

ZfIR 2015, A 4

Gesetzgebung: Stärkung des Verbraucherschutzes bei Immobiliendarlehen

Die Bundesregierung beschloss am 15.7.2015 den Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie. Mit dem von dem Bundesminister der Justiz und für Verbraucherschutz vorgelegten Gesetzentwurf soll der Verbraucherschutz bei der Vergabe von Immobiliendarlehen gestärkt werden. Zudem sieht der Entwurf ein verpflichtendes Beratungsangebot bei dauerhafter und erheblicher Inanspruchnahme eines Dispokredits vor.

Mit den neuen Regelungen sollen Verbraucher besser vor möglichen Fehlentscheidungen geschützt werden sowie Transparenz und Vergleichbarkeit der Produkte erhöht werden.

Künftig müssen Verbraucher vor Vertragsschluss umfassender über die wesentlichen Inhalte des Angebots informiert werden. Die Kreditwürdigkeit des einzelnen Verbrauchers muss strenger geprüft werden, um auch im Verbraucherinteresse unverantwortliche Kreditvergaben zu vermeiden. Die Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung wird künftig auch zivilrechtlich ausgestaltet; bei Verstößen kommen zivilrechtliche Ansprüche der Verbraucher in Betracht. Und: Der mit anderen Finanzprodukten gekoppelte Verkauf von Immobilie-Verbraucherdarlehen wird nur noch in bestimmten Fällen zulässig sein. Die Anforderungen an die Vermittler von Immobiliendarlehen werden verschärft: Sie müssen ihre spezifische Sachkunde nachweisen, bei der Beratung bestimmte Qualitätsstandards einhalten und über eine Haftpflichtversicherung verfügen.

Darüber hinaus sind folgende Regelungen enthalten: *Kopplungsverbot* -- Geschäfte, 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 der Verbraucherin oder dem Verbraucher abgeschlossen werden kann, sind nur noch in bestimmten Fällen zulässig; *Fremdwährungskredite* -- um Darlehensnehmer vor erheblichen Währungsrisiken zu schützen, werden Ansprüche von Darlehensnehmern auf Umwandlung des Darlehens in die eigene Landeswährung eingeführt; *Beratungsleistungen* -- es werden Standards für die Erbringung von Beratungsleistungen eingeführt, die insbesondere die Transparenz der Beratung erhöhen sollen. Daher hat der sich Berater über den Bedarf, die persönliche und finanzielle Situation sowie die Präferenzen und Ziele der Verbraucherinnen und Verbraucher zu informieren. Ferner hat er zu erläutern, zu welchen Produkten er berät und seine konkrete Empfehlung ausspricht. Dies soll dem Verbraucher ermöglichen, eine informierte Entscheidung zu treffen.

Ferner werden die Voraussetzungen für die Tätigkeit als Immobiliendarlehensvermittler geregelt. Der Gesetzentwurf beinhaltet die Einführung eines eigenständigen gewerberechtlichen Erlaubnistatbestands für die Vermittlung von Immobilienkrediten, der insbesondere einen Sachkundenachweis und den Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung als neue Berufszugangsvoraussetzung erforderlich macht. Zur näheren Ausgestaltung ist eine Verordnungsermächtigung erhalten. Zugleich werden Rahmenvorgaben zur Vergütungsstruktur bei Kreditgebern und -vermittlern bei Verkauf oder Vermittlung von Wohnimmobilienkrediten eingeführt.

Wie im Koalitionsvertrag vereinbart, sieht der Gesetzentwurf der Bundesregierung auch die Einführung des Honorar-Immobiliendarlehensberaters vor. Eine Kostenerstattung zu Gunsten der Kreditinstitute für die Erfüllung ihrer künftigen gesetzlichen Pflicht, betroffenen Kunden ein Beratungsangebot zu unterbreiten, ist nicht vorgesehen.

Nach dem Entwurf soll das Gesetz am 21.3.2016 in Kraft treten. Der Entwurf ist auf der Seite des BMJV abrufbar: http://www.bmjbv.de/SharedDocs/Downloads/DE/pdfs/Gesetze/Download.pdf?__blob=publicationFile.

(Quelle: Pressemitteilung des BMJV vom 15.7.2015)