

## **TOP 29:**

---

### Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie

Drucksache: 359/15

#### I. Zum Inhalt des Gesetzentwurfes

Der Gesetzentwurf soll zum einen die europäische Wohnimmobilienkreditrichtlinie in deutsches Recht umsetzen. Zum anderen sollen entsprechend der Vereinbarung des Koalitionsvertrags der Fraktionen der CDU/CSU und SPD sowohl eine Beratungspflicht des Darlehensgebers in Fällen dauerhafter und erheblicher Kontoüberziehungen als auch der Honorarberater im Anwendungsbereich der Wohnimmobilienkreditrichtlinie eingeführt werden.

Mit dem Ziel der Schaffung eines hohen Verbraucherschutzniveaus harmonisiert die Richtlinie insbesondere Regelungen für Kreditgeber und -vermittler zu Werbung, Vertragsinformation, Prüfung der Kreditwürdigkeit, Bedenkzeit und Widerrufsrecht, vorzeitiger Rückzahlung und Vorfälligkeitsentschädigung, Beratung bei der Vergabe und Vermittlung sowie Kopplungsgeschäften im Zusammenhang mit Wohnimmobilienkrediten. Die Richtlinie enthält auch Vorgaben zu Sachkunde und Entlohnung der Beschäftigten und aufsichtsrechtlichen Anforderungen sowie zur Behördenzusammenarbeit bei grenzüberschreitenden Fällen.

Die Umsetzung der Vorgaben der Wohnimmobilienkreditrichtlinie macht Änderungen der zivilrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs, sowie aufsichts- und gewerberechtlicher Vorschriften in der Gewerbeordnung, der Preisangabenverordnung, dem Gesetz über das Kreditwesen, in der Institutsvergütungsverordnung, im Zahlungsdiensteaufsichtsgesetz sowie im Versicherungsaufsichtsgesetz erforderlich.

Im Einzelnen wird im Recht der Verbraucherdarlehensverträge ein neues Konzept umgesetzt. Erfasst werden sämtliche grundpfandrechtlich oder durch eine Reallast besicherte Darlehen sowie sämtliche Darlehen, die auf den Erwerb einer Immobilie, eines Rechts an einer Immobilie oder eines vergleichbaren Rechts gerichtet sind, ohne grundpfandrechtlich oder Reallast besichert zu sein. Die Darlehensgeber sollen zukünftig verpflichtet sein, Auskünfte des Darlehensinteressenten zur Prüfung der Kreditwürdigkeit einzuholen. Die vorvertragliche Information hat unverzüglich zu erfolgen, wenn die notwendigen Informationen dem Darlehensgeber vorliegen; nicht nur rechtzeitig vor Abschluss des

Vertrages. Die Pflicht der Prüfung der Kreditwürdigkeit wird auch gleichzeitig als Schutzpflicht gegenüber dem Verbraucher verstanden. Bei nicht gegebener Kreditwürdigkeit besteht ein Verbot, den Vertrag zu schließen; Verstöße werden differenziert zivilrechtlich sanktioniert. Beratungsleistungen im Zuge der Darlehensvergabe zielen darauf ab, durch eine konkrete Empfehlung dem Verbraucher seine Auswahlentscheidung zu erleichtern. Der Darlehensgeber hat sich über den Bedarf, die persönliche und finanzielle Situation sowie die Ziele und Präferenzen des Darlehensnehmers zu informieren. Dem Darlehensnehmer sind ein oder mehrere geeignete Produkte zu empfehlen oder er ist darauf hinzuweisen, dass kein Produkt zu empfehlen sei.

In der Preisangabenverordnung werden die Vorgaben der Wohnimmobilienkreditrichtlinie zur Berechnung des effektiven Jahreszinses umgesetzt.

In der Gewerbeordnung wird für Immobiliendarlehensvermittler ein eigenständiger Erlaubnistatbestand aufgenommen, der als Berufszugangsvoraussetzung insbesondere einen Nachweis der Sachkunde und eine Berufshaftpflichtversicherung einführt. Vorgesehen ist ferner eine Registrierungspflicht für Immobiliendarlehensvermittler. Der neu eingeführte Honorar-Immobiliardarlehensberater muss bei der Beratung einen ausreichenden Marktüberblick berücksichtigen und seine Beratungsleistung darf ausschließlich durch das durch den Kunden zu entrichtende Honorar entgolten werden.

Darlehensgeber sollen verpflichtet werden, dem Darlehensnehmer bei dauerhafter und erheblicher Kontoüberziehung eine Beratung über gegenüber der genutzten Überziehungsmöglichkeit kostengünstigere Alternativen anzubieten. Diese Verpflichtung soll auch für geduldete Überziehungen gelten. Zusätzlich sollen Darlehensgeber verpflichtet werden, auf ihrer Webseite gut sichtbar über die Höhe des jeweils für die Überziehungsmöglichkeit und die geduldete Überziehung berechneten Sollzinssatzes zu informieren.

## II. Empfehlungen der Ausschüsse

Der **federführende Rechtsausschuss**, der **Ausschuss für Agrarpolitik und Verbraucherschutz**, der **Finanzausschuss**, der **Wirtschaftsausschuss** und der **Ausschuss für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung** empfehlen dem Bundesrat, zu dem Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Absatz 2 des Grundgesetzes Stellung zu nehmen.

Der **federführende Rechtsausschuss**, der **Ausschuss für Agrarpolitik und Verbraucherschutz**, der **Finanzausschuss** und der **Wirtschaftsausschuss** empfehlen, dass der Zinssatz bei sogenannten Dispositionskrediten im Falle geduldeter Kontoüberziehung nicht mehr als acht Prozent über dem jeweiligen Basiszinssatz liegen solle. Damit soll erstmals eine gesetzliche Obergrenze für die Höhe von Dispositionskreditzinsen zum Schutz der Verbraucherinnen und Verbraucher vor weiterer Überschuldung geschaffen werden.

Der **Ausschuss für Agrarpolitik und Verbraucherschutz** empfiehlt hinsichtlich der Vorfälligkeitsentschädigung bei Immobilier-Verbraucherdarlehen, dass diese nur für sechs Monate zu leisten sei, wenn die vorzeitige Rückzahlung nach Ablauf von zehn Jahren erfolge. Zur ausgewogenen Risikoverteilung zwischen Darlehensgeber und -nehmer bei extremem Rückgang der Zinsen solle die gesamte Zinsdifferenz, die der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung zugrunde gelegt wird, - nach einer Übergangsfrist auch für Altverträge - auf zwei Prozent gedeckelt werden. Ferner solle die Einführung einer prozentualen Begrenzung der Vorfälligkeitsentschädigung, abhängig vom vorzeitig zurückgezählten Betrag, geprüft werden, sowie möglichst die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung, unter Berücksichtigung aller zugunsten der Verbraucherinnen und Verbraucher wirkenden Faktoren, rechtlich verbindlich geregelt werden.

Der **Wirtschaftsausschuss** empfiehlt eine verbindliche Berechnungsmethode zur Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung, bei der Kreditinstituten möglichst lediglich der wirklich entstandene Schaden ersetzt werde. Gemeinsam mit dem **Finanzausschuss** wird um Konkretisierung unbestimmter Rechtsbegriffe für die Kreditwürdigkeitsprüfung gebeten, so dass Verbraucher nur dann von Krediten ausgeschlossen werden, wenn weder unter Berücksichtigung der Immobilie noch aufgrund der persönlichen Verhältnisse eine Rückzahlung nicht angenommen werden könne. Insbesondere sollte aber auch die Kreditvergabe an junge Familien, Senioren und Menschen mit stark schwankendem Einkommen nicht unnötig eingeschränkt werden. Eine weitere gemeinsame Empfehlung zielt darauf ab zu prüfen, ob ein Beratungsziel bei der Darlehensvergabe ein Produkt mit einer langfristigen Zinsbindung sein sollte und ob die Vor- und Nachteile langfristiger Zinsbindungen den Verbrauchern aufgezeigt werden sollten.

Der **Ausschuss für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung** bittet zu prüfen, ob die zeitliche Höchstgrenze des fernabsatzrechtlichen Widerrufsrechts auch bei bestimmten Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen gelten solle. Er spricht sich ferner dafür aus, das Widerrufsrecht auch für vor dem 21. März 2016 geschlossene Darlehensverträge mit einer Übergangsvorschrift im Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche gesetzlich auszuschließen. Eine weitere Prüfbitte zielt darauf ab, ob der Darlehensnehmer dem Darlehensgeber Einzelheiten zu seinem berechtigten Interesse an vorzeitiger Darlehensrückzahlung mitteilen müsse.

Der **federführende Rechtsausschuss** empfiehlt ferner, dass die Beratungspflicht des Darlehensgebers hinsichtlich kostengünstigerer Alternativen zur Inanspruchnahme eines Dispositionskreditzinses bereits nach drei statt sechs Monaten eintreten solle und das Beratungsangebot zu wiederholen sei, wenn der Darlehensnehmer sich nicht ausdrücklich dagegen ausspreche.

Die Empfehlungen im Einzelnen sowie weitere Empfehlungen der beteiligten Ausschüsse sind aus **Drucksache 359/1/15** ersichtlich.

