

Referentenentwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie
Ermittlung und Darstellung des Erfüllungsaufwandes (Ex-Ante Abschätzung)

I. Zusammenfassung (Vorblatt)

E.1 Bürgerinnen und Bürger

Für Bürgerinnen und Bürger entsteht kein Erfüllungsaufwand.

E.2 Wirtschaft

Durch die Umsetzung der Richtlinie über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher entsteht ein einmaliger Umstellungsaufwand für die Wirtschaft in Höhe von rd. 1,4 Mio. Euro. Der jährliche Mehraufwand beträgt rd. 48,7 Mio. Euro für die betroffenen Unternehmen. Dieser teilt sich in rd. 12 Mio. Euro Sachaufwand und rd. 36,5 Mio. Bürokratiekosten aus neun Informationspflichten auf.

E.3 Verwaltung

Für die Verwaltung entsteht ein einmaliger Umstellungsaufwand in Höhe von rd. 303 Tsd. Euro. Ein großer Teil des Umstellungsaufwands ist den Ländern und Gemeinden zuzurechnen. Der jährliche Vollzugaufwand beträgt rd. 183 Tsd. Euro pro Jahr. Dieser fällt im Wesentlichen auf der Bundesebene an.

F. Weitere Kosten

Den über die Umlage zur Finanzierung der Bundesanstalt herangezogenen Unternehmen der Finanzbranche können zusätzliche Kosten durch die Erhöhung der genannten Umlage entstehen.

II. Berechnung der Fallzahlen und verwendeter Lohnsatz

Folgende Fallzahlen werden für die Abschätzung des Erfüllungsaufwands zur Umsetzung der Richtlinie über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher verwendet:

- **Anzahl der Anfragen nach Krediten für Immobilien pro Jahr:** Bei Interesse eines Kreditnehmers an einem Kredit holt die Bank bei der SCHUFA eine Auskunft zur Bonität der betreffenden Person ein. Daher kann die Anzahl der im Laufe eines Jahres bei der SCHUFA eingehenden Anfragen als Gradmesser für das ernsthafte Interesse an Krediten gelten. Im Jahr 2013 wurden insgesamt rund 20,2 Mio. Anfragen an die SCHUFA übermittelt. Diese Zahl erfasst auch spezielle Anfragen der Verbraucher im Rahmen der Kreditkonditionenermittlung, die aber nicht zum Abschluss eines Kreditvertrages geführt haben. Dabei wurden – nach Angaben der SCHUFA – 2013 durchschnittlich zwei Anfragen je Verbraucher gestellt.

Im Jahr 2013 wurden 7,74 Mio. Ratenkreditverträge abgeschlossen. Da jeder Verbraucher im Schnitt zwei Anfragen stellt, bedeutet dies, dass rd. 15,48 Mio. Anfragen zu Ratenkreditverträgen an die SCHUFA übermittelt wurden. Nach Abzug der 15,48 Mio. Anfragen für Ratenkreditverträge von den insgesamt 20,2 Mio. Anfragen an die SCHUFA verbleiben rd. 4,72 Mio. Anfragen, die näherungsweise den Wohnungsbaukrediten zugeschrieben werden können.

- **Anzahl der Immobilienkreditverträge pro Jahr:** Bei zwei Anfragen pro Verbraucher beträgt die Anzahl der Immobilienkreditverträge die Hälfte der rd. 4,72 Mio. Anfragen nach Wohnungsbaukrediten. Insgesamt ist also von rd. 2,36 Mio. Immobilienkreditverträgen pro Jahr auszugehen. Alternativ kann die Anzahl an Immobilienkrediten auch nach der Anzahl an privaten Wohnungen und Gebäuden berechnet werden. In Deutschland waren im Jahr 2011 15 968 275 Gebäude und 23 728 707 Wohnungen in Privatbesitz. Dies sind insgesamt rd. 40 Mio. Gebäude und Wohnungen. Unter der Annahme einer fünfprozentigen Fluktuation pro Jahr (Kauf/Verkauf) kann von rd. 2 Mio. Hypotheken- bzw. Grundschuldkrediten pro Jahr ausgegangen werden. Dies liegt näherungsweise an den berechneten 2,36 Mio. abgeschlossenen Wohnimmobilienkrediten.
- **Anzahl der Kreditinstitute:** Nach Angaben der Bundesbank beträgt die Zahl der Kreditinstitute 2 029 einschließlich Zweigstellen im Jahr 2013.
- **Anzahl der freien Vermittler von Wohnimmobilienkrediten:** Zur weiteren Betrachtung ausgewählter rechtlicher Vorgaben ist die Anzahl der Vermittler von Wohnimmobilienkrediten zu berücksichtigen. Nach den Daten des Statistischen Bundesamtes sind 15 774 Unternehmen als rechtlich selbständige Einheiten den „Sonstigen mit Finanzdienstleistungen verbundenen Tätigkeiten“ zuzurechnen. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie geht von einer Zahl von rd. 15 000 bis 20 000 Vermittler aus. Zur weiteren Berechnung wird die Anzahl von rd. 15 000 Vermittlern verwendet.

Zur Ermittlung des Erfüllungsaufwands werden die Lohnkosten nach der Lohnkostentabelle des Statistischen Bundesamtes für den Wirtschaftsabschnitt K (Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008) verwendet. Für ein durchschnittliches Qualifikationsniveau beträgt dieser 40,00 Euro pro Stunde.

III. Erfüllungsaufwand der Wirtschaft

A. Einmaliger Umstellungsaufwand Wirtschaft

Im Rahmen der Umsetzung der Richtlinie über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher entsteht ein einmaliger Umstellungsaufwand in Höhe von **rd. 1,37 Mio. Euro**. Dieser teilt sich auf folgende rechtlichen Vorgaben auf (siehe hierzu auch Tabelle 1 im Anhang):

- **Erstellung eines standardisierten Informationsblattes zur Kreditwürdigkeitsprüfung (Art. 247 § 1 Abs. 1 Satz 2 EGBGB):** Nach Abschätzung auf Grundlage der Zeitwerttabelle des Leitfadens zur Ermittlung und Darstellung des Erfüllungsaufwandes beträgt der Zeitaufwand 52 Minuten pro Fall (Einarbeitung in die Informationspflicht, Beschaffung und Aufbereitung von Da-

ten, Veröffentlichung sowie Kopieren, Archivieren und Verteilen, mittlere Komplexität). Unter der Annahme der zentralen Erstellung von Dokumentenvorlagen in den Kreditinstituten entsteht in den 2 029 betroffenen Kreditinstituten bei einem durchschnittlichen Lohnsatz von 40 Euro ein einmaliger Umstellungsaufwand in Höhe v. rd. 70 Tsd. Euro.

- **Anfertigung eines individuellen ESIS-Informationsblattes als Vorlage für die Kreditnehmer (Art. 247 § 1 Abs. 2 Satz 2, § 6 Abs. 1 Satz 2-4 EGBGB i.V.m. § 491a Abs. 2 Satz 3 und Abs. 5 BGB):** Hierbei wird ebenfalls auf Basis des Zeitwerttabelle ein Zeitaufwand von 52 Minuten pro Fall angenommen. In den 2 029 Kreditinstituten entsteht bei einem durchschnittlichen Lohnsatz von 40 Euro ein einmaliger Umstellungsaufwand in Höhe v. rd. 70 Tsd. Euro. Zugrunde liegt dabei die Annahme, dass die Dokumentenvorlagen zentral erstellt werden.
- **Änderungen der Preisangabenverordnung, Umstellung auf neue Variablen (§ 6 PAngV):** Durch die Änderung in § 6 PAngV entstehen für die Wirtschaft einmalige Umstellungskosten, da die bisherigen IT-Systeme auf die neue Berechnungsmethode des effektiven Jahreszins und weitere neuen Variablen umzustellen sind. Hierzu ist eine Sitzung von rd. 30 Minuten zur Erläuterung der neuen Berechnungsmethode für die Programmierer notwendig. Für die Änderung der Programme wird ein Arbeitstag mit 8 Stunden, für die anschließende Prüfung der geänderten Programme ein halber Arbeitstag (4 Stunden) zugrunde gelegt. Insgesamt entstehen bei einem Zeitaufwand von 750 Minuten und einem Lohnsatz von 40 Euro pro Stunde für die 2 029 Kreditinstitute einmalige Umstellungskosten in Höhe von rd. 1,01 Mio. Euro. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie geht innerhalb der Bankengruppen und durch das Angebot aktualisierter Programmversionen für Kreditvermittler durch Softwareanbieter von erheblichen Synergieeffekten aus.

Die weiteren Änderungen in § 6a PAngV durch die Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie beinhalten Konkretisierungen und Erweiterungen der bisherigen Anforderungen an die Werbung für Verbraucherdarlehen. Nach Einschätzung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie wird dieser Erfüllungsaufwand als vernachlässigbar eingeschätzt.

- **Beantragung einer Erlaubnis als Immobilienkreditvermittler (§ 34i Abs. 1 GewO):** Grundsätzlich sind alle Immobilienkreditvermittler verpflichtet, eine Erlaubnis nach § 34i Abs. 1 GewO zu beantragen. Zur Berechnung des Umstellungsaufwands wird auf die Messung der Beantragung einer Erlaubnis der Versicherungsvermittler nach § 34d Abs. 1 und 2 GewO zurückgegriffen. Hierfür sind rd. 13 Minuten aufzuwenden (Einarbeitung in die Informationspflicht, Beschaffung der Daten, Formulare ausfüllen, Datenübermittlung, Zahlungsanweisungen und Kopieren). Bei einem Lohnsatz von 40 Euro pro Stunde und einer Fallzahl von rd. 15 000 Vermittlern entsteht dadurch ein einmaliger Umstellungsaufwand in Höhe von rd. 130 Tsd. Euro.
- **Registerpflicht für Immobilienkreditvermittler (§ 34i Abs. 7 GewO):** Immobilienkreditvermittler sind verpflichtet, sich in das Vermittlerregister nach § 11a Abs. 1 GewO eintragen zu lassen. Zur Abschätzung des Umstellungsaufwands wird auf die Messung der Eintragung der Versicherungsvermittler in das Register nach § 34d Abs. 7 GewO zurückgegriffen. Hierfür sind rd. 8 Minuten pro Fall aufzuwenden (Formulare ausfüllen, Datenübermittlung, Zahlungsanweisungen

und Archivierung). Bei einem Lohnsatz von 40 Euro pro Stunde und einer Fallzahl von rd. 15 000 Vermittlern entsteht dadurch ein einmaliger Umstellungsaufwand in Höhe von rd. 80 Tsd. Euro.

B. Laufender jährlicher Aufwand Wirtschaft

Grundsätzlich können die neuen rechtlichen Vorgaben nach dem Prozess der Vermittlung und des Abschluss eines Hypothekenkredites aufgeteilt werden. Folgende Kategorien sind dabei zu berücksichtigen: 1. Kreditwürdigkeitsprüfung, 2. Vorvertragliche Informationen und 3. Vertragliche Pflichten während der Vertragslaufzeit. Zusätzlich sind als übergreifende Kategorien die Änderung der Geschäftstätigkeit bzw. die Qualifikation zu nennen.

Nach Angaben des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz geht die Kreditwirtschaft davon aus, dass Fremdwährungsdarlehen nicht im nennenswerten Umfang vergeben werden. In den weiteren Ausführungen werden deswegen die Regulierungen von Fremdwährungskrediten (§ 493 Abs. 4 und § 503 BGB) nicht berücksichtigt. Einen Überblick über den laufenden jährlichen Aufwand gibt Tabelle 2 im Anhang.

1. Kreditwürdigkeitsprüfung

Insgesamt entsteht im Rahmen der Kreditwürdigkeitsprüfung der Wirtschaft ein jährlicher Aufwand in Höhe von rd. **14,6 Mio. Euro**. Dieser ist auf die folgenden zwei Informationspflichten aufzuteilen:

- **Übergabe eines standardisierten Informationsblattes zur Kreditwürdigkeitsprüfung für den Verbraucher (Art. 247 § 1 Abs. 1 Satz 2 EGBGB):** Insgesamt werden rd. 4,72 Mio. Anfragen nach Wohnimmobilien pro Jahr gestellt, die einer Kreditwürdigkeitsprüfung unterzogen werden. Gemäß Zeitwerttabelle des Leitfadens beträgt der Zeitaufwand zum Kopieren und Verteilen von Dokumenten im einfachen Fall zwei Minuten. Bei einem durchschnittlichen Lohnsatz von 40 Euro pro Stunde und Zusatzkosten von 0,1 Euro für Ausdrücke bzw. Kopien pro Fall, ist mit einem jährlichen Mehraufwand von rd. 6,77 Mio. Euro zu rechnen.
- **Aufbewahrungspflichten nach § 18a Abs. 1 Satz 5 KWG, § 505b Abs. 3 und § 505c Abs. 1 BGB:** Die Kreditgeber sind verpflichtet, die detaillierten Informationen zur Kreditwürdigkeitsprüfung und Immobilienbewertung aufzubewahren. Jeder abgeschlossene Kredit wird dokumentiert. Da sich die Informationspflicht auf die Bewertung im Kreditvergabeverfahren bezieht, wird die Anzahl der Kredite mit einer Fallzahl von rd. 2,36 Mio. zugrunde gelegt. Der Zeitaufwand für die Aufbewahrungspflicht beträgt pro Fall 5 Minuten. Bei einem durchschnittlichen Lohnsatz von 40 Euro pro Stunde ist mit einem jährlichen Mehraufwand von rd. 7,87 Mio. Euro zu rechnen.

Einige weitere Vorgaben enthalten keinen Mehraufwand, da diese den sog. Sowiesokosten zuzurechnen sind. Dies betrifft beispielsweise die Kreditwürdigkeitsprüfung des Verbrauchers nach § 18a Abs. 1 Satz 1 KWG. Nach Auskunft der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht kommen keine neuen Aufgaben auf die Kreditgeber zu, da die Kreditwürdigkeit bei der Vergabe von Immobilienkrediten stets und bereits nach der derzeitigen Gesetzeslage umfassend geprüft wird (eine entsprechende

Regelung befindet sich im derzeitigen § 18 Abs. 2 KWG), dies gilt auch für eine eventuelle Erhöhung des Nettodarlehensbetrages (§ 18a Abs. 1 Satz 4 KWG). Zusätzlich sind bei Änderung des Nettodarlehensbetrags die Auskünfte auch aktuell auf den neuesten Stand zu bringen. Auch ist bei einer erheblichen Erhöhung des Nettodarlehensbetrags die Kreditwürdigkeit neu zu bewerten. Dies gilt ebenfalls für die Angaben der Verbraucher zu den Einkünften für die Kreditwürdigkeitsprüfung nach § 505b Abs. 2 BGB.

Die Information des Verbrauchers zur Datenbankabfrage (§ 18a Abs. 1 Satz 3 KWG) sowie bei fehlender Kreditwürdigkeit (§ 18a Abs. 3 Satz 2 KWG) beinhaltet ebenfalls keinen Mehraufwand, da diese Informationen bereits jetzt standardmäßig zur Verfügung gestellt werden. Auch die Verpflichtung der Kreditgeber, Bewertungsstandards auszuarbeiten und anzuwenden sind als Sowiesokosten zu betrachten, da die Verkehrswertermittlung einheitlich vom Gesetzgeber im Baugesetzbuch geregelt ist. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass bei jedem Kreditgeber bereits Bewertungsstandards vorliegen.

2. Vorvertragliche Informationen

Im Rahmen der vorvertraglichen Informationen entsteht ein jährlicher Mehraufwand in Höhe von rd. **18,4 Mio. Euro** aus vier Informationspflichten. Die Pflicht des Darlehensgebers, den Inhalt eines Darlehensvertrags nach § 491a Abs. 3 BGB zu erläutern, wird nicht berücksichtigt, da diese bereits im Datenbestand des Statistischen Bundesamtes enthalten ist. Auch die Erstellung und Verteilung eines Informationsblattes über den Umfang und Entgelt der Beratungsleistung des Darlehensvermittlers kann bereits über vorhandene Informationsbroschüren abgedeckt werden (§ 13b und § 18 EGBGB i.V.m § 491a Abs. 5 BGB und § 511 BGB-E). Bei folgenden Pflichten entsteht durch die zusätzliche vorvertragliche Information bei Hypothekenkrediten ein jährlicher Mehraufwand:

- **Ausgabe eines vorvertraglichen ESIS-Informationsblattes (Art. 247 § 1 Abs. 2 Satz 1 EGBGB; § 491a Abs. 5 BGB):** Vorvertragliche Informationen sind bei jeder Beratung zu erbringen. Insgesamt werden rd. 4,72 Mio. Anfragen nach Immobiliendarlehen pro Jahr gestellt. Gemäß Zeitwerttabelle des Leitfadens beträgt der Zeitaufwand zum Kopieren und Verteilen von Dokumenten im einfachen Fall zwei Minuten. Bei einem durchschnittlichem Lohnsatz von 40 Euro pro Stunde und Zusatzkosten von 0,1 Euro für Kopien pro Fall, ist mit einem jährlichen Mehraufwand von rd. 6,77 Mio. Euro zu rechnen.
- **Erläuterung über Kündbarkeit über einzelne Sonderpakete, falls diese angeboten werden (§ 491a Abs. 3 Satz 3 BGB):** Die Kündigung und deren Folgen der mit einem Darlehen für Immobilien im Paket angebotene Finanzprodukte oder -dienstleistungen sind nach § 491a Abs. 3 Satz 3 BGB zusätzlich zu erläutern. Es wird angenommen, dass rd. 20 % aller Angebote auf Anfragen nach Immobiliendarlehen Pakete mit Finanz- und Servicedienstleistungen enthalten. Dies entspricht einer Fallzahl von 944 Tsd. Durch die benötigte zusätzliche Erläuterung von rd. 5 Minuten und einem durchschnittlichen Lohnsatz von 40 Euro entsteht ein Mehraufwand von 3,15 Mio. Euro pro Jahr.

- **Ausgabe des Ergebnisses der Beratungsdienstleistung auf einem dauerhaften Datenträger oder bei ESIS-Merkblatt einfügen (§ 511 Abs. 3 BGB-E):** Insgesamt werden rd. 4,72 Mio. Anfragen nach Immobilienkredite pro Jahr gestellt. Gemäß Zeitwerttabelle des Leitfadens beträgt der Zeitaufwand zum Kopieren und Verteilen von Dokumenten im einfachen Fall zwei Minuten. Bei einem durchschnittlichem Lohnsatz von 40 Euro pro Stunde und Zusatzkosten von 0,1 Euro für Kopien pro Fall ist mit einem jährlichen Mehraufwand von rd. 6,77 Mio. Euro zu rechnen.
- **Erneute Ausgabe eines vorvertraglichen ESIS-Informationsblattes bei Änderungen der Vertragsbedingungen (Art. 247 § 1 Abs. 2 Satz 3 und 4 EGBGB):** Bei Änderungen der Bedingungen des Vertragsangebotes ist erneut ein ESIS-Informationsblatt auszudrucken. Es wird angenommen, dass sich bei rund der Hälfte der abzuschließenden Kredite die Vertragsbedingungen ändern. Daher wird hier eine Fallzahl von rd. 1,18 Mio. Änderungen zugrunde gelegt. Gemäß Zeitwerttabelle beträgt der Zeitaufwand zum Kopieren und Verteilen von Dokumenten im einfachen Fall zwei Minuten. Bei einem durchschnittlichen Lohnsatz von 40 Euro pro Stunde und Zusatzkosten von 0,1 Euro für Ausdrücke bzw. Kopien pro Fall ist mit einem jährlichen Mehraufwand von rd. **1,7 Mio. Euro** zu rechnen.

3. Vertragliche Pflicht während der Vertragslaufzeit

Falls der Darlehensnehmer eines Immobiliendarlehensvertrages dem Darlehensgeber mitteilt, dass er eine vorzeitige Rückzahlung des Darlehens beabsichtigt, ist der Darlehensgeber verpflichtet, ihm die für die Prüfung dieser Möglichkeit erforderlichen Informationen auf einem dauerhaften Datenträger zu übermitteln (§ 493, Abs. 5 BGB, § 500 BGB). Grundsätzlich sind vorzeitige Rückzahlungen von Darlehen an Sonderzahlungen gekoppelt. Daher wird angenommen, dass nur rd. 20% der Darlehensnehmer Anfragen zur Rückzahlung stellen. Dies betrifft rd. 472 Tsd. Verträge jährlich. Der Zeitaufwand beträgt nach der Zeitwerttabelle 11 Minuten pro Fall (Beschaffung von Daten, Berechnungen durchführen, Aufbereitung und Verteilen; einfache Komplexität). Bei einem durchschnittlichen Lohnsatz von 40 Euro pro Stunde und Zusatzkosten von 0,1 Euro pro Fall ist mit einem jährlichen Mehraufwand von rd. **3,5 Mio. Euro** zu rechnen.

4. Geschäftstätigkeit bzw. Qualifikation

Im Rahmen der Geschäftstätigkeit und der Qualifikation entsteht eine jährliche Belastung von rd. **12,2 Mio. Euro**. Der größte Teil – rd. 12 Mio. Euro – entsteht durch die jährlichen Beiträge zur Haftpflichtversicherung. Folgende Pflichten werden hierbei berücksichtigt:

- **Einführung einer Berufshaftpflichtversicherung für Immobilienkreditvermittler (§ 34i Abs. 2 Nr. 3 GewO):** Immobilienkreditvermittler sind zum Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung zur Deckung von Vermögensschäden, die aufgrund fehlerhafter Vermittlung oder Beratung entstehen, verpflichtet. Die Beiträge belaufen sich auf ca. 800 bis 1 200 Euro pro Jahr. Auf Basis der Fallzahl von rd. 15 000 Immobilienkreditvermittlern erhöht sich damit der jährliche Gesamtaufwand um rd. 12 Mio. Euro.

- **Sachkundeprüfung für Immobilienkreditvermittler (§ 34i Abs. 2 Nr. 4 GewO):** Die Immobilienkreditvermittler sind verpflichtet, für die Beantragung der Erlaubnis eine Sachkundeprüfung abzulegen. Analog zur Sachkundeprüfung der Versicherungsvermittler wird angenommen, dass diese ebenfalls insgesamt 160 Minuten dauert (90 Minuten schriftlicher und 70 Minuten mündlicher Teil). Bei einer jährlichen Fluktuation von 10% aller Kreditvermittler (1 500 Prüfungen) und einem Lohnsatz von 40 Euro pro Stunde ergibt sich eine jährliche Belastung von 160 Tsd. Euro.
- **Beantragung einer Erlaubnis als Immobilienkreditvermittler – jährlich (§ 34i Abs. 1 GewO):** Grundsätzlich sind alle Immobilienkreditvermittler verpflichtet, eine Erlaubnis nach § 34i Abs. 1 GewO zu beantragen. Zur Berechnung wird auf die Messung der Beantragung einer Erlaubnis der Versicherungsvermittler nach § 34d Abs. 1 und 2 GewO zurückgegriffen. Hierfür sind rd. 13 Minuten aufzuwenden. Bei einem Lohnsatz von 40 Euro pro Stunde und einer jährlichen Fluktuation von 10 % aller Kreditvermittler müssen sich rd. 1 500 Vermittlern jährlich neu anmelden. Hierdurch entsteht ein jährlicher Aufwand in Höhe von rd. 13 Tsd. Euro.
- **Registerpflicht für Immobilienkreditvermittler (§ 34i Abs. 7 und 8 GewO):** Immobilienkreditvermittler sind verpflichtet, sich in das Vermittlerregister nach § 11a Abs. 1 GewO eintragen zu lassen. Hierzu wird auf die Messung der Eintragung der Versicherungsvermittler in das Register nach § 34d Abs. 7 GewO zurückgegriffen. Zur Eintragung sind demnach rd. 8 Minuten pro Fall aufzuwenden. Bei einem Lohnsatz von 40 Euro pro Stunde und einer jährlichen Fluktuation von 10% müssen sich jährlich rd. 1 500 Vermittlern neu registrieren. Hierdurch entsteht ein Aufwand in Höhe von rd. 8 Tsd. Euro pro Jahr.
- **Antrag auf Zulassung von Kopplungsgeschäften bei Behörden (§ 492b Abs. 3 BGB):** Die Abschätzung des Erfüllungsaufwands bei zusätzlichen als in § 492b Abs. 1 und 2 BGB genannten Kopplungsgeschäfte ist vom bisherigen Bewertungsstandpunkt schwer abschätzbar. Es kann aber von einer geringen Belastung aufgrund niedriger Fallzahlen ausgegangen werden.
- **Dokumentation der Qualifikation und Nachweis der Unabhängigkeit der mit der Immobilienbewertung befassten internen und externen Gutachter (§ 18a Abs. 6 Satz 1 KWG):** Nach § 505c, Abs. 2 BGB sind die Nachweise über Qualifikation der Gutachter auf einem dauerhaften Datenträger aufzubewahren. Im bisherigen Verfahren gehen wir von einer geringeren Belastung aus.

IV. Erfüllungsaufwand Verwaltung (Vollzug)

A. Einmaliger Umstellungsaufwand Verwaltung

Für die Verwaltung entsteht ein einmaliger Umstellungsaufwand in Höhe von rd. 303 Tsd. Euro. Folgende zwei Pflichten werden dabei berücksichtigt (siehe hierzu im Folgenden Tabelle 3 im Anhang):

- **Erweiterung des IHK-Registers um das Vermittlerregister (§ 11a Abs. 1 GewO-E):** Nach Erfahrungen mit IT-Projekten im Statistischen Bundesamt sind mit einmaligen Umstellungskosten zwischen 100 und 250 Tsd. Euro zu rechnen. Hierbei sind die Erstellung von Konzepten, Design, Pflichten- und Lastenheft, die Auswahl der Software, die Programmierung bzw. Anpassung

von Systemen, die Koordinierung, den Aufbau eines neuen Workflows, die Integration in die bestehende IT-Infrastruktur sowie Schulungen zu berücksichtigen. Unter der Annahme, dass die Integration in die bestehende Infrastruktur möglich ist, können rd. 100 Tsd. Euro einmalige Umstellungskosten angesetzt werden.

- **Prüfung zusätzlicher Erlaubnisvoraussetzungen durch die zuständigen Behörden auf Länder- und Kommunalebene:** Die bereits heute für die Erteilung der gewerberechtlichen Erlaubnis einer Darlehensvermittlung zuständigen Gewerbebehörden der Länder müssen künftig im Rahmen des Erlaubnisverfahrens für Immobilienkreditvermittler zusätzlich prüfen, ob der erforderliche Sachkundenachweis und der Nachweis über eine Berufshaftpflichtversicherung vorliegen. Hierbei ist sowohl die erstmalige (Umstellungsaufwand) als auch die jährliche Prüfung relevant (unter laufenden jährlichen Aufwand). Als Grundlage zur Berechnung des Aufwands dienen die Angaben der Ex-Ante Schätzung zum Finanzanlagenvermittler (§ 34f GewO). Hier werden für die Prüfung des Sachkundenachweises und die Berufshaftpflichtversicherung durch die zuständigen Behörden auf Länder- und Kommunalebene 30 Minuten pro Fall angesetzt. Zur erstmaligen Prüfung wird die Fallzahl von rd. 15 000 Immobilienkreditvermittler verwendet. Bei einem Lohnsatz von 27,10 Euro pro Stunde (Land, mittlerer Dienst) entsprechend der Lohnkostentabelle Verwaltung des Leitfadens entsteht ein einmaliger Umstellungsaufwand in Höhe von rd. 203 Tsd. Euro.

B. Laufender jährlicher Aufwand Verwaltung

Für den Vollzug entstehen jährliche Kosten in Höhe von rd. 183 Tsd. Euro. Folgende Pflichten werden dabei berücksichtigt:

- **Prüfung zusätzlicher Erlaubnisvoraussetzungen durch die zuständigen Behörden auf Länder- und Kommunalebene:** Die bereits heute für die Erteilung der gewerberechtlichen Erlaubnis einer Darlehensvermittlung zuständigen Gewerbebehörden der Länder müssen künftig im Rahmen des Erlaubnisverfahrens für Immobilienkreditvermittler zusätzlich insbesondere prüfen, ob der erforderliche Sachkundenachweis und der Nachweis über eine Berufshaftpflichtversicherung vorliegen. Dies gilt auch für die jährlichen Prüfungen als laufender jährlicher Aufwand. Als Grundlage zur Berechnung des Aufwands dienen hier ebenfalls die Angaben zum Finanzanlagenvermittler, wo von einer Prüfzeit von 30 Minuten pro Fall ausgegangen wird. Unter der Annahme einer jährlichen Fluktuation von 10% wird von einer jährlichen Anzahl von rd. 1 500 neuen Immobilienkreditvermittler ausgegangen. Bei einem Lohnsatz von 27,10 Euro pro Stunde (Land, mittlerer Dienst) entsteht ein jährlicher Aufwand von rd. 20 Tsd. Euro.
- **Überwachung der Vorschriften durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (§ 111b Abs. 6 Satz 2 Alternative 2 VAG-E):** Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht ist verpflichtet, die Einhaltung der Vorschriften zur verschärften Kreditwürdigkeitsprüfung im Kreditwesengesetz und Versicherungsaufsichtsgesetz sowie die Einhaltung der Institutsvergütungsverordnung zu überwachen.

Eine Trennung der neuen Aufgaben, bezogen auf die Umsetzung der Richtlinie über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher, von den sonstigen Aufgaben der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht ist schwierig. Angenommen wird, dass für die zusätzliche Kontrolle eine Stelle im höheren und gehobenen Dienst geschaffen wird. Hierfür entsteht ein jährlicher Aufwand von rd. 163 Tsd. Euro. Dieser ist in den jährlichen Personalaufwand in Höhe von 138 Tsd. Euro und Sachaufwand von 24 Tsd. Euro als Sachkostenpauschale aufzuteilen.

- **Überwachung der Preisangaben:** Die Preisbehörden der Bundesländer sind verpflichtet, die erweiterten Angaben bei Krediten zum effektiven Jahreszins sowie die geänderten Pflichtangaben in der Werbung für Kredite zu überwachen. Der Vollzug der Preisangabenverordnung erfolgt durch die Länderpreisbehörden. Durch die geänderten Vorgaben zur Berechnung des effektiven Jahreszinses und für die Werbung von Krediten ist – nach Angaben des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie – von keiner signifikanten Erhöhung des Vollzugsaufwandes auszugehen.