden Daten nur für einen Zeitraum von weniger als 20 Jahren vorliegen – des längsten Zeitraums, für den solche Daten vorliegen, und zwar ausgehend vom Höchststand des jeweiligen externen Referenzzinssatzes, der gegebenenfalls für die Berechnung des Sollzinssatzes herangezogen wurde oder vom Höchststand eines Benchmarkzinssatzes, der von einer zuständigen Behörde oder der EBA festgesetzt wird, sofern der Kreditgeber keinen externen Referenzzinssatz verwendet. Diese Anforderung gilt nicht für Kreditverträge, bei denen für einen konkreten Anfangszeitraum von mehreren Jahren ein fester Sollzinssatz vereinbart wurde, der anschließend nach Verhandlungen zwischen Kreditgeber und Verbraucher für einen weiteren Zeitraum festgeschrieben werden kann. Im Falle von Kreditverträgen, bei denen für einen konkreten Anfangszeitraum von mehreren Jahren ein fester Sollzinssatz vereinbart wurde, der

anschließend nach Verhandlungen zwischen Kreditgeber und Verbraucher für einen weiteren Zeitraum festgeschrieben werden kann, muss das Merkblatt einen Warnhinweis enthalten, dass der effektive Jahreszins auf der Grundlage des Sollzinssatzes für den Anfangszeitraum berechnet worden ist. Der Warnhinweis ist durch ein zusätzliches anschauliches Beispiel für den gemäß § 6 Absatz 4 der Preisangabenverordnung errechneten effektiven Jahreszins zu ergänzen. Bei mehrteiligen Krediten (z. B. zugleich zum Teil mit festem und zum Teil mit variablem Zinssatz) sind die entsprechenden Informationen für jeden einzelnen Teil des Kredits zu erteilen.

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

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

(4) Fällt eine Gebühr für die Eintragung einer Hypothek oder vergleichbaren Sicherheit an, so ist diese zusammen mit dem Betrag (sofern bekannt) in diesem Abschnitt anzugeben, oder – falls dies nicht möglich ist – ist die Grundlage für die Festsetzung dieses Betrags anzugeben. Ist die Gebühr bekannt und wurde sie in den effektiven Jahreszins eingerechnet, so sind das Anfallen der Gebühr und deren Höhe unter „einmalige Kosten“ auszuweisen. Ist dem Kreditgeber die Gebühr nicht bekannt und wurde diese daher nicht in den effektiven Jahreszins eingerechnet, so muss das Anfallen einer Gebühr klar und deutlich in der Liste der dem Kreditgeber nicht bekannten Kosten aufgeführt werden. In beiden Fällen ist die Standardformulierung gemäß Teil A unter der entsprechenden Rubrik zu verwenden.

Abschnitt „5. Häufigkeit und Anzahl der Ratenzahlungen“

(1) Sind regelmäßige Zahlungen zu leisten, ist das Zahlungsintervall (z. B. monatlich) anzugeben. Sind Zahlungen in unregelmäßigen Abständen vorgesehen, ist dies dem Verbraucher klar zu erläutern.

(2) Es sind alle über die gesamte Kreditlaufzeit zu leistenden Zahlungen aufzuführen.

Abschnitt „6. Höhe der einzelnen Raten“

(1) Es ist klar anzugeben, in welcher Währung der Kredit bereitgestellt wird und die Raten gezahlt werden.

(2) Kann sich die Höhe der Raten während der Kreditlaufzeit ändern, hat der Kreditgeber anzugeben, für welchen Zeitraum die anfängliche Ratenhöhe unverändert bleibt und wann und wie häufig sie sich in der Folge ändern wird.

(3) Handelt es sich bei dem gewährte Kredit oder einem Teil davon um einen endfälligen Kredit, so ist ein diesbezüglicher eindeutiger Hinweis unter Verwendung der Formulierung in Teil A deutlich sichtbar am Ende dieses Abschnitts einzufügen.

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

(4) Im Falle eines variablen Sollzinssatzes muss das Merkblatt einen diesbezüglichen Hinweis enthalten, wobei die Formulierung unter Teil A zu verwenden und ein anschauliches Beispiel für die maximale Zahlungsrate anzuführen ist. Besteht eine Obergrenze, so muss in dem Beispiel die Höhe der Raten aufgezeigt werden, die fällig sind, falls der Sollzinssatz die Obergrenze erreicht. Besteht keine Obergrenze, so bildet der ungünstigste denkbare Verlauf die Höhe der Ratenzahlungen beim höchsten Sollzinssatz der letzten 20 Jahre ab oder – falls die der Berechnung des Sollzinssatzes zugrunde liegenden Daten nur für einen Zeitraum von weniger als 20 Jahren vorliegen – des längsten Zeitraums, für den solche Daten vorliegen, und zwar ausgehend vom Höchststand des jeweiligen externen Referenzsatzes, der gegebenenfalls für die Berechnung des Sollzinssatzes herangezogen wurde oder vom Höchststand eines Benchmarkzinssatzes, der von einer zuständigen Behörde oder der EBA festgesetzt wird, sofern der Kreditgeber keinen externen Referenzsatz verwendet. Die Anforderung, ein anschauliches Beispiel anzuführen, gilt nicht für Kreditverträge, bei denen ein fester Sollzinssatz für einen konkreten Anfangszeitraum vom mehreren Jahren vereinbart wurde, der anschließend nach Verhandlungen zwischen Kreditgeber und Verbraucher für einen weiteren Zeitraum festgelegt werden kann. Bei mehrteiligen Krediten (d. h. zugleich zum Teil mit festem und zum Teil mit variablem Zinssatz) sind die entsprechenden Informationen für jeden einzelnen Teil des Kredits und für den Gesamtkredit anzugeben.

(5) (falls zutreffend) Wird der Kredit in einer anderen Währung als der Landeswährung des Verbrauchers bereitgestellt oder ist er auf eine andere Währung als die Landeswährung des Verbrauchers indexiert, verdeutlicht der Kreditgeber – unter Verwendung der Formulierung unter Teil A – anhand eines Zahlenbeispiels, wie sich Änderungen des maßgeblichen Wechselkurses auf die Höhe der Raten auswirken können. Dieses Beispiel basiert auf einem Kursverlust der Landeswährung des Verbrauchers von 20 % und wird von einem Hinweis an hervorgehobener Stelle begleitet, dass die Raten um mehr als den in diesem Beispiel angenommen Betrag steigen können. Besteht eine Obergrenze, die den Anstieg auf weniger als 20 % begrenzt, so ist stattdessen der Höchstwert der Zahlungen in der Landeswährung des Verbrauchers anzugeben und der Hinweis auf etwaige weitere Anstiege entfällt.

(6) Handelt es sich bei dem gesamten Kreditvertrag oder eines Teils davon um einen Kreditvertrag mit variablem Zinssatz und kommt ferner Nummer 5 zur Anwendung, so ist das Beispiel nach Nummer 4 auf der Grundlage der Ratenhöhe im Sinne von Nummer 1 anzugeben.

(7) Werden die Raten in einer anderen Währung als der Kreditwährung gezahlt oder hängt die Höhe der einzelnen in der Landeswährung des Verbrauchers ausgedrückten Raten von dem entsprechenden Betrag in einer anderen Währung ab, so sind in diesem Abschnitt der Termin, zu dem der anwendbare Wechselkurs berechnet wurde sowie ent-

weder der Wechselkurs oder die Grundlage für dessen Berechnung und die Häufigkeit der Anpassung desselben anzugeben. Gegebenenfalls ist dabei der Name der den Wechselkurs veröfentlichenden Einrichtung zu nennen.

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

Abschnitt „7. Beispiel eines Tilgungsplans“

(1) Dieser Abschnitt ist aufzunehmen, falls es sich um einen Kredit mit abgegrenztem Zins handelt, bei dem der fällige Zins durch die Raten nicht vollständig zurückbezahlt und zum ausstehenden Gesamtkreditbetrag hinzuaddiert wird, oder falls der Sollzinssatz für die Laufzeit des Kreditvertrags festgeschrieben ist. Der Abschnitt ist ferner aufzunehmen, wenn im Kreditvertrag ein Zeitpunkt für die Rückzahlung des Kredits bestimmt werden soll. Soll im Kreditvertrag ein Zeitpunkt für die Rückzahlung des Darlehens bestimmt werden ist der Verbraucher darauf hinzuweisen, dass er vom Kreditgeber jederzeit einen Tilgungsplan nach Artikel 247 § 14 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche verlangen kann.

(2) Kann der Sollzinssatz während der Kreditlaufzeit variieren, so muss der Kreditgeber nach Angabe des Sollzinssatzes den Zeitraum nennen, während dessen der Anfangszinssatz unverändert bleibt, wenn dieser bekannt ist.

(3) Die Tabelle in diesem Abschnitt muss folgende Spalten enthalten: „Rückzahlungsplan“ (z. B. Monat 1, Monat 2, Monat 3), „Ratenhöhe“, „pro Rate zu zahlende Zinsen“, „sonstige in der Rate enthaltene Kosten“ (falls zutreffend), „pro Rate zurückgezahltes Kapital“ und „nach der jeweiligen Ratenzahlung noch zurückzuzahlendes Kapital“.

(4) Für das erste Jahr der Rückzahlung sind für jede einzelne Ratenzahlung die betreffenden Angaben und für jede einzelne Spalte die Zwischensumme am Ende des ersten Jahres anzugeben. Für die Folgejahre können die Angaben auf Jahresbasis gemacht werden. Am Ende der Tabelle ist eine Reihe mit den Gesamtbeträgen für alle Spalten anzufügen. Die vom Verbraucher gezahlten Gesamtkosten des Kredits (d. h. die Gesamtsumme der Spalte „Höhe der Ratenzahlung“) sind optisch deutlich hervorzuheben und als solche darzustellen.

(5) Ist der Sollzinssatz Gegenstand einer Überprüfung und ist die Ratenhöhe nach einer solchen Überprüfung nicht bekannt, kann der Kreditgeber im Tilgungsplan für die gesamte Kreditlaufzeit dieselbe Ratenhöhe angeben. In diesem Fall macht der Kreditgeber den Verbraucher darauf aufmerksam, indem er den Unterschied zwischen bereits feststehenden Beträgen und hypothetischen Beträgen optisch verdeutlicht (z. B. durch Schriftgröße, Rahmen oder Schattierung). Außerdem ist in leicht verständlicher Form zu erläutern, für welche Zeiträume und aus welchen Gründen sich die in der Tabelle angegebenen Beträge ändern können.

Abschnitt „8. Zusätzliche Auflagen“

(1) Der Kreditgeber nennt in diesem Abschnitt die mit der Kreditvergabe verbundenen Auflagen, so die Auflage, die Immobilie zu versichern, eine Lebensversicherung abzuschließen, das Gehalt auf ein bei dem Kreditgeber geführtes Konto überweisen zu lassen oder ein anderes Produkt oder eine andere Dienstleistung zu erwerben. Für jede dieser Auflagen gibt der Kreditgeber an, wem gegenüber die Verpflichtung besteht und bis wann ihr nachzukommen ist.

(2) Der Kreditgeber gibt die Dauer der Auflage an, z. B. bis zum Ablauf des Kreditvertrags. Der Kreditgeber gibt für jede Verpflichtung die dem Verbraucher entstehenden Kosten an, die im effektiven Jahreszins nicht berücksichtigt wurden.

(3) Der Kreditgeber teilt mit, ob der Verbraucher zum Erwerb etwaiger Nebenleistungen verpflichtet ist, um den Kredit zu den genannten Bedingungen zu erhalten, und ob der Verbraucher gegebenenfalls verpflichtet ist, diese vom bevorzugten Anbieter des Kreditgebers zu erwerben oder ob er diese von einem Anbieter seiner Wahl erwerben kann. Hängt eine solche Möglichkeit davon ab, dass die Nebenleistungen bestimmte Mindestmerkmale aufweisen, so sind diese in dieser Rubrik zu beschreiben.

Sofern der Kreditvertrag mit anderen Produkten gebündelt angeboten wird, nennt der Kreditgeber die wichtigsten Merkmale dieser anderen Produkte und gibt eindeutig an, ob der Verbraucher das Recht hat, den Kreditvertrag oder die an ihn geknüpften Produkte voneinander getrennt zu kündigen, und zu welchen Bedingungen und mit welchen Folgen dies möglich ist sowie gegebenenfalls die möglichen Folgen der Kündigung der in Verbindung mit dem Kreditvertrag vorgeschriebenen Nebenleistungen.

Abschnitt „9. Vorzeitige Rückzahlung“

(1) Der Kreditgeber nennt die etwaigen Bedingungen für eine vorzeitige vollständige oder teilweise Rückzahlung des Kredits.

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

Abschnitt „10. Flexible Merkmale“

(1) Gegebenenfalls erläutert der Kreditgeber die Möglichkeit und die Bedingungen für die Übertragung des Kredits auf einen anderen Kreditgeber oder eine andere Immobilie.

(2) (Falls zutreffend) Zusätzliche Merkmale: Wenn Produkte eines der unten unter Nummer 5 aufgelisteten Merkmale enthalten, muss dieser Abschnitt diese Merkmale auflisten und eine knappe Erläuterung der folgenden Punkte enthalten: die Bedingungen, unter denen der Verbraucher dieses Merkmal nutzen kann; jegliche mit dem Merkmal verbundenen Bedingungen; ob gewöhnlich mit dem Merkmal verbundene gesetzliche oder andere Schutzvorkehrungen für den Verbraucher wegfallen, wenn das Merkmal Bestandteil des durch eine Hypothek oder vergleichbare Sicherheit gesicherten Kredits ist, und die Firma, die das Merkmal anbietet (sofern mit dem Kreditgeber nicht identisch).

(3) Wenn das Merkmal zusätzliche Kredite umfasst, müssen dem Verbraucher in diesem Abschnitt die folgenden Punkte erläutert werden: der Gesamtkreditbetrag (einschließlich des Kredits, der durch die Hypothek oder vergleichbare Sicherheit gesichert ist); ob der zusätzliche Kredit besichert ist; die entsprechenden Sollzinssätze und ob er einer Regulierung unterliegt. Dieser zusätzliche Kreditbetrag ist entweder im Rahmen der ursprünglichen Kreditwürdigkeitsprüfung enthalten oder – wenn dies nicht der Fall ist – es wird in diesem Abschnitt klargestellt, dass die Verfügbarkeit des zusätzlichen Betrags von einer weiteren Prüfung der Fähigkeit des Verbrauchers, den Kredit zurückzuzahlen, abhängt.

(4) Wenn das Merkmal einen Träger für Spareinlagen umfasst, sind die entsprechenden Zinssätze zu erläutern.

(5) Die möglichen weiteren Merkmale sind: „Überzahlungen/Unterzahlungen“ [es wird mehr oder weniger zurückgezahlt als die im Rahmen der Amortisationsstruktur vereinbarte normale Rate]; „Zahlungsunterbrechungen“ [Zeiträume, während denen der Verbraucher keine Zahlungen leisten muss]; „Rückdarlehen“ [Möglichkeit für den Verbraucher, Beträge, die bereits in Anspruch genommen und zurückbezahlt wurden, erneut aufzunehmen]; „verfügbare zusätzliche Kreditaufnahme ohne weitere Genehmigung“; „zusätzliche besicherte oder unbesicherte Kreditaufnahme [in Übereinstimmung mit Nummer 3 oben] „Kreditkarte“; „damit verbundenes Girokonto“ sowie „damit verbundenes Sparkonto“.

(6) Der Kreditgeber kann alle weiteren Merkmale erläutern, die er als Teil des Kreditvertrags anbietet und die nicht in den vorausgehenden Abschnitten genannt sind.

Abschnitt „11. Sonstige Rechte des Kreditnehmers“

(1) Der Kreditgeber weist auf die bestehenden Rechte hin wie etwa ein Recht auf Widerruf oder Bedenkzeit oder gegebenenfalls andere Rechte wie etwa ein Recht auf Übertragbarkeit (einschließlich Abtretung), spezifiziert die Voraussetzungen für ihre Ausübung, die bei ihrer Ausübung vom Verbraucher einzuhaltenden Verfahren – unter anderem die Adresse, an die die Mitteilung über den Widerruf zu richten ist – sowie die entsprechenden Gebühren (falls zutreffend).

(2) Falls der Verbraucher ein Recht auf Bedenkzeit oder Widerruf hat, so wird deutlich darauf hingewiesen. Bei einem Widerrufsrecht nach § 495 des Bürgerlichen Gesetzbuchs kann für die Information zu dem „Zeitpunkt, zu dem die Frist beginnt“, die Formulierungen aus Satz 2 (gegebenenfalls mit Gestaltungshinweis [2]) des Musters in Anlage 7 zu Artikel 247 § 6 Absatz 2 EGBGB und Artikel 247 § 12 Absatz 1 EGBGB verwandt werden.

(3) Wird der Kreditvertrag im Rahmen eines Fernabsatzgeschäfts angeboten und besteht kein Widerrufsrecht nach § 495 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, ist der Verbraucher darüber zu unterrichten, ob er über ein Widerrufsrecht nach § 312g des Bürgerlichen Gesetzbuchs verfügt oder nicht. Im Falle des Bestehens eines solchen Widerrufsrechts ist der Verbraucher gemäß Artikel 246a § 1 Absatz 1 Satz 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche zu informieren. Für die Information zu dem „Zeitpunkt, zu dem die Frist beginnt“, kann die Formulierung aus Satz 2 (gegebenenfalls mit Gestaltungshinweis [1]) des Musters in Anlage 1 zu Artikel 246a § 1 Absatz 2 Satz 2 EGBGB verwandt werden.

Abschnitt „12. Beschwerden“

(1) In diesem Abschnitt werden die interne Kontaktstelle [Bezeichnung der einschlägigen Abteilung] und ein Weg zur Kontaktaufnahme mit dieser Beschwerdestelle [Anschrift] oder [Telefonnummer] oder [eine Kontaktperson] [Kontaktangaben] sowie ein Link zu einem Beschwerdeverfahren auf der entsprechenden Seite einer Website oder ähnlichen Informationsquelle angegeben.

(2) Es wird der Name der externen Stelle für außergerichtliche Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren angegeben und – falls die Nutzung des internen Beschwerdeverfahrens eine Voraussetzung für den Zugang zu dieser Stelle ist – wird unter Verwendung der Formulierung in Teil A auf diesen Umstand hingewiesen.

(3) Bei Kreditverträgen mit einem Verbraucher, der seinen Wohnsitz in einem anderen Mitgliedstaat hat, macht der Kreditgeber diesen auf das FIN-NET aufmerksam (http://ec.europa.eu/internal_market/fin-net/).

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

(1) Kann die Nichteinhaltung einer aus dem Kredit erwachsenden Verpflichtung durch den Verbraucher für diesen finanzielle oder rechtliche Konsequenzen haben, erläutert der Kreditgeber in diesem Abschnitt die wichtigsten Fälle (z. B. Zahlungsverzug/Zahlungsausfall, Nichteinhaltung der in Abschnitt 8 – „Zusätzliche Auflagen“ – genannten Verpflichtungen) und gibt an, wo weitere Informationen hierzu eingeholt werden können.

(2) Der Kreditgeber gibt für jeden dieser Fälle in klarer, leicht verständlicher Form an, welche Sanktionen oder Konsequenzen daraus erwachsen können. Hinweise auf schwerwiegende Konsequenzen sind optisch hervorzuheben.

(3) Kann die zur Besicherung des Kredits verwendete Immobilie an den Kreditgeber zurückgegeben oder übertragen werden, falls der Verbraucher seinen Verpflichtungen nicht nachkommt, so ist in diesem Abschnitt unter Verwendung der Formulierung in Teil A auf diesen Umstand hinzuweisen.

Abschnitt „14. Weitere Angaben“

(1) Im Falle von im Fernabsatz geschlossenen Verträgen enthält dieser Abschnitt sämtliche Angaben zu dem auf den Kreditvertrag anwendbaren Recht oder zur zuständigen Gerichtsbarkeit.

(2) Beabsichtigt der Kreditgeber, während der Vertragslaufzeit mit dem Verbraucher in einer anderen Sprache als der des ESIS-Merkblatts zu kommunizieren, wird dies ebenfalls erwähnt und die Sprache angegeben, in der kommuniziert werden soll. Die Verpflichtung zur vorvertraglichen Information bei Fernabsatzverträgen über die verwandte Sprache gemäß § 312d des Bürgerlichen Gesetzbuchs und Artikel 246b § 1 Absatz 1 Nummer 17 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche bleibt hiervon unberührt.

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

Abschnitt „15. Aufsichtsbehörde“

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

Anlage 2 (zu Artikel 8 Nummer 9)

Anlage (zu § 6)

BERECHNUNG DES EFFEKTIVEN JAHRESZINSES

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

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

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

Hierbei ist

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

Anmerkungen:

- a) Die von beiden Seiten zu unterschiedlichen Zeitpunkten gezahlten Beträge sind nicht notwendigerweise gleich groß und werden nicht notwendigerweise in gleichen Zeitabständen entrichtet.
- b) Anfangszeitpunkt ist der Tag der Auszahlung des ersten Verbraucherdarlehensbetrags.

- c) Der Zeitraum zwischen diesen Zeitpunkten wird in Jahren oder Jahresbruchteilen ausgedrückt. Zugrunde gelegt werden für ein Jahr 365 Tage (bzw. für ein Schaltjahr 366 Tage), 52 Wochen oder 12 Standardmonate. Ein Standardmonat hat 30,41666 Tage (d. h. 365/12), unabhängig davon, ob es sich um ein Schaltjahr handelt oder nicht.

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

- aa) werden alle Tage einschließlich Wochenenden und Feiertagen gezählt;
- bb) werden gleich lange Zeitabschnitte und dann Tage bis zur Inanspruchnahme des ersten Verbraucherdarlehensbetrags zurückgezählt;
- cc) wird die Länge des in Tagen bemessenen Zeitabschnitts ohne den ersten und einschließlich des letzten Tages berechnet und in Jahren ausgedrückt, indem dieser Zeitabschnitt durch die Anzahl von Tagen des gesamten Jahres (365 oder 366 Tage), zurückgezählt ab dem letzten Tag bis zum gleichen Tag des Vorjahres, geteilt wird.
- d) Das Rechenergebnis wird auf zwei Dezimalstellen genau angegeben. Ist die Ziffer der dritten Dezimalstelle größer als oder gleich 5, so erhöht sich die Ziffer der zweiten Dezimalstelle um den Wert 1.
- e) Mathematisch darstellen lässt sich diese Gleichung durch eine einzige Summation unter Verwendung des Faktors "Ströme" (A_k), die entweder positiv oder negativ sind, je nachdem, ob sie für Auszahlungen oder für Rückzahlungen innerhalb der Perioden 1 bis n, ausgedrückt in Jahren, stehen:

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

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

2. Es gelten die folgenden zusätzlichen Annahmen für die Berechnung des effektiven Jahreszinses:
- a) Ist dem Verbraucher nach dem Verbraucherdarlehensvertrag freigestellt, wann er das Verbraucherdarlehen in Anspruch nehmen will, so gilt das gesamte Verbraucherdarlehen als sofort in voller Höhe in Anspruch genommen.
- b) Ist dem Verbraucher nach dem Verbraucherdarlehensvertrag generell freigestellt, wann er das Verbraucherdarlehen in Anspruch nehmen will, sind jedoch je nach Art der Inanspruchnahme Beschränkungen in Bezug auf Verbraucherdarlehensbetrag und Zeitraum vorgesehen, so gilt das gesamte Verbraucherdarlehen als zu dem im Verbraucherdarlehensvertrag vorgesehenen frühestmöglichen Zeitpunkt mit den entsprechenden Beschränkungen in Anspruch genommen.
- c) Sieht der Verbraucherdarlehensvertrag verschiedene Arten der Inanspruchnahme mit unterschiedlichen Kosten oder Sollzinssätzen vor, so gilt das gesamte Verbraucherdarlehen als zu den höchsten Kosten und zum höchsten Sollzinssatz

in Anspruch genommen, wie sie für die Kategorie von Geschäften gelten, die bei dieser Verbraucherdarlehensvertragsart am häufigsten vorkommt.

- d) Bei einer Überziehungsmöglichkeit gilt das gesamte Verbraucherdarlehen als in voller Höhe und für die gesamte Laufzeit des Verbraucherdarlehensvertrags in Anspruch genommen. Ist die Dauer der Überziehungsmöglichkeit nicht bekannt, so ist bei der Berechnung des effektiven Jahreszinses von der Annahme auszugehen, dass die Laufzeit des Verbraucherdarlehensvertrags drei Monate beträgt.
- e) Bei einem Überbrückungsdarlehen gilt das gesamte Verbraucherdarlehen als in voller Höhe und für die gesamte Laufzeit des Verbraucherdarlehensvertrags in Anspruch genommen. Ist die Laufzeit des Verbraucherdarlehensvertrags nicht bekannt, so wird bei der Berechnung des effektiven Jahreszinses von der Annahme ausgegangen, dass sie 12 Monate beträgt.
- f) Bei einem unbefristeten Verbraucherdarlehensvertrag, der weder eine Überziehungsmöglichkeit noch ein Überbrückungsdarlehen beinhaltet, wird angenommen, dass
 - aa) das Verbraucherdarlehen bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen für einen Zeitraum von 20 Jahren ab der ersten Inanspruchnahme gewährt wird und dass mit der letzten Zahlung des Verbrauchers der Saldo, die Zinsen und etwaige sonstige Kosten ausgeglichen sind; bei Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen, die nicht für den Erwerb oder die Erhaltung von Rechten an Immobilien bestimmt sind oder bei denen das Verbraucherdarlehen im Rahmen von Debit-Karten mit Zahlungsaufschub oder Kreditkarten in Anspruch genommen wird, dieser Zeitraum ein Jahr beträgt und dass mit der letzten Zahlung des Verbrauchers der Saldo, die Zinsen und etwaige sonstige Kosten ausgeglichen sind;
 - bb) der Verbraucherdarlehensbetrag in gleich hohen monatlichen Zahlungen, beginnend einen Monat nach dem Zeitpunkt der ersten Inanspruchnahme, zurückgezahlt wird. Muss der Verbraucherdarlehensbetrag jedoch vollständig, in Form einer einmaligen Zahlung, innerhalb jedes Zahlungszeitraums zurückgezahlt werden, so ist anzunehmen, dass spätere Inanspruchnahmen und Rückzahlungen des gesamten Verbraucherdarlehensbetrags durch den Verbraucher innerhalb eines Jahres stattfinden. Zinsen und sonstige Kosten werden entsprechend diesen Inanspruchnahmen und Tilgungszahlungen und nach den Bestimmungen des Verbraucherdarlehensvertrags festgelegt.

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

- g) Bei Verbraucherdarlehensverträgen, die weder Überziehungsmöglichkeiten beinhalten noch Überbrückungsdarlehen, Verbraucherdarlehensverträge mit Wertbeteiligung, Eventualverpflichtungen oder Garantien sind, und bei unbefristeten Verbraucherdarlehensverträgen (siehe die Annahmen unter den Buchstaben d, e, f, l und m) gilt Folgendes:
 - aa) Lassen sich der Zeitpunkt oder die Höhe einer vom Verbraucher zu leistenden Tilgungszahlung nicht feststellen, so ist anzunehmen, dass die Rückzahlung zu dem im Verbraucherdarlehensvertrag genannten frühestmöglichen Zeitpunkt und in der darin festgelegten geringsten Höhe erfolgt.

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

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

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

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

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

Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

Die Umsetzung erfordert Änderungen und Ergänzungen im Wesentlichen im Bereich des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) und im Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB), im Gesetz über das Kreditwesen (KWG), im Versicherungsaufsichtsgesetz, in der Institutsvergütungsverordnung, in der Gewerbeordnung und in der Preisangabenverordnung.

Im Bürgerlichen Recht werden die Vorgaben der Richtlinie im Wesentlichen im Recht der Verbraucherdarlehensverträge in den §§ 491 ff. BGB und der entgeltlichen Finanzierungshilfen in § 506 BGB, im Recht der Vermittlung von Verbraucherdarlehensverträgen und entgeltlichen Finanzierungshilfen in den §§ 655a ff. BGB sowie insbesondere hinsichtlich der Informationspflichten ergänzend in den zugehörigen Vorschriften des Artikel 247 EGBGB umgesetzt. Die umfangreichen Vorgaben der Richtlinie zu Wohnimmobilienkrediten, die teilweise deutlich von den Vorgaben der Verbraucherkreditrichtlinie abweichen, machen im Recht der Verbraucherdarlehensverträge ein neues Regelungskonzept erforderlich. Der Verbraucherdarlehensvertrag soll künftig der Oberbegriff sein. Er wird verwandt, um die für alle Verbraucherdarlehen geltenden Bestimmungen zu regeln. Neu

eingeführt werden die Unterbegriffe „Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag“ für die Verbraucherdarlehen, die der Verbraucherkreditrichtlinie unterfallen, und „Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag“ für die Verbraucherdarlehen, die von der Wohnimmobilienkreditrichtlinie erfasst werden. Dabei umfassen künftig die Immobilien-Verbraucherdarlehen einen weiteren Anwendungsbereich als die bislang in § 503 BGB geregelten Immobiliendarlehen. Erfasst werden nicht mehr nur grundpfandrechtlich besicherte Darlehen, die zu hierfür üblichen Konditionen vergeben werden, sondern sämtliche grundpfandrechtlich besicherte Darlehen sowie sämtliche Darlehen, die auf den Erwerb einer Immobilie, eines Rechts an einer Immobilie oder eines vergleichbaren Rechts gerichtet sind, auch wenn sie nicht durch ein Grundpfandrecht gesichert werden. Diese Änderungen werden im Recht der entgeltlichen Finanzierungshilfen für solche entgeltliche Finanzierungshilfen, die sich auf den Erwerb oder die Erhaltung des Eigentums an Grundstücken, an bestehenden oder zu errichtenden Gebäuden oder auf den Erwerb oder die Erhaltung von grundstückgleichen Rechten beziehen oder bei denen der Anspruch des Unternehmers durch ein Grundpfandrecht gesichert ist, vorgenommen.

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

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

Neu ist ferner, dass ein ausdrückliches Verbot, bei nicht gegebener Kreditwürdigkeit den Vertrag zu schließen, vorgesehen wird (u.a. in § 18a Absatz 1 Satz 3 KWG, § 505a Absatz 1 Satz 2 BGB). Die unterschiedlichen Anforderungen der Verbraucherkreditrichtlinie und der Wohnimmobilienkreditrichtlinie an die Kreditwürdigkeitsprüfung werden dabei berücksichtigt. Es wird klargestellt, dass der Darlehensvertrag auch bei einem Verstoß gegen das Verbot wirksam ist und vom Darlehensgeber grundsätzlich auch nicht vorzeitig beendet werden kann. Entsprechend den Vorgaben der Wohnimmobilienkreditrichtlinie wird für Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge in § 492a BGB eine Sonderregelung für Kopplungsgeschäfte bei Immobilien-Verbraucherdarlehen eingeführt: Angesichts der Gefahren, die Kopplungsgeschäfte für Verbraucher haben können, wird ein weitgehendes Verbot von Geschäften vorgesehen, bei denen das Angebot oder der Abschluss eines Kreditvertrags in einem Paket gemeinsam mit anderen gesonderten Finanzprodukten oder Finanzdienstleistungen erfolgt und bei denen der Kreditvertrag nicht separat von dem Verbraucher abgeschlossen werden kann. Ausnahmen sorgen dafür, dass durchaus im Interesse der Verbraucher liegende Konstellationen (wie etwa Bausparverträge) vom Verbot grundsätzlich nicht erfasst werden.

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

Ferner werden für Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge die Erbringung von Beratungsleistungen im Zuge der Darlehensvergabe (und über eine Verweisung auch die Darlehensvermittlung) geregelt. Die Beratung zielt darauf ab, dem Verbraucher seine Auswahlentscheidung durch eine konkrete Empfehlung zu erleichtern. Bevor Beratungsleistungen erbracht werden, muss der Darlehensgeber den Darlehensnehmer über zahlreiche Einzelheiten gemäß Artikel 247 § 18 EGBGB informieren. Die Anforderungen an die Beratungsleistung selbst werden in § 511 BGB normiert. Insbesondere hat sich der Darlehensgeber über den Bedarf, die persönliche und finanzielle Situation sowie die Präferenzen und Ziele des Darlehensnehmers zu informieren, bevor er Beratungsleistungen erbringt. Ziel der Beratung ist es, dem Darlehensnehmer ein oder mehrere geeignete Produkte zu empfehlen oder ihn darauf hinzuweisen, dass kein Produkt empfehlenswert ist.

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

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

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

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

Der Gesetzentwurf umfasst die Ermächtigung zum Erlass einer Immobilienkreditvermittlungsverordnung, die mit Detailregelungen insbesondere zu Informations- und Dokumentationspflichten des Vermittlers, zur Sachkunde, zur Berufshaftpflichtversicherung, zur Vergütungsstruktur der beim Vermittler beschäftigten Personen und zur grenzüberschreitenden Verwaltungszusammenarbeit die Vorschriften der Gewerbeordnung ergänzen soll.

Im KWG werden im Wesentlichen die Anforderungen aufsichtsrechtlich verankert, welche die Richtlinie an die bei der Vergabe von Immobilier-Verbraucherkrediten einzuhaltenden Verhaltensregelungen, an die Kenntnisse und Fähigkeiten der mit der Kreditvergabe befassten Personen sowie an die Kreditwürdigkeitsprüfung stellt. Umsetzungsbedarf im Zahlungsdienstaufsichtsgesetz (ZAG) besteht nicht unmittelbar, da E-Geld- und Zahlungsinstitute keinen Immobilienkredite vergeben dürfen (siehe § 2 ZAG).

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

II. Alternativen

Keine.

III. Gesetzgebungskompetenz

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

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

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

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

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

V. Gesetzesfolgen

1. Rechts- und Verwaltungsvereinfachung

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

2. Nachhaltigkeitsaspekte

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

3. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Keine.

4. Erfüllungsaufwand

[wird nachgereicht]

5. Weitere Kosten

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

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

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

6. Weitere Gesetzesfolgen

Aus gleichstellungspolitischer Sicht sind die Regelungen neutral.

VI. Befristung; Evaluation

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

Gemäß Artikel 44 der Richtlinie nimmt die EU-Kommission bis zum 21. März 2019 eine Überprüfung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie vor. Im Rahmen dieser Überprüfung werden die Wirksamkeit und die Zweckmäßigkeit der Vorschriften für Verbraucher und den

Binnenmarkt bewertet. Eine Evaluation des zum großen Teil durch europarechtliche Vorgaben geprägten Gesetzes sollte daher frühestens nach Vorlage des oben genannten Berichts der EU-Kommission erfolgen.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs)

Zu Nummer 1

Die Inhaltübersicht des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) ist an die nachfolgend begründeten Gesetzesänderungen im BGB anzupassen.

Zu Buchstabe a

Zu Doppelbuchstabe aa

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

Zu Doppelbuchstabe bb

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

Zu Buchstabe b

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

Zu Nummer 2

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

Zu Nummer 3

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

Zu Nummer 4

Absatz 3 regelt, dass im Falle des Widerrufs eines Verbraucherdarlehensvertrags der Verbraucher den vereinbarten Sollzinssatz zu entrichten hat für die Zeit, in der ihm das Darlehen zur Verfügung stand. Satz 2 enthält eine Sonderregelung für Immobiliardarle-

hensverträge, die bislang voraussetzte, dass ein Grundpfandrecht für das Verbraucherdarlehen bestellt wurde. Dieses Erfordernis wird im Rahmen der Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie aufgegeben. Die Sonderregelung wird an die neu eingeführte Begrifflichkeit des Immobilier-Verbraucherdarlehens gekoppelt. Hierdurch wird zugleich auch der Anwendungsbereich des Satzes 2 ausgeweitet, da Immobilier-Verbraucherdarlehen nicht mehr notwendigerweise die Bestellung eines Grundpfandrechts voraussetzen. Zu den näheren Einzelheiten des Begriffs wird auf die die Begründung zu § 491 BGB verwiesen.

Zu Nummer 5

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

Zu Buchstabe a

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

Zu Buchstabe b

Absatz 2 enthält die Definition des Begriffs „Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag“. Der Wortlaut entspricht dem bisherigen § 491 Absatz 1 und 2 BGB der gegenwärtigen Fassung. Absatz 2 wird terminologisch an die neue Begrifflichkeit „Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag“ angepasst und durch die neue Nummer 6 ergänzt. Diese bestimmt, dass Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge im Sinne des Absatzes 3 nicht zugleich auch Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge sein können. Damit kann kein Vertrag sowohl unter Absatz 2 als auch unter Absatz 3 fallen.

Zu Buchstabe c

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

Satz 1 enthält den ersten Teil der Legaldefinition des Immobiliendarlehensvertrags. Immobiliendarlehensverträge sind demnach entgeltliche Darlehensverträge zwischen einem Unternehmer als Darlehensgeber und einem Verbraucher als Darlehensnehmer, die durch ein Grundpfandrecht besichert sind oder für den Erwerb oder die Erhaltung des Eigentums an Grundstücken, grundstückgleichen Rechten oder an bestehenden oder zu errichtenden Gebäuden bestimmt sind. Die Definition ist eng angelehnt an diejenige des Allgemeinverbraucherdarlehensvertrags. Tatsächlich wird sie nur ergänzt um einen der enumerativ aufgeführten Bezüge zu einer Immobilie. Das Merkmal „entgeltlich“ grenzt wie bisher schon bei Verbraucherdarlehen solche Kredite aus, die entweder keine Gegenleistung für den Kredit vorsehen oder die eine unentgeltliche Stundung einer Forderung beinhalten. Wie bei der Verbraucherkreditrichtlinie (dort Artikel 2 Absatz 2 Buchstabe f und j) sind solche Kredite vom Anwendungsbereich grundsätzlich ausgenommen, weil es an einer relevanten entgeltlichen Gegenleistung für die Hingabe des Kredits fehlt. Es werden somit nur Fälle von den gesetzlichen Regelungen ausgenommen, in denen keine auf eine Erwerbstätigkeit gerichtete Kreditvergabe stattfindet. Die Natur dieser Vereinbarungen hält den Kreis der Beteiligten gering; eine Regulierung erscheint wie bei Verbraucherdarlehen weder aus Sicht des Darlehensgebers noch aus der des Darlehensnehmers erforderlich, da ein Missbrauch nicht zu befürchten steht.

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

Satz 1 Nummer 1 und 2 regeln den für einen Immobiliendarlehensvertrag erforderlichen Bezug zu einer Immobilie.

Nummer 1 bestimmt, dass Darlehensverträge zwischen einem Unternehmer als Darlehensgeber und einem Verbraucher als Darlehensnehmer, die durch ein Grundpfandrecht abgesichert sind, Immobiliendarlehensverträge sind. Nummer 1 dient der Umsetzung von Artikel 3 Absatz 1 Buchstabe a der Wohnimmobilienkreditrichtlinie. Der Sammelbegriff „Grundpfandrechte“ umfasst dabei die in Deutschland gebräuchlichen Sicherheiten für Wohnimmobilien. Hierunter fallen die Hypothek (§ 1113 BGB), die Grund-

schuld (§ 1191 BGB) und die Rentenschuld (§ 1199 BGB). Erfasst werden damit alle Darlehensverträge zwischen einem Unternehmer als Darlehensgeber und einem Verbraucher als Darlehensnehmer, für die eine solche Sicherung bestellt wird oder die von der Sicherungsabrede einer bestehenden dinglichen Sicherung erfasst werden.

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

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

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

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

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

Satz 2 des Absatzes 3 enthält den zweiten Teil der Legaldefinition des Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrags. Er erfasst unentgeltliche Stundungen einer bestehenden Forderung durch einen Unternehmer gegenüber einem Verbraucher, wenn die Forderung durch ein Grundpfandrecht gesichert werden soll. Damit wird Artikel 3 Absatz 2 Buchstabe f der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt.

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

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

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

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

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

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

Grundpfandrechlich besicherte Überziehungsmöglichkeiten, die nicht länger als einen Monat in Anspruch genommen werden (Artikel 3 Absatz 2 Buchstabe d), werden hingegen vom Anwendungsbereich der §§ 491 ff. BGB erfasst. Zwar sind diese Fälle nicht zahlreich; sie rechtfertigen aber sachlich keinen Verzicht auf Regelungen, den Artikel 3 Absatz 2 Buchstabe d ermöglichen würde. Gerade wenn für Überziehungskredite eine dingliche Sicherung verlangt wird, erscheint der Verbraucher besonders schutzbedürftig. Diese Ausweitung des Anwendungsbereichs der Wohnimmobilienkreditrichtlinie ist gemäß Artikel 2 Absatz 1 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie zulässig, da insoweit eine Harmonisierung gerade nicht vorgeschrieben wird.

Zu Buchstabe d

Der bisherige Absatz 3 wird zu Absatz 4. Er gilt weiterhin für alle Verbraucherdarlehensverträge. Er schließt die Anwendung einiger Vorschriften insbesondere bezüglich der Informationspflichten auf gerichtlich protokollierte Vergleiche aus. Wie bisher auch gilt die Ausnahme nur, wenn das Protokoll bestimmte inhaltliche Anforderungen erfüllt. Eine mündliche Absprache ist nicht ausreichend. Auch sollen die Vorschriften der §§ 496 ff. BGB Anwendung finden. Dies betrifft insbesondere das Kündigungsrecht und die Regelungen zur vorzeitigen Rückzahlung. Keine Anwendung auf gerichtliche Vergleiche sollen hingegen die neu eingeführten Regelungen zur Kreditwürdigkeitsprüfung finden (§§ 505a ff. BGB). Die Möglichkeit, einen gerichtlichen Vergleich abzuschließen, soll auch weiterhin nicht von der Durchführung einer Bonitätsprüfung abhängen. Soweit die Ausnahme des Absatzes 4 auch für Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge beibehalten wird, ist dies aufgrund von Artikel 3 Absatz 2 Buchstabe e der Wohnimmobilienkreditrichtlinie gestattet.

Zu Nummer 6

Die vorvertraglichen Informationspflichten bei Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen und Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen werden möglichst einheitlich geregelt. Sie sollen dem Verbraucher ermöglichen, die Merkmale von verschiedenen Darlehensprodukten zu vergleichen und abzuwägen. Die Regelung des Absatzes 1 bleibt inhaltlich unverändert. Die Regelungen in den Absätzen 2 und 3 werden um spezielle Bestimmungen für

Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge ergänzt. In Absatz 4 werden nunmehr Mindestanforderungen für die vorvertraglichen Informationen bei der Vergabe von Förderkrediten aufgestellt.

Zu Buchstabe a

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

Zu Buchstabe b

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

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

Der neue Satz 3 betrifft ausschließlich Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge.

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

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

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

Zu Buchstabe c

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

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

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

Zu Buchstabe d

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

Zu Nummer 7

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

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

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

Praktisch bedeutsam dürfte hier insbesondere der Referenzzinssatz der Europäischen Zentralbank sein. Als möglicher Index, der nicht zugleich Referenzzinssatz ist, kommt zum Beispiel der in Belgien gebräuchliche staatlich festgelegte Inflationsindex in Betracht. Diese Variante ist in Deutschland derzeit allerdings nicht in Gebrauch.

Zu Nummer 8

Zu § 492 a:

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

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

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

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

Zu § 492b:

§ 492b Absatz 1 und 2 BGB lassen in vier von der Wohnimmobilienkreditrichtlinie vorgesehenen und als sinnvoll erachteten Ausnahmefällen weiterhin den Verkauf gekoppelter Angebote zu. Dies soll den Anbietern ermöglichen, ihr Angebot zu diversifizieren und mit Wettbewerbern zu konkurrieren. Verbrauchern soll weiterhin die Möglichkeit gewährt wer-

den, ergänzende Finanzdienstleistungen oder -produkte im Paket mit einem Immobilienkredit zu erwerben. Die Vergleichbarkeit der ergänzenden Produkte und Anbieter soll zukünftig verbessert werden. Dies ist in der Regel nur möglich, wenn die Produkte eines Pakets auch einzeln angeboten und gekauft werden können. Absatz 3 erlaubt ferner der zuständigen Behörde, neuartige Kopplungsgeschäfte auch nach dem 20. März 2014 zuzulassen, wenn dies im Interesse der Verbraucher ist (Absatz 3). Mit diesen Regelungen werden Artikel 12 Absatz 2 bis 4 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt.

Absatz 1 enthält drei Unterfälle, in denen Finanzprodukte weiterhin unter bestimmten Bedingungen mit einem Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag gekoppelt verkauft werden können. Der Abschluss eines Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrags kann hierbei davon abhängig gemacht werden, dass der Darlehensnehmer oder ein Familienangehöriger oder ein naher Verwandter des Darlehensnehmers ein Spar- oder Zahlungskonto eröffnet (Nummer 1), ein Anlageprodukt oder ein privates Rentenprodukt erwirbt (Nummer 2) oder einen gesonderten Darlehensvertrag mit Wertbeteiligung abschließt (Nummer 3).

§ 492b Absatz 1 nimmt nur einen eng umgrenzten Personenkreis von dem umfassenden Verbot („oder ein Dritter“) in § 492a Absatz 1 BGB aus. Nicht für jeden Dritten, sondern nur für den Darlehensnehmer oder Personen in einem sozialen Näheverhältnis zu ihm, ist es zulässig, ein solches gekoppeltes Geschäft abzuschließen. Dies betrifft nur Familienangehörige. Darunter fallen Ehegatten und eingetragene Lebenspartner, Verwandte im Sinne des § 1589 BGB bis zum dritten Grad sowie Verschwägerter im Sinne des § 1590 BGB bis zum zweiten Grad. Bei diesen Personengruppen ist davon auszugehen, dass sie in dem bezeichneten engen Verhältnis zum Darlehensnehmer stehen.

Folgende Anlageprodukte werden von Absatz 1 geregelt:

Nummer 1 erfasst die Fälle, in denen ein Spar- oder Zahlungskonto Gegenstand des Kopplungsgeschäfts ist. Dies setzt jeweils voraus, dass der ausschließliche Zweck des gekoppelten Kontos darin besteht, Kapital für die Erfüllung der Verbindlichkeiten bzw. Bedingungen aus dem Darlehensvertrag anzusammeln. In Nummer 1 wird von der Mitgliedstaatenbefugnis des Artikel 12 Absatz 2 Buchstabe a der Wohnimmobilienkreditrichtlinie Gebrauch gemacht.

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

Nummer 3 erfasst sogenannte „Darlehensverträge mit Wertbeteiligung“, die nach Auskunft der Kommission primär in Großbritannien üblich sind. Hierbei handelt es sich um Kreditverträge, bei denen das zurückzuzahlende Kapital auf einem vertraglich festgelegten Prozentsatz des Werts der Immobilie zum Zeitpunkt der Rückzahlung oder der Rückzahlungen des Kapitals beruht. Hiermit wird von der Mitgliedstaatenbefugnis des Artikels 12 Absatz 2 Buchstabe c der Wohnimmobilienkreditrichtlinie Gebrauch gemacht. Auch wenn ein Anwendungsbereich für die Vorschrift in Deutschland derzeit nicht ersichtlich ist,

wird diese Ausnahme vom Kopplungsverbot in die deutsche Rechtsordnung übernommen.

Nummer 1 und Nummer 2 erfordern ferner – anders als die auf ein spezifisches Anlageprodukt ausgerichtete Nummer 3 – eine bestimmte Art der Zweckbindung zwischen Anlageprodukt und Immobilier-Verbraucherdarlehen. Zulässig sind drei Varianten: Ansammlung von Kapital, Zusammenlegung finanzieller Mittel, um das Darlehen zu erhalten, oder die Hingabe zusätzlicher Sicherheiten für den Fall des Zahlungsausfalls.

Die erste Variante („Ansammlung von Kapital“) regelt im Fall der Nummer 1 den klassischen Fall, in dem auf einem anderen Konto desselben Kreditgebers ein Guthaben angesammelt wird. Eine entsprechende Zweckabrede, dass das Guthaben zur Absicherung des Kredits verwendet werden darf oder hierfür verwendet werden soll, muss bestehen. Hierunter fällt u.a. der Bausparvertrag. Im Fall der Nummer 2 (privates Rentenprodukt) fällt hierunter zum Beispiel ein Wohn-Rietersparvertrag.

Variante 2 („Zusammenlegen von Mitteln“) ergänzt Variante 1 („Ansammlung von Kapital“) als Auffangtatbestand. Hierfür ist es erforderlich, „Mittel als Voraussetzung für die Auszahlung des Darlehens bereitzustellen“. Die Wendung „Mittel bereitstellen“ ist weit zu verstehen. Er erfasst sonstige Fälle, in denen finanzielle Ressourcen des Verbrauchers oder ihm nahestehender Dritter durch die Eröffnung eines mit dem Darlehen verbundenen Kontos gebündelt werden sollen. Hat ein Verbraucher zum Beispiel bei drei verschiedenen Banken Geldeinlagen, so kann die Bank verlangen, dass diese auf einem Konto bei ihr gebündelt werden, wenn dies der Absicherung des zu gewährenden Immobiliendarlehens dienen soll.

Variante 3 („zusätzliche Sicherheit für den Fall des Zahlungsverzugs“) erfasst insbesondere die Fälle mit Drittbezug, d.h. wenn nahe Angehörige Geldmittel auf einem Konto zur Verfügung stellen, um die Sicherheit für den Darlehensgeber zu erhöhen. Erklärt sich zum Beispiel ein Elternteil des Verbrauchers damit einverstanden, ein Sparkonto mit einer Mindesteinlage von 50 000 Euro als Sicherheit für das Darlehen zu begeben, ist dies zulässig.

Absatz 2 erlaubt es unter bestimmten Umständen, den Abschluss eines Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrags davon abhängig zu machen, dass der Darlehensnehmer einen das Kreditrisiko ganz oder teilweise absichernden Versicherungsvertrag abschließt. Personen mit einem sozialen Näheverhältnis sind, im Unterschied zu Absatz 1, nicht erfasst. Dem Verbraucher muss aber gestattet sein, den etwaig vom Darlehensgeber bevorzugten Versicherungsanbieter durch einen seiner Wahl zu ersetzen, wenn diese Police dasselbe Schutzniveau bietet.

Absatz 2 macht von der Mitgliedstaatenoption in Artikel 12 Absatz 4 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie Gebrauch. Die hierdurch angestrebte zusätzliche Absicherung des Kredits ist sinnvoll und soll weiterhin zulässig bleiben. Dem Verbraucher soll es jedoch möglich sein, das gekoppelte Produkt mit anderen auf dem Markt erhältlichen zu vergleichen und gegebenenfalls zu ersetzen. Hierdurch wird die Preistransparenz erhöht.

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

dem Erfordernis der Wohnimmobilienkreditrichtlinie entsprochen, dass die alternative Versicherungspolice eine „gleichwertige Garantieleistung“ aufweisen muss.

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

Zu Nummer 9

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

Zu Buchstabe a

Der neu angefügte Absatz 4 führt eine besondere Informationspflicht für Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge in Fremdwährungen gemäß § 503 Absatz 1 Satz 1 BGB ein. Durch Absatz 4 wird insbesondere Artikel 23 Absatz 4 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt.

Gemäß Satz 1 entsteht die Informationspflicht, wenn aufgrund der unterschiedlichen Entwicklung der Wechselkurse der Darlehenswährung und der Währung, in die aufgrund des § 503 Absatz 1 Satz 1 BGB eine Umwandlung verlangt werden kann, sich die verbleibende Gesamtbelastung des Darlehensnehmers oder der Gegenwert der regelmäßigen Raten im Vergleich zu den ursprünglichen Wechselkursen um 20 Prozent erhöht. Umgewandelt werden kann das Darlehen gemäß § 503 BGB in die Währung des Mitgliedstaats der Europäischen Union, in welchem der Darlehensnehmer bei Vertragsschluss seinen Wohnsitz hat. Sie wird im ESIS-Merkblatt als Landeswährung des Verbrauchers bezeichnet. Vertraglich vereinbart werden kann, dass das Darlehen wahlweise oder ausschließlich in eine weitere Währung umgewandelt werden kann. In dieser muss der Darlehensnehmer zum Zeitpunkt der maßgeblichen Kreditwürdigkeitsprüfung überwiegend sein Einkommen beziehen oder Vermögenswerte halten, aus denen das Darlehen zurückgezahlt werden soll, § 503 Absatz 1 Satz 3 BGB.

Artikel 23 Absatz 4 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie verlangt eine Warnung für den Fall, dass der Wert des vom Verbraucher noch zu zahlenden Restbetrags oder der regelmäßigen Raten um mehr als 20 Prozent von dem Wert abweicht, der gegeben wäre, wenn der Wechselkurs zwischen der Währung des Kreditvertrags „und der Währung des Mitgliedstaats“ zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kreditvertrags angewandt würde. Ausdrücklich gefordert scheint damit nur die Warnung, falls eine Umwandlung in die Währung des

Mitgliedstaats erfolgen kann, in welchem der Darlehensnehmer bei Vertragsschluss seinen Wohnsitz hat. Vom Wortlaut her könnte die Vorschrift auch so zu verstehen sein, dass „Mitgliedstaat“ der die Richtlinie umsetzende Mitgliedstaat ist. Dann wäre für Deutschland die deutsche Währung, also Euro, maßgeblich. Dies greift zu kurz. Würde dann zum Beispiel eine deutsche Bank einem Polen einen Fremdwährungskredit in Euro gewähren, käme es nach dem Richtlinienwortlaut auf Wertabweichungen des Euro gegenüber dem Euro an. Dies wäre sinnwidrig und bliebe hinter dem gewünschten Regelungsgehalt von Artikel 23 zurück. Er will alle erfassten Fremdwährungskredite in gleicher Weise regeln. Sinn und Zweck des Warnhinweises gebieten es jedenfalls, den Warnhinweis immer dann zu erteilen, wenn das Wechselkursverhältnis der Darlehensvertragswährung zu der Währung, in die die Umwandlung verlangt werden kann, entsprechend entwickelt. Die Wohnimmobilienkreditrichtlinie lässt dies aufgrund der Formulierung, dass eine Warnung „zumindest“ im in Artikel 23 Absatz 4 genannten Fall zu erfolgen hat, jedenfalls zu.

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

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

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

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

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

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

Zu Buchstabe b

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

Zu Nummer 10

Zu Buchstabe a

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

Zu Buchstabe b

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

Der neue Satz 3 begründet eine Sonderregelung für fehlende Angaben zum Umwandlungsrecht bei Immobilien-Verbraucherdarlehen in Fremdwährungen gemäß § 503 Absatz 1 BGB. Die Angaben zum Umwandlungsrecht sowie die Angaben über die Informationspflicht bei Änderungen des Wechselkursverhältnisses zum Nachteil des Verbrauchers um mehr als 20 Prozent sind nach Artikel 247 § 7 Absatz 2 Nummer 2 EGBGB Pflichtangaben und unterfallen daher § 494 Absatz 1 BGB. Der Verbraucher erhält durch Satz 3 das Recht, die Währung des Fremdwährungsdarlehens jederzeit zu wechseln. Entsprechend § 503 Absatz 1 BGB erschöpft sich dieses Recht in einer einmaligen Umwandlung. Allerdings muss der Verbraucher nicht warten, bis sich das Wechselkursverhältnis um 20 Prozent zu seinem Nachteil verändert hat; das Umwandlungsrecht wird vom Erreichen der 20 Prozent-Marke entkoppelt.

Diese Sonderregelung gilt für fehlende Angaben zum Umwandlungsrecht und für fehlerhafte Angaben, die zulasten des Verbrauchers von der gesetzlichen Vorschrift abweichen. Abweichungen zugunsten des Verbrauchers führen dazu, dass die günstigere Regelung vertraglich vereinbart ist (zum Beispiel bestünde das Umwandlungsrecht bei einer Wechselkursabweichung von 15 Prozent, falls im Vertrag 15 Prozent angegeben ist).

Nicht unter § 494 Absatz 6 Satz 3 BGB fallen fehlende oder fehlerhafte Angaben über die Hinweispflicht aufgrund § 493 Absatz 4 Satz 1 BGB. Dieser Hinweis hat Warncharakter, er ist vom Darlehensgeber auch dann zu erteilen, wenn er im Vertragsdokument nicht oder fehlerhaft aufgeführt wird. Entsteht dem Verbraucher durch die fehlerhafte Information ein Schaden, ist er durch die allgemeinen Schadensersatzregeln ausreichend geschützt.

Zu Nummer 11

Zu Buchstabe a

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

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

Zu Buchstabe b

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

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

Zu Nummer 12

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

Zu Nummer 13

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

Zu Nummer 14

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

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

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

Zu Nummer 15

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

Zu Buchstabe a

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

Zu Buchstabe b

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

Zu Buchstabe c

Absatz 3 Satz 1 betrifft die Bindung des Darlehensgebers an einen nach einem Verstoß gegen die Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung nach § 18a Kreditwesengesetz [KWG], § 2 Zahlungsdienstenaufsichtsgesetz [ZAG] oder §§ 505a ff. BGB zustande gekommenen Verbraucherdarlehensvertrag. Die Vorschrift sieht vor, dass der Darlehensgeber einen Darlehensvertrag nicht allein deshalb kündigen, auf andere Weise beenden oder dessen Änderung verlangen kann, weil die vom Darlehensnehmer vor Vertragsschluss gemachten Angaben unvollständig waren oder weil die Prüfung der Kreditwürdigkeit nicht ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Mit der Vorschrift werden Artikel 18 Absatz 4 Satz 1 und Artikel 20 Absatz 3 Unterabsatz 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt. Artikel 18 Absatz 4 sieht vor, dass ein zwischen einem Kreditgeber und einem Verbraucher abgeschlossener Kreditvertrag vom Kreditgeber nicht nachträglich mit der Begründung widerrufen oder zum Nachteil des Verbrauchers geändert werden kann, dass die Prüfung der Kreditwürdigkeit nicht ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Artikel 20 Absatz 3 Unterabsatz 2 verbietet es einem Kreditgeber, einen Kreditvertrag mit der Begründung zu beenden, dass die vor Abschluss des Kreditvertrags vom Verbraucher erhaltenen Angaben unvollständig waren. Die unterschiedliche Terminologie „widerrufen oder zum Nachteil des Verbrauchers geändert“ einerseits und „beenden“ andererseits ist nicht als rechtstechnische Unterscheidung zu verstehen. Sinn und Zweck beider Vorschriften ist es, die Verantwortlichkeit des Darlehensgebers für die Kreditwürdigkeitsprüfung auch nach Vertragsschluss fortwirken zu lassen. Es soll ihm verwehrt sein, den Vertrag aus welchem Rechtsgrund auch immer zu beenden oder zum Nachteil des Verbrauchers anzupassen, wenn allein solche Fehler oder Unstimmigkeiten in der Kreditwürdigkeitsprüfung der Grund für die Kündigung oder Anpassung sind und die Unstimmigkeiten nicht durch unredliches Verhalten des Verbrauchers verursacht wurden. Die im Umsetzungsgesetz gewählte Terminologie „kündigen, auf andere Weise beenden oder [...] Änderung verlangen“ ist zumindest nicht enger als die von der Wohnimmobilienkreditrichtlinie mit der Begrifflichkeit „widerrufen oder zum Nachteil des Verbrauchers geändert“ bzw. „beenden“ ver-

wandte. Die Abweichung ist somit europarechtlich unbedenklich. Die Vorschrift schließt somit eine allein auf eine fehlerhafte Kreditwürdigkeitsprüfung oder auf unvollständige Angaben des Verbrauchers gestützte Kündigung ebenso aus wie auf diese Umstände gestützte Rücktritte, Anfechtungen oder Berufungen auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage. Nur so lässt sich das Regelungsziel der umgesetzten Vorschriften erreichen. Beendigungsverlangen, die (auch) auf andere Gründe gestützt werden, steht die Vorschrift nicht entgegen. Zudem ist in Absatz 4 eine Ausnahme für den Fall wissentlichen Vorenthaltens oder Fälschens von Informationen durch den Darlehensnehmer normiert. Diese Ausnahme entspricht Artikel 18 Absatz 4 Satz 2 sowie Artikel 20 Absatz 3 Unterabsatz 3 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie.

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

Absatz 3 Satz 2 bestimmt, dass die Vorschriften des Satzes 1 nicht eingreifen, wenn der Mangel der Kreditwürdigkeitsprüfung darauf beruht, dass der Darlehensnehmer dem Darlehensgeber für die Kreditwürdigkeitsprüfung relevante Informationen wissentlich vorenthalten oder dass er diese gefälscht hat. Die Relevanz der Informationen ist dabei nach den jeweiligen gesetzlichen Vorgaben zu bestimmen (im Kreditwesengesetz ist dies § 18a Absatz 1 und 3, im Bürgerlichen Gesetzbuch § 505b Absatz 1 bis 3 BGB und im Zahlungsdiensteaufsichtsgesetz § 2 Absatz 3 ZAG) und kann unterschiedlich ausfallen, abhängig davon, ob es sich um ein Allgemein-Verbraucherdarlehen oder ein Immobilier-Verbraucherdarlehen handelt. Absatz 3 Satz 2 dürfte in der Regel dann erfüllt sein, wenn der Darlehensnehmer im Rahmen der Kreditwürdigkeitsprüfung eines Immobilier-Verbraucherdarlehens dem Darlehensgeber die nach Artikel 247 § 1 Absatz 1 EGBGB-E erbetenen relevanten Informationen wissentlich nicht vollständig erteilt oder er insoweit wissentlich unrichtige Angaben macht oder gefälschte Dokumente (z.B. Gehaltsbescheinigungen) vorlegt.

In diesem Fall soll sich der Darlehensgeber nicht am Vertrag festhalten lassen müssen. Sinn und Zweck der Ausnahme ist es, dem Darlehensgeber zu ermöglichen, sich dann vom Vertrag zu lösen, „wenn festgestellt werden kann, dass der Verbraucher zum Zeitpunkt der Kreditwürdigkeitsprüfung vorsätzlich fehlerhafte oder gefälschte Informationen bereitgestellt hat oder Informationen, die zu einer negativen Kreditwürdigkeitsbeurteilung geführt hätten, absichtlich nicht bereitgestellt hat“ (vgl. Erwägungsgrund 58 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie). In diesen Fällen ist bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen eine Kündigung aus wichtigem Grund oder eine Anfechtung des Vertrags möglich. Die Regelung begründet aber kein eigenes Recht zur Vertragsbeendigung. Die Ausnahme nach Satz 2 greift aber nur ein, soweit sich der Mangel der Kreditwürdigkeitsprüfung auf Informationen bezieht, die der Darlehensnehmer dem Darlehensgeber wissentlich vorenthalten oder die er gefälscht hat. Sind daneben weitere Umstände betroffen, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Kreditwürdigkeitsprüfung zu berücksichtigen gewesen wären, verbleibt es bei der Anwendbarkeit des Satzes 1. Nach Artikel 20 Absatz 3 Unterabsatz 3 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie ist diese Ausnahme auf Fälle des wissentlichen Vorenthaltens oder der Fälschung der betreffenden Informationen zu beschränken; eine Erweiterung zulasten des Verbrauchers wäre nicht zulässig. Dagegen erfasst der Wortlaut der Ausnahme in Absatz 3 auch den Fall, dass der Verbraucher bereits dem Darlehensvermittler die Informationen vorenthalten hat, so dass letzterer diese auch nicht dem Darlehensgeber übermitteln konnte.

Zu Nummer 16

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

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

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

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

Zu Nummer 17

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

Absatz 1 Satz 1 schreibt vor, dass der Darlehensgeber vom Darlehensnehmer eine Vorfälligkeitsentschädigung verlangen kann, wenn dieser ein Festzinsdarlehen während einer bei Vertragsschluss vertraglich vereinbarten Festzinsperiode vorzeitig zurückzahlt. Diese Regelung erfasst nunmehr auch Immobilier-Verbraucherdarlehen. Der Entwurf macht damit von der in Artikel 25 Absatz 3 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie eingeräumten Gestaltungsbefugnis Gebrauch. Nach dieser Vorschrift können die Mitgliedstaaten vorsehen, dass die Entschädigung einen bestimmten Umfang nicht überschreiten darf oder nur für eine bestimmte Zeitspanne zulässig ist. Die Beschränkung auf Rückzahlungen während einer Zeit, für die ein gebundener Sollzinssatz vertraglich vereinbart wurde, ist zulässig. Für die gewählte Umsetzung spricht ferner, dass ein Vertrauensschaden aufgrund der vorzeitigen Rückzahlung nur bei Festzinsperioden in Betracht kommt. Auch die Verbraucherkreditrichtlinie beschränkt eine Vorfälligkeitsentschädigung auf Rückzahlungen in Festzinsperioden, siehe Artikel 16 Absatz 2.

Wie bislang muss die Vorfälligkeitsentschädigung angemessen sein. Die Angemessenheit der Vorfälligkeit bezieht sich auf den Umfang der Entschädigung. Dies erlaubt es, ohne inhaltliche Änderungen die bisher geltende Regelung auf Immobilier-Verbraucherdarlehen anzuwenden. Die Vorfälligkeitsentschädigung bleibt als schadenersatzrechtlicher Anspruch ausgestaltet. Von einer klarstellenden Umsetzung des Richtlinien textes, dass eine Vorfälligkeitsentschädigung nicht als Vertragsstrafe ausgestaltet werden kann (siehe Artikel 25 Absatz 3 Satz 1 Halbsatz 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie), wird daher im Gesetzestext abgesehen. Die Entschädigung darf sich nur auf einen Schaden beziehen, der dem Darlehensgeber in unmittelbarem Zusammenhang mit der vorzeitigen Rückzahlung entsteht. Auch dies entspricht bereits geltendem Recht, das nunmehr auch bei Immobilier-Verbraucherdarlehen entsprechend anzuwenden ist.

Artikel 25 Absatz 3 Satz 1 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie verlangt darüber hinaus eine „objektive“ Entschädigung. Einer Umsetzung dieses Kriteriums bedarf es, wie bei der Verbraucherkreditrichtlinie, nicht. Gleiches gilt für das in Artikel 25 Absatz 3 Satz 2 enthaltene Erfordernis, dass die Entschädigung den finanziellen Schaden des Kreditgebers nicht überschreiten dürfe.

Eine Umsetzung ist nicht erforderlich, da nach deutschem Schadensersatzrecht nur objektiv entstandene Schäden berücksichtigungsfähig sind. Das Ausmaß des schadenersatzrechtlichen Anspruchs ist durch das Bereicherungsverbot beschränkt. Die von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze zur Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung tragen auch diesen beiden Vorgaben des Artikels 25 Absatz 3 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie Rechnung (vgl. nur BGH, Urteil vom 30. November 2004, Az. XI ZR 285/03, Rz. 17 ff., zitiert nach juris).

Der bisherige Absatz 2, der den Anspruch auf Vorfälligkeitsentschädigung in bestimmten Fallgruppen ausschließt, bleibt unverändert. Da § 503 BGB in der bisherigen Fassung gestrichen wird, bewirkt dies, dass sich der Ausschluss nunmehr auch auf Immobilier-Verbraucherdarlehen erstreckt. Die in Absatz 2 niedergelegten Gründe rechtfertigen auch bei Immobilier-Verbraucherdarlehen diese Folge. Wird insbesondere die Rückzahlung über eine vertraglich vorgesehene Lebens- oder Gebäudeversicherung bewirkt oder sind die vertraglichen Angaben zur Laufzeit des Vertrags, zu den Kündigungsmöglichkeiten oder zur Vorfälligkeitsentschädigung unzureichend, soll der Verbraucher ohne Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung das Darlehen zurückzahlen können. Entgegenstehende europarechtliche Vorgaben enthält die Wohnimmobilienkreditrichtlinie nicht. Die Regelungen widersprechen weder dem Kopplungsverbot in Artikel 12 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie noch Artikel 25 Absatz 3, der Beschränkungen der Vorfälligkeitsentschädigung zulässt.

Der bisherige Absatz 1 Satz 2 wird zu Absatz 3. Er gilt weiterhin nur für Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge. Die Vorfälligkeitsentschädigung bei Immobilier-Verbraucherdarlehen wird nicht gesetzlich gedeckelt. Denn eine gesetzliche Deckelung

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

Zu Nummer 18

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

Der § 503 BGB enthält die neu einzufügende Regelung zur Umwandlung von Fremdwährungskrediten. § 503 BGB schützt einen Darlehensnehmer bei Immobiliendarlehensverträgen in einer fremden Währung durch einen Umwandlungsanspruch vor erheblichen Währungsrisiken. Mit der Vorschrift wird Artikel 23 Absatz 1 bis 3 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt.

Absatz 1 begründet einen Umwandlungsanspruch bei Immobiliendarlehensverträgen in einer fremden Währung in eine Alternativwährung, wenn sich das Wechselkursverhältnis der Darlehenswährung und der Alternativwährung gegenüber dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses um mehr als 20 Prozent zum Nachteil des Verbrauchers auseinanderentwickelt hat.

Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge in Fremdwährungen im Sinne dieser Vorschrift sind gemäß Satz 1 Immobiliendarlehensverträge, die auf eine andere Währung als die Währung des Mitgliedstaats der Europäischen Union lauten, in welchem der Darlehensnehmer bei Vertragsschluss seinen Wohnsitz hat. Diese Währung wird im E-SIS-Merkblatt als Landeswährung des Verbrauchers bezeichnet.

Gemäß Satz 3 können vertraglich ergänzende Regelungen vereinbart werden. Es kann vereinbart werden, dass, unter den Voraussetzungen des Satzes 1, das Umwandlungsrecht wahlweise in der Landeswährung des Verbrauchers oder für eine andere Währung besteht oder ausschließlich für diese andere Währung. Voraussetzung hierfür ist, dass zum einen die Landeswährung des Verbrauchers und die Währung, in der der Kredit aufgenommen wird, auseinanderfallen. Die Währung, in die neben oder an Stelle der Landeswährung des Verbrauchers umgewandelt werden kann, ist die Währung, in der der Darlehensnehmer zum Zeitpunkt der maßgeblichen Kreditwürdigkeitsprüfung überwiegend sein Einkommen bezieht oder Vermögenswerte hält, aus denen das Darlehen zurückgezahlt werden soll.

Damit wird Artikel 25 Absatz 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt. Die genannten Darlehentypen entsprechen den in Artikel 23 Absatz 2 Satz 1 Buchstabe a und b der Wohnimmobilienkreditrichtlinie genannten. Artikel 23 Absatz 2 Satz 2 der Richtlinie gestattet den Mitgliedstaaten, zu bestimmen, ob dem Darlehensnehmer die beiden in Buchstabe

a und b genannten Wahlmöglichkeiten oder nur eine zur Verfügung steht. Sie können dies aber auch der vertraglichen Vereinbarung der Parteien überlassen. Darüber hinaus erlaubt die Vertragsfreiheit den Parteien auch die ergänzende Vereinbarung weiterer Umwandlungsrechte. An die Stelle der Umwandlung in die Landeswährung des Verbrauchers darf aber nur eine Umwandlung in die Währung treten, in der der Verbraucher wie beschrieben sein Einkommen bezieht oder Vermögenswerte hält.

Der gesetzliche Regelfall des Immobiliär-Verbraucherdarlehensvertrags in Fremdwährung ist gemäß Satz 1 der Immobiliär-Verbraucherdarlehensvertrag, der auf eine andere Währung als die Währung des Mitgliedstaats der Europäischen Union lautet, in welchem der Darlehensnehmer bei Vertragsschluss seinen Wohnsitz hat. Damit ist zum Beispiel ein Fremdwährungsdarlehen gegeben, wenn ein Däne mit Wohnsitz in Dänemark ein Darlehen in Euro aufnimmt. Maßgeblicher Zeitpunkt ist ausschließlich der Zeitpunkt des Vertragsschlusses. Die von der Wohnimmobilienkreditrichtlinie in Artikel 23 Absatz 2 Unterabsatz 2 eingeräumte Wahlmöglichkeit wird hiermit ausgeübt. Die vom Richtlinien text vorgegebene Möglichkeit, auch einen Wohnsitz eines späteren Zeitpunktes als maßgeblich anzusehen, wird nicht umgesetzt. Ein späterer Wechsel des Wohnsitzes ist für den Darlehensgeber nicht vorhersehbar; seine möglichen Auswirkungen lassen sich allenfalls schwer kalkulieren. Auch besteht auf Verbraucherseite in diesen Fällen keine berechtigte Erwartung, mit der Änderung des Wohnsitzes eine Option zu erhalten, einen früher aufgenommenen Kredit in eine andere Währung konvertieren zu können. Soweit hierfür keine vorsorgliche vertragliche Vereinbarung getroffen wurde, verbleibt es bei dem außerordentlichen Kündigungsrecht gemäß § 490 Absatz 2 BGB.

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

Alternativ zum gesetzlichen Regelfall kann gemäß Satz 3 auch vereinbart werden, dass ein Immobiliär-Verbraucherdarlehensvertrag in Fremdwährung auch ein solcher ist, der auf eine Währung lautet, in der der Darlehensnehmer zum Zeitpunkt der maßgeblichen Kreditwürdigkeitsprüfung überwiegend sein Einkommen bezieht oder Vermögenswerte hält, aus denen das Darlehen zurückgezahlt werden soll. Diese Fallgruppe ist von ihren Voraussetzungen her schwieriger zu fassen und wird deshalb nur als wählbare Alternative, nicht aber als gesetzlicher Regelfall vorgesehen.

Eine Vereinbarung nach Satz 3 ist zum Beispiel möglich, wenn ein Verbraucher mit Wohnsitz in Deutschland bei einer britischen Bank ein Darlehen in britischen Pfund aufnimmt, sein Einkommen aber überwiegend in Schwedischen Kronen bezieht. Dann kann er sich vertraglich einräumen lassen, dass er das Darlehen entweder in Euro oder Schwedische Kronen umzutauschen kann oder dass er ausschließlich das Recht hat, das Darlehen in Schwedische Kronen umzutauschen.

Unter Einkommen fällt nicht nur das Arbeitseinkommen abhängig Beschäftigter oder Selbständiger, sondern auch Kapitaleinkommen, das etwa in Form von Zinsen, Dividenden, Mieteinnahmen oder Pacht erzielt wird. Es ist ausreichend, dass die überwiegenden Einnahmen in einer Fremdwährung erzielt werden. Maßgeblich bei der Bestimmung des Überwiegens ist nach dem Sinn und Zweck der Vorschrift das Nettoeinkommen, das dem Verbraucher zur Bedienung des Darlehens zur Verfügung steht. Bei dem zweiten Unterfall

wird auf Vermögenswerte abgestellt, aus denen das Darlehen zurückgezahlt werden soll. Vermögenswerte sind in Abgrenzung vom Einkommen zu bestimmen und bezeichnen die Sachwerte wie Immobilien oder sonstiges verwertbare Geldanlagen wie etwa Aktiendepots, durch deren Verwertung das Darlehen abgelöst werden soll. Durch die Verwendung des Wortes „soll“ wird deutlich, dass diese Alternative eine gewisse gemeinsame Zweckbestimmung voraussetzt. Es reicht hierfür aus, wenn bei der die Kreditwürdigkeitsprüfung die Rückzahlungsmöglichkeit durch Verwertung dieser Vermögenswerte berücksichtigt wurde.

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

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

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

Zu Nummer 19

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

Zu Nummer 20

Ein neuer § 504a BGB wird eingefügt. Die Ergänzung dient der Verbesserung des Verbraucherschutzes in Fällen dauerhafter oder erheblicher Überziehungen des Kontos. Sie verpflichtet Darlehensgeber in solchen Fällen, dem Darlehensnehmer eine Beratung über kostengünstigere Alternativen zur derzeitigen Überziehungsmöglichkeit anzubieten. Die Regelung setzt die Vereinbarung auf Seite 46 und 88 des Koalitionsvertrags um.

Die Regelung ist europarechtlich zulässig. Die Verbraucherkreditrichtlinie regelt in ihrem die Überziehungsmöglichkeit betreffenden Artikel 12 nur vertragliche Informationspflichten. Regelungen über eine Pflicht des Darlehensgebers zur Beratung sind nicht vorgesehen. Artikel 22 Absatz 1 der Richtlinie, der den Mitgliedstaaten die Einführung von Regelungen untersagt, die von den Bestimmungen der Richtlinie abweichen, steht damit der Regelung des § 504a nicht entgegen. Für die Vereinbarkeit der hier vorgesehenen Beratungspflicht mit den Vorgaben der Verbraucherkreditrichtlinie spricht außerdem, dass die Mitgliedstaaten nach Artikel 18 Absatz 3 der Richtlinie sogar vorschreiben können, dass der Kreditgeber dem Verbraucher im Falle einer langfristigen geduldeten Überziehung ein anderes Kreditprodukt anbieten muss. § 504a BGB sieht ein solches Pflichtangebot nicht vor, sondern begnügt sich mit dem weniger starken Eingriff einer Pflicht zur Beratung über

alternative Produkte. Zwar gilt Artikel 18 Absatz 3 der Verbraucherkreditrichtlinie nur für geduldete und nicht für vereinbarte Überziehungen. Daraus und aus dem Umstand, dass der die Überziehung regelnde Artikel 12 keinen vergleichbaren Vorbehalt enthält, kann aber nicht geschlossen werden, dass die Einführung einer ähnlichen Pflicht für Darlehensgeber bei Überziehungskrediten unzulässig wäre. Denn Artikel 18 Absatz 3 enthält nur eine allgemeine Klarstellung, dass die abschließenden Regelungen der Verbraucherkreditrichtlinie für Informationspflichten weiteren verbraucherschützenden Maßnahmen außerhalb des regulierten Bereichs nicht entgegenstehen. Dies ergibt sich aber für alle Vorgaben der Richtlinie bereits aus deren Artikel 22 Absatz 1.

Die Regelung gliedert sich in vier Absätze.

Absatz 1 bestimmt, dass der Darlehensgeber dem Darlehensnehmer eine Beratung über mögliche kostengünstigere Alternativen zur Inanspruchnahme einer eingeräumten Überziehungsmöglichkeit anbieten muss, wenn der Darlehensnehmer die eingeräumte Überziehungsmöglichkeit über einen Zeitraum von drei Monaten ununterbrochen oder in Höhe eines Betrags in Anspruch nimmt, der den durchschnittlichen monatlichen Geldeingang auf dem überzogenen Konto des Darlehensnehmers übersteigt. Damit wird die Koalitionsvereinbarung umgesetzt, die ein Beratungsangebot über kostengünstigere Alternativen zum Dispositionskredit bei dauerhafter und erheblicher Inanspruchnahme des Dispositionskredits vorsieht.

Hintergrund ist, dass ein Dispositionskredit wirtschaftlich nur zur kurzfristigen Überbrückung von finanziellen Engpässen sinnvoll ist. Für längerfristige Finanzierungen sind andere Darlehensformen geeigneter und kostengünstiger. Die Beratungspflicht soll sicherstellen, dass Darlehensnehmer hierüber informiert werden.

Die in der Koalitionsvereinbarung als Voraussetzung vorgesehene dauerhafte Überziehung des Kontos wird in Satz 2 in der ersten Alternative dahingehend konkretisiert, dass eine ununterbrochene Überziehungen über einen Zeitraum von drei Monaten vorliegen muss (Nummer 1). Man kann in diesen Fällen davon ausgehen, dass sich ab dieser Dauer die Inanspruchnahme des Kredits verfestigt hat. Die Voraussetzung einer erheblichen Überziehung wird in der zweiten Alternative dahingehend konkretisiert, dass der in Anspruch genommene Gesamtbetrag den durchschnittlichen monatlichen Geldeingang auf dem überzogenen Konto des Darlehensnehmers übersteigt (Nummer 2). Dies entspricht dem Wert, der im Rahmen des § 505 Absatz 2 BGB als erhebliche Überziehung angesehen wird (hierzu Bundestagsdrucksache 16/11643, S. 91; Bülow in: Bülow/Artz, Verbraucherkreditrecht, 8. Aufl. 2014, § 505, Rz. 16; vgl. ferner MüKo-BGB/Schürnbrand, 6. Aufl. 2012, § 505, Rz. 9; Palandt/Weidenkaff, 73. Aufl. 2014, § 505, Rz. 2; Staudinger/Kessal-Wulf, Neubearb. 2012, § 505, Rz. 8, jeweils zu der Erheblichkeitsschwelle des § 505 Absatz 2 BGB).

Das Angebot zur Beratung stellt eine vertragliche Nebenpflicht des Darlehensgebers dar, die bei Annahme des Beratungsangebots eine entsprechende Pflicht zur Beratung begründet. Bei einer Verletzung dieser Pflicht kommen Schadensersatzansprüche gemäß den §§ 241, 280, 311 BGB in Betracht. Ein möglicher Schaden des Darlehensnehmers kann darin bestehen, dass er höhere Zinsen für den Überziehungskredit aufbringen muss als er für ein alternatives kostengünstigeres Finanzprodukt zahlen müsste (zum Beispiel nach Abschluss eines geeigneten Verbraucherdarlehensvertrags). Bei der Durchsetzung etwaiger Schadensersatzansprüche können dem Darlehensnehmer auch Beweiserleichterungen zugute kommen. Entsprechend dem Grundsatz aufklärungsrichtigen Verhaltens wird vielfach vermutet werden können, dass der Darlehensnehmer ein Beratungsangebot angenommen und aufgrund der Beratung einen günstigeren Verbraucherdarlehensvertrag geschlossen hätte. Der Darlehensgeber muss dann darlegen und beweisen, dass ein solcher alternativer Verbraucherdarlehensvertrag nicht in Betracht gekommen oder nicht abgeschlossen worden wäre.

Dem Darlehensnehmer wird eine Beratung durch den Darlehensgeber aber nicht aufgezwungen. Er ist frei, das Beratungsangebot abzulehnen. Dies entspricht dem Leitbild des mündigen Verbrauchers.

Das Beratungsangebot ist gemäß Satz 3 in Textform (§ 126b BGB) zu unterbreiten. Das Angebot muss darauf gerichtet sein, über mögliche kostengünstigere Alternativen zur Deckung des Finanzbedarfs des Darlehensnehmers zu beraten. Es steht dem Darlehensgeber frei, das Angebot mit der Information über verfügbare kostengünstigere Finanzprodukte zu verbinden, wenn ersichtlich ist, dass sie geeignet sind, den Finanzbedarf des Darlehensnehmers zu decken.

Absatz 2 regelt die dem Darlehensnehmer geschuldete Beratung, wenn er das Beratungsangebot annimmt. Gemäß Satz 1 ist dann ein persönliches Beratungsgespräch mit ihm zu führen. Hierfür ist im Rahmen des geordneten Geschäftsbetriebs unverzüglich ein Terminangebot zu unterbreiten. Satz 2 regelt, dass die Beratung auch unter Nutzung von Fernkommunikationsmitteln erfolgen kann, wenn dies vom Darlehensnehmer ausdrücklich verlangt wird. Der Darlehensnehmer wird an einer solchen Beratung insbesondere ein Interesse haben, wenn der Darlehensgeber nicht über Geschäftsräume in seiner Nähe verfügt. Dies kann insbesondere bei Direktbanken der Fall sein.

Die Beratung erfolgt in drei Schritten, die in den Nummern 1 bis 3 des Absatzes 2 geregelt werden.

Satz 3 Nummer 1 bestimmt die Prüfpflichten des Darlehensgebers im Rahmen der Beratung. Er hat im Zuge der Beratung den Finanzbedarf des Darlehensnehmers zu ermitteln, der zur Inanspruchnahme der Überziehungsmöglichkeit geführt hat. Hierzu ist regelmäßig das Konsum- und Ausgabeverhalten des Darlehensnehmers zu erfragen. Gegebenenfalls kann ergänzend eine Abfrage bei einschlägigen Datenbanken erforderlich werden.

Satz 3 Nummer 2 regelt den zweiten Schritt. In diesem hat der Darlehensgeber zu prüfen, ob für den beim Darlehensnehmer bestehenden Finanzierungsbedarf ein kostengünstigeres alternatives Angebot zur Verfügung steht. Hierbei hat der Darlehensgeber jedenfalls die von ihm angebotene Produktpalette auf Ihre Eignung zu prüfen und dem Darlehensgeber hieraus geeignete Produkte zu erläutern. Oftmals werden entsprechende Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge, die den Bedürfnissen des Darlehensnehmers entsprechen, in Betracht kommen. Verfügt der Darlehensgeber selbst nicht über geeignete Produkte oder ist er nicht bereit, einen alternativen Darlehensvertrag mit dem Darlehensnehmer abzuschließen, soll der Darlehensgeber in seinen Erläuterungen auch auf die Möglichkeiten der Inanspruchnahme einer unabhängigen Schuldnerberatung eingehen. Die Schuldnerberatungsstellen können dann über mögliche alternative Produkte anderer Darlehensgeber informieren.

Satz 3 Nummer 3 regelt das Ziel der Beratung: Die Analyse des Finanzbedarfs und der Abgleich mit hierfür passenden Finanzprodukten soll in der Regel zu einer Handlungsempfehlung für den Darlehensnehmer führen. Ergibt die Beratung, dass für den Finanzierungsbedarf des Darlehensnehmers ein zweckmäßigeres Finanzierungsprodukt zur Verfügung steht, hat der Darlehensgeber ihn darauf hinzuweisen. Hier kommen insbesondere auf den Finanzbedarf des Darlehensnehmers zugeschnittene Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge in Betracht. Dies ist jedoch keineswegs zwingend. Ergibt sich aus der Beratung etwa, dass ein weiterer Finanzierungsbedarf nur noch für eine sehr kurze Zeit besteht, kann auch die Inanspruchnahme der Überziehungsmöglichkeit die kostengünstigste Alternative sein. Regelungsabsicht der Nummer 3 ist es, den Darlehensnehmer in die Lage zu versetzen, nach der Beratung selbst zu entscheiden, ob er sich an den aufgezeigten Alternativen orientieren, sich Vergleichsangebote von anderen Anbietern einholen oder weiterhin von der gegebenenfalls teureren Überziehungsmöglichkeit Gebrauch machen will. Daher ist die Handlungsempfehlung des Darlehensgebers zu begründen.

Absatz 3 Satz 1 bestimmt, dass das Beratungsgespräch (gemäß Absatz 2) einschließlich der Empfehlung zu dokumentieren ist. Dem Darlehensnehmer ist im Anschluss an die Beratung eine Ausfertigung der Dokumentation in Textform zu übermitteln. Der Darlehensnehmer hat damit die Möglichkeit, bei späteren Auseinandersetzungen über die Frage, ob die Beratung ordnungsgemäß durchgeführt wurde, auf die Dokumentation der Beratung zurückzugreifen. Satz 2 erweitert die Pflicht zur Dokumentation für den Fall, dass der Darlehensgeber kein alternatives kostengünstigeres Angebot empfehlen kann oder er dem Darlehensnehmer kein alternatives Angebot unterbreiten möchte. Der Darlehensgeber wird dann verpflichtet, diese Entscheidung so zu begründen, dass der Darlehensnehmer sie nachvollziehen kann. Bedeutung hat dies insbesondere, wenn der Darlehensgeber den Abschluss eines kostengünstigeren Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag unter Hinweis auf die mangelnde Bonität des Darlehensnehmers ablehnen will. Dann müsste der Darlehensgeber darlegen, warum er zwar zur Weiterführung der Überziehungsmöglichkeit, nicht aber zur Vereinbarung eines beispielsweise geeigneten Ratenkredits bereit ist.

Satz 3 verpflichtet den Darlehensgeber, dem Darlehensnehmer in Textform (§ 126b BGB) die Dokumentation der Beratung zu übermitteln. Diese muss dem Darlehensnehmer also nicht unmittelbar ausgehändigt werden.

Absatz 4 regelt die Pflicht des Darlehensgebers, das Angebot zu einer Beratung in regelmäßigen Abständen so lange zu wiederholen, bis der Darlehensnehmer sein Konto nicht mehr entsprechend den Voraussetzungen des Absatzes 1 überzogen oder einen Vertrag über ein geeignetes alternatives Finanzprodukt abgeschlossen hat. „Regelmäßig“ heißt auch hier in Anlehnung an § 675d Absatz 1 BGB in Verbindung mit Artikel 248 § 8 und §10 Satz 2 EGBGB, dass ein Angebot, das einmal im Monat erfolgt, in der Regel ausreichend sein dürfte. Der Darlehensnehmer kann aber auf weitere Beratungsangebote verzichten. Diesen Verzicht muss er jedoch gemäß Satz 2 ausdrücklich erklären.

Zu Nummer 21

Zu Buchstabe a

Der neue Absatz 2 Satz 2 bestimmt, dass § 504a BGB entsprechend gilt. Damit ist auch bei einer geduldeten Überziehung eine Beratung über kostengünstigere Alternativen anzubieten, wenn diese länger als drei Monate andauert oder den monatlichen Geldeingang auf dem Konto übersteigt.

Hintergrund ist, dass für die geduldete Überziehung noch mehr als für die eingeräumte Überziehungsmöglichkeit gilt, dass sie nur zur kurzfristigen Überbrückung von finanziellen Engpässen sinnvoll ist. Die Kosten sind höher als bei einer vereinbarten Überziehung und sie wird nur in Anspruch genommen, wenn der vereinbarte Überziehungsrahmen überschritten ist oder ein solcher gar nicht gewährt wurde. Auch diese Regelung ist europarechtlich zulässig. Artikel 18 Absatz 3 der Verbraucherkreditrichtlinie erlaubt es den Mitgliedstaaten, ausdrücklich vorzuschreiben, dass der Kreditgeber dem Darlehensnehmer im Falle einer langfristigen geduldeten Überziehung ein anderes Kreditprodukt anbieten muss. Einen so starken Eingriff in die Vertragsfreiheit, wie er mit einem Pflichtangebot verbunden wäre, sieht § 505 Absatz 2 Satz 2 BGB nicht vor. Die vorgeschlagene Regelung begnügt sich vielmehr, wie auch § 504a BGB, mit dem weniger starken Eingriff einer Beratungspflicht über alternative Produkte. Dies ist von Artikel 18 Absatz 3 der Verbraucherkreditrichtlinie gedeckt.

Zu Buchstabe b

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

Zu Nummer 22

Die neuen §§ 505a bis 505e BGB treten an die Stelle des bisherigen § 509 BGB. Das bisherige Regelungskonzept wird geändert, insbesondere um den Anwendungsbereich klarzustellen und um die weitergehenden Regelungen der Wohnimmobilienkreditrichtlinie zur Kreditwürdigkeitsprüfung bei Immobilial-Verbraucherdarlehensverträgen einzufügen. Ferner werden nunmehr spezifisch zivilrechtliche Rechtsfolgen für Verstöße gegen die Vorschriften der §§ 505a bis 505c BGB in § 505d BGB normiert.

Die §§ 505a bis 505c BGB regeln grundsätzlich für alle Verbraucherdarlehensverträge die Maßstäbe, nach denen eine Kreditwürdigkeitsprüfung durchzuführen ist. Dabei wird nach Allgemein-Verbraucherdarlehen und Immobilial-Verbraucherdarlehen differenziert. Durch § 505e BGB wird der subsidiäre Anwendungsbereich der Vorschriften klargestellt, die hinter die aufsichtsrechtlichen Regelungen des Gesetzes über das Kreditwesen (KWG) und des Zahlungsdiensteaufsichtsgesetzes (ZAG) zurücktreten.

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

§ 505e BGB bestimmt, dass die §§ 505a bis 505d nicht für Darlehensgeber gelten, die Kreditinstitute im Sinne des Kreditwesengesetzes oder Zahlungsdienstleister im Sinne des Zahlungsdiensteaufsichtsgesetzes sind. Entsprechend der geltenden Rechtslage soll es dabei bleiben, dass die aufsichtsrechtliche Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung der zivilrechtlichen vorgeht; letztere also subsidiär ist. Dies ist europarechtlich zulässig. Weder die Verbraucherkreditrichtlinie noch die Wohnimmobilienkreditrichtlinie enthalten insoweit ausdrückliche Vorgaben. Erwägungsgrund 83 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie stellt es den Mitgliedstaaten ausdrücklich anheim „bestimmte von dieser Richtlinie erfasste Aspekte durch das Aufsichtsrecht in nationales Recht umzusetzen, z.B. die Prüfung der Kreditwürdigkeit des Verbrauchers, [...]“. Dass dieses Regelungskonzept weiterhin auch für die Regelungen der Verbraucherkreditrichtlinie zulässig bleibt, folgt bereits daraus, dass die Wohnimmobilienkreditrichtlinie u.a. darauf abzielt, die Bestimmungen der Kredit-

würdigkeitsprüfung im Vergleich zum Verbraucherkredit zu verschärfen (Erwägungsgrund 22).

Zu § 505a

§ 505a BGB begründet die zivilrechtliche Pflicht zur Prüfung der Kreditwürdigkeit bei Verbraucherdarlehensverträgen. Gemäß Satz 1 hat der Darlehensgeber vor dem Abschluss eines Verbraucherdarlehensvertrags die Kreditwürdigkeit des Darlehensnehmers zu prüfen. Abweichend vom bisherigen § 509 BGB wird nicht mehr von „Bewertung“, sondern von „Prüfung“ der Kreditwürdigkeit gesprochen. Dies entspricht der deutschen Fassung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie. Inhaltliche Änderungen sind damit nicht verbunden; in den englischen Sprachfassungen heißt es einheitlich „assess“ bzw. „assessment“. Die Anforderungen an die Prüfung werden für Allgemein- und Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge gesondert in § 505b BGB geregelt. Satz 2 enthält ein Verbot, bei einem negativen Ergebnis der Kreditwürdigkeitsprüfung den Verbraucherdarlehensvertrag abzuschließen. Die erste Alternative betrifft Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge. Diese dürfen vom Darlehensgeber nur geschlossen werden, wenn aus der Kreditwürdigkeitsprüfung hervorgeht, dass keine erheblichen Zweifel daran bestehen, dass der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen, die im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag stehen, vertragsgemäß nachkommen wird. Die Regelung beruht in der zweiten Alternative letztendlich auf der Umsetzung von Artikel 18 Absatz 5 Buchstabe a der Wohnimmobilienkreditrichtlinie. Die Wohnimmobilienkreditrichtlinie enthält anders als die Verbraucherkreditrichtlinie ein ausdrückliches Verbot, Darlehensverträge mit nicht kreditwürdigen Darlehensnehmern abzuschließen. Ein Vertragsschluss ist nur zulässig, wenn positiv festgestellt wurde, dass es wahrscheinlich ist, dass der Darlehensnehmer die Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag in der in diesem Vertrag vorgeschriebenen Weise erfüllen wird. Diese Vorschrift kann grundsätzlich auf Allgemein-Verbraucherdarlehen ausgeweitet werden. Die Verbraucherkreditrichtlinie steht dem nicht entgegen. Diese normiert zwar in Artikel 8 voll harmonisiert die Pflicht zu Prüfung der Kreditwürdigkeit und den anzulegenden Maßstab, enthält aber keine Vorgaben zu den aus der Kreditwürdigkeitsprüfung zu ziehenden Konsequenzen. Würde wie bisher von der ausdrücklichen Regelung entsprechender Konsequenzen abgesehen, so würde dies den sachlich nicht gerechtfertigten Umkehrschluss zulassen, bei Allgemein-Verbraucherdarlehen sei ein Vertragsschluss auch dann zulässig, wenn durch die Kreditwürdigkeitsprüfung erhebliche Zweifel an der Kreditwürdigkeit festgestellt würden oder diese sogar verneint würde. Schließlich hat der Europäische Gerichtshof in der Rechtssache C-565/12 in seinem Urteil vom 27.3.2014 hervorgehoben, dass die vorvertragliche Verpflichtung des Kreditgebers zur Kreditwürdigkeitsprüfung den Schutz der Verbraucher vor der Gefahr der Überschuldung und der Zahlungsunfähigkeit bezweckt (Rz 42). Dieser Zweck würde verfehlt, wenn eine Kreditvergabe trotz erheblichen Zweifeln an der Kreditwürdigkeit erlaubt wäre. Allerdings soll das Erfordernis der Wohnimmobilienkreditrichtlinie, nach der positiv die Wahrscheinlichkeit festgestellt werden muss, dass der Darlehensnehmer seine Vertragspflichten voraussichtlich erfüllen wird, nicht übernommen werden. Dieses Erfordernis beruht darauf, dass die Wohnimmobilienkreditrichtlinie deutlich schärfere Anforderungen an die Durchführung der Kreditwürdigkeitsprüfung stellt (vgl. § 505b Absatz 2 und 3 BGB) als die Verbraucherkreditrichtlinie (vgl. § 505b Absatz 1 BGB). Mit der Wohnimmobilienkreditrichtlinie sollten die Bestimmungen zur Kreditwürdigkeitsprüfung im Vergleich zum vollständig harmonisierten Verbraucherkredit ausdrücklich verschärft werden (Erwägungsgrund 22). Mit diesen vertieften Prüfungspflichten lässt sich die geforderte Wahrscheinlichkeit der voraussichtlichen Vertragserfüllung feststellen. Mit den dahinter zurückbleibenden Anforderungen der Verbraucherkreditrichtlinie erscheint das kaum möglich. Daher soll es hier ausreichen, dass keine erheblichen Zweifel an der Fähigkeit zur Vertragserfüllung festgestellt werden. Dies ist auch deshalb angemessen, weil Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge oftmals über geringe Summen geschlossen werden, bei denen der Aufwand für eine positive Feststellung der wahrscheinlichen Vertragserfüllung unverhältnismäßig erscheint (Verkauf eines Fernsehgeräts mit Ratenzahlung).

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

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

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

Zu § 505b

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

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

Absatz 2 enthält die Anforderungen an die Kreditwürdigkeitsprüfung bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen. Hier wird zunächst bestimmt, dass die Kreditwürdigkeit des Darlehensnehmers „eingehend“ zu prüfen ist. Damit werden die Anforderungen gegenüber der Kreditwürdigkeitsprüfung bei Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen deutlich erhöht. Diese eingehende Prüfung hat auf der Grundlage notwendiger, ausreichender und angemessener Informationen zu Einkommen, Ausgaben sowie anderen Faktoren der finanziellen und wirtschaftlichen Verhältnisse des Verbrauchers zu erfolgen (Satz 1). Bei dieser Prüfung sind die Umstände angemessen zu berücksichtigen, die für die Einschätzung relevant sind, ob der Verbraucher seinen Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag voraussichtlich nachkommen kann (Satz 2). Mit dieser Regelung werden Artikel 18 Absatz 1 und Artikel 20 Absatz 1 Satz 1 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt. Erwägungsgrund 55 der Richtlinie verdeutlicht die Anforderungen. Die Prüfung hat sich auf „die Fähigkeit und Neigung des Verbrauchers zur Rückzahlung des Kredits“ zu beziehen, wobei sämtliche erforderlichen und relevanten Faktoren berücksichtigt werden sollen, die die Fähigkeit eines Verbrauchers beeinflussen könnten, während der Laufzeit des Kredits fällige Rückzahlungen zu leisten. Insbesondere sollte die Beurteilung der Fähigkeit des Verbrauchers, den Kredit zu bedienen und vollständig zurückzuzahlen, Überlegungen zu künftig erforderlichen Zahlungen oder Zahlungserhöhungen einschließen, die sich infolge einer negativen Amortisation oder infolge aufgeschobener Tilgungs- oder Zinszahlungen ergeben können; außerdem sollten weitere regelmäßige Ausgaben, Schulden und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten sowie Einkommen, Ersparnisse und andere Vermögenswerte berücksichtigt werden. Zukünftige Ereignisse wie ein verringertes Einkommen für den Fall, dass die Kreditlaufzeit in die Zeit des Ruhestands hineinreicht, ein Anstieg

des Sollzinssatzes oder eine negative Entwicklung des Wechselkurses sollten ausreichend berücksichtigt werden.

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

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

Absatz 4 enthält besondere Bestimmungen für die Dokumentation der Kreditwürdigkeitsprüfung bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen. Der Darlehensgeber ist verpflichtet, die Verfahren und Angaben, auf die sich die Kreditwürdigkeitsprüfung stützt, festzulegen, zu dokumentieren und aufzubewahren. Damit wird Artikel 18 Absatz 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt. Die Richtlinie äußert sich nicht zur Dauer der Aufbewahrung. Die maßgeblichen Unterlagen werden so lange aufzubewahren sein, wie etwai-

ge Ansprüche, die gemäß § 505d BGB aufgrund einer unzureichenden Kreditwürdigkeitsprüfung ergeben können, geltend gemacht werden können. Hintergrund ist, dass bei späteren Auseinandersetzungen über die Frage, ob die Kreditwürdigkeitsprüfung ordnungsgemäß durchgeführt wurde, auf die Dokumentation der Kreditwürdigkeitsprüfung zurückgegriffen werden kann. Ist die Kreditwürdigkeitsprüfung ordnungsgemäß dokumentiert, können sich beide Parteien im Streitfall darauf berufen. Beweiserleichterungen für den Darlehensnehmer können sich aber im Falle einer fehlerhaften, nicht erfolgten oder vorzeitig vernichteten Dokumentation ergeben. Wird eine Dokumentationspflicht verletzt, so greifen zugunsten des Gläubigers Beweiserleichterungen bis hin zur Beweislastumkehr ein. Aus einer fehlenden Dokumentation kann dann auf eine unterbliebene Kreditwürdigkeitsprüfung geschlossen werden. Der Darlehensgeber müsste in einem solchen Fall nachweisen, die Kreditwürdigkeitsprüfung gleichwohl durchgeführt zu haben. Diese Beweiserleichterungen gelten auch, wenn die Dokumentation in sich unschlüssig oder lückenhaft ist.

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

Zu § 505c

§ 505c BGB normiert weitere Anforderungen bei grundpfandrechtlich besicherten Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen. Mit § 505c BGB wird Artikel 19 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt.

Absatz 1 betrifft die Bewertung von Wohnimmobilien im Zuge der Darlehensvergabe. Darlehensgeber, die grundpfandrechtlich besicherte Immobilier-Verbraucherdarlehen vergeben, haben gemäß Nummer 1 bei der Bewertung von Wohnimmobilien zuverlässige Standards anzuwenden. Solche Standards sind in der Beleihungswertermittlungsverordnung festgelegt. Gemäß Nummer 2 haben Darlehensgeber, die grundpfandrechtlich besicherten Immobilier-Verbraucherdarlehen vergeben, auch sicherzustellen, dass interne und externe Gutachter, die in ihrem Interesse Immobilienbewertungen vornehmen, über fachliche Kompetenz verfügen und von dem Darlehensvergabeprozess so unabhängig sind, dass sie eine unparteiische und objektive Bewertung vornehmen können.

Absatz 2 begründet Dokumentationspflichten, die auf die Regelung des Absatzes 1 Nummer 2 bezogen sind. Die Qualifikation der Person, die die Immobilie bewertet, deren Teilnahme an Qualifizierungsmaßnahmen sowie die Unabhängigkeit dieser Person sind nachzuweisen. Diese Nachweise sind auf einem dauerhaften Datenträger zu dokumentieren und gemäß § 505a Absatz 3 BGB aufzubewahren.

Zu § 505d

§ 505d BGB bestimmt die Rechtsfolgen bei einem Verstoß gegen die Pflicht zur Prüfung der Kreditwürdigkeit. Damit wird das Erfordernis des Artikels 38 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie, wirksame, verhältnismäßige und abschreckende Sanktionen für Verstöße gegen die Umsetzungsvorschriften vorzusehen, hinsichtlich der Kreditwürdigkeitsprüfung auch zivilrechtlich umgesetzt. Die Vorschriften gelten sowohl für Allgemein- als auch Im-

mobiliar-Verbraucherdarlehensverträge. Bei Vorliegen weiterer Voraussetzungen ist der Darlehensnehmer zur Kündigung des Verbraucherdarlehensvertrags berechtigt und der von ihm zu zahlende Sollzinssatz ermäßigt sich auf den marktüblichen Zinssatz für bestimmte Anlagen auf dem Kapitalmarkt, die dem Darlehensgeber als alternative Anlagemöglichkeit zur Verfügung gestanden hätten (Absatz 1). In Fällen, in denen sich Risiken, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Kreditwürdigkeitsprüfung zu berücksichtigen gewesen wären, realisieren und der Verbraucher zur Erfüllung seiner im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag stehenden Pflichten aufgrund dieser Umstände nicht in der Lage ist, schneidet Absatz 2 darüber hinaus dem Darlehensgeber dessen Ansprüche wegen einer Verzögerung oder eines Ausfalls der Rückzahlung ab. Absatz 3 enthält Ausnahmen für den Fall, dass die nicht ordnungsgemäße Kreditwürdigkeitsprüfung auf einem Fehlverhalten des Darlehensnehmers beruht.

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

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

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

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

Bei einem Verstoß gegen die Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung erschiene es unangemessen, wenn der Darlehensgeber seinen Zinsanspruch, der auf der relevanten Pflichtverletzung beruht, uneingeschränkt behalten dürfte. Erwogen wurde – in Anlehnung an die Rechtsprechung zum sittenwidrigen Darlehen – ein vollständiger Ausschluss des Zinsanspruchs (vgl. hierzu BGH, Urteil vom 30.06.1983 – III ZR 114/82 Rz. 29, zitiert nach juris). Dies wäre aber nicht sachgerecht. Insbesondere würde es eine im Vergleich zu anderen Darlehensnehmern ungerechtfertigte Besserstellung bedeuten, wenn sich der Darlehensnehmer schon durch die Berufung auf eine nicht ordnungsgemäße Kreditwürdigkeitsprüfung von jeder Zinszahlungspflicht befreien könnte. Bei der Beurteilung der

Kreditwürdigkeit ist – anders als bei der Frage nach der Sittenwidrigkeit – eine klare Grenzziehung deutlich schwieriger. Fehler bei der Einschätzung rechtfertigen oftmals keinen Vorwurf, der so schwerwiegend wäre wie derjenige sittenwidrigen Handelns. Auch würde die Befreiung von sämtlichen Zinsansprüchen dem Darlehensnehmer einen nicht zu rechtfertigenden Vorteil verschaffen, indem ihm die Gebrauchsvorteile des Darlehens verbleiben würden, ohne dass er hierfür einen Ausgleich zu leisten hätte.

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

Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 betrifft die Zinsermäßigung bei Darlehen mit gebundenem Sollzins. Hier ermäßigt sich der Sollzins auf den marktüblichen Zinssatz für Anlagen am Kapitalmarkt in Hypothekendarlehen und öffentliche Pfandbriefe mit der Sollzinsbindung entsprechender Laufzeit. Auf diesen Zinssatz wird auch in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung abgestellt (siehe BGH, Urteil vom 01.07.1997 – XI ZR 267/96): Auch dort gilt der marktübliche Zinssatz für Anlagen am Kapitalmarkt in Hypothekendarlehen und öffentliche Pfandbriefe als derjenige Betrag, den ein Darlehensgeber ohne weiteres und ohne Beeinträchtigung seines sonstigen (Neu-) Geschäfts durch eine Anlage von Kapital in sicheren Kapitalmarkttiteln erzielen kann. Zu beachten ist, dass es auf die marktübliche Rendite für laufzeitkongruente Hypothekendarlehen und öffentliche Pfandbriefe ankommt, d.h. um Anlagen mit einer Laufzeit, die derjenigen des gebundenen Sollzinses des betreffenden Darlehens entspricht.

Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 betrifft die Zinsermäßigung bei Darlehen mit veränderlichem Sollzins. Hier ermäßigt sich der vertraglich vereinbarte Zinssatz auf den marktüblichen Zinssatz, zu dem europäische Banken einander Anleihen in Euro gewähren (EURIBOR). Maßgeblich soll der EURIBOR für Anleihen mit einer Laufzeit von drei Monaten sein. Damit wird auch hinsichtlich variabel verzinsten Darlehen grundsätzlich auf den Zinssatz abgestellt, den der Darlehensgeber bei einer entsprechenden weitestgehend risikofreien Anlage hätte erzielen können. Auf den Drei-Monats-EURIBOR wird abgestellt, weil bei der Vielzahl der in Betracht kommenden denkbaren Referenzzinssätze eine gewisse Pauschalierung unvermeidbar ist. In der Praxis wird bei Zinsanpassungsklauseln als Referenz

renzzinssatz oftmals auf den Hauptrefinanzierungszinssatz der Europäischen Zentralbank oder auf den davon abhängigen Basiszinssatz abgestellt. Deren Änderungen führen auch zu entsprechenden Änderungen des EURIBOR. Darüber hinaus erscheint eine Zinsanpassung in Abständen von vier Monaten als Ausgangsmodell und damit ein Abstellen auf den Drei-Monats-EURIBOR angemessen.

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

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

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

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

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

Absatz 1 Satz 5 bestimmt, dass die Sätze 1 bis 4 dieses Absatzes keine Anwendung finden, wenn bei einer ordnungsgemäßen Kreditwürdigkeitsprüfung der Darlehensvertrag hätte geschlossen werden dürfen. Diese Regelung ist als Ausnahme formuliert. Ist nachgewiesen, gegebenenfalls unter Heranziehung von Beweiserleichterungen im Fall eines Verstoßes gegen die Dokumentationspflicht gemäß § 505b Absatz 4 BGB, dass die Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung nicht ordnungsgemäß erfüllt wurde, hat der Darlehensgeber zu beweisen, dass bei einer ordnungsgemäßen Kreditwürdigkeitsprüfung der Darlehensvertrag hätte geschlossen werden dürfen. In diesem Fall ist keine Besserstellung des Darlehensnehmers geboten, da er durch die nicht ordnungsgemäße Durchführung der Kreditwürdigkeitsprüfung im Ergebnis nicht belastet worden ist. Es tritt daher weder eine Ermäßigung des Zinssatzes nach Satz 1 ein, noch besteht ein Kündigungsrecht des Darlehensnehmers nach Satz 3. Sanktioniert wird der Verstoß in diesen Fällen zivilrechtlich durch die Möglichkeit der klagebefugten Stellen, den Darlehensgeber nach dem Unterlassungsklagengesetz auf Unterlassung in Anspruch zu nehmen.

Absatz 2 sieht eine ergänzende Regelung für den Fall vor, dass sich Risiken, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Kreditwürdigkeitsprüfung zu berücksichtigen gewesen wären, realisieren und der Darlehensnehmer aufgrund dieser Umstände zur vollständigen Bedienung des Darlehens nicht in der Lage ist. Dies kann sowohl in Bezug auf einzelne Darlehensraten wie auch – etwa im Fall einer zwischenzeitlichen Fälligstellung durch den Darlehensgeber – im Hinblick auf die gesamten (Rest-)Verbindlichkeiten des Darlehensnehmers aus dem Darlehensvertrag der Fall sein. Kann der Darlehensnehmer seine Pflichten, die im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag stehen, aufgrund eines Umstandes nicht erfüllen, der bei einer ordnungsgemäßen Kreditwürdigkeitsprüfung dazu geführt hätte, dass der Darlehensvertrag nicht hätte geschlossen werden dürfen, so kann der Darlehensgeber insoweit keine Ansprüche wegen Nichterfüllung geltend machen. Der Ausschluss von Ansprüchen wegen Nichterfüllung schließt Ansprüche auf Verzugszinsen oder Rechtsverfolgungskosten ebenso ein wie etwaige sonstige materiell-rechtliche Ansprüche auf Ersatz weitergehender Schäden wegen Nichterfüllung. Anderes gilt für Ansprüche auf zivilprozessualer Grundlage wie etwa für den zivilprozessualen Kostenerstattungsanspruch nach den §§ 91 ff. der Zivilprozessordnung (ZPO) oder den Anspruch auf Ersatz von Kosten der Zwangsvollstreckung nach § 788 ZPO. Das Kündigungsrecht des Darlehensgebers für den Fall einer Nichterfüllung seitens des Darlehensnehmers wird dagegen nicht berührt, soweit es nicht bereits durch § 499 Absatz 3 BGB eingeschränkt ist. Ein Anspruch des Darlehensgebers auf Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung scheidet demgegenüber ebenfalls aus. Dies ergibt sich in den Fällen einer Kündigung durch den Darlehensnehmer bereits aus Absatz 1. Ob der Darlehensgeber eine Vorfälligkeitsentschädigung als weiteren Erfüllungsschaden verlangen kann, wenn er selbst das Darlehen wegen Verzugs des Darlehensnehmers gekündigt hat (bejahend OLG Frankfurt am Main, Urteil vom 23.11.2011 – 9 U 76/10), ist höchstrichterlich noch nicht entschieden (die Revision gegen das erwähnte Urteil des OLG Frankfurt am Main führte zu einem Anerkenntnisurteil gegen die beklagte Bank, vgl. BGH, Urteil vom 17.01.2013 – XI ZR 512/11). Jedenfalls wäre ein solcher Anspruch aber gemäß Absatz 2 ausgeschlossen.

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

Absatz 3 bestimmt, dass die Vorschriften der Absätze 1 und 2 nicht eingreifen, wenn der Mangel der Kreditwürdigkeitsprüfung darauf beruht, dass der Darlehensnehmer dem Darlehensgeber für die Kreditwürdigkeitsprüfung relevante Informationen gemäß § 505b Absatz 1 bis 3 BGB wissentlich vorenthalten oder dass er diese gefälscht hat. Die Vorschrift entspricht in Ihren Voraussetzungen § 499 Absatz 3 Satz 2 BGB, auf dessen Begründung an dieser Stelle verwiesen werden kann.

Weder die Einschränkung des Kündigungsrechts durch § 499 Absatz 3 Satz 1 BGB, noch die Sanktionsvorschriften der Absätze 1 (Ermäßigung des Sollzinssatzes und Recht zur fristlosen Kündigung) und 2 (Verlust von Ansprüchen wegen einer Verzögerung oder eines Ausfalls der Rückzahlung) sind gerechtfertigt, wenn der Darlehensgeber relevante Informationen wissentlich vorenthalten oder diese gefälscht hat. Selbst wenn der Darlehensgeber seine Überprüfungspflicht gemäß § 505b Absatz 2 Satz 3 BGB verletzt haben sollte, liegt die Verantwortlichkeit für die nicht ordnungsgemäße Prüfung der Kreditwürdigkeit in diesem Fall so sehr auf Seiten des Darlehensnehmers, dass im Hinblick auf die Zielsetzung der Verpflichtung zur Prüfung der Kreditwürdigkeit weder die Rechtsfolgen des Absatzes 1 noch die des Absatzes 2 gerechtfertigt erscheinen. Zivilrechtliche Sanktion für die Verletzung der Pflicht zur Prüfung der Kreditwürdigkeit ist dann allein die Möglichkeit der klagebefugten Stellen zur Unterlassungsklage nach dem Unterlassungsklagengesetz.

Zu § 505e BGB

§ 505e BGB bestimmt, dass die §§ 505a bis 505d nicht für Darlehensgeber gelten, die Kreditinstitute im Sinne des Kreditwesengesetzes oder Zahlungsdienstleister im Sinne des Zahlungsdienstaufsichtsgesetzes sind. Damit wird sichergestellt, dass die BGB-Vorschriften wie bisher nur subsidiär gelten. Sie kommen als Auffangtatbestand nur zur Anwendung, wenn entsprechende aufsichtsrechtliche Verpflichtungen nicht bestehen. Aufsichtsrechtliche Regelungen zur Kreditwürdigkeitsprüfung sind für Kreditinstitute in § 18a KWG und für Zahlungsdienstleister in § 2 Absatz 3 ZAG normiert. Der Anwendungsbereich der §§ 505a bis 505d erfasst daher, wie bisher schon § 509 BGB, Wirtschaftsunternehmen, die Kredit in Form der entgeltlichen Finanzierungshilfe bei eigenen Geschäften wie dem Finanzierungsleasing oder dem Teilzahlungskauf gewähren. Zusätzlich ausdrücklich erfasst wird jetzt aber auch die Vergabe von Gelddarlehen an Verbraucher durch Darlehensgeber, die dabei zwar in Ausübung ihrer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit handeln (§ 14 BGB), dies aber nicht gewerbsmäßig oder nicht in einem Umfang betreiben, der einen in kaufmännischer Weise eingerichteten Geschäftsbetrieb erfordert und die deshalb keine Kreditinstitute gemäß § 1 KWG sind.

Zu Nummer 23

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

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

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

Satz 2 greift den Verweis in Satz 1 auf die entsprechenden Vorschriften auf und ergänzt diese um einen Verweis auf § 503 BGB, der nur für Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge gilt sowie um den Verweis auf die für Immobilier-Verbraucherdarlehen geltenden Vorschriften zur Kreditwürdigkeitsprüfung (§§ 505a bis 505e BGB). Dies ist erforderlich, weil entgeltliche Finanzierungshilfen, bei denen der Zah-

lungsanspruch durch ein Grundpfandrecht gesichert ist oder die den Erwerb oder die Erhaltung des Eigentums an Grundstücken oder grundstückgleichen Rechten zum Gegenstand haben, Kredite im Sinne der Wohnimmobilienkreditrichtlinie sind (Artikel 3 Absatz 1 in Verbindung mit Artikel 4 Nummer 3) und hierfür eine Kreditwürdigkeitsprüfung durchzuführen ist. Durch § 506 Absatz 1 Satz 2 BGB werden Artikel 23 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie hinsichtlich Fremdwährungskrediten sowie die Artikel 18, 19 Absatz 1 und 20 Absatz 1 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie hinsichtlich der Kreditwürdigkeitsprüfung für entsprechende entgeltliche Finanzierungshilfen umgesetzt.

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

Weiterhin bleiben auch gerichtliche Vergleiche (§ 491 Absatz 4 BGB) ausgenommen. Eine inhaltliche Änderung ist mit dieser Anpassung nicht verbunden, da Immobiliardarlehen (§ 503 BGB gegenwärtige Fassung) auch bislang als Unterfall des Verbraucherdarlehensvertrags von dem Verweis erfasst waren.

Zu Nummer 24

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

Zu Nummer 25

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

Zu Nummer 26

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

Zu Nummer 27

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

Zu Nummer 28

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

Der bisherige § 511 BGB wird zu § 512 BGB.

Der neu eingefügte § 511 BGB („Beratungsleistungen bei Immobiliär-Verbraucherdarlehensverträgen“) regelt von nun an den Inhalt und Umfang der Pflichten, wenn eine Beratung im Rahmen des Abschlusses eines Immobiliär-Verbraucherdarlehensvertrags erbracht wird. Dies setzt Artikel 22 Absatz 3 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie um. Die Vorschrift ist in drei Absätze gegliedert. In Absatz 1 wird der Begriff der Beratungsdienstleistungen definiert; überdies werden vorvertragliche In-

formationspflichten des Darlehensgebers geregelt. In Absatz 2 werden die weiteren Pflichten des Darlehensgebers vor Erteilung einer Empfehlung und in Absatz 3 die Erteilung der Empfehlung selbst geregelt.

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

Absatz 1 sieht eine vorvertragliche Informationspflicht für Beratungsleistungen bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen vor. Hierdurch wird Artikel 22 Absatz 1 und 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt.

In diesem Zusammenhang wird legaldefiniert, was unter Beratungsleistungen zu verstehen ist. Dabei handelt es sich um die Erteilung individueller Empfehlungen an einen Darlehensnehmer in Bezug auf ein oder mehrere Geschäfte im Zusammenhang mit einem Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag. Die Beratung ist eine gesonderte Tätigkeit, die mit der Gewährung oder Vermittlung von Darlehen kombiniert werden kann, aber nicht muss.

Dies unterscheidet sie von den vorvertraglichen Informationen gemäß § 491a Absatz 1 BGB in Verbindung mit Artikel 247 § 1 und § 5 Absatz 2 EGBGB-E, die nicht individualisiert sind, sondern allgemeine Produktinformationen enthalten. Eine Beratung geht in ihrem Individualisierungsgrad auch weiter als Erläuterungen gemäß § 491a Absatz 3 BGB, die die Erteilung von Empfehlungen nicht umfassen. Erläuterungen sollen dem Verbraucher Hilfe zur Selbsthilfe geben. Die Abwägung der Risiken oder der wertende Vergleich unterschiedlicher Vertragstypen ist hiermit nicht verbunden. Die Beratung hingegen zielt darauf ab, dem Verbraucher diese Auswahlentscheidung durch eine konkrete Empfehlung zu erleichtern. Anhand der Angaben des Verbrauchers soll das am besten geeignete Produkt ermittelt werden. Dies schließt nicht aus, dass kein Produkt für den Verbraucher empfehlenswert ist oder in Ausnahmefällen auch mehrere Produkte in gleicher Weise den Bedürfnissen des Verbrauchers genügen können.

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

Absatz 2 enthält Regelungen über die Grundlagen der Beratungsleistungen.

Satz 1 verpflichtet den Darlehensgeber, sich über den Bedarf, die persönliche und finanzielle Situation sowie die Präferenzen und Ziele des Darlehensnehmers zu informieren, bevor er Beratungsleistungen erbringt. Dies schreibt Artikel 22 Absatz 3 Buchstabe a und d Unterfall i der Wohnimmobilienkreditrichtlinie vor. Der Umfang dieser Informationspflicht richtet sich danach, was erforderlich ist, um dem Verbraucher geeignete Darlehensverträge empfehlen zu können. Hiervon ausgehend hat der Berater das Beratungsbedürfnis des Verbrauchers zu ermitteln. Ausgehen kann er dabei vom Leitbild des durchschnittlichen Verbrauchers, soweit sich etwa durch Rückfragen oder Ähnliches kein erhöhter Bera-

tungsbedarf ergibt. Ferner hat er die Lebenssituation und die finanziellen Verhältnisse zu ermitteln sowie herauszufinden, wofür und wie lange der Verbraucher ein Immobiliendarlehen aufnehmen möchte. Der Berater muss aufgrund der erteilten Auskünfte in der Lage sein, ein kundengerechtes Produkt zu finden. Er soll hiernach einschätzen können, ob ein, mehrere oder kein bestimmtes Produkt für den konkreten Verbraucher geeignet ist.

Nach Satz 2 hat der Darlehensgeber seine Beratung anhand aktueller Informationen zu erbringen. Diese sind vom Verbraucher gemäß Artikel 247 § 1 Absatz 1 EGBGB-E beizubringen. Aktuell sind diese jedenfalls, solange sie vom Darlehensgeber im Rahmen eines normalen Arbeitsprozesses geprüft und ausgewertet werden. Ist seit Erteilen der Auskünfte eine erhebliche Zeit verstrichen, hat der Darlehensgeber sich nach wesentlichen oder erheblichen Änderungen zu erkundigen.

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

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

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

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

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

Satz 1 verpflichtet den Darlehensgeber, dem Darlehensnehmer aufgrund der Prüfung gemäß Absatz 2 ein geeignetes oder mehrere geeignete Produkte zu empfehlen oder ihn darauf hinzuweisen, dass er kein Produkt empfehlen kann. Die Eignung des Produkts oder mehrerer Produkte für den Verbraucher ist kunden- und objektbezogen zu ermitteln. Dies entspricht den von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen der anleger- und objektgerechten Beratung (vgl. BGH NJW 2011, 1949 (1950)), die weiter angewendet werden können. Damit wird zugleich Artikel 22 Absatz 3 Buchstabe b und d Unterfall ii der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt.

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

Zu Nummer 29

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

Zu Nummer 30

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

Zu Nummer 31

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

Zu Nummer 32

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

Zu Nummer 33

Absatz 1 wird redaktionell geändert, bleibt aber inhaltlich bis auf eine klarstellende Änderung, gleich. Diese Änderung besteht darin, den Anwendungsbereich der Darlehensvermittlung zu verdeutlichen. Neben den beiden Alternativen „Vermittlung“ (Nummer 1) und „Nachweis“ (Nummer 2) eines Darlehens wird der Fall ergänzt, dass der Unternehmer dem Verbraucher „auf andere Weise beim Abschluss eines Darlehensvertrags behilflich ist“ (Nummer 3). Dies geht auf die offenere Definition des Kreditvermittlers in Artikel 4 Nummer 5 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie zurück, die auch Artikel 3 Buchstabe f der Verbraucherkreditrichtlinie zugrunde liegt. Damit wird klargestellt, dass auch Vorarbeiten und vorvertragliche administrative Tätigkeiten in Bezug auf den Abschluss eines Darlehensvertrags von der Darlehensvermittlung erfasst werden. Bei der Umsetzung der Verbraucherkreditrichtlinie ist noch davon ausgegangen worden, dass diese Tätigkeiten vom

Begriff der „Vermittlung“ erfasst werden. Eine ausdrückliche Klarstellung erscheint aber hilfreich.

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

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

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

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

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

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

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

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

Zu Nummer 34

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

Zu Nummer 35

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

Zu Nummer 36

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

Zu Nummer 37

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

Zu Nummer 38

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

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

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

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

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

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

Absatz 4 Satz 1 verpflichtet daher die von Absatz 1 erfassten Unternehmer, zu deren Standardgeschäft es zählt, Überziehungsmöglichkeiten (gemäß § 504 BGB) oder geduldete Überziehungen (gemäß § 505 BGB) anzubieten, die Informationen über die Höhe des hierfür jeweils berechneten Sollzinssatzes hervorgehoben anzugeben. Die Art und Weise, wie die Informationen zur Verfügung gestellt werden müssen, richtet sich grundsätzlich nach Absatz 1, d.h. es ist eine schriftliche, in geeigneten Fällen auch elektronische Zurverfügungstellung vorgesehen. Absatz 4 Satz 1 verschärft diese Vorgaben, indem verlangt wird, dass die Angabe in klarer, eindeutiger und auffällender Weise erfolgen muss, d.h. sie darf nicht lediglich im Kleingedruckten oder einer Fußnote enthalten sein. Die Regelung soll dazu führen, dass die Konditionen der Überziehungsmöglichkeiten und geduldeten Überziehungen besser für Verbraucher vergleichbar werden.

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

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

Zu Artikel 2 (Änderungen des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche)

Zu Nummer 1

Hierdurch wird Artikel 43 Absatz 1 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt und sichergestellt, dass auf die vor dem 21. März 2016 geschlossenen Verbraucherdarlehensverträge die bisherigen Regelungen Anwendung finden.

Zu Nummer 2

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

Zu Nummer 3

Zu Buchstabe a

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

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

Satz 1 sieht vor, dass der Darlehensgeber dem Darlehensnehmer mitteilen muss, welche Informationen und Nachweise er von ihm benötigt, um seine Kreditwürdigkeit (gemäß § 18 KWG oder §§ 505a ff. BGB) ordnungsgemäß prüfen zu können. Als solche Nachweise sind etwa Gehaltsnachweise, Personenstandsurkunden, Konto- oder Grundbuchauszüge anzusehen.

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

Satz 2 verpflichtet den Darlehensgeber, dem Darlehensnehmer mitzuteilen, dass eine Kreditwürdigkeitsprüfung für den Abschluss eines Darlehensvertrags zwingend notwendig

ist und dass sie nicht durchgeführt werden kann, wenn er die erforderlichen Informationen und Nachweise nicht richtig und vollständig erbringt. Der zweite Satz dient der Umsetzung von Artikel 20 Absatz 4 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie. Die Formulierung „richtig sind“ drückt das von der Richtlinie mit „korrekt“ bezeichnete Erfordernis der zutreffenden Information sprachlich klarer aus. Der Hinweis hat eine Warnfunktion. Den Hinweis kann der Darlehensgeber auch in standardisierter Form erteilen, zum Beispiel durch Übergabe eines Informationsblatts.

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

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

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

Inhaltlich neu ist das Erfordernis, dass die vorvertragliche Information unverzüglich zu erfolgen hat, nachdem der Darlehensnehmer die gemäß Absatz 1 erbetenen Angaben gemacht hat. Dieses Erfordernis ist durch Artikel 14 Absatz 1 Buchstabe a der Wohnimmobilienkreditrichtlinie vorgegeben. Satz 1 begründet einen eigenständigen Anspruch des Verbrauchers auf Erteilung der vorvertraglichen Informationen, der nicht mehr an einen Vertragsschluss gekoppelt ist, sondern daran, dass der Verbraucher gegenüber dem Darlehensgeber die für die Kreditwürdigkeitsprüfung erforderlichen Angaben gemäß Absatz 1 gemacht hat. Damit erfolgt ein Paradigmenwechsel. Es wird nunmehr nicht nur geregelt, wann die Informationen spätestens (rechtzeitig vor Vertragsschluss) zu erteilen sind, sondern dass sie so früh wie möglich erteilt werden müssen. Der Darlehensgeber wird nunmehr verpflichtet, dem Verbraucher die vorvertraglichen Informationen zur Verfügung zu stellen, sobald der Verbraucher dem Darlehensgeber die erforderlichen Angaben zu sei-

nen Bedürfnissen, seiner finanziellen Situation und seinen Präferenzen nach Absatz 1 gemacht hat. Sodann muss dieser ihm die vorvertraglichen Informationen auf dem ESIS-Merkblatt unverzüglich, das heißt ohne schuldhaftes Zögern, erteilen. Hiermit wird Artikel 14 Absatz 1 und Absatz 7 Halbsatz 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt. Dies dient dem Informationsbedürfnis des Verbrauchers, der auf diese Weise zu einem möglichst frühen Zeitpunkt der Vertragsverhandlungen umfassend informiert wird, um so verschiedene Angebote in Ruhe vergleichen und, wenn nötig, den Rat Dritter einholen zu können (Erwägungsgrund 44 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie).

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

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

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

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

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

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

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

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

Zu Buchstabe b

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

Zu Doppelbuchstabe aa

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

Zu Doppelbuchstabe bb

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

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

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

Zu Doppelbuchstabe cc

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

Zu Buchstabe c

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

Zu Buchstabe d

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

Zu Buchstabe e

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

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

Es wird redaktionell klargestellt, dass Absatz 1 nur noch die Fallkonstellationen regelt, in denen ein Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag mittels besonderer Kommunikationsmittel abgeschlossen wird. Da die vorvertraglichen Informationspflichten bei einem Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag künftig nicht mehr in § 1 geregelt werden, ist der ent-

sprechende Verweis zu streichen. § 5 Absatz 1 Satz 1 stellt eine Ausnahme für Fälle dar, in denen ein Vertrag auf Ersuchen des Verbrauchers über Fernkommunikationsmittel angebahnt wurde. Er beruht auf Artikel 5 Absatz 3 der Verbraucherkreditrichtlinie. Die Wohnimmobilienkreditrichtlinie enthält keine entsprechende Ausnahmeregelung, weil die aus einem solchen Darlehen für einen Verbraucher resultierenden finanziellen Verpflichtungen zu bedeutsam sind, um Ausnahmen zuzulassen (Erwägungsgrund 21). Daher kann die Regelung des § 5 Absatz 1 Satz 1 nicht auf Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge ausgedehnt werden.

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

Dies befreit den Darlehensgeber nicht davon, die vollständigen Informationen gemäß § 1 Absatz 2 unverzüglich nach Erhalt der Angaben nachzuholen.

Zu Buchstabe f

§ 6 regelt die wesentlichen zwingenden Angaben eines Verbraucherdarlehensvertrags. Sein bisheriger Absatz 1 wird zu Absatz 1 Satz 1. Neu angefügt werden Sonderregelungen für Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge in den Sätzen 2 und 3.

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

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

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

Der neue Satz 3 enthält die bislang in § 9 Absatz 2 geregelte Ausnahme, dass die Anzahl der Teilzahlungen in der vorvertraglichen Information (Abschnitt 5 des ESIS-Merkblatts) nicht angegeben werden muss, wenn die Laufzeit des Darlehensvertrags zur Zwischenfi-

finanzierung von dem Zeitpunkt der Zuteilung eines Bausparvertrags abhängt. Diese Ausnahme bleibt europarechtlich zulässig. Nach Artikel 3 Absatz 3 Buchstabe d der Wohnimmobilienkreditrichtlinie können die Mitgliedstaaten bei Überbrückungsdarlehen von der Anwendung der Richtlinie absehen. Gemäß Artikel 4 Nummer 23 ist ein Überbrückungsdarlehen ein Kreditvertrag, der u.a. keine feste Laufzeit hat und der vom Verbraucher zur Überbrückung des Übergangs zu einer anderen finanziellen Vereinbarung für die Immobilie genutzt wird. Diese Voraussetzungen sind gegeben, wenn die Laufzeit des Darlehensvertrags zur Zwischenfinanzierung von dem Zeitpunkt der Zuteilung eines Bausparvertrags abhängt.

Zu Buchstabe g

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

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

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

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

Angesichts der Bedeutung des Rechts auf vorzeitige Rückzahlung für den Darlehensnehmer erscheint es sinnvoll, diese Informationen im Vertrag selbst zu geben. Damit wird von vornherein Transparenz hinsichtlich der Berechnungsmethode der Vorfälligkeitsentschädigung sichergestellt. Der Darlehensgeber muss sich bereits vor Vertragsschluss auf die anzuwendende Berechnungsmethode (zu den zulässigen Berechnungsmethoden vgl. u.a. BGH, Urteil vom 01.07.1997, Az. XI ZR 267/96, Rz 27 ff., zitiert nach juris) festlegen und diese im Darlehensvertrag festschreiben. Darüber hinaus ist der Darlehensnehmer darauf hinzuweisen, dass er gemäß § 493 Absatz 5 BGB im Falle einer beabsichtigten vorzeitigen Rückzahlung vom Darlehensgeber die für die Prüfung dieser Möglichkeit erforderlichen Informationen, insbesondere über die Zulässigkeit der vorzeitigen Rückzahlung, die Höhe des zurückzuzahlenden Betrags und gegebenenfalls die Höhe einer Vorfälligkeitsentschädigung verlangen kann. Die Informationspflicht ist nur für den Fall vorgesehen, dass der Darlehensgeber den Anspruch auf Entschädigung geltend machen will. Unterbleibt die Information, kann der Anspruch nicht geltend gemacht werden.

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

Zu Buchstabe h

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

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

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

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

Zu Buchstabe i

Die bisherige Spezialvorschrift für Immobiliendarlehensverträge entfällt, weil die Sondervorschriften für Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge künftig im Zusammenhang mit den jeweiligen Sachregelungen erfolgen.

Zu Buchstabe j

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

Zu Buchstabe k

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

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

Zu Buchstabe l

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

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

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

In Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 wird der Darlehensvermittler bisher verpflichtet, den Darlehensnehmer über ein Entgelt zu unterrichten, das er von einem Dritten für die Vermittlung eines Verbraucherdarlehensvertrags erhält. Diese Pflicht wird nunmehr auf „sonstige Anreize“ ausgeweitet, weil auch andere Anreize als ein Entgelt den Darlehensvermittler bei seiner Tätigkeit beeinflussen können. Die Erweiterung zielt darauf ab, die Transparenz für den Verbraucher zu steigern. Die wirtschaftlichen Abhängigkeiten desjenigen, der ihm ein Darlehen vermittelt, sollen jedem Verbraucher deutlich gemacht werden. Für die Vermittlung von Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen sieht Artikel 15 Absatz 1 Buchstabe g der Richtlinie eine entsprechende Regelung vor. Die Verbraucherkreditrichtlinie sieht keine abschließende oder entgegenstehende Regelung vor, so dass die Regelung auf Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge ausgedehnt werden kann.

Zu Buchstabe m

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Informationen über alternative Streitbeilegungsmechanismen sollen den Verbraucher darüber informieren, ob im Streitfall Alternativen zu einem häufig teuren und langwierigen Gerichtsverfahren bestehen. Diese vorvertraglichen Informationen ermöglichen es dem

Verbraucher, sich ein umfassendes Bild vom Anbieter zu machen, das auch die Phase nach Vertragsabschluss mit einbezieht.

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

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

Absatz 2 betrifft das Verhältnis zwischen Darlehensgeber und Kreditvermittler vor Abschluss eines Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrags. Der Vermittler wird verpflichtet, die für die Kreditwürdigkeitsprüfung erforderlichen Angaben des Verbrauchers ordnungsgemäß an den Darlehensgeber weitzuleiten. Denn die Kreditwürdigkeitsprüfung wird nicht vom Kreditvermittler, sondern vom Darlehensgeber durchgeführt. Hierzu benötigt der Darlehensgeber diese Angaben. Absatz 2 setzt Artikel 20 Absatz 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie um. Explizit klargestellt wird hierbei, dass diese Daten, wie von Artikel 20 Absatz 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie intendiert, nur zum Zwecke der Kreditwürdigkeitsprüfung übermittelt werden dürfen.

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

Zu Buchstabe n

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

Zu Doppelbuchstabe aa

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

Zu Doppelbuchstabe bb

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

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

Zu Buchstabe o

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

eines Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrags entsprechend. Sie dient der Umsetzung von Artikel 22 Absatz 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie.

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

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

Durch Satz 1 Nummer 1 wird der Darlehensgeber verpflichtet, den Verbraucher darüber zu informieren, welche Produkte die Grundlage seiner Beratung bilden. Eine Beratung die vom Darlehensgeber oder einem gebundenen Kreditvermittler angeboten wird, unterliegt hinsichtlich der zu berücksichtigenden Produktpalette geringeren Anforderungen als eine Beratung durch einen nicht gebundenen Vermittler, §§ 511 Absatz 2 Satz 2 und 655a Absatz 3 BGB. Darlehensgeber und gebundene Kreditvermittler können aber auch fremde Produkte berücksichtigen. Ob der Vermittler bei der Beratung nur eigene Produkte oder eine darüber hinausgehende größere Anzahl von auf dem Markt erhältlichen Produkten berücksichtigen wird, ist ein für den Darlehensnehmer wesentlicher Umstand. Dies muss bereits aus den vorvertraglichen Informationen hervorgehen, um dem Verbraucher eine bessere Orientierung zu ermöglichen. Hierdurch wird Artikel 22 Absatz 2 Buchstabe a der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt.

Satz 1 Nummer 2 regelt, welche Informationen dem Verbraucher über ein gegebenenfalls zu entrichtendes Entgelt erteilt werden müssen. Hierdurch wird Artikel 22 Absatz 2 Buchstabe b der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt.

Nummer 2 sieht vor, dass der Darlehensnehmer informiert werden muss, ob die Beratung kostenfrei oder kostenpflichtig ist. Ist die Beratung kostenpflichtig, so ist er über die Kosten der Beratung zu informieren. Der Verbraucher soll von Beginn an wissen, ob Zusatzkosten auf ihn zukommen. Das Entgelt für die Beratungsleistung ist von der Vermittlervergütung zu unterscheiden. § 655c BGB findet auf Beratungsleistungen keine Anwendung.

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

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

Zu Nummer 4

Es handelt sich um ein Schreibversehen. Gestaltungshinweis 1 enthält keine weiteren Gliederungsziffern, so dass die Gliederungsziffer 1. zu streichen ist.

Zu Nummer 5

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

Zu Nummer 6

Der Gestaltungshinweis Nummer 4 wird an die neu eingeführte Begrifflichkeit des Immobilien-Verbraucherdarlehens angepasst. Hiermit wird die Änderung nachvollzogen, die durch die Einführung des Begriffs im BGB vorgenommen wird.

Zu Artikel 3 (Zivilprozessordnung)

Zu Nummer 1

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

Zu Nummer 2

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

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

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

Zu Artikel 5 (Verordnung zur Einführung von Vordrucken für das arbeitsgerichtliche Mahnverfahren)

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

Zu Artikel 6 (Unterlassungsklagengesetz)

Die Änderung von § 14 Absatz 1 Nummer 2 bewirkt, dass das Schlichtungsverfahren nicht nur bei Streitigkeiten aus der Anwendung des Verbraucherdarlehensrechts selbst (§§ 491 bis 508 BGB) zur Verfügung steht sondern auch die Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften betreffend die Vermittlung von Verbraucherdarlehensverträgen (§§ 655a bis 655d BGB) und der Erbringung von Beratungsleistungen bei der Vergabe und (über § 655a Absatz 3 BGB) bei der Vermittlung von Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen. Durch die Aufnahme des § 675a Absatz 2 werden ferner nunmehr die neu eingeführten, spezifischen Vorschriften zu den Informationspflichten bei Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen und entsprechenden entgeltlichen Finanzierungshilfen erfasst (Artikel 13 Absatz 1 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie).

Durch die bisherige Regelung in Nummer 2 wurde Artikel 24 Absatz 1 der Verbraucherkreditrichtlinie umgesetzt. Dieser erfordert außergerichtliche Verfahren nur zur Beilegung verbraucherrechtlicher Streitigkeiten, die Kreditverträge betreffen. Artikel 39 Absatz 1 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie verlangt weitergehend geeignete und wirksame Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren zur außergerichtlichen Beilegung von Streitigkei-

ten von Verbrauchern mit Kreditgebern und Kreditvermittlern im Zusammenhang mit Kreditverträgen. Die Verfahren müssen für Kreditgeber und Kreditvermittler anwendbar sein.

Dies wird durch die Neuregelung sichergestellt.

Für die Erfassung von Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen ist eine Änderung des Wortlauts nicht erforderlich. Durch die Neuregelung des § 491 Absatz 1 BGB ist Verbraucherdarlehensvertrag künftig der Oberbegriff, der sowohl Allgemein- als auch Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge erfasst.

Die Erfassung von Streitigkeiten von Verbrauchern mit Kreditvermittlern erfolgt durch den neuen Verweis auf die §§ 655a bis 655d BGB. Diese erfassen die zivilrechtlichen Pflichten der Kreditvermittler sowohl hinsichtlich der Vermittlung von Verbraucherdarlehensverträgen als auch von entgeltlichen Finanzierungshilfen. Der Verweis auf § 675a Absatz 2 BGB bewirkt ferner, dass auch Streitigkeiten über die allgemeinen Informationspflichten erfasst werden, die ein Darlehensgeber oder gebundener Kreditvermittler erfüllen muss, wenn er Immobilier-Verbraucherdarlehen oder entsprechende entgeltliche Finanzierungshilfen anbietet. Es erscheint wegen des engen Sachzusammenhangs dieser Vermittlungstätigkeit mit der Vergabe von Verbraucherdarlehensverträgen und von entgeltlichen Finanzierungshilfen sachgerecht, auch diese Streitigkeiten der bereits vorhandenen, sachkundigen Schlichtungsstelle bei der Deutschen Bundesbank zu übertragen.

Der Verweis auf § 511 BGB stellt sicher, dass auch Streitigkeiten von Verbrauchern mit Kreditgebern und Kreditvermittlern im Zusammenhang mit Beratungsleistungen bei der Vergabe oder Vermittlung von Verbraucherdarlehensverträgen und entgeltlichen Finanzierungshilfen erfasst werden.

Eine Umsetzung von Artikel 39 Absatz 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie, der eine Verpflichtung der für die außergerichtliche Beilegung von Streitigkeiten von Verbrauchern zuständigen Einrichtungen zur Zusammenarbeit im Interesse der Beilegung grenzüberschreitende Rechtsstreitigkeiten über Kreditverträge verpflichtet, ist nicht erforderlich. Entsprechende Verpflichtungen sind bereits in den §§ 6a und 8 der Schlichtungsverfahrensverordnung (SchlichtVerfV) vorgesehen.

Zu Artikel 7 (Änderung der Gewerbeordnung)

Mit dem neuen § 34i wird in der Gewerbeordnung zur Umsetzung der Richtlinie 2014/17/EU ein eigenständiger Erlaubnistatbestand für Vermittler von Immobilienkreditverträgen geschaffen.

Unter den Begriff „Immobilienkreditvertrag“ fallen zum einen Darlehen, die entweder durch ein Grundpfandrecht besichert sind oder die für den Erwerb oder die Erhaltung des Eigentums an Grundstücken, an bestehenden oder zu errichtenden Gebäuden oder für den Erwerb oder die Erhaltung von grundstücksgleichen Rechten bestimmt sind (Immobilienkreditdarlehen). Die Erlaubnisvoraussetzungen zur Vermittlung dieser Immobilienkreditdarlehen wurden bisher in § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 der Gewerbeordnung (GewO) mitge-regelt.

Zum anderen werden in Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie entgeltliche Finanzierungshilfen, die entweder durch ein Grundpfandrecht besichert sind oder die für den Erwerb oder die Erhaltung des Eigentums an Grundstücken, an bestehenden oder zu errichtenden Gebäuden oder für den Erwerb oder die Erhaltung von grundstücksgleichen Rechten bestimmt sind, erfasst.

Zur Stärkung des Verbraucherschutzes werden als Berufszugangsvoraussetzungen für Vermittler von Immobilienkrediten insbesondere ein Sachkundenachweis und der Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung als neue Erlaubnisvoraussetzung eingeführt. Durch die Einführung eines Sachkundenachweises als Voraussetzung für die Erlaubnis-

teilung soll die Qualität der Vermittlung und Beratung erhöht werden und Kreditnehmer vor unqualifizierten Gewerbetreibenden geschützt werden. Die Berufshaftpflichtversicherung schützt den Verbraucher im Fall von Schäden, die durch Beratungsfehler des Gewerbetreibenden entstehen. Die Verpflichtung der Immobilienkreditvermittler, sich in das bereits für Versicherungsvermittler und Finanzanlagenvermittler bestehende, öffentlich zugängliche Vermittlerregister eintragen zu lassen, und die Möglichkeit der öffentlichen Bekanntmachung von behördlichen Entscheidungen gegenüber dem Vermittler verschaffen dem Kunden mehr Transparenz über die Tätigkeit der Vermittler.

Des Weiteren werden aufgrund der Einführung des neuen § 34i Folgeänderungen bei den Bußgeldvorschriften erforderlich.

Schließlich umfasst der Gesetzentwurf die Ermächtigung zum Erlass einer Verordnung über die Immobilienkreditvermittlung, die mit Detailregelungen die Vorschriften der Gewerbeordnung ergänzen und deren Entwurf in zeitlichem Zusammenhang mit diesem Gesetz vorgelegt werden soll.

Zu Nummer 1

Es handelt sich um eine Folgeänderung auf Grund der Einfügung des neuen § 34i und des § 160 als Übergangsregelung zu § 34i. Des Weiteren wird ein neuer § 154 zur Bekanntmachung von Entscheidungen eingefügt.

Zu Nummer 2

§ 11a enthält Regelungen zum Vermittlerregister und zum Datenaustausch im Rahmen der behördlichen Zusammenarbeit, auch in grenzüberschreitenden Fällen. Aufgrund der Einfügung des neuen § 34i ist der Wortlaut des § 11a entsprechend zu ergänzen.

Zu Buchstabe a

Immobilienkreditvermittler sollen ebenso wie Versicherungsvermittler und Versicherungsberater sowie Finanzanlagenvermittler und Honorar-Finanzanlagenberater in das von den Industrie- und Handelskammern als Registerbehörde geführte zentrale Vermittlerregister eingetragen werden (siehe § 34i Absatz 7). Damit wird Artikel 29 Absatz 4 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt.

Für den Bereich der Immobilienkreditvermittler soll das bereits bestehende Vermittlerregister erweitert werden, da so die bereits bestehende Struktur genutzt werden kann und parallel dazu keine neuen Strukturen aufgebaut werden müssen. Zudem ist eine Reihe von Versicherungsvermittlern auch im Bereich der Immobilienkreditvermittlung tätig, so dass ein einheitliches Vermittlerregister auch zu mehr Transparenz führt.

Durch die Nutzung der bestehenden Strukturen ist auch sicher gestellt, dass die im Register eingetragenen Informationen entsprechend aktuell gehalten (siehe § 34i Absatz 7 Satz 2) und internetbasiert angeboten werden (siehe § 11a Absatz 2), um einen effektiven Nutzen des Registers als Informationsquelle für die (potentiellen) Kreditnehmer als Kunden, die Kreditgeber und die (ausländischen) Behörden zu gewährleisten.

Zu Buchstabe b

Es wird ein neuer Absatz 1a eingefügt, in dessen Satz 1 erstmalig auch die Registrierung der Immobilienkreditvermittler geregelt wird, die die Erlaubnis eines anderen Mitgliedstaates der Europäischen Union oder eines anderen Vertragsstaats des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum besitzen und in Deutschland im Rahmen der Niederlassungs- oder Dienstleistungsfreiheit tätig werden wollen. Dabei sind nicht die Immobilienkreditvermittler selbst verpflichtet, sich in das hiesige zentrale Vermittlerregister eintragen zu lassen. Die Registerbehörde trägt vielmehr die Angaben zu dem Immobilienkreditver-

mittler ein, die sie von den zuständigen Behörden des Herkunftsmitgliedstaates im Rahmen des Notifizierungsverfahrens (siehe § 11a Absatz 4) erhält. Die einzutragenden Angaben sollen durch eine Rechtsverordnung konkretisiert werden (Verordnungsermächtigung in § 11a Absatz 5). Damit wird Artikel 32 Absatz 3 Unterabsatz 2 der Richtlinie umgesetzt.

Aus dem Zweck des Registers, im Sinne des Verbraucherschutzes verlässliche Informationen über die Vermittler vorzuhalten (Absatz 1 Satz 3), ergibt sich, dass die im Register enthaltenen Angaben aktuell gehalten werden sollen. Die Registerbehörde hat daher die im Register gespeicherten Angaben zu den ausländischen Vermittlern bei Erhalt der Mitteilung über Änderungen unverzüglich entsprechend zu aktualisieren.

Die Datenlöschung wird in Absatz 1a Satz 2 ausdrücklich für den Fall geregelt, dass der Vermittler nicht mehr im Inland tätig sein will oder – bei Entzug seiner Zulassung durch den Herkunftsmitgliedstaat – nicht mehr darf.

Zu Buchstabe c

Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird ein neuer Absatz 3b eingefügt, der den Informationsaustausch zwischen Erlaubnis- und Registerbehörde sowie die Datenlöschung für den Fall der Aufhebung der Erlaubnis nach § 34i Absatz 1 regelt.

Zu Buchstabe d

Nach Absatz 4 hat ein Versicherungsvermittler oder Versicherungsberater vor der Aufnahme einer Tätigkeit in einem anderen EU- oder EWR-Staat zunächst die Registerbehörde über diese Absicht zu benachrichtigen (Notifizierungsverfahren). Der Wortlaut der Vorschrift wird für den Bereich der Immobilienkreditvermittler ergänzt. Beabsichtigt ein Immobilienkreditvermittler im Rahmen der Dienst- oder Niederlassungsfreiheit tätig zu werden, muss er also im Aufnahmestaat nicht erneut eine Erlaubnis beantragen. Der Ablauf dieses Notifizierungsverfahrens soll in einer Rechtsverordnung konkretisiert werden (Verordnungsermächtigung in § 34i Absatz 9 Satz 1 Nummer 6). Damit wird Artikel 32 Absatz 3 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt.

Zu Buchstabe e

Absatz 5 enthält die Ermächtigungsgrundlage für den Erlass von Rechtsverordnungen zur Ausgestaltung des Registrierungsverfahrens (Umsetzung von Artikel 29 Absatz 4 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie). Die Vorschrift wird dahingehend ergänzt, dass auch Angaben zu den ausländischen Vermittlern, die nach § 34i Absatz 4 von der Erlaubnispflicht befreit sind, gespeichert werden dürfen. Dies dient der Umsetzung von Artikel 32 Absatz 3 Unterabsatz 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie.

Zu Buchstabe f

Absatz 6 Satz 1 regelt die Zusammenarbeit und den Informationsaustausch mit den zuständigen Behörden der anderen EU/EWR-Staaten für den Bereich der Versicherungsvermittlung und Versicherungsberatung. Der Wortlaut wird entsprechend für die Immobilienkreditvermittler ergänzt. Weitergehende Einzelheiten zur grenzüberschreitenden Verwaltungszusammenarbeit bei den Immobilienkreditvermittlern sollen durch eine Rechtsverordnung konkretisiert werden (Verordnungsermächtigung in § 34i Absatz 9 Satz 1 Nummer 6)

In Satz 2 wird klar gestellt, dass die Zusammenarbeit mit ausländischen Behörden nur für die Tätigkeit der Versicherungsvermittler und Versicherungsberater über das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie erfolgt, das sich dabei der gemeinsamen Stelle bedient.

In Satz 3 wird festgelegt, dass die Zusammenarbeit mit den ausländischen Behörden in Bezug auf die Immobilienkreditvermittler über die [Kontaktstelle noch offen] nach Artikel 36 Absatz 1 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie erfolgt.

Die Regelungen dienen der Umsetzung der Artikel 32, 34 und 36 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie.

Zu Buchstabe g

Absatz 7 Satz 1 eröffnet die Möglichkeit des Datenaustauschs zwischen den deutschen Stellen, soweit es für die Erfüllung ihrer jeweiligen mit der Tätigkeit von Versicherungsvermittlern, Versicherungsberatern, Finanzanlagenvermittlern und Honorar-Finanzanlagenvermittlern zusammenhängenden Aufgaben erforderlich ist. Der Wortlaut wird entsprechend für den Bereich der Immobilienkreditvermittler ergänzt.

Zu Buchstabe h

Nach Absatz 8 unterliegen alle Personen, die im Rahmen des für Versicherungsvermittler, Versicherungsberater, Finanzanlagenvermittler sowie Honorar-Finanzanlagenberater geltenden Registrierungs- oder Erlaubnisverfahrens zur Entgegennahme oder Erteilung von Informationen verpflichtet sind, dem Berufsgeheimnis. Die Vorschrift wird um den Bereich der Immobilienkreditvermittler ergänzt. Damit wird Artikel 5 Absatz 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt.

Zu Nummer 3

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung (Anpassung der Verweisung).

Zu Nummer 4

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur Aufnahme des Erlaubnistatbestands des § 34i. Dem behördlichen Auskunfts- und Nachschaurecht unterliegen alle nach der Gewerbeordnung Erlaubnispflichtigen. Damit wird zugleich Artikel 34 Absatz 1 Satz 1 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt.

Da ausländische Vermittler mit einer EU-/EWR-Erlaubnis gemäß § 34i Absatz 4 keiner Erlaubnispflicht unterliegen, unter den Voraussetzungen des Artikels 34 der Richtlinie aber auch im Inland beaufsichtigt werden müssen, ist eine entsprechende Ergänzung des § 29 erforderlich.

Zu Nummer 5

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur Herauslösung der Vermittler von Immobiliendarlehensverträgen aus dem Anwendungsbereich des § 34c, die separat in dem neuen § 34i geregelt werden. Die Vermittlung sonstiger Darlehensverträge bleibt hiervon unberührt.

Zu Nummer 6

Durch den neuen § 34i wird für Immobilienkreditvermittler ein eigenständiger gewerberechtlicher Erlaubnistatbestand geschaffen. Erfasst werden insbesondere die bisher zusammen mit Immobilienmaklern, Bauträgern und sonstigen Darlehensvermittlern im § 34c geregelten Vermittler von Immobiliendarlehensverträgen. Die Vorschrift setzt die Vorgaben der Wohnimmobilienkreditrichtlinie um und orientiert sich gleichzeitig in systematischer Hinsicht sowohl am bisherigen § 34c als auch am Vorbild insbesondere der §§ 34d (Versicherungsvermittler) und 34f (Finanzanlagenvermittler).

Zu Absatz 1

Absatz 1 bestimmt den Geltungsbereich der Erlaubnispflicht, der die gewerbsmäßige Vermittlung von Immobilienkreditverträgen und die Beratung zu solchen Verträgen erfasst. Damit wird Artikel 29 Absatz 1 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt.

Immobilienkreditverträge sind entgeltliche Kreditverträge in Form eines Darlehens oder einer Finanzierungshilfe, die zwischen einem gewerblich oder beruflich handelndem Kreditgeber und einem Kreditnehmer geschlossen werden und die entweder durch ein Grundpfandrecht besichert sind oder die für den Erwerb oder die Erhaltung des Eigentums an Grundstücken, an bestehenden oder zu errichtenden Gebäuden oder für den Erwerb oder die Erhaltung von grundstücksgleichen Rechten bestimmt sind (Artikel 3 Absatz 1 und Artikel 4 Nummer 3 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie; siehe auch § 491 Absatz 3 BGB).

Als Vermittler im Sinne des Absatz 1 Satz 1 gilt, wer gewerbsmäßig den Abschluss von Immobilienkreditverträgen vermittelt und dabei nicht als Kreditgeber oder Notar handelt. Zur Vermittlungstätigkeit gehört, dass der Vermittler Dritten Kreditverträge vorstellt oder anbietet, Dritten bei Vorarbeiten oder anderen vorvertraglichen administrativen Tätigkeiten zum Abschluss von Kreditverträgen behilflich ist oder für den Kreditgeber mit Dritten Kreditverträge abschließt. Die Tätigkeit eines „Tippgebers“, die darauf beschränkt ist, direkte oder indirekte Kontakte zwischen einem potentiellen Kreditnehmer und einem Kreditgeber oder Kreditvermittler herzustellen, stellt jedoch keine Vermittlung im Sinne des § 34i dar (Artikel 4 Nummer 5 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie). Anders als im Anwendungsbereich des § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 wird der Nachweismakler damit nicht erfasst.

Neben der Vermittlungstätigkeit wird auch die Erbringung von Beratungsleistungen von Absatz 1 Satz 1 erfasst. Hierunter fällt die Erteilung individueller Empfehlungen an einen potentiellen Kreditnehmer in Bezug auf ein oder mehrere Geschäfte im Zusammenhang mit Kreditverträgen (Artikel 4 Nummer 21 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie). Bei der Erbringung von Beratungsleistungen handelt es sich nach der Wohnimmobilienkreditrichtlinie um eine von der Kreditvermittlungstätigkeit getrennte Tätigkeit. In der Praxis fallen beide Tätigkeiten jedoch regelmäßig in der Person des Gewerbetreibenden zusammen, so dass eine Aufspaltung in zwei getrennte Erlaubnistatbestände nicht praxisgerecht ist.

Zu Absatz 2

Absatz 2 regelt abschließend die Gründe, aus denen die Erlaubnis versagt werden kann.

Die in Nummer 1 und 2 geregelten Gründe (Unzuverlässigkeit, ungeordnete Vermögensverhältnisse) entsprechen den bisherigen Regelungen des § 34c Absatz 2 Nummer 1 und 2. Damit werden zugleich die Vorgaben des Artikel 29 Absatz 2 Buchstabe b der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt.

Darüber hinaus wird in Nummer 3 der Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung als neue Voraussetzung für die Erlaubniserteilung eingefügt und damit Artikel 29 Absatz 2 Buchstabe a der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt. Umfang und inhaltliche Anforderungen an die Berufshaftpflichtversicherung sollen durch eine Rechtsverordnung konkretisiert werden (Verordnungsermächtigung in § 34i Absatz 9 Satz 1 Nummer 3).

Neu ist auch die Einführung eines Sachkundenachweises als Voraussetzung für eine Erlaubniserteilung in Nummer 4, die Artikel 29 Absatz 2 Buchstabe c der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umsetzt. Die Inhalte und Verfahren sollen ebenfalls durch eine Rechtsverordnung konkretisiert werden (Verordnungsermächtigung in § 34i Absatz 9 Satz 1 Nummer 2).

Nach Nummer 5 ist die Erlaubnis zu versagen, wenn der Antragsteller seine Hauptniederlassung oder seinen Sitz nicht im Inland hat oder er seine Tätigkeit als Immobilienkredit-

vermittler nicht im Inland ausüben will. Damit wird Artikel 29 Absatz 5 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt. Die Vorschrift dient der eindeutigen Zuständigkeitsregelung von Herkunftsstaat und Aufnahmestaat und der Gewährleistung einer effektiven Beaufsichtigung. Da als Herkunftsstaat der Mitgliedstaat gilt, in dem sich die Hauptniederlassung oder der Sitz des Vermittlers befindet (siehe Artikel 4 Nummer 19 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie), muss der Vermittler auch dort seine Zulassung beantragen. Zusätzlich muss er in seinem Herkunftsland auch tatsächlich tätig sein. Hat der Vermittler also seine Hauptniederlassung oder seinen Sitz nicht in Deutschland oder will er hier gar nicht tätig werden, muss ihm die Erlaubnis durch die hiesigen Behörden versagt werden.

Absatz 3

Absatz 3 übernimmt in Nummer 1 und 2 die in § 34c Absatz 5 Nummer 1 und 3 geregelten Ausnahmen von der Erlaubnispflicht für die Vermittlung von Immobilienkreditverträgen, um solche Tätigkeiten von der Erlaubnispflicht nach der Gewerbeordnung auszunehmen, die schon aufgrund von Spezialgesetzen wie dem Kreditwesengesetz einer Zulassungsregelung unterfallen.

Absatz 4

Absatz 4 Satz 1 dient der Verwirklichung der Niederlassungs- und Dienstleistungsfreiheit. Er befreit Immobilienkreditvermittler aus anderen Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder des Europäischen Wirtschaftsraums von der Erlaubnispflicht, wenn sie über eine entsprechende Zulassung ihres Heimatstaates verfügen und die Zulassung sich auf die Tätigkeit, die sie auszuüben beabsichtigen, erstreckt („im Umfang“). Damit wird Artikel 32 Absatz 1 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt.

Voraussetzung dafür, dass ausländische Immobilienkreditvermittler im Inland tätig werden dürfen, ist aber, dass zwischen den zuständigen Behörden ein Unterrichtsverfahren stattgefunden hat (siehe Artikel 32 Absatz 3 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie; für den Fall des inländischen Vermittlers, der von seiner Dienst- und Niederlassungsfreiheit Gebrauch machen will, siehe § 11a Absatz 4). Der Ablauf dieses Unterrichtsverfahrens soll in einer Rechtsverordnung konkretisiert werden (Verordnungsermächtigung in § 34i Absatz 9 Satz 1 Nummer 6).

Absatz 5

In Absatz 5 werden die rechtlichen Rahmenbedingungen dafür festgelegt, dass der Vermittler eine „unabhängige Beratung“ anbietet oder als „unabhängiger Berater“ auftritt („Honorar-Immobilienkreditberater“). Danach muss er seiner Empfehlung, die die Bedürfnisse, die finanzielle Situation und die persönlichen Umstände des Kreditnehmers berücksichtigt, eine hinreichende Anzahl von auf dem Markt angebotenen Immobilienkreditverträgen zu Grunde legen. Zudem darf er vom Kreditgeber keine Zuwendungen annehmen oder von ihm in anderer Weise abhängig sein. Damit wird Artikel 22 Absatz 3 Buchstabe c und Absatz 4 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt.

Die honorargestützte unabhängige Beratung soll für den Kunden ein alternatives Angebot zur provisionsbasierten Beratung und Vermittlung darstellen. Diese Honorar-Beratung soll nur derjenige durchführen dürfen, der bei der Beratung einen ausreichenden Marktüberblick zugrunde legen kann und sich die Erbringung der Beratungsleistung allein durch Zuwendungen des Kunden (Honorar) entgelten lässt.

Absatz 6

Absatz 6 regelt die Angestelltenqualifikation und bestimmt, dass Gewerbetreibende nach Absatz 1 sicher stellen müssen, dass ihre bei der Beratung oder Vermittlung mitwirkenden

Beschäftigten über die nach Absatz 2 Nummer 4 erforderliche Sachkunde. Damit wird Artikel 9 Absatz 1 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt.

Die Vorschrift bedeutet, dass auch die Beschäftigten eine Sachkundeprüfung ablegen müssen, sofern sie bei der Beratung und Vermittlung mitwirken. Erfasst werden Mitarbeiter im kundenbezogenen und nichtkundenbezogenen Bereich, einschließlich Personen in leitenden Positionen, die eine wichtige Rolle bei der Vermittlung oder Beratung spielen. Damit geht die Vorschrift im Anwendungsbereich über die vergleichbare Regelung für Finanzanlagenvermittler nach § 34f hinaus, die nur die Beschäftigten dem Sachkundeerfordernis unterwirft, die unmittelbar bei der Beratung und Vermittlung, also am „point of advice/sale“ mitwirken. Personen, die unterstützende Aufgaben ausführen, die mit dem Kreditverfahren nicht zusammenhängen (z.B. Personalabteilung, IT-Bereich), werden hingegen auch hier nicht erfasst.

Der Gewerbetreibende muss zudem sicherstellen, dass die Beschäftigten auch zuverlässig sind.

Die Vorschrift gilt auch für EU-/EWR-Vermittler, die eine Zweigniederlassung in Deutschland betreiben und für diese Zweigniederlassung Mitarbeiter beschäftigen wollen. Damit wird Artikel 9 Absatz 3 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt.

Absatz 7

Absatz 7 Satz 1 ordnet an, dass sich Immobilienkreditvermittler mit einer Erlaubnis nach Absatz 1 unverzüglich in das Register nach § 11a eintragen lassen. Änderungen der Angaben müssen der Registerbehörde nach Absatz 7 Satz 2 unverzüglich mitgeteilt werden, sodass die im Register eingetragenen Informationen aktuell gehalten werden können. Die Einzelheiten der Registerführung, insbesondere zu den im Register zu speichernden Angaben zur Identifizierung, zur Zulassung und zum Umfang der zugelassenen Tätigkeit, sollen in einer Rechtsverordnung konkretisiert werden (Verordnungsermächtigung in § 11a Absatz 5).

Damit wird Artikel 29 Absatz 4 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt.

Absatz 8

Absatz 8 Satz 1 ordnet an, dass auch angestellte Mitarbeiter im Sinne des § 34i Absatz 6 in das Vermittlerregister nach § 11a einzutragen sind, sofern sie unmittelbar bei der Vermittlung von oder der Beratung zu Immobilienkreditverträgen mitwirken. Damit wird Artikel 29 Absatz 4 Unterabsatz 2 Buchstabe a umgesetzt.

Der Kreis der Beschäftigten, die eingetragen werden, ist folglich mit dem Kreis der Beschäftigten, die nach Absatz 6 einen Sachkundenachweis benötigen, nicht identisch. Eingetragen werden müssen Beschäftigte, die in leitender Position für Vermittlungsgeschäfte verantwortlich sind und die Beschäftigten, die unmittelbar bei der Beratung und Vermittlung, also am „point of advice/sale“ mitwirken und direkten Kundenkontakt haben.

Absatz 9

Absatz 9 enthält die Ermächtigungsgrundlage für den Erlass einer zustimmungspflichtigen Rechtsverordnung zur Ausgestaltung des Umfangs der Verpflichtungen des Gewerbetreibenden bei der Ausübung des Gewerbes, zum Inhalt und Verfahren der Sachkundeprüfung, zu Umfang und inhaltlichen Anforderungen an die Berufshaftpflichtversicherung, zu Anforderungen und Verfahren zur Durchführung der Richtlinie 2005/36/EG über die Anerkennung von Berufsqualifikationen, zu den inhaltlichen Anforderungen an die Vergütungssysteme der in dem Gewerbebetrieb beschäftigten Personen und zu Anforderungen und

Verfahren für die grenzüberschreitende Verwaltungszusammenarbeit im Sinne der Artikel 32, 34, 36 und 37 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie.

Absatz 9 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe a bis e und Satz 2 entsprechen im Wesentlichen der bisherigen Verordnungsermächtigung in § 34c Absatz 3. Im Übrigen ergeben sich die Verordnungsermächtigungen in Absatz 9 Satz 1 Nummer 2 bis 6 aus der Umsetzung der Richtlinienvorgaben.

Zu Nummer 7

Es handelt sich um eine Folgeänderung auf Grund der Einfügung des neuen § 34i (Anpassung der Verweisungen).

Zu Nummer 8

Es handelt sich um eine Folgeänderung auf Grund der Einfügung des neuen § 34i (Anpassung der Verweisungen).

Zu Nummer 9

Es handelt sich um eine Folgeänderung auf Grund der Einfügung des neuen § 34i (Anpassung der Verweisungen).

Zu Nummer 10

Es handelt sich um eine Folgeänderung auf Grund der Einfügung des neuen § 34i (Anpassung der Verweisungen).

Zu Nummer 11

Es handelt sich um eine Folgeänderung auf Grund der Einfügung des neuen § 34i (Anpassung der Verweisungen).

Zu Nummer 12

Es handelt sich um eine Folgeänderung auf Grund der Einfügung des neuen § 34i (Anpassung der Verweisungen).

Zu Nummer 13

Die Bußgeldtatbestände sind auf Grund der Einfügung des neuen § 34i zu ergänzen. Die Ergänzungen entsprechen der üblichen Struktur und Sanktionshöhe der Bußgeldbewehrung zu anderen Erlaubnispflichten in der GewO. Damit wird Artikel 38 Absatz 1 der Richtlinie umgesetzt.

Zu Nummer 14

Die Bußgeldtatbestände sind auf Grund der Einfügung des neuen § 34i zu ergänzen. Die Ergänzungen entsprechen der üblichen Struktur und Sanktionshöhe der Bußgeldbewehrung zu anderen Erlaubnispflichten in der GewO. Damit wird Artikel 38 Absatz 1 der Richtlinie umgesetzt.

Zu Nummer 15

§ 154 sieht – erstmalig in der GewO – vor, dass die zuständige Behörde nicht mehr anfechtbare Entscheidungen, die sie gegenüber Gewerbetreibenden nach § 34i Absatz 1 wegen eines Verstoßes gegen Verbote und Gebote dieses Gesetzes oder einer Rechtsverordnung nach § 34i Absatz 9 getroffen hat, öffentlich bekannt machen kann, wenn dies

unter Abwägung der betroffenen Interessen zur Beseitigung oder Verhinderung von Missständen geboten ist. Hierunter fallen Entscheidungen, mit der die erteilte Erlaubnis zurückgenommen oder widerrufen, die Ausübung des Gewerbes untersagt oder ein Bußgeld verhängt wird.

Mit der Neuregelung wird eine Ermessensentscheidung der zuständigen Behörde eingeführt, die dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit entsprechen muss. So muss die Behörde insbesondere berücksichtigen, ob die Veröffentlichung geeignet ist dazu beizutragen, dass die Sanktion wirksam und abschreckend ist, ohne das Persönlichkeitsrecht des Betroffenen unverhältnismäßig zu beschränken. Damit wird Artikel 38 Absatz 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt.

Zu Nummer 16

Mit der Übergangsregelung des § 160 wird Artikel 43 Absatz 2 und 3 in Verbindung mit Anhang III Nummer 3 Satz 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt.

Absatz 1

Mit dieser Regelung wird sichergestellt, dass bereits tätige Vermittler von Immobilienkreditverträgen mit einer Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 spätestens am 21. März 2017 im Besitz einer Erlaubnis nach § 34i Absatz 1 Satz 1 sein müssen, sofern sie ihre Tätigkeit als Vermittler von Immobilienkreditverträgen weiterhin ausüben wollen. Des Weiteren müssen sie sich und ihre nach § 34i Absatz 8 einzutragenden Beschäftigten innerhalb dieser Frist registrieren lassen.

Absatz 2

Im Rahmen eines vereinfachten Erlaubnisverfahrens wird auf die erneute Prüfung der Zuverlässigkeit und des Vorliegens geordneter Vermögensverhältnisse verzichtet, sofern der Vermittler seine alte Erlaubnisurkunde nach § 34c vorlegt. Neben dem Nachweis der Berufshaftpflichtversicherung muss auch der Nachweis der Sachkunde innerhalb dieser Frist erbracht werden.

Absatz 3

Für Personen, die langjährig und ununterbrochen selbständig oder unselbständig eine Tätigkeit im Sinne des § 34i Absatz 1 ausgeübt haben, wird eine Bestandsschutzregelung eingeführt. Die erforderliche Sachkunde wird vermutet, sofern der Gewerbetreibende eine ununterbrochene Tätigkeit seit dem 21. März 2011 durch Vorlage geeigneter Unterlagen nachweisen kann (selbständig tätige Vermittler insbesondere durch die Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 sowie zum Beispiel durch Unterlagen nach § 10 der Makler- und Bauträgerverordnung; unselbständig tätige Vermittler zum Beispiel durch den Arbeitsvertrag, Arbeitszeugnisse oder eine Bestätigung des Arbeitgebers). Kurzfristige Unterbrechungen wie zum Beispiel Fortbildungsveranstaltungen, Krankheiten, Kuren, Urlaub oder die gesetzlichen Mutterschutzzeiten stellen keine Unterbrechung dar. Auch Elternzeiten können in einem angemessenen Rahmen anerkannt werden.

Absatz 4

Diese Regelung stellt klar, dass die alte Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 mit der bestandskräftigen Entscheidung über den Erlaubnis Antrag nach § 34i Absatz 1 Satz 1 erlischt, soweit sie sich auf die Vermittlung von Immobilienkrediten bezieht. Die Erlaubnis, Darlehensverträge nach § 34c Absatz 1 Satz Nummer 2 zu vermitteln, die nicht unter den Begriff des Immobilienkreditvertrags im Sinne des § 34i Absatz 1 Satz 1 fallen, bleibt hiervon unberührt.

Absatz 5

Die Regelungen zum Sachkundenachweis und zur Vermutung der Sachkunde bei langjährig tätigen Vermittlern gelten entsprechend für Beschäftigte im Sinne des § 34i Absatz 6. Es obliegt dem Gewerbetreibenden zu überprüfen, ob seine Mitarbeiter nach Ablauf der Übergangsfrist über den erforderlichen Sachkundenachweis verfügen.

Absatz 6

Vermittler, die während der einjährigen Übergangszeit des Absatz 1 mit der alten Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 tätig sind, unterliegen noch nicht der Regelung des § 11a Absatz 4 (Notifizierungsverfahren). Sie dürfen daher in dieser Zeit nur dann im EU/EWR-Ausland tätig werden, wenn sie die rechtlichen Anforderungen des jeweiligen Aufnahmestaats erfüllen.

Zu Artikel 8 (Änderung der Preisangabenverordnung)

Zu Nummer 1

Die Änderung der Preisangabenverordnung (PAngV) wird zum Anlass genommen, die Verordnung komplett auf die Verwendung des Verbraucherbegriffs gemäß § 13 BGB umzustellen. Das Nebeneinander der Begriffe „Endverbraucher“, „Verbraucher“ und „Kreditnehmer“ wird damit beseitigt. Diese Vereinheitlichung verdeutlicht, dass die Regelungsinhalte der PAngV den Schutz der Verbraucher zum Ziel haben.

Zu Nummer 2

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung zu Artikel 8 Nummer 1.

Zu Nummer 3

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung zu Artikel 8 Nummer 1.

Zu Nummer 4

Es liegt im Interesse der Förderung der Errichtung und des Funktionierens des Binnenmarkts und der Gewährleistung eines hohen Verbraucherschutzniveaus, die Vergleichbarkeit der Angaben zum effektiven Jahreszins in der gesamten Union zu gewährleisten. Um dieses Ziel auch im Hinblick auf die aus Verbrauchersicht besonders bedeutende Baufinanzierung sicher zu stellen, wurde die Richtlinie 2014/17/EU erlassen. Um diese größtmögliche Harmonisierung in Bezug auf die Berechnung des effektiven Jahreszinses in nationales Recht umzusetzen, wurde die PAngV entsprechend der europäischen Vorgaben in den Artikeln 4 Nummer 13 bis 15 sowie Artikel 17 Absatz 1 bis 4 und 7 abgeglichen und angepasst.

Zu Buchstabe a

Die Überschrift des § 6 wird geändert, um zu verdeutlichen, dass es in den Bestimmungen der PAngV zur Berechnung des effektiven Jahreszinses um Verbraucherdarlehen im Sinne des § 491 BGB geht und einen Gleichklang mit dieser neugefassten Regelung herbeizuführen.

Zu Buchstabe b

In Absatz 1 Satz 1 wird der Begriff „Verbraucherdarlehen“ aus der Überschrift aufgegriffen und der direkte Bezug zu § 491 BGB hergestellt. Aus diesem Grund wird auch im kompletten nachfolgenden Text der PAngV der Begriff „Kredit“ konsequent auf den Begriff „Verbraucherdarlehen“ umgestellt. Auch diese Änderung verdeutlicht ebenso wie das Ein-

fügen der Formulierung „für den Verbraucher“ in die Neufassung von Absatzes 1 Satz 1 den Adressatenkreis der Regelung und führt zu einer Angleichung der Bestimmung an Artikel 4 Nummer 15 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie. Eine Angleichung erfolgte ebenfalls durch die fortlaufende Verwendung des Begriffs „Prozentsatz“ statt „Vomhundert-satz“.

Aufgrund der Bußgeldbewehrung von § 6 Absatz 1 in § 10 Absatz 2 Nummer 3 wurden aus Gründen der Bestimmtheit die erforderlichen Angaben zum Normadressaten und zum Handlungszeitpunkt ergänzt.

Absatz 1 Satz 2 wird aufgehoben und die Regelung in Absatz 3 zur Ermittlung der Gesamtkosten verlagert, vergleiche hierzu die Begründung zu Artikel 8 Nummer 4 Buchstabe d.

Zu Buchstabe c

Um zu verdeutlichen, dass Kern der rechtlichen Regelungen der PAngV zu Verbraucherdarlehen sowie der Werbung für Verbraucherdarlehen die Berechnung des effektiven Jahreszinses ist, wird künftig statt des allgemeinen Begriffes „Vomhundert-satz“ analog der Formulierung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie durchgängig vom anzugebenden „effektiven Jahreszins“ gesprochen.

Mit der Neufassung wird entsprechend der Regelung in Artikel 17 Absatz 3 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie klarer und ausführlicher dargestellt, was unter der bisherigen Formulierung der PAngV „regelmäßiger Kreditverlauf“ zu verstehen ist.

Die Sätze 3 bis 5 der PAngV können aufgehoben werden, da die Regelungsinhalte durch die Inhalte der Anlage zu § 6 „Berechnung des effektiven Zinses“ abgedeckt sind.

Zu Buchstabe d

Absatz 3 regelt, wie die Gesamtkosten des Verbraucherdarlehens ermittelt werden. Der Begriff „Gesamtkosten“ (Artikel 4 Nummer 13 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie) greift auf die Definition in der Verbraucherkreditrichtlinie zurück; er ist Oberbegriff über die Zinsen und die sonstigen Kosten. Er umfasst alle finanziellen Verpflichtungen des Verbrauchers, die dieser bei regulärem Vertragsverlauf über die Rückzahlung des Verbraucherdarlehens hinaus zu tragen hat. Zivilrechtlich wird dies sichergestellt, indem die Gesamtkosten im Vertrag angegeben sein müssen (§ 492 Absatz 2 BGB) und auf Kosten, die nicht im Vertrag angegeben sind, kein Anspruch besteht (§ 494 Absatz 4 BGB). Zugleich stellt die Definition sicher, dass es außer Zinsen und Kosten keine weiteren Geldansprüche des Kreditgebers gibt. So ist zum Beispiel ein Disagio nach seiner Funktion auszulegen und entweder den Zinsen oder den Kosten zuzuordnen.

Die sonstigen Kosten müssen „im Zusammenhang mit dem Verbraucherdarlehensvertrag“ stehen. Verlangt wird eine kausale Verbindung zwischen den Kosten und dem Verbraucherdarlehensvertrag. Diese Verknüpfung ist weit auszulegen. So stehen sämtliche vorvertraglichen und auch vertraglichen Kosten im Zusammenhang mit dem Verbraucherdarlehensvertrag. Mit der Neufassung werden spezifische Vorgaben berücksichtigt, die bei der Berechnung des effektiven Jahreszinses bei Verbraucherdarlehensverträgen im Zusammenhang mit dem Erwerb von Wohnimmobilien zum Tragen kommen können. So wird entsprechend der Wohnimmobilienkreditrichtlinie geregelt, dass die Kosten für die Immobilienbewertung zu den sonstigen Kosten zählen, wenn diese zwingende Voraussetzung für die Gewährung des Verbraucherdarlehens ist.

In Satz 4 erfolgt eine Abgrenzung zu Kosten, die nicht im unmittelbarem Zusammenhang mit dem Abschluss eines Verbraucherdarlehensvertrags stehen, wie Kosten, die dem Verbraucher durch die Nichterfüllung seiner vertraglichen Pflichten oder unabhängig vom Verbraucherdarlehensvertrag entstehen, zum Beispiel Notarkosten oder die Kosten für die

Eintragung der Eigentumsübertragung oder der Übertragung eines grundstücksgleichen Rechts in das Grundbuch. Diese sind, soweit sie im jeweiligen Einzelfall anfallen, nicht in die Berechnung der Gesamtkosten und damit des effektiven Jahreszinses einzubeziehen.

Aus der Auflistung der nicht einzubeziehenden Kosten gestrichen wurde die bisherige Nummer 6 des Absatzes 3. In Nummer 6 war geregelt, dass die Kosten für Sicherheiten bei Immobiliendarlehensverträgen nach § 503 BGB bisheriger Fassung nicht in die Berechnung des Vomhundertsatzes einzubeziehen sind. Diese Regelung musste gestrichen werden. Sie würde der Definition des effektiven Jahreszinses in Artikel 4 Nummer 15 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie in Verbindung mit der Definition der Gesamtkosten des Kredits für den Verbraucher in Artikel 4 Nummer 13 der Richtlinie zuwider laufen. Denn diese Kosten sind – im Umkehrschluss – bei der Berechnung der Gesamtkosten des Kredits zu berücksichtigen, da sie nicht Teil der einzeln aufgelisteten Kosten sind, die bei der Berechnung außer Betracht gelassen werden können (vgl. zur bisherigen Regelung Bundestagsdrucksache 16/13669, S. 122). Die Ausnahme war daher zu streichen.

Zu Buchstabe e

Insoweit wird auf die Ausführungen zu Artikel 8 Nummer 4 Buchstabe b und c verwiesen.

Zu Buchstabe f

Insoweit wird auf die Ausführungen zu Artikel 8 Nummer 4 Buchstabe c verwiesen.

Zu Buchstabe g

Durch die Neufassung des Absatzes 6 wird der Begriff Nebenleistungen entsprechend Artikel 11 Nummer 4 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie in die PAngV eingeführt. Zugleich wird die kausale Verknüpfung zwischen Nebenleistungen, die in die Berechnung des effektiven Jahreszinses einzubeziehenden sind, und Verbraucherdarlehensvertrag stärker hervorgehoben.

Der Verbraucher soll in eindeutiger Weise darauf hingewiesen werden, wenn Nebenleistungen, wie Versicherungen o.ä. zwingende Voraussetzung für den Abschluss eines Verbraucherdarlehensvertrags oder für einen Abschluss zu den vorgesehenen Vertragsbedingungen sind. Die damit verbundenen Kosten müssen angegeben werden oder falls dies nicht möglich ist, muss der Verbraucher unmissverständlich auf die Entstehung weiterer Kosten hingewiesen werden.

Zu Buchstabe h

Zu Doppelbuchstabe aa

Auch bei Bauspardarlehen wird künftig statt des allgemeinen Begriffes „Vomhundertsatz“ analog der Formulierung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie vom anzugebenden „effektiven Jahreszins“ gesprochen.

Zu Doppelbuchstabe bb

Um die Begrifflichkeiten insgesamt konsistent zu machen, wird dem Wort „Darlehensanteil“ der Begriff „Verbraucher“ vorangestellt.

Zu Doppelbuchstabe cc

Insoweit wird auf die Ausführungen zu Artikel 8 Nummer 4 Buchstabe b verwiesen.

Zu Doppelbuchstabe dd

Um Informationsasymmetrien im Interesse des Verbraucherschutzes abzubauen, soll künftig die Regelung zu Riester-Bausparverträgen auch auf sonstige Bausparverträge übertragen werden. Das bedeutet, dass Bausparverträge mit Sofortfinanzierung von Anfang an als Verbraucherdarlehensverträge eingeordnet werden und bei diesen Verträgen der Gesamteffektivzins angegeben werden muss. Auf diese Art können Verbraucher künftig auch ungeförderte Bausparkombikredite verlässlich miteinander und mit anderen Bankangeboten vergleichen.

Zu Nummer 5

Kreditgeber und Kreditvermittler nutzen häufig Werbung, oftmals in Verbindung mit Sonderkonditionen, um das Interesse der Verbraucher auf ein bestimmtes Produkt zu lenken. Die Angabe des effektiven Jahreszinses soll dem Verbraucher den Vergleich unterschiedlicher Angebote ermöglichen. Zur Berücksichtigung spezieller Bestimmungen bezüglich der Werbung für Wohnimmobilienkredite wurden die bestehenden Regelungen für Verbraucherkredite entsprechend der Richtlinie 2014/17/EU erweitert und konkretisiert. Um diese Harmonisierung in Bezug auf die Werbung für Verbraucherdarlehen in nationales Recht umzusetzen, wurde die PAngV entsprechend der europäischen Vorgaben in den Artikeln 10 und 11 abgeglichen und angepasst.

Zu Buchstabe a

Mit der Änderung der Überschrift des § 6a wird verdeutlicht, dass die Bestimmungen der PAngV auf die Werbung für Verbraucherdarlehen Anwendung finden. Zugleich wird mit der Neufassung der Änderung des § 491 BGB zu Verbraucherdarlehensverträgen Rechnung getragen.

Zu Buchstabe b

Die Inhalte von § 6a Absatz 1 dienen der Umsetzung von Artikel 10 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie; sie weisen die gewerbliche Wirtschaft darauf hin, dass Werbung für Verbraucherdarlehen lauter zu sein hat und welche Maßstäbe hierfür angelegt werden. Damit stellt der eingefügte Absatz eine Ergänzung zu den bestehenden Vorgaben zur Preiswahrheit und Preisklarheit aus § 1 Absatz 6 PAngV dar.

Anders als bisher wird vorgeschrieben, dass die Angabe des effektiven Jahreszinses in der Werbung gegenüber Verbrauchern auch zu erfolgen hat, wenn nicht mit konkreten Zahlen gearbeitet wird. Um die Vergleichbarkeit von Werbeaussagen für die Verbraucher zu erhöhen, wird im Rahmen der nationalen Umsetzung von der Option Gebrauch gemacht, dass bei jeglicher Form von Werbung für Verbraucherdarlehen auch solcher ohne Angaben zu Zinsen oder Kosten in klarer, eindeutiger und auffälliger Art und Weise der effektive Jahreszins anzugeben ist.

In Absatz 3 wird geregelt, welche Angaben im Rahmen von Werbung für Verbraucherdarlehen bei Verwendung von Zahlen bzw. Preisen angegeben werden müssen. Über den Regelungsinhalt der Verbraucherkreditrichtlinie hinausgehend wird zusätzlich im Satz 1 Nummer 1 vorgeschrieben, dass bei allen Arten von Verbraucherdarlehen für den Verbraucher der Anbieter eindeutig zu identifizieren sein muss. Zwar findet sich die Regelung über die Angabe der Identität des Kreditgebers und gegebenenfalls des Darlehensvermittlers nur in der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und nicht in der Verbraucherkreditrichtlinie und wäre damit nur für Werbung für Immobilial-Verbraucherdarlehen vorzusehen, im Interesse des Verbraucherschutzes wird diese Informationspflicht aber explizit in der PAngV für alle Verbraucherdarlehen festgelegt. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass § 6a Absatz 1 (neu) irreführende Werbung für unzulässig erklärt. Zudem regelt § 5a des Gesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb zur „Irreführung durch Unterlassen“ in Absatz 3 Nummer 2, dass die Identität und Anschrift des Unternehmers oder gegebenenfalls

die Identität und Anschrift des Unternehmers für den er handelt als wesentliche Informationen einzustufen sind.

Wesentlich für den Verbraucher ist zudem, dass er über den Gesamtbetrag des Darlehens, die der Werbung zugrunde liegenden Zinssätze und Kosten sowie den effektiven Jahreszins informiert wird. Darüber hinaus bestimmt Absatz 3, dass in der Werbung der effektive Jahreszins mindestens genauso hervorgehoben werden muss, wie jeder andere dort angegebene Zinssatz.

Gleichzeitig wird den Besonderheiten von Immobilien-Verbraucherdarlehen Rechnung getragen, die zu Aspekten der Besicherung und Gefahren durch Wechselkursschwankungen einen differenzierten Ansatz rechtfertigen. Angesichts der Bedeutung und gegebenenfalls weitreichenden Konsequenzen von Immobilien-Verbraucherdarlehen für den Verbraucher sollte Werbematerial soweit zutreffend zu diesen beiden Punkten auch entsprechende Angaben beinhalten.

Zu Buchstabe c

Die bisherige Regelung, dass die in Werbematerial bezüglich Verbraucherdarlehen enthaltenen Informationen den Verbrauchern in Form eines repräsentativen Beispiels bereitgestellt werden müssen, wird beibehalten und gilt künftig auch für Werbung für Immobilien-Verbraucherdarlehen. Satz 1 legt fest, dass die Identität des Kreditgebers oder des Darlehensvermittlers, der Hinweis auf die Besicherung des Verbraucherdarlehens und der spezifische Warnhinweis zu Wechselkursschwankungen, bei der Ausgestaltung des Beispiels nicht einbezogen werden müssen.

Zu Buchstabe d

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung zu Artikel 8 Nummer 5 Buchstabe a bis c.

Zu Buchstabe e

Unabhängig davon welches Medium für die Werbung für Verbraucherdarlehen eingesetzt wird, ist sicherzustellen, dass für den Verbraucher die Preistransparenz und die Vergleichbarkeit verschiedener Angebote gewährleistet sind. Deshalb müssen in Abhängigkeit vom gewählten Werbemedium die in den Absätzen 3 und 5 geforderten Informationen deutlich lesbar bzw. akustisch gut verständlich gemacht werden.

Zu Nummer 6

Durch den neuen § 6c wird sichergestellt, dass die Vorschriften der §§ 6 und 6a auch bei Verträgen Anwendung finden, durch die ein Unternehmer einem Verbraucher einen entgeltlichen Zahlungsaufschub oder eine sonstige entgeltliche Finanzierungshilfe im Sinne des § 506 BGB gewährt.

Zu Nummer 7

Insoweit wird auf die Ausführungen zu Artikel 8 Nummer 1 verwiesen.

Zu Nummer 8

Die Änderung in § 10 Absatz 2 Nummer 3 vollzieht die Umstellung der PAngV auf den Begriff „Verbraucherdarlehen“ nach. Die bisherigen Anforderungen der Nummern 3 und 4 zu Angabe, Bezeichnung und Berechnung des Preises bzw. effektiven Jahreszinses von Verbraucherdarlehen wurde in Nummer 3 zusammengefasst. Daher kann Nummer 4 aufgehoben werden. § 10 Absatz 2 Nummer 6 wird aufgrund der Änderungen im Bereich der Pflichtangaben in der Werbung konkretisiert.

Zu Nummer 9

Der Anhang zu § 6 erklärt die Berechnung des effektiven Jahreszinses näher. Er wird durch den neuen Anhang aus der Wohnimmobilienkreditrichtlinie ersetzt. Dieser wurde terminologisch dem deutschen Recht sowie insbesondere den Änderung der PAngV angepasst (vgl. hierzu die Begründung zu Anlage 2).

Zu Artikel 9 (Änderung des Kreditwesengesetzes)

Zu Nummer 1

Die Inhaltübersicht des Kreditwesengesetzes (KWG) ist an die nachfolgend begründeten Gesetzesänderungen im KWG anzupassen.

Zu Nummer 2

§ 18 Absatz 2 KWG wird aufgehoben und in den neuen § 18 a Absatz 1 und 2 integriert.

Zu Nummer 3

§ 18a fasst die aufsichtsrechtlichen Vorgaben für die Vergabe von Verbraucherdarlehen zusammen.

Während § 18a Absatz 3 bis 8 spezielle Pflichten im Zusammenhang mit dem Abschluss von Immobilier-Verbraucherdarlehen im Sinne des neuen § 491 Absatz 3 BGB und entsprechende entgeltliche Finanzierungshilfen im Sinne des neuen § 506 Absatz 1 Satz 2 BGB vorsieht, sind § 18a Absatz 1 und 2 als Grundnormen für alle Verbraucherdarlehen und entsprechende entgeltliche Finanzierungshilfen zu beachten.

Die nunmehr in § 18a Absatz 1 Satz 1 geregelte Verpflichtung zur Prüfung der Kreditwürdigkeit des Verbrauchers dient zugleich der Umsetzung des Artikels 18 Absatz 1 Satz 1 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie. Absatz 1 Satz 2 übernimmt die Regelung des bisherigen § 18 Absatz 2 Satz 2 KWG. Hiermit wird gleichzeitig Artikel 20 Absatz 1 der Richtlinie umgesetzt, nach dem der Kreditgeber die Informationen über die Kreditwürdigkeit des Verbrauchers anhand interner und externer Quellen zu ermitteln hat. Absatz 1 Satz 3 enthält ein nach der Art des Kredits abgestuftes Verbot, bei einem negativen Ergebnis der Kreditwürdigkeitsprüfung einen Verbraucherdarlehensvertrag abzuschließen. Bei Allgemein-Verbraucherkrediten dürfen keine erheblichen Zweifel daran bestehen, dass der Darlehensnehmer seine Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Verbraucherkreditvertrag nachkommen kann. Bei Immobilier-Verbraucherkrediten muss die Erfüllung dieser Pflichten zumindest wahrscheinlich sein. Die Vorschrift entspricht der Regelung in § 505a Absatz 1 Satz 2 BGB, auf dessen Begründung an dieser Stelle verwiesen werden kann. Das Verbot des Satzes 3 verdeutlicht den Zweck der Kreditwürdigkeitsprüfung, stellt aber auch hier kein Verbot gemäß § 134 BGB dar, das zur Nichtigkeit des Darlehensvertrags führt (vgl. § 505d BGB).

Absatz 2 entspricht schließlich im Wesentlichen § 18 Absatz 2 Satz 4 der bisherigen Regelung und dient der Umsetzung des Artikels 18 Absatz 6 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie. Hiernach ist sicherzustellen, dass vor einer deutlichen Erhöhung des Gesamtkreditbetrages nach dem Abschluss des Kreditvertrags die Kreditwürdigkeit des Verbrauchers auf Grundlage von aktualisierten Angaben erneut geprüft wird.

Mit Absatz 3 Satz 1 werden die für Immobilier-Verbraucherdarlehen gesonderten Anforderungen aus Artikel 18 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt.

Nach Absatz 3 Satz 2 sind alle Umstände zu berücksichtigen, die für die Einschätzung relevant sind, ob der Verbraucher seinen Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag nach-

kommen kann. Die Vorschrift dient der Umsetzung von Artikel 18 Absatz 1 und Artikel 20 Absatz 1 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie.

Absatz 3 Satz 3 setzt die Anforderungen der Richtlinie aus Artikel 18 Absatz 3 um. Danach darf sich die Kreditwürdigkeitsprüfung bei der Vergabe von Wohnimmobilienkrediten nicht hauptsächlich darauf stützen, dass der Wert der Wohnimmobilie den Kreditbetrag übersteigt. Zum Schutze des Verbrauchers darf nicht nur die eventuelle Verwertbarkeit eine Rolle spielen, sondern insbesondere auch die Fähigkeit des Verbrauchers, den Kredit aus eigenen Mitteln zu bedienen.

Absatz 4 setzt Artikel 18 Absatz 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie um. Hiernach sind die Bewertungen zur Kreditwürdigkeit zu dokumentieren und aufzubewahren.

Absatz 5 regelt die Anforderungen an die Kenntnisse und Fähigkeiten der mit der Kreditvergabe befassten Personen. Er setzt Artikel 9 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie um. Es soll sichergestellt sein, dass die mit der Kreditvergabe betrauten Personen über angemessene Kenntnisse und Fähigkeiten in Bezug auf die Gestaltung, das Anbieten und Abschließen von Kreditverträgen oder das Erbringen von Beratungsleistungen verfügen.

Absatz 6 Nummer 1 setzt Artikel 19 Absatz 1 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie um. Danach müssen für grundpfandrechtlich besicherte Kredite zuverlässige Standards für die Bewertung der Immobilie ausgearbeitet werden und es ist sicherzustellen, dass diese Standards auch angewendet werden.

Durch Absatz 6 Nummer 2 wird Artikel 19 Absatz 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie übernommen. Interne und externe Gutachter, die die Immobilienbewertung im Rahmen des Kreditvergabeprozesses vornehmen, müssen über fachliche Kompetenz und ausreichende Unabhängigkeit vom Kreditvergabeprozess verfügen, um eine unparteiische und objektive Bewertung vorzunehmen. Hierdurch soll im Interesse des Verbrauchers eine möglichst neutrale Immobilienbewertung vorgenommen und eventuelle Interessenkonflikte von vornherein ausgeschlossen werden.

Absatz 6 Satz 2 setzt die in Artikel 9 vorgesehenen Anforderungen an die Kenntnisse und Fähigkeiten der mit der Bewertung der Immobilie betrauten Personen um und stellt insbesondere sicher, dass durch die Dokumentation und Aufbewahrungspflicht dies auch hinreichend kontrolliert werden kann. Die Dokumentationspflicht für den Nachweis der Unabhängigkeit der die Immobilie bewertenden Personen dient der Umsetzung des Artikels 19 Absatz 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie.

Absatz 7 legt Wohlverhaltensregelungen für Kreditinstitute fest, wenn sie im Rahmen der Vergabe von Immobilial-Verbraucherdarlehen Beratungsleistungen erbringen. Hiermit wird Artikel 7 Absatz 1 Satz 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt, soweit die Kreditinstitute Beratungsleistungen oder gegebenenfalls Nebenleistungen im Rahmen der Kreditvergabe erbringen, vermitteln oder gewähren. Die Anforderungen richten sich hierbei nach der Regelung des § 511 BGB, auf deren Begründung verwiesen wird.

§ 18a Absatz 8 entspricht dem bisherigen § 18 Absatz 2 Satz 5 KWG. Seine Beibehaltung ist europarechtlich unbedenklich. Er verweist auch auf die Regelungen des Bundesdatenschutzgesetzes, die die Vorgaben von Artikel 18 Absatz 5 Buchstabe b und c der Wohnimmobilienkreditrichtlinie abdecken. Bei der Anwendung datenschutzrechtlicher Vorschriften wird zu berücksichtigen sein, dass eine Verwendung der Daten für andere Zwecke als die Kreditwürdigkeitsprüfung und mögliche spätere Streitigkeiten hierüber ohne Einwilligung des Kreditnehmers nur in Ausnahmefällen in Betracht kommen wird. Es handelt sich aufgrund ihrer Aussagekraft über die wirtschaftlichen und finanziellen Verhältnisse des Kreditnehmers und seiner Angehörigen um besonders sensible personenbezogene Daten, die der Kreditnehmer aufgrund gesetzlicher Vorschriften offenbaren muss. Er kann daher berechtigterweise eine besonders vertrauliche Behandlung erwarten.

Mit der in Absatz 9 vorgesehenen Ermächtigung soll die Grundlage für die Konkretisierung der Mindestanforderungen an die Kenntnisse und Fähigkeiten der mit der Darlehensvergabe befassten externen und internen Mitarbeiter gemäß Anhang III der Wohnimmobilienkreditrichtlinie geschaffen werden.

Zu Nummer 4

Der neue § 23 Absatz 1 Satz 2 dient der Umsetzung von Artikel 10 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie. Danach darf Werbung nicht irreführend sein und keine Formulierungen enthalten, die beim Verbraucher falsche Erwartungen in Bezug auf die Zugänglichkeit oder die Kosten eines Kredites wecken.

Zu Nummer 5

Mit der Ergänzung des § 29 Absatz 1 Satz 2 Nummer. 2 Buchstabe a wird die Einhaltung der Anforderungen des neuen § 18a in die Prüfung der Jahres- und Zwischenabschlüsse einbezogen. Damit wird die Voraussetzung für ein eventuell erforderliches Eingreifen durch die Bankenaufsicht geschaffen.

Zu Artikel 10 (Änderung der Institutsvergütungsverordnung)

Zu Nummer 1

Die Vorschrift dient der Umsetzung des Artikels 7 Absatz 2 und 4 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie.

Zu Nummer 2

Die Vorschrift dient der Umsetzung des Artikels 7 Absatz 2 und 4 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie.

Zu Nummer 3

Die Vorschrift dient der Umsetzung des Artikels 7 Absatz 2 und 4 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie.

Zu Artikel 11 (Änderung des Zahlungsdiensteaufsichtsgesetzes)

Indem die Sätze 5 bis 8 des Absatzes 3 durch einen Verweis auf § 18a KWG ersetzt werden, wird Absatz 3 überwiegend redaktionell geändert. Dies hat aber auch eine inhaltliche Änderung zur Folge. Der Verweis erfasst § 18a Absatz 1 Satz 3 KWG, der nunmehr das Verbot enthält, einen Verbraucherkredit ohne Kreditwürdigkeitsprüfung zu vergeben. Dieses Verbot, bei einem negativen Ergebnis der Kreditwürdigkeitsprüfung einen Verbraucherdarlehensvertrag abzuschließen, ist zukünftig auch im Zahlungsdiensteaufsichtsgesetz umzusetzen. Eine § 18a KWG entsprechende Regelung ist zur Vermeidung von sachlich nicht gerechtfertigten Umkehrschlüssen erforderlich. Auf die Begründung zu § 18a KWG kann daher an dieser Stelle verwiesen werden. Da Immobilien-Verbraucherkredite nicht im Rahmen des Zahlungsdiensteaufsichtsgesetzes vergeben werden dürfen (vgl. § 2 ZAG), verweist der neue Satz 5 nur auf die Vorgaben, die bei der Kreditwürdigkeitsprüfung von Allgemein-Verbraucherkrediten anzuwenden sind.

Zu Artikel 12 (Änderung des Versicherungsaufsichtsgesetzes)

Zu Nummer 1

Nummer 1 enthält eine Änderung der Inhaltsübersicht als Folge der Einfügung eines neuen Paragraphen unter der Nummer 54a (siehe Nummer 2).

Zu Nummer 2

§ 54a enthält die besonderen Vorschriften für die Bewertung von Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen und die Qualifikation des mit der Vergabe solcher Darlehen befasster Mitarbeiter, die von Versicherungsunternehmen und Pensionsfonds beachtet werden müssen, wenn sie derartige Darlehen an ihre Kunden vergeben.

Satz 1 Nummer 1 regelt die Anforderungen an die Kenntnisse und Fähigkeiten der mit der Kreditvergabe befassten Mitarbeiter und die mit der Immobilienbewertung betrauten Personen. Die Vorschrift setzt Artikel 9 Absatz 1 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie um. Es soll sichergestellt sein, dass die mit der Kreditvergabe betrauten Personen über angemessene Kenntnisse und Fähigkeiten in Bezug auf die Gestaltung, das Anbieten und Abschließen von Kreditverträgen oder das Erbringen von Beratungsleistungen verfügt. Die Regelung ergänzt die allgemeinen Vorgaben des § 64 Absatz 7 des Versicherungsaufsichtsgesetzes (VAG).

Satz 1 Nummer 2 setzt Artikel 19 Absatz 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie um.

Satz 1 Nummer 3 enthält die Verpflichtung, bei der Aufnahme eines grundpfandrechtlich gesicherten Wohnimmobilienkredites durch den Verbraucher, die Prüfung der Kreditwürdigkeit des Verbrauchers nicht allein auf den Umstand zu stützen, dass der Wert der Immobilie den Kreditbetrag übersteigt. Hierdurch wird Artikel 18 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt. Die Regelung ergänzt die bereits nach den §§ 54, 115 VAG und den dazu jeweils erlassenen Anlageverordnungen bestehenden Anforderungen an die Kreditvergabe durch ein Versicherungsunternehmen bzw. einen Pensionsfonds.

Satz 2 regelt die mit Satz 1 Nummer 1 und 2 verbundenen Dokumentationspflichten. Hierdurch wird Artikel 19 Absatz 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt.

Zu Nummer 3

Die Änderung ergänzt die bestehenden Regelungen über die Vergütung von Vermittlern in Bezug auf den Vertrieb von Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen. Hierdurch wird Artikel 7 Absatz 2 und 4 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt. Die Vorgaben der Wohnimmobilienkreditrichtlinie für die Vergütung der Mitarbeiter werden bereits durch die bestehenden Regelungen des § 64b abgedeckt.

Zu Nummer 4

Mit dem neuen Absatz 2a wird die jeweilige Aufsichtsbehörde – die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) für Versicherungsunternehmen und Pensionsfonds unter Bundesaufsicht, die jeweilige Landesaufsichtsbehörde für Unternehmen unter Landesaufsicht – als zuständige Stelle nach Artikel 5 Absatz 1 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie benannt. Damit wird die Aufsichtsbehörde im Sinne des Artikels 5 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie ermächtigt, die Anwendung und Durchsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie in Bezug auf die ihrer Aufsicht unterliegenden Unternehmen sicherzustellen. Die Zusammenarbeit der Aufsichtsbehörden, soweit es in der Wohnimmobilienkreditrichtlinie geregelte Fragen betrifft, ist künftig in § 150 besonders geregelt (siehe Nummer 8). Die Eingriffsbefugnis der Aufsichtsbehörde gegenüber den ihrer Aufsicht unterstehenden Unternehmen ergibt sich bereits aus § 81 Absatz 1 Satz 4, so dass insoweit keine Ergänzung des Gesetzes erforderlich ist.

Zu Nummer 5

Die Neuregelung stellt klar, dass die Aufsichtsbehörde jede im Verwaltungsverfahren erlassene Sanktion veröffentlichen kann. Die Regelung dient der Umsetzung von Artikel 38 Absatz 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie, geht aber darüber hinaus, weil sie nicht nur Tatbestände erfasst, die in der Wohnimmobilienkreditrichtlinie geregelt sind, sondern alle Tatbestände des Versicherungsaufsichtsgesetzes. Dies ist zum einen erforderlich, weil in der Praxis die Vergabe von Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen zwingend mit Versicherungsgeschäften verbunden ist, eine Trennung in der Praxis also nicht durchführbar wäre. Zum anderen wird damit die Versicherungsaufsicht an in anderen Bereichen der Finanzaufsicht bereits bestehende Regelungen angeglichen (vgl. zum Beispiel §§ 34d Absatz 4, 37o Absatz 1, 40b Absatz 1 und 4 des Wertpapierhandelsgesetzes, § 30 des Wertpapierprospektgesetzes, § 31 Absatz 4 des Vermögensanlagegesetzes, § 60b des Kreditwesengesetzes). Anders als bei den genannten Normen handelt es sich jedoch um eine „Kann-“ und nicht um eine „Soll“-Entscheidung. Bei Ihrer Ermessensentscheidung berücksichtigt die Aufsichtsbehörde, ob Veröffentlichung geeignet ist dazu beizutragen, dass die Sanktion wirksam und abschreckend ist, ohne das Persönlichkeitsrecht des Betroffenen unverhältnismäßig zu beschränken (vgl. Artikel 38 Absatz 1 Satz 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie).

Zu Nummer 6

Durch die Ergänzung wird bestimmt, dass die Vorschriften über Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge auch für Verträge gelten, die von Niederlassungen von Versicherungsunternehmen oder Pensionsfonds mit Sitz in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder eines Vertragsstaats des Europäischen Wirtschaftsraums abgeschlossen werden, nicht jedoch für Verträge, die im Wege des freien Dienstleistungsverkehrs abgeschlossen werden. Die Regelung setzt Artikel 9 Absatz 3 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie um.

Zu Nummer 7

Der neue Absatz 6 regelt die Zusammenarbeit der Aufsichtsbehörden verschiedener Mitglied- und Vertragsstaaten bei Sachverhalten, die in der Wohnimmobilienkreditrichtlinie geregelt sind. Zugleich wird klargestellt, dass bei grenzüberschreitenden Sachverhalten nur die BaFin Ansprechpartner für ausländische Aufsichtsbehörden und die Europäische Bankenaufsichtsbehörde ist, wenn der Kreditgeber ein Versicherungsunternehmen oder ein Pensionsfonds ist. Dadurch werden die Artikel 9 Absatz 5, 36 und 37 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt.

Zu Nummer 8

Der neue Absatz regelt die Zusammenarbeit zwischen der BaFin und den Landesaufsichtsbehörden, für den Fall, dass es zu Überschneidungen in ihren Aufgaben kommt. Außerdem wird damit ermöglicht, dass die BaFin auch dann Ansprechpartner der Europäischen Bankenaufsichtsbehörde ist, wenn es um Fragen geht, die in die Zuständigkeit der Landesaufsicht fallen. Dadurch wird Artikel 5 Absatz 6 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgesetzt.

Zu Artikel 13 (Inkrafttreten)

Artikel 13 regelt das Inkrafttreten.

Zu Anlage 1 (EUROPÄISCHES STANDARDISIERTES MERKBLATT (ESIS-MERKBLATT))

Anlage 1 enthält das Europäische Standardisierte Merkblatt (ESIS-Merkblatt), das entsprechend der Vorgaben in Artikel 2 Absatz 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie hinsichtlich Teils A vollharmonisiert ist.

Die in Teil B des ESIS-Merkblatts enthaltenen Ausfüllhinweise sind zu beachten, können von den Mitgliedstaaten aber ergänzt oder ausgestaltet werden. Im Einzelnen wurden in diesem Rahmen folgende Änderungen und Präzisierungen vorgenommen.

- Zwei offensichtliche Fehler des Textes wurden korrigiert. In Abschnitt 2, der ausschließlich Angaben zu Kreditvermittlern regelt, wird der fehlerhaft in Nummer 3 verwendete Begriff „Kreditgeber“ durch den Begriff „Kreditvermittler“ ersetzt. In Abschnitt 6 Nummer 6 wird im Richtlinienentwurf auf das Beispiel in Nummer 3 verwiesen, das sich im Text jedoch in Nummer 4 wieder findet. Die Passage wird entsprechend korrigiert umgesetzt.

- In den folgenden Abschnitten wurden die im Richtlinienentwurf verwendeten Bezüge auf Vorschriften der Wohnimmobilienkredit- und anderer europäischer Richtlinien durch die entsprechenden Passagen dieses Gesetzes oder der entsprechenden Umsetzungsgesetze ersetzt. Hierdurch wird der Text anwenderfreundlicher, da die geltende deutsche Rechtslage für den Anwender unmittelbar ersichtlich wird. Im Einzelnen handelt es sich um die Ersetzungen und ergänzenden Erläuterungen in Teil B Abschnitt 1 (Nummer 3), Abschnitt 4 (Nummer 2 und 3), Abschnitt 11 (Nummer 3) und Abschnitt 14 (Nummer 2) des ESIS-Merkblatts.

- Ferner wurde der Text an einigen Stellen redaktionell und sprachlich angepasst, um den Text für den Anwender verständlicher zu gestalten. Die Nummer 1 zu Beginn der Vorbemerkungen wurde entfernt, da keine Nummer 2 folgt. In Abschnitt 1 Nummer 1 und Abschnitt 2 Nummer 1 wurde der Begriff Schriftwechsel durch den umfassenderen Begriff der Kommunikation ersetzt. In Abschnitt 3 wird in Nummer 6 die Rubrik des Abschnitts des Teils A namentlich bezeichnet, in dem die Angabe zu machen ist. Des Weiteren werden in Abschnitt 4 Nummer 2, Abschnitt 7 Nummer 2, Abschnitt 13 Nummer 1, Abschnitt 14 Nummer 1 und Abschnitt 15 geringfügige redaktionelle Anpassungen des Textes vorgenommen, um die Verständlichkeit des Textes zu verbessern.

- Ferner wurden folgende Konkretisierungen des Textes vorgenommen: In den Vorbemerkungen wird der in Satz 3 der verwendete Begriff „letztliche Sollzinssatz“ durch den Begriff „vertraglich vereinbart“ konkretisiert. In Abschnitt 7 (Tilgungsplan) wird in Nummer 1 Satz 2 und 3 der in § 492 Absatz 3 Satz 2 BGB geregelte Fall ergänzt, dass ein Verbraucher jederzeit einen Tilgungsplan verlangen kann, wenn ein Zeitpunkt für die Rückzahlung des Darlehens bestimmt ist. Abschnitt 9 Nummer 2 (Vorzeitige Rückzahlung) wird an die geltende deutsche Terminologie der „Vorfalligkeitsentschädigung“ angepasst, soweit dies im Rahmen der in Teil A verwendeten Terminologie möglich ist. Dies hat klarstellenden Charakter. In Abschnitt 3 Nummer 2 Satz 1 werden die Hinweise an die in § 493 Absatz 4 und § 503 BGB umgesetzten Regelungen für Immobilien-Verbraucherdarlehen in Fremdwährungen angepasst. In Abschnitt 3 Nummer 8 wird der Begriff „Kreditbetrag“ durch den in der deutschen Rechtsordnung eingeführten Begriff des Nettodarlehensbetrags (Artikel 247 § 3 Absatz 2 EGBGB) ersetzt.

Schließlich werden in Abschnitt 11 Nummer 2 Satz 2 und Nummer 3 Satz 2 dem Anwender Formulierungshilfen angeboten, wie er den Zeitpunkt des Fristbeginns im Falle eines Widerrufsrechts nach § 495 BGB (Nummer 2) oder nach § 312g BGB (Nummer 3) korrekt bezeichnen kann. Ein Widerrufsrecht nach § 312g BGB kann in Ausnahmefällen in Betracht kommen, wenn ein Widerrufsrecht nach § 495 BGB nach § 495 Absatz 2 BGB nicht besteht.

Zu Anlage 2 (BERECHNUNG DES EFFEKTIVEN JAHRESZINSES)

Mit der Wohnimmobilienkreditrichtlinie werden die Vorgaben für die Berechnung des effektiven Jahreszinses der Richtlinie 2008/48/EG über Verbraucherkreditverträge sowie der Richtlinie 2011/90/EU der Kommission vom 14. November 2011 zur Änderung von Anhang I Teil II der Richtlinie 2008/48/EG des Europäischen Parlaments und des Rates konkretisiert und erweitert. So soll gewährleistet werden, dass der effektive Jahreszins in der Union auf einheitliche Weise berechnet wird und vergleichbar ist.

Um eine einheitliche Berechnung des effektiven Jahreszinses für spezifische Arten von Verbraucherdarlehen und verschiedene praktische Fallkonstellationen zu gewährleisten, sind Vorgaben für zusätzlich heranzuziehende Annahmen erforderlich. So kann es vorkommen, dass zum Beispiel der Betrag, die Laufzeit oder die Kosten des Verbraucherdarlehens nicht sicher sind oder je nach Ausführung des Vertrags variieren. Reichen die betreffenden Vorgaben an sich nicht aus, um den effektiven Jahreszins zu berechnen, so hat der Kreditgeber entsprechend der Verweisung in § 6 Absatz 5 die in Anhang zur PAngV enthaltenen zusätzlichen Annahmen zu verwenden. Da die Berechnung des effektiven Jahreszinses von den Bedingungen des jeweiligen Verbraucherdarlehensvertrags abhängt, sollen jedoch nur die Annahmen herangezogen werden, die notwendig und für das jeweilige Verbraucherdarlehen relevant sind.

Auch im Anhang zu § 6 PAngV wird nicht mehr der Begriff „Kreditnehmer“ sondern ausschließlich der Begriff „Verbraucher“ verwendet. Wie bereits bei der Umsetzung der Verbraucherkreditrichtlinie in nationales Recht wurden auch bei der Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie die Wörter „Tilgungs- oder Kostenzahlung“ durch die Wörter „Tilgungs-, Zins- oder Kostenzahlung“ ersetzt, weil nach deutschem Recht zwischen Zinsen und Kosten unterschieden wird. Zudem wird auch der Anhang von Begriff „Kredit“ auf Verbraucherdarlehen“ umgestellt.

Um zur Bestimmung der Zeiträume bei der Berechnung des effektiven Jahreszinses die Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wurden in der Wohnimmobilienkreditrichtlinie hierzu sehr detaillierte weitere Vorgaben festgelegt. So sollen die Zeiträume zwischen den in der Berechnung verwendeten Zeitpunkten nicht in Tagen ausgedrückt werden, wenn sie als ganze Zahl von Jahren, Monaten oder Wochen ausgedrückt werden können. Die erweiterten europäischen Vorgaben zur Bestimmung der Zeiträume werden unverändert in den Anhang der PAngV übernommen.

In der Anlage zur PAngV, Abschnitt I Buchstabe d wird die Regelung beibehalten, nach der das Rechenergebnis auf zwei Dezimalstellen genau anzugeben ist. Damit erfolgt im Interesse der Verbraucher eine Konkretisierung der Vorgaben der Wohnimmobilienkreditrichtlinie, in der vorgesehen ist, dass das Rechenergebnis auf mindestens eine Dezimalstelle genau anzugeben ist.

Im Laufe der Verhandlungen zur Wohnimmobilienkreditrichtlinie wurde die Berechnungsformel für die Darstellung des Faktors "Ströme" bzw. eine der in der Formel verwendeten Variablen von der Europäischen Kommission korrigiert, die Formel wird nun auch in der PAngV berichtigt.

In den Vermutungsregeln unter Gliederungsziffer II wurde in Buchstabe e die Annahme aus der Wohnimmobilienkreditrichtlinie zu Überbrückungsdarlehen neu eingefügt. Auch im Buchstaben f finden sich neue Annahmen, die Differenzierungen verschiedener Vertragsmodelle vorsehen. Insbesondere wird bei Immobilier-Verbraucherdarlehen eine Laufzeit von 20 Jahren und bei sonstigen Verbraucherdarlehen eine Laufzeit von einem Jahr vermutet. Lassen sich bestimmte Kriterien, wie Zeitpunkt und Höhe von Tilgungszahlungen oder der Zeitraum zwischen der ersten Inanspruchnahme und der ersten vom Verbraucher zu leistenden Zahlung, nicht feststellen, so enthält Buchstabe g hierzu zusätzliche Annahmen.

Im Buchstabe i werden Vermutungsregeln zu den Obergrenzen von gewährten Verbraucherdarlehen aufgestellt. Für Eventualverpflichtungen, Garantie oder Verbraucherdarlehen, die im Zusammenhang mit Wohnimmobilien oder Grundstücken stehen, wird von einer Obergrenze von 170 000 Euro ansonsten von 1 500 Euro ausgegangen.

In den Buchstaben k, l und m werden die zusätzlichen Annahmen der Wohnimmobilienkreditrichtlinie zu vereinbarten Indikatoren oder internen Referenzzinssätzen nach Ablauf der Festzinsbindung, zu Eventualverpflichtungen und Garantien sowie zu Verbraucherdarlehensverträgen mit Wertbeteiligungen in den Anhang der PAngV übernommen.