

## **Stellungnahme** des Bundesrates

---

### **Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie**

Der Bundesrat hat in seiner 936. Sitzung am 25. September 2015 beschlossen, zu dem Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Absatz 2 des Grundgesetzes wie folgt Stellung zu nehmen:

1. Zu Artikel 1 Nummer 5 (§ 356b Absatz 2 und 3 BGB),  
Artikel 2 Nummer 1 (Artikel 229 § ... BGBEG)

Der Bundesrat begrüßt, dass die Bundesregierung bei nach dem 20. März 2016 geschlossenen Immobilier-Verbraucherdarlehen das bislang bestehende Widerrufsrecht zeitlich begrenzen will. Demnach soll bei unterbliebener oder nicht ordnungsgemäßer Belehrung die Widerrufsfrist grundsätzlich auf maximal zwölf Monate und 14 Tage nach Vertragsschluss beschränkt werden (vgl. § 356b Absatz 2 Satz 4 BGB-E).

Nach dem Wortlaut des Gesetzentwurfs würde diese zeitliche Begrenzung jedoch nur für das Widerrufsrecht aus Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen nach § 495 BGB gelten, das auch künftig auf Förderkredite nicht anwendbar ist (vgl. § 491 Absatz 2 Satz 2 Nummer 5 in Verbindung mit Absatz 3 Satz 4 BGB-E). Beim fernabsatzrechtlichen Widerrufsrecht gemäß § 312g BGB gilt die zeitliche Höchstbeschränkung nicht. Zudem belässt es der Gesetzentwurf für Altverträge bei der bisherigen Regelung, wonach die Widerrufsfrist gegebenenfalls unbefristet bestehen kann.

Der Bundesrat bittet daher, im weiteren Gesetzgebungsverfahren folgende Änderungen zu prüfen:

- a) Die Ausnahmeregelung des § 356 Absatz 3 Satz 3 BGB, wonach die zeitliche Höchstgrenze des fernabsatzrechtlichen Widerrufsrechts auf Verträge über Finanzdienstleistungen unanwendbar ist, sollte nicht bei Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen gemäß § 491 Absatz 2 Satz 2 Nummer 5 BGB gelten.
- b) Aus Gründen der Rechtssicherheit sollte in die Überleitungsvorschrift des Artikels 229 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche (BGBEG) auch für bereits vor dem 21. März 2016 geschlossene Immobilien-Verbraucherdarlehen (einschließlich solcher gemäß § 491 Absatz 2 Satz 2 Nummer 5 BGB) eine gesetzliche Ausschlussfrist des Widerrufsrechts aufgenommen werden. Nach dem Vorbild des Artikels 229 § 32 Absatz 2 Nummer 3 BGBEG könnte das Widerrufsrecht auf maximal zwölf Monate und 14 Tage nach Inkrafttreten des Umsetzungsgesetzes befristet werden.

2. Zu Artikel 1 Nummer 7 Buchstabe b Doppelbuchstabe aa und Buchstabe c  
(§ 491 Absatz 2 Satz 1 und Absatz 3 Satz 1 BGB)

Artikel 1 Nummer 7 ist wie folgt zu ändern:

- a) In Buchstabe b Doppelbuchstabe aa ist in § 491 Absatz 2 Satz 1 das Wort "entgeltliche" zu streichen.
- b) In Buchstabe c ist in § 491 Absatz 3 Satz 1 das Wort "entgeltliche" zu streichen.

Folgeänderungen:

Artikel 1 ist wie folgt zu ändern:

- a) In Nummer 7 Buchstabe c ist § 491 Absatz 3 Satz 2 zu streichen.
- b) In Nummer 25 ist Buchstabe a Doppelbuchstabe bb wie folgt zu fassen:
  - 'bb) Folgende Sätze werden angefügt:

"Bezieht sich der entgeltliche Zahlungsaufschub oder die sonstige entgeltliche Finanzierungshilfe auf den Erwerb oder die Erhaltung des

Eigentumsrechts an Grundstücken.... < weiter wie Vorlage >. Satz 2 gilt entsprechend für die unentgeltliche Stundung einer Forderung, wenn die Stundung davon abhängig gemacht wird, dass die Forderung durch ein Grundpfandrecht oder eine Reallast besichert wird." '

Begründung:

Der Anwendungsbereich der Vorschriften über Verbraucherdarlehensverträge sollte auf unentgeltliche Darlehensverträge erstreckt werden. Auf Grund des Erfordernisses der Entgeltlichkeit sind bislang Darlehen, bei denen kein Zinssatz vereinbart ist, von den entsprechenden Vorschriften ausgenommen. Dies hat insbesondere zur Folge, dass bei sogenannten "Null-Prozent-Finanzierungen", bei denen ein Kauf durch ein formal zinsloses Bankdarlehen finanziert wird, wichtige Schutzmechanismen für den Verbraucher nicht greifen. Insbesondere besteht hier mangels formaler Entgeltlichkeit des Darlehens die Durchgriffsmöglichkeit nach § 359 BGB für Einwendungen aus dem finanzierten Vertrag nicht. Dies geht auch aus einer jüngeren Entscheidung des BGH hervor (vgl. Urteil vom 30. September 2014, Az.: XI ZR 168/13). Daneben kommen in diesem Fall wesentliche vorvertragliche Informationspflichten, das Widerrufsrecht nach § 495 BGB sowie die damit einhergehende Durchgriffsmöglichkeit nach § 358 BGB nicht zur Anwendung.

Sachlich besteht kein Grund für diese Ungleichbehandlung. Die Vergabe von im wirtschaftlichen Ergebnis unentgeltlichen Darlehen durch Unternehmer kommt in der Praxis nicht vor. Sie verbietet sich regelmäßig bereits aus unternehmensrechtlichen Gründen (Sorgfaltspflichten des Geschäftsführers), jedenfalls aber aus betriebswirtschaftlicher Sicht. Die bei entgeltlichen Darlehen anfallenden Kosten werden folglich im Falle der "Null-Prozent-Finanzierung" stets bereits in den Kaufpreis eingepreist und direkt vom Verkäufer als Marge an den Darlehensgeber abgeführt bzw. von diesem einbehalten. Da diese Konstruktion für den Verbraucher wirtschaftlich nicht anders zu bewerten ist als ein entgeltliches Darlehen, darf er rechtlich im Vergleich hierzu auch nicht schlechter gestellt werden. Gerade die Kumulation mehrerer scheinbar unentgeltlich kreditfinanzierter Kaufverträge ist für wirtschaftlich unerfahrene Verbraucher ein möglicher Einstieg in oder die Verschärfung von Schuldenproblemen, sodass der Schutzbedarf gegeben ist.

Auch bei Immobilier-Darlehen ist die Konstruktion einer "Null-Prozent-Finanzierung", mit der die Vorgaben der Wohnimmobilienkreditrichtlinie umgangen werden könnten, nicht undenkbar.

Durch die vorgeschlagene Änderung werden daher Darlehen, deren Finanzierungskosten in einen verbundenen Vertrag eingepreist und die per se deshalb formal unentgeltlich sind, von den Vorschriften über Verbraucherdarlehen erfasst und damit in ein sachgerechtes Rechte- und Pflichtenregime eingefügt. Dies gilt in erster Linie für die damit verbundene Geltung des Widerrufsrechts und der Durchgriffsmöglichkeiten nach den §§ 358, 359 BGB. Dies gilt aber auch, soweit hierdurch die vorvertraglichen Informationspflichten auf diese Fi-

finanzierungsform ausgedehnt werden. Vielen Verbrauchern ist nicht bewusst, dass sie beim Kauf mit Hilfe der "Null-Prozent-Finanzierung" neben dem Kaufvertrag auch einen Darlehensvertrag abschließen und insoweit Bankkunde werden, womit z. B. Risiken für die Bonitätsbewertung verbunden sind. Die nach § 491a BGB, Artikel 247 EGBGB zu gewährenden Informationen sorgen auch diesbezüglich für Klarheit und Transparenz und verschaffen dem Verbraucher die notwendige Informationsgrundlage für die möglicherweise weitreichende Entscheidung.

Die Verbraucherkreditrichtlinie 2008/48/EG steht der Erstreckung auf unentgeltliche Darlehen nicht entgegen (vgl. Erwägungsgrund 10). Vielmehr gebietet Artikel 22 Absatz 3 der Richtlinie, Umgehungsmöglichkeiten wie die vorstehend genannte "Null-Prozent-Finanzierung" zu verhindern. Auch die Wohnimmobilienkreditrichtlinie 2014/17/EU lässt dies zu (vgl. Erwägungsgründe 7, 14).

Zur Folgeänderung:

Da es auf die Entgeltlichkeit des Darlehens nicht ankommen soll, verliert die Entgeltlichkeitsfiktion in § 491 Absatz 3 Satz 2 ihren Anknüpfungspunkt. Unter Beibehaltung der bisherigen Systematik, die zwischen Darlehen und sonstigen Finanzierungshilfen unterscheidet, ist es aber unionsrechtlich geboten, durch eine Änderung in § 506 BGB die Geltung der Vorschriften über Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge für unentgeltliche, mit einem Grundpfandrecht oder einer Reallast besicherte Stundungen sicherzustellen.

3. Zu Artikel 1 Nummer 7 Buchstabe c (§ 491 Absatz 3 Satz 2 BGB)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren die Geltung der Vorschriften über Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge für die in § 491 Absatz 3 Satz 2 BGB-E genannten dinglich besicherten Stundungen durch eine Änderung des § 506 BGB sicherzustellen.

Begründung:

Ausweislich der Begründung des Gesetzentwurfs soll § 491 Absatz 3 Satz 2 BGB-E einen Teil der Legaldefinition des Verbraucherdarlehensvertrages enthalten. Fingiert wird dort allerdings nur die Entgeltlichkeit einer dem Grunde nach unentgeltlichen Stundung. Auch eine entgeltliche Stundung stellt aber per se keinen (Immobilier-)Verbraucherdarlehensvertrag dar, sondern wird bislang vielmehr als Zahlungsaufschub gemäß § 506 Absatz 1 BGB behandelt, für den die Vorschriften der §§ 358 bis 359a und §§ 491a bis 502 BGB entsprechend anwendbar sind. Wenn die unentgeltliche Stundung unter den im Gesetzentwurf genannten Voraussetzungen aber qua definitionem einen Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag darstellen soll, so wäre dies durch eine entsprechende Formulierung im Gesetzestext klarzustellen. Hierdurch würde aller-

dings zugleich die bislang bestehende Gesetzessystematik, die zwischen Darlehensvertrag und Stundung unterscheidet, durchbrochen. Es wird daher angeregt, das Regelungsziel (Unterwerfung einer speziellen unentgeltlichen Stundung unter die Vorschriften über Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge) durch eine entsprechende Erweiterung des § 506 BGB zu erreichen.

4. Zu Artikel 1 Nummer 10 (§ 492a Absatz 1 BGB)

Der Bundesrat bittet im weiteren Gesetzgebungsverfahren um Prüfung, ob von dem Verbot der auf Immobilier-Verbraucherkredite bezogenen Koppelungsgeschäfte nach § 492a Absatz 1 BGB-E alle Geschäfte ausgenommen werden können, die der Absicherung des Darlehens dienen.

Begründung:

Immobilier-Verbraucherdarlehen werden in der Praxis z. B. auch durch andere Instrumente als Grundschulden besichert. Wird etwa ein Avalkreditvertrag zwischen der besichernden Bank und dem Kreditnehmer abgeschlossen, ist fraglich, ob dieser vom Verbot der Koppelungsgeschäfte ausgenommen ist.

5. Zu Artikel 1 Nummer 11 (§ 493 Absatz 5 BGB)

Der Bundesrat bittet im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob und inwieweit bei der unverzüglichen Informationspflicht nach § 493 Absatz 5 BGB-E Voraussetzungen aufgenommen werden, wonach der Darlehensnehmer Einzelheiten zu seinem berechtigten Interesse und gegebenenfalls zum Zeitpunkt der Konkretisierung seines berechtigten Interesses mitteilen muss.

Begründung:

In § 493 Absatz 5 BGB-E wird der Darlehensgeber verpflichtet, auf eine Mitteilung des Darlehensnehmers eines Immobilier-Verbraucherdarlehens unverzüglich die Informationen für die Prüfung der vorzeitigen Rückzahlung bereitzustellen. Diese Informationen müssen insbesondere die Angaben beinhalten: Zulässigkeit der vorzeitigen Rückzahlung und - bei Zulässigkeit - Rückzahlungsbetrag und gegebenenfalls Vorfälligkeitsentschädigung.

Nach der Begründung des Gesetzentwurfs reicht es aus, dass der Darlehensnehmer dem Darlehensgeber lediglich formlos seine Absicht mitteilt (vgl. Abschnitt B. Besonderer Teil zu Nummer 11 Seite 104, vorletzter Absatz).

Sowohl der unverändert fortgeltende § 490 Absatz 2 Satz 1 BGB als auch der neue § 500 Absatz 2 Satz 2 BGB stellen aber für die Zulässigkeit auf ein berechtigtes Interesse ab. Erklärt der Darlehensnehmer daher lediglich formlos, dass er beabsichtigt, das Darlehen vorzeitig zurückzuzahlen, fehlen dem Darlehensgeber die erforderlichen Informationen für die Beurteilung der Zulässigkeit (Liegt ein besonderes Interesse vor, dass eine vorzeitige Ablösung ermöglicht?), so dass solche Anträge mit dem Hinweis "unzulässig" zurückgewiesen werden könnten. Auch fehlen gegebenenfalls maßgebliche Informationen zum Rückzahlungszeitpunkt (Wann konkretisiert sich - in Ermangelung einer Kündigungsfrist, an die gegebenenfalls Annahmen angeknüpft werden könnten - das besondere Interesse?), die zur Berechnung der Höhe des zurückzuzahlenden Betrages und gegebenenfalls der Vorfälligkeitsentschädigung erforderlich sind. Auf diesem Weg erhält der Darlehensnehmer daher keine verwertbaren Informationen zur Vorfälligkeitsentschädigung.

Die Informationspflicht sollte daher erst (und dann) gegenüber dem Darlehensnehmer bestehen, wenn dieser das gesetzlich erforderliche berechnete Interesse und möglichst den geplanten Rückzahlungszeitpunkt dargelegt hat. Diese sollten daher als Voraussetzung der Informationspflicht im § 493 Absatz 5 BGB-E aufgenommen werden.

#### 6. Zu Artikel 1 Nummer 18 (§ 500 Absatz 2 BGB)

Der Bundesrat bittet im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob und inwieweit für die Kündigungsmöglichkeit bei vorzeitigen Rückzahlungen von Immobilier-Verbraucherdarlehen tatsächlich eine Notwendigkeit besteht, bei § 500 Absatz 2 Satz 2 BGB-E mit der Formulierung "wenn ein berechtigtes Interesse besteht" von der Tatbestandsvoraussetzung des § 490 Absatz 2 Satz 1 BGB, wonach eine vorzeitige Rückzahlung nur dann möglich ist, "wenn ein berechtigtes Interesse dies gebietet", abzuweichen.

#### Begründung:

Zur Vermeidung von Rechtsunsicherheiten sollte erwogen werden, die Regelungen von § 500 Absatz 2 Satz 2 BGB-E und § 490 Absatz 2 BGB zu harmonisieren. Nach § 500 Absatz 2 Satz 2 BGB-E kann der Darlehensnehmer ein Immobilier-Verbraucherdarlehen mit vertraglicher Sollzinsbindung vorzeitig zurückzahlen, wenn hierfür ein berechtigtes Interesse besteht. Die Formulierung weicht damit leicht von dem Wortlaut der erprobten Regelung des § 490 Absatz 2 Satz 1 BGB ab, wonach eine vorzeitige Rückzahlung nur dann möglich ist, "wenn ein berechtigtes Interesse dies gebietet". Durch diese Formulierungsunterschiede könnte der Eindruck entstehen, dass die Möglichkeit zur vorzeitigen Rückzahlung gegenüber der bestehenden Rechtslage erweitert wird. Ein Sachgrund zur Differenzierung ist der Begründung des Gesetzent-

wurfs nicht zu entnehmen. Dort heißt es lediglich, dass für die vorzeitige Rückzahlung nach § 500 Absatz 2 Satz 2 BGB nahezu dieselben Voraussetzungen wie für das derzeitige außerordentliche Kündigungsrecht in § 489 Absatz 2 BGB - gemeint sein dürfte § 490 Absatz 2 BGB - gelten; im Übrigen soll zu der Frage, wann ein berechtigtes Interesse vorliegt, an die Anwendungsfälle von Rechtsprechung und Literatur zur parallelen Frage bei § 490 Absatz 2 BGB angeknüpft werden.

Ein Sachgrund zur Differenzierung ergibt sich auch nicht aus den Vorgaben der Richtlinie: Zwar wird in der zugrundeliegenden Regelung in Artikel 25 Absatz 5 der Richtlinie, die es den Mitgliedstaaten ermöglicht, die vorzeitige Rückzahlung während laufender Zinsbindungen an Voraussetzungen zu knüpfen, auf das Vorliegen eines berechtigten Interesses abgestellt. Allerdings heißt es im Erwägungsgrund 66 der Richtlinie, dass die Mitgliedstaaten die Bedingungen für die vorzeitige Rückzahlung festlegen können. Weiter heißt es, dass die vorzeitige Rückzahlung während einer laufenden Sollzinsbindung in jedem Fall an das Vorliegen eines berechtigten Interesses geknüpft werden kann, das von dem jeweiligen Mitgliedstaat zu spezifizieren ist. Der Erwägungsgrund 66 zeigt, dass den Mitgliedstaaten ein gewisses Maß an Flexibilität eingeräumt wird und das Vorliegen eines berechtigten Interesses keine abschließende Vorgabe darstellt. Insofern besteht selbst nach der Richtlinie die Möglichkeit, die bewährte Formulierung zur außerordentlichen Kündigung auch in § 500 BGB zu verwenden und auf diese Weise Wertungswidersprüche zu vermeiden.

7. Zu Artikel 1 Nummer 18 (§ 500 Absatz 2 Satz 2 BGB),  
Nummer 19 Buchstabe a (§ 502 Absatz 1 BGB),  
Nummer 20 (§ 503 BGB)

Der Bundesrat regt an, im weiteren Gesetzgebungsverfahren sicherzustellen, dass bei Immobilier-Verbraucherdarlehen, für die ein gebundener Sollzinssatz vereinbart wurde, die vorgesehenen Beschränkungen und Folgen der vorzeitigen Erfüllungsmöglichkeit (§ 500 Absatz 2 Satz 2, § 502 Absatz 1 BGB-E) nicht durch eine ordentliche Kündigung nach § 500 Absatz 1 Satz 1 BGB umgangen werden können.

Begründung:

Nach dem Gesetzentwurf soll die vorzeitige Rückzahlung eines Immobilier-Verbraucherdarlehens während einer Festzinsperiode nur bei Bestehen eines berechtigten Interesses und gegen Entrichtung einer angemessenen Vorfälligkeitsentschädigung möglich sein (§ 500 Absatz 2 Satz 2, § 502 Absatz 1 BGB-E). Dieser Zielsetzung steht aber entgegen, dass die Regelung in § 500 Absatz 1 Satz 1 BGB, wonach ein Verbraucherdarlehensvertrag, bei dem ein Zeitpunkt für die Rückzahlung nicht bestimmt ist, jederzeit gekündigt werden

kann, künftig auch auf Immobilien-Verbraucherdarlehen anwendbar sein soll. Durch den Wegfall der bisherigen Fassung von § 503 BGB, wonach diese Regelung für Immobiliendarlehen bisher nicht galt, wird das ordentliche Kündigungsrecht auch auf Immobilien-Verbraucherdarlehen erstreckt. Demnach wäre eine Kündigung des Immobilien-Verbraucherdarlehens nach § 500 Absatz 1 BGB auch während einer Sollzinsbindung ohne weitere Voraussetzung möglich, wodurch die Einschränkungen zur vorzeitigen Erfüllung nach § 500 Absatz 2 BGB und § 502 Absatz 1 BGB-E praktisch wirkungslos bleiben würden. Dies kann so nicht gewollt sein.

Daher sollte die Regelung in § 500 Absatz 1 BGB dahingehend angepasst werden, dass für Immobilien-Verbraucherdarlehen, für die ein gebundener Sollzinssatz vereinbart wurde, die freie Kündigungsmöglichkeit eingeschränkt wird.

8. Zu Artikel 1 Nummer 19 Buchstabe a (§ 502 Absatz 1 Satz 3 -neu- und 4 -neu- BGB)

In Artikel 1 Nummer 19 Buchstabe a sind dem § 502 Absatz 1 folgende Sätze anzufügen:

"Bei Immobilien-Verbraucherdarlehen ist eine Vorfälligkeitsentschädigung nach Satz 1 nur für eine Restlaufzeit von sechs Monaten zu leisten, wenn die vorzeitige Rückzahlung nach Ablauf von zehn Jahren erfolgt; wird nach dem Empfang des Darlehens eine neue Vereinbarung über die Zeit der Rückzahlung oder den Sollzinssatz getroffen, so tritt der Zeitpunkt dieser Vereinbarung an die Stelle des Zeitpunkts des Empfangs. Zeigt der Darlehensnehmer nach Ablauf von zehn Jahren nach dem in Satz 3 genannten maßgeblichen Zeitpunkt dem Darlehensgeber die Rückzahlung an, vermindert sich die für die Vorfälligkeitsentschädigung zu berücksichtigende Restlaufzeit um den Zeitraum zwischen dem Zugang der Anzeige und der Rückzahlung."

Begründung:

Die Möglichkeit der vorzeitigen Rückzahlung von Immobilien-Verbraucherdarlehen sollte bei langfristigen Sollzinsbindungen nicht zu einer Verschlechterung für den Darlehensnehmer gegenüber der bisherigen Rechtslage führen. Für den in der Regel nicht rechtskundigen Darlehensnehmer besteht die Gefahr, dass er glaubt, mit der vorzeitigen Rückzahlung den Darlehensvertrag zu kündigen. Die Rückzahlung kann aber nicht ohne weiteres als Kündigungserklärung ausgelegt werden, so dass Verbraucher bei einer mehr als zehnjährigen Sollzinsbindung durch eine unbedachte vorzeitige Rückzahlung Gefahr laufen, eine Vorfälligkeitsentschädigung leisten zu müssen, die ihnen bei einer Kündigung nach § 489 Absatz 1 Nummer 2 BGB erspart bliebe.



Daher sollte nach dem Zeitpunkt, zu dem der Darlehensnehmer gemäß § 489 Absatz 1 Nummer 2 BGB ordentlich kündigen könnte, ein Anspruch auf Vorfälligkeitsentschädigung lediglich für den Zeitraum von sechs Monaten bestehen, den der Darlehensnehmer im Rahmen von § 489 Absatz 1 Nummer 2 BGB als Kündigungsfrist beachten müsste. Der Darlehensnehmer kann die Vorfälligkeitsentschädigung dadurch vermeiden oder verringern, dass er die Rückzahlung vorher anzeigt.

9. Zu Artikel 1 Nummer 19 (§ 502 BGB)

Der Bundesrat hält es zur Stärkung des Verbraucherschutzes bei der Immobilienfinanzierung für erforderlich, dass die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen rechtlich verbindlich geregelt wird. Hierdurch sollte insbesondere gewährleistet werden, dass alle zu Gunsten der Verbraucherinnen und Verbraucher wirkenden Berechnungsparameter wie Sondertilgungsrechte, ersparte Verwaltungskosten und ersparte Risikokosten bei der Berechnung zu berücksichtigen sind.

Außerdem bittet der Bundesrat, im weiteren Gesetzgebungsverfahren eine prozentuale Begrenzung der Vorfälligkeitsentschädigung in Abhängigkeit vom vorzeitig zurückgezahlten Betrag zu prüfen. Eine solche Obergrenze erscheint erforderlich, um zukünftig zumindest extreme Belastungen der Verbraucherinnen und Verbraucher zu vermeiden. Anstelle einer absoluten Deckelung könnte auch in Betracht gezogen werden, nur die der Berechnung zugrunde liegende Zinsdifferenz auf einen bestimmten Prozentwert zu begrenzen und damit das Risiko erheblicher, bei Vertragsabschluss nicht vorhersehbarer Zinsveränderungen angemessen auf die Vertragsparteien zu verteilen.

Begründung:

Gemäß Erwägungsgrund 6 ist es ein erklärtes Ziel der Wohnimmobilienkreditrichtlinie, ein hohes Verbraucherschutzniveau zu schaffen. Die Richtlinienumsetzung bietet somit die geeignete Grundlage, im Rahmen der erforderlichen Anpassungen im Bürgerlichen Gesetzbuch das Verbraucherschutzniveau bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen in Deutschland effektiv zu erhöhen. Vorrangig sollte hierbei eine Steigerung der Transparenz und Nachvollziehbarkeit für Verbraucherinnen und Verbraucher bei der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung verfolgt werden. Nach einer aktuellen und umfangreichen Untersuchung der Verbraucherzentralen (Vorfälligkeitsentschädigungen: Überprüfung und Bewertung der Angemessenheit und Rechtmäßigkeit von Entschädigungszahlungen von Verbrauchern bei vorzeitig gekündigten

Immobilienkredit, Marktuntersuchung der Verbraucherzentralen und des Verbraucherzentrale Bundesverbandes, Juli 2014) kommt es in der Praxis immer wieder zu überhöhten oder zumindest strittigen Forderungen seitens der Kreditinstitute. In 64 Prozent der insgesamt 2 978 untersuchten Fälle haben die Verbraucherzentralen eine signifikant überhöhte Entschädigungsforderung festgestellt. Dies wird vor allem darauf zurückgeführt, dass verschiedene Berechnungsparameter durch die Rechtsprechung nach wie vor nicht abschließend entschieden worden sind, wodurch sich wesentliche Gestaltungsspielräume für die Berechnung ergeben. Durch die verbindliche Vorgabe einer Berechnungsmethode sollte deshalb gewährleistet werden, dass die geforderte Entschädigung den tatsächlich entstandenen Schaden nicht übersteigt und es zu einem fairen und nachvollziehbaren Interessenausgleich zwischen den Vertragsparteien kommt.

Da die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung ganz wesentlich von der Zinsentwicklung zwischen dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses und dem Kündigungszeitpunkt beeinflusst wird, sind die von den Banken durchschnittlich geforderten Entschädigungszahlungen (durch die extreme Entwicklung des Zinsniveaus) in den vergangenen Jahren stark angestiegen. Momentan werden oft über zehn Prozent der ausstehenden Kreditsumme als Entschädigung gefordert, während es vor der Finanzkrise in den Jahren 2007/2008 durchschnittlich nur vier Prozent waren. Es erscheint unangemessen, dass das Risiko extremer Zinssenkungen ausschließlich den Verbrauchern aufgebürdet wird. Vor dem Hintergrund, dass die umzusetzende Richtlinie in Artikel 25 Absatz 3 Satz 3 ausdrücklich die Möglichkeit für die Mitgliedstaaten vorsieht, den Umfang der Vorfälligkeitsentschädigung zu begrenzen, sollten Maßnahmen geprüft werden, wie Verbraucherinnen und Verbraucher vor übermäßigen Auswüchsen bei der Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung, die sich in Zeiten extremer Zinsentwicklungen ergeben können, geschützt werden können.

#### 10. Zu Artikel 1 Nummer 19 (§ 502 Absatz 2 Nummer 1 BGB)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob Kapitallebensversicherungen und Gebäudeversicherungen von § 502 Absatz 2 Nummer 1 BGB für Immobilier-Verbraucherdarlehen ausgenommen werden können.

#### Begründung

Nach der derzeit geltenden Regelung (§ 503 Absatz 1 BGB) sind Immobiliendarlehensverträge vom Ausschluss des Anspruchs auf Vorfälligkeitsentschädigung nach § 502 Absatz 2 Nummer 1 BGB ausgenommen. Durch die beabsichtigte Änderung des § 503 BGB gilt fortan auch § 502 Absatz 2 BGB uneingeschränkt für Immobilier-Verbraucherdarlehen.

§ 502 Absatz 2 Nummer 1 BGB sieht den Ausschluss des Anspruchs auf Vorfälligkeitsentschädigung für die Fälle vor, in denen die vorzeitige Rückzahlung aus den Mitteln einer Versicherung bewirkt wird, die aufgrund einer entsprechenden Verpflichtung im Darlehensvertrag abgeschlossen wurde, um die Rückzahlung zu sichern.

Diese Vorschrift wurde bisher so verstanden, dass die Tilgung durch eine Restschuldversicherung keine Vorfälligkeitsentschädigung auslöst. Die Begründung des Gesetzentwurfs erweitert den Ausschluss irreführend auch auf alle "Lebens- oder Gebäudeversicherungen". Bei einer Kapitallebensversicherung handelt es sich aber zumindest dann der Sache nach nicht um eine Restschuldversicherung, wenn die Rückzahlung des Darlehens nicht im Leistungsfall (d. h. bei Tod des Versicherungsnehmers oder bei Erreichen des vertraglichen Ablaufdatums), sondern über eine vor Vertragsablauf gekündigte Kapitallebensversicherung erfolgt. Gebäudeversicherungen sichern nicht die Rückzahlung des Darlehens, sondern den Wert der Sicherheit (§ 1127 Absatz 2 BGB).

Immobilien-Verbraucherdarlehen stellen in der Regel langfristige Darlehen mit Zinsfestschreibung und laufzeitkongruenter Refinanzierung dar. Der Darlehensgeber muss über die Laufzeit des Darlehensvertrags die Refinanzierungskosten tragen. Die Vorfälligkeitsentschädigung stellt bei der vorzeitigen Rückzahlung eines Darlehens Schadensersatz für den Darlehensgeber dar. Bei einem Ausschluss des Anspruchs auf Vorfälligkeitsentschädigung bei vorzeitiger Rückzahlung eines Immobilien-Verbraucherdarlehens ist der von dem Kreditinstitut zu tragende Schaden im Verhältnis zu den relativ kurzlaufenden Allgemein-Verbraucherdarlehen somit um ein Vielfaches höher.

Kapitallebensversicherungen, die im Zusammenhang mit dem Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag abgeschlossen werden, dienen grundsätzlich der sukzessiven Ansparung von Kapital zur Tilgung des Darlehens bei Ablauf der Laufzeit. Der Ausschluss der Vorfälligkeitsentschädigung könnte zu fehlerhaften Anreizen führen, indem Kapitallebensversicherungen mit dem Argument des Ausschlusses der Vorfälligkeitsentschädigung gezielt umworben werden.

Gebäudeversicherungen, die aufgrund einer entsprechenden Verpflichtung im Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag abgeschlossen werden, dienen der Aufrechterhaltung des Werts des Beleihungsobjekts respektive der Hypothek. Im Schadensfall reguliert die Gebäudeversicherung den Vermögensverlust. Insofern ist in der Situation damit kein Bedürfnis für eine Rückzahlung des Darlehens erkennbar. Im Anwendungsbereich des Pfandbriefgesetzes wird der Abschluss und die Aufrechterhaltung einer Gebäudeversicherung während der Dauer der Beleihung zur Aufrechterhaltung der Deckungsmasse gesetzlich gefordert (§ 15 Satz 1 PBG). Die §§ 1127 und 1128 BGB unterstellen den Anspruch auf die Versicherungsleistung aus der Gebäudeversicherung auch der Hypothekenhaftung.

Daher sollte insbesondere vor dem Hintergrund, dass § 502 Absatz 2 Nummer 1 BGB bisher lediglich auf Allgemein-Verbraucherdarlehen Anwendung fand, geprüft werden, ob dieser nunmehr auch für die vorzeitige Rückzahlung von Immobilien-Verbraucherdarlehen aus Mitteln einer Kapitallebensversicherung und aus Mitteln einer Gebäudeversicherung, die aufgrund einer entspre-

chenden Verpflichtung im Darlehensvertrag zur Sicherung der Rückzahlung abgeschlossen wurden, gelten sollte.

Im weiteren Gesetzgebungsverfahren sollte daher klargestellt werden, dass entsprechend dem Wortlaut und dem bisherigen Verständnis Tilgungsersatzinstrumente oder Gebäudeversicherungen nicht die Vorfälligkeitsentschädigung ausschließen.

11. Zu Artikel 1 Nummer 21 (§ 504 Absatz 1 Satz 1a -neu- BGB),  
Nummer 23 Buchstabe 0a -neu- (§ 505 Absatz 1 Satz 1a -neu- und  
Satz 2 BGB)

Artikel 1 ist wie folgt zu ändern:

a) Nummer 21 ist wie folgt zu fassen:

'21. "§ 504 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 wird nach Satz 1 folgender Satz 1a eingefügt:

"Der vereinbarte Zinssatz darf für das Jahr nicht mehr als 8 Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz betragen."

b) In Absatz 2 Satz 1 werden <weiter wie Gesetzentwurf>." '

b) In Nummer 23 ist dem Buchstaben a folgender Buchstabe 0a voranzustellen:

'0a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Nach Satz 1 wird folgender Satz 1a eingefügt:

"§ 504 Absatz 1 Satz 1a gilt entsprechend."

bb) In Satz 2 werden die Wörter "Satz 1 gilt" durch die Wörter "Die Sätze 1 und 1a gelten" ersetzt.'

Begründung:

Zu Buchstabe a:

§ 504 BGB regelt die vom Darlehensgeber gegenüber dem Darlehensnehmer vertraglich eingeräumte Möglichkeit, ein Verbraucherdarlehen im Rahmen eines laufenden Kontos in bestimmter Höhe zu überziehen (sogenannter Dispositionskredit).

Mit der Einfügung von Satz 1a in § 504 Absatz 1 BGB wird erstmals eine gesetzliche Obergrenze für die Höhe der Dispositionskreditzinsen geschaffen, mit der Verbraucherinnen und Verbraucher effektiv vor (weiterer) Überschuldung

geschützt werden. Ein Großteil der Banken profitiert zunehmend von den aktuell historisch niedrigen Zinssätzen, gibt diese aber nicht an ihre Kunden weiter. Die Höhe der derzeit von den Kreditinstituten erhobenen Dispositionskreditzinsen von teilweise deutlich mehr als 10 Prozent lässt sich angesichts des aktuellen Leitzinses der Europäischen Zentralbank von 0,05 Prozent (Stand 18. Mai 2015) nicht rechtfertigen. Appelle zur freiwilligen Selbstverpflichtung und Mäßigung bei der Bemessung der Dispositionskreditzinsen sind ergebnislos geblieben.

Die Kreditinstitute werden daher künftig bei Dispositionskrediten, die ab dem 21. März 2016 gewährt werden, auf einen maßvollen Zinssatz von 8 Prozent über dem Basiszins nach § 247 BGB beschränkt. Die gesetzliche Obergrenze in dieser Höhe, die von einigen Kreditinstituten bereits jetzt erfüllt wird, gewährleistet eine Balance zwischen einerseits dem Interesse der Banken an ausreichenden Spielräumen, um Risiko- und Ausfallkosten nach Maßgabe ihrer jeweiligen Geschäftsmodelle zu berücksichtigen, und andererseits einem Schutz der Verbraucherinnen und Verbraucher vor überhöhten Zinssätzen bei der Überziehung ihrer privater Konten.

#### Zu Buchstabe b:

Mit der Verweisung in § 505 Absatz 1 Satz 1a BGB-E wird die für den Dispositionskredit-Zins getroffene Regelung auch auf die Zinsen bei einer geduldeten Überziehung des Kontos übertragen.

Derzeit fordert ein Teil der Banken für solche Kredite, die in Fällen ohne eingeräumten Dispositionskreditrahmen (Satz 1) gewährt werden oder in denen die Überziehung über dem vereinbarten Dispositionskreditlimit liegt (Satz 2), eine deutlich höhere Gebühr, ohne dass hierfür nachvollziehbare Gründe vorliegen. Zusätzliche Kosten entstehen der Bank nicht; ein gegenüber dem Dispositionskredit höheres Risiko oder erhöhter Verwaltungsaufwand ist nicht erkennbar. Insofern ist es sachgerecht, die gesetzliche Obergrenze auch auf die Höhe der Zinsen bei geduldeter Überziehung des Kontos zu erstrecken.

Die Auswahl des Basiszinssatzes als Referenzzins für die Zinsobergrenzen in § 504 Absatz 1 und § 505 Absatz 1 BGB erscheint sachgerecht, weil sie mit den übrigen Regelungen im BGB (z. B. § 288 Absatz 1 und 2, § 503 Absatz 2 BGB) und den Nebengesetzen (z. B. § 104 Absatz 1 ZPO sowie u. a. in Artikel 46 Nummer 2 ScheckG und Artikel 48 Nummer 2 WechselG) korrespondiert. Zudem ist der Basiszinssatz durch seine einfache Berechnung und permanente Veröffentlichung auf der Internetseite der Bundesbank (§ 247 Absatz 2 BGB) transparent und verbraucherfreundlich.

#### 12. Zu Artikel 1 Nummer 21 (§ 504 Absatz 1 Satz 4 BGB)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob für eingeräumte Überziehungsmöglichkeiten eine gesetzlich vorgeschriebene Kündigungsfrist von mindestens einem Monat eingeführt werden sollte.

Begründung:

Derzeit sind Dispositionskredite grundsätzlich jederzeit ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündbar. Hierdurch kann es für den Verbraucher zu Rückführungsproblemen kommen, insbesondere dann, wenn die Kündigung unmittelbar nach dem letzten monatlichen Geldeingang erfolgt und es somit einige Zeit dauert, bis weitere Mittel für die Tilgung der Restschuld zur Verfügung stehen. In der Praxis sehen die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der meisten Kreditinstitute zwar vor, dass im Fall einer Kündigung die berechtigten Interessen des Kunden zu beachten sind. Dies ist jedoch keine ausreichende Gewähr dafür, den Verbraucher vor den mit einer sofortigen Tilgungspflicht möglicherweise einhergehenden Rückführungsschwierigkeiten zu bewahren. Daher sollte erwogen werden, die Kündigung des Dispositionskredits nur mit einer Frist von mindestens einem Monat zuzulassen, um dem Kunden die Rückzahlung des Darlehens zu erleichtern. Die Verbraucherkreditrichtlinie (Richtlinie 2008/48/EG) steht dem nicht entgegen.

13. Zu Artikel 1 Nummer 22 (§ 504a Absatz 1 Satz 1 BGB)

In Artikel 1 Nummer 22 ist in § 504a Absatz 1 Satz 1 das Wort "sechs" durch das Wort "drei" zu ersetzen.

Begründung:

§ 504a Absatz 1 BGB-E regelt die Pflicht des Darlehensgebers, dem Darlehensnehmer eine Beratung über möglichst kostengünstige Alternativen zur Inanspruchnahme einer Überziehungsmöglichkeit anzubieten. Voraussetzung dieser Beratungspflicht ist danach eine ununterbrochene Inanspruchnahme der eingeräumten Überziehungsmöglichkeit über einen Zeitraum von sechs Monaten und in einer Größenordnung von durchschnittlich über 75 Prozent des eingeräumten Überziehungsbetrages.

Eine dauerhafte Inanspruchnahme des Dispositionskreditzinses über einen Zeitraum von sechs Monaten, die die Beratungspflicht der Bank auslöst, erscheint im Sinne eines wirksamen Schutzes von verschuldeten Verbraucherinnen und Verbrauchern als deutlich zu lang bemessen und ist auf eine Dauer von drei Monaten zu verkürzen.

Der Dispositionskredit soll im Interesse des Verbrauchers nur zur kurzfristigen Überbrückung eines finanziellen Engpasses dienen. Die im ursprünglichen Referentenentwurf zu diesem Gesetz enthaltene Begründung, dass sich bereits bei ununterbrochener Überziehung des Kontos von einem Zeitraum von drei Monaten "die Inanspruchnahme des Kredits verfestigt hat" (vgl. Referentenentwurf, Begründung zu Nummer 20, Seite 90), trifft unverändert zu. Es sind auch keine Gründe dafür ersichtlich oder in der Begründung des Gesetzentwurfs enthalten, diese ursprünglich vorgesehene dreimonatige Überziehungsdauer jetzt zu verdoppeln. Eine sechsmonatige Inanspruchnahme des Dispositions-

kreditrahmens würde dazu führen, dass die Verschuldung des Verbrauchers - auch angesichts der Höhe der in diesem Zeitraum zu zahlenden Dispositionskreditzinsen - erheblich fortgeschritten wäre und würde damit das Ziel des Gesetzentwurfes, die Verbraucherinnen und Verbraucher rechtzeitig vor weiterer Überschuldung zu bewahren, konterkarieren.

Eine Beratungspflicht der Kreditinstitute nach dreimonatiger Inanspruchnahme des Dispositionskredits wird zudem der bislang verfolgten Zielsetzung gerecht, wonach die Inanspruchnahme des Dispositionskredits gerade nicht zu "einer übermäßigen Belastung eines Bankkunden" führen soll.

Die Anknüpfung der Beratungspflicht an eine Inanspruchnahme der Überziehungsmöglichkeit über einen Zeitraum von drei Monaten korrespondiert darüber hinaus auch mit den Voraussetzungen der Beratungspflicht bei einer geduldeten Überziehung in § 505 Absatz 2 BGB n. F., der ebenfalls nur einen Zeitraum von drei Monaten ununterbrochener Überziehung vorsieht.

14. Zu Artikel 1 Nummer 22 (§ 504a Absatz 1 Satz 1 BGB)

In Artikel 1 Nummer 22 ist in § 504a Absatz 1 Satz 1 die Angabe "75" durch die Angabe "50" zu ersetzen.

Begründung:

§ 504a Absatz 1 BGB-E regelt die Pflicht des Darlehensgebers, dem Darlehensnehmer eine Beratung zu möglichst kostengünstigen Alternativen zur Inanspruchnahme einer Überziehungsmöglichkeit anzubieten. Voraussetzung dieser Beratungspflicht ist danach eine ununterbrochene Inanspruchnahme der eingeräumten Überziehungsmöglichkeit über einen Zeitraum von sechs Monaten und in einer Größenordnung von durchschnittlich mehr als 75 Prozent des eingeräumten Überziehungsbetrages.

Eine dauerhafte Inanspruchnahme des Dispositionskredites in einer Größenordnung von durchschnittlich 75 Prozent des eingeräumten maximalen Überziehungsbetrages als Voraussetzung für eine Beratungsverpflichtung des Kreditinstituts erscheint im Sinne eines wirksamen Schutzes von verschuldeten Verbraucherinnen und Verbrauchern als deutlich zu hoch bemessen und ist auf eine Höhe von durchschnittlich 50 Prozent zu reduzieren.

Der Dispositionskredit soll im Interesse des Verbrauchers nur zur kurzfristigen Überbrückung eines finanziellen Engpasses dienen. Im Falle einer mehrmonatigen Überziehung des Kontos im Durchschnitt um einen Betrag, der 75 Prozent des eingeräumten Höchstbetrages überschreitet, hat sich eine Überschuldung bereits so stark manifestiert, dass eine weitere Verschuldung des betroffenen Verbrauchers auch durch eine Beratung seitens des Kreditinstituts nicht mehr aufzuhalten ist, zumal der Kunde auf den überzogenen Betrag erhebliche Dispositionskreditzinsen zu zahlen hat. Das Ziel des Gesetzentwurfes,

die Verbraucherinnen und Verbraucher rechtzeitig vor weiterer Überschuldung zu bewahren, würde damit verfehlt.

Es erscheint daher angemessen, die Beratungspflicht in § 504a Absatz 1 BGB n. F. daran zu knüpfen, dass der Darlehensnehmer die eingeräumte Überziehungsmöglichkeit durchschnittlich in Höhe eines Betrages in Anspruch genommen hat, der 50 Prozent des vereinbarten Dispositionskredit-Limits übersteigt. Schon unter dieser Voraussetzung - verknüpft mit einer mehrmonatigen Dauer der Überziehung - dürfte zum Schutz der betroffenen Verbraucher eine Beratung und mögliche Umschuldung geboten sein.

15. Zu Artikel 1 Nummer 22 (§ 504a Absatz 1 Satz 3,  
Absatz 2 Satz 1,  
Satz 3,  
Satz 4 -neu- BGB)

In Artikel 1 Nummer 22 ist § 504a wie folgt zu ändern:

a) Absatz 1 Satz 3 ist wie folgt zu fassen:

"Das Beratungsangebot hat einen deutlich hervorgehobenen Hinweis auf die Möglichkeit der Inanspruchnahme einer Beratung bei einer geeigneten unabhängigen Beratungsstelle zu enthalten und ist dem Darlehensnehmer in Textform auf dem Kommunikationsweg zu unterbreiten, der für den Kontakt mit dem Darlehensnehmer üblicherweise genutzt wird."

b) Absatz 2 ist wie folgt zu ändern:

aa) In Satz 1 ist nach dem Wort "geeignete" das Wort "unabhängige" einzufügen.

bb) Satz 3 ist durch folgende Sätze zu ersetzen:

"Mit ausdrücklicher Zustimmung des Darlehensnehmers können für dieses auch Fernkommunikationsmittel genutzt werden. Eine Zustimmung ist entbehrlich, wenn im allgemeinen Geschäftsbetrieb für den Kontakt zwischen Darlehensgeber und Darlehensnehmer üblicherweise ausschließlich Fernkommunikationsmittel genutzt werden."



Begründung:

Zu Buchstabe a:

Um Verbraucherinnen und Verbrauchern die Möglichkeit der Inanspruchnahme einer alternativen, geeigneten und unabhängigen Beratung hinreichend bewusst zu machen, sollte ein entsprechender Hinweis bereits standardmäßig mit dem Beratungsangebot des Darlehensgebers verbunden werden und nicht erst später ggf. während eines Beratungsgesprächs erfolgen. Verbraucherinnen und Verbraucher, die über einen längeren Zeitraum und mit einem entsprechend hohen Betrag die eingeräumte oder geduldete Überziehungsmöglichkeit ununterbrochen in Anspruch nehmen, könnten das ihnen gemachte Beratungsangebot möglicherweise als "Vorladung zum Gespräch beim Gläubiger" auffassen. Es besteht die Befürchtung, dass Verbraucherinnen und Verbraucher das ihnen unterbreitete Beratungsangebot ablehnen und lieber weiterhin den Dispositionskredit mit seinem oft zweistelligen Zinssatz in Anspruch nehmen werden.

Eine geeignete und unabhängige Beratungsstelle könnte für die genannten Verbraucherinnen und Verbraucher eine vertrauensvollere Anlaufstelle darstellen. Durch ihre neutrale Position könnte diese die für Verbraucherinnen und Verbraucher eventuell erforderliche "Distanz" zum Darlehensgeber wahren und ihnen die Darlegung ihrer finanziellen Probleme sowie die Erarbeitung von Lösungen erleichtern. Wer aus einer inneren Zurückhaltung heraus das Gespräch mit dem Gläubiger scheut, wird auf alternative unabhängige Beratungsangebote erst aufmerksam gemacht werden können, wenn eine frühzeitige Hinweispflicht für Darlehensgeber eingeführt wird.

Zu Buchstabe b Doppelbuchstabe aa:

Es sollte direkt im Gesetzestext zum Ausdruck kommen, dass die besagte Beratungsstelle nicht nur geeignet, sondern vor allem auch unabhängig sein sollte.

Zu Buchstabe b Doppelbuchstabe bb:

Die Nutzung von Fernkommunikationsmitteln für die persönliche Beratung durch den Darlehensgeber sollte nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Verbraucherinnen und Verbraucher erfolgen. Ohne ein solches Zustimmungserfordernis könnte eine diesbezügliche Entscheidung dann auch der Darlehensgeber treffen. Eine ausdrückliche Zustimmung der Verbraucherinnen und Verbraucher ist jedoch wichtig, um die Freiwilligkeit des Beratungsgesprächs auch in dieser Hinsicht zu wahren. Im allgemeinen Geschäftsbetrieb sollte eine Nutzung der Fernkommunikationsmittel grundsätzlich möglich bleiben. Um Direktbanken, bei denen für den Kontakt mit dem Darlehensnehmer im allgemeinen Geschäftsbetrieb üblicherweise ausschließlich Fernkommunikationsmittel genutzt werden, die Erfüllung der Beratungspflicht zu ermöglichen, sollte unter den genannten Voraussetzungen eine Zustimmung entbehrlich sein.

16. Zu Artikel 1 Nummer 22 (§ 504a Absatz 1 Satz 5 -neu-,  
Absatz 3 BGB)

In Artikel 1 Nummer 22 ist § 504a wie folgt zu ändern:

a) Dem Absatz 1 ist folgender Satz anzufügen:

"Der Darlehensgeber hat das Beratungsangebot bei erneutem Vorliegen der Voraussetzungen nach Satz 1 zu wiederholen; dies gilt nicht, wenn der Darlehensnehmer zuvor ausdrücklich erklärt hat, keine weiteren entsprechenden Beratungsangebote erhalten zu wollen."

b) Absatz 3 ist zu streichen.

Begründung:

Die im Referentenentwurf des BMJV vorgesehene Fassung des § 504a Absatz 4 BGB hatte noch vorgesehen, dass eine turnusmäßige Wiederholung des Beratungsangebotes vorzunehmen sei, solange die Voraussetzungen des § 504a Absatz 1 BGB vorlagen. Nach dem Gesetzentwurf soll nunmehr in § 504a Absatz 3 BGB-E normiert werden, dass ein Beratungsgespräch (lediglich) dann wiederholt werden muss, wenn die Voraussetzungen des § 504a Absatz 1 BGB-E erneut vorliegen. Die zusätzlich vorgesehene Anknüpfung an einen Vertragsschluss von anderen kostengünstigeren Finanzprodukten beziehungsweise an bereits durchgeführte Beratungsgespräche sollte unterbleiben. Ein genügender Verbraucherschutz ist nur gewährleistet, wenn ein erneutes Beratungsgespräch angeboten werden muss, wenn der Verbraucher erneut die Voraussetzungen des § 504a Absatz 1 Satz 1 BGB-E erfüllt und zwar unabhängig davon, ob der Verbraucher das ursprüngliche Beratungsangebot angenommen hat oder ob ein Vertrag über ein anderes (kostengünstigeres) Finanzprodukt geschlossen worden ist. Denn gerade der Verbraucher, der eine Umschuldung vorgenommen hat und trotzdem erneut eine Überziehungsmöglichkeit in erheblichem Umfang längerfristig wahrnimmt, erscheint - erneut - beratungsbedürftig.

Zudem wird die Voraussetzung des "kostengünstigeren Finanzproduktes" in § 504a Absatz 3 BGB-E als problematisch und streitanfällig gesehen. Ziel des § 504a BGB-E ist die Begrenzung der mit Dispositionskrediten einhergehenden Kosten, sodass nach der Intention des Gesetzgebers wohl in erster Linie die Höhe des Zinssatzes als Anknüpfungspunkt herangezogen werden soll. Fraglich erscheint allerdings, ob Finanzprodukte, die eine geringere effektive Verzinsung aufweisen, für den Verbraucher stets kostengünstiger sind (längere Laufzeiten, Zinsbindungen, etc.). So kann die Gesamtbelastung für den Verbraucher trotz eines zinsgünstigeren Darlehens in einigen Fällen höher sein. Hier wäre mit erheblichen Abgrenzungsschwierigkeiten zu rechnen. Hinzu kommt, dass nach § 504a Absatz 2 BGB-E keine Beratung zu kostengünstige-

ren, sondern zu kostengünstigen Alternativen zur Inanspruchnahme der Überziehungsmöglichkeit erfolgen muss.

Insgesamt führt die vorgeschlagene Änderung dazu, dass bei einem erneuten Vorliegen der Voraussetzungen des § 504a Absatz 1 Satz 1 BGB grundsätzlich ein erneutes Beratungsangebot zu erfolgen hat. Ein Unterbleiben ist nur gerechtfertigt, wenn der Verbraucher ausdrücklich erklärt hat, keine weiteren Gesprächsangebote mehr erhalten zu wollen. Die Pflicht, ein Beratungsgespräch anzubieten, sollte auch dann gelten, wenn der Verbraucher bei einer vorangegangenen Überziehung bereits ein Beratungsangebot wahrgenommen hat, da die erneute Überziehung des Kontos auf einen erhöhten Beratungsbedarf hinweist.

17. Zu Artikel 1 Nummer 22 (§ 504a Absatz 2 Satz 4 BGB)

In Artikel 1 Nummer 22 ist § 504a Absatz 2 Satz 4 wie folgt zu fassen:

"Der Ort und die Zeit des Beratungsgesprächs sowie das Beratungsergebnis sind zu dokumentieren und dem Darlehensnehmer in Textform zur Verfügung zu stellen."

Begründung:

Die Dokumentation der Beratung ist nur von eingeschränktem Nutzen, wenn sie nicht auch das Beratungsergebnis enthält und lediglich beim Darlehensgeber verbleibt. Die Erweiterung der Dokumentation um das Ergebnis des Beratungsgesprächs und Übermittlung an den Darlehensnehmer gewährleisten, dass die Beratung ergebnisorientiert erfolgt. Vor allem mit Blick auf eine weitere Beratung des überschuldeten Verbrauchers durch andere Stellen ist es sinnvoll, wenn das Beratungsergebnis festgehalten und dem Kunden in Textform zur Verfügung gestellt wird.

Dokumentiert werden sollten insbesondere die dem Darlehensnehmer unterbreiteten Produktempfehlungen bzw. Alternativangebote sowie gegebenenfalls die aufgezeigten Konsequenzen einer weiteren Inanspruchnahme des Dispositionskredits oder die Hilfsangebote Dritter. Eine inhaltliche Dokumentation des Gesprächs selbst, insbesondere Angaben über die Bonität oder das Konsumverhalten des Darlehensnehmers, ist hiervon nicht umfasst.

18. Zu Artikel 1 Nummer 22 (§ 504a BGB)

- a) Der Bundesrat begrüßt, dass der Darlehensgeber den Darlehensnehmer in Fällen der Ver- oder Überschuldung auch auf Hilfsangebote Dritter wie etwa von Schuldnerberatungsstellen verweisen muss.

- b) Der Bundesrat bittet die Bundesregierung um Prüfung, ob und wie eine stärkere Einbeziehung der Kreditwirtschaft in die Finanzierung der unabhängigen Schuldnerberatung zu realisieren ist.

Begründung:

Der Gesetzentwurf sieht vor, dass Kreditinstitute Kunden unter bestimmten Voraussetzungen auf das Beratungsangebot einer geeigneten Stelle, u.a. auf die Möglichkeit einer unabhängigen Schuldnerberatung, aufmerksam machen müssen. Die Vermittlung an eine Schuldnerberatung ist bereits deshalb sinnvoll, weil diese den Kern des Problems - nämlich die Verschuldung selbst - angreift. Schuldnerberatungen leisten wertvolle Dienste und bieten Bankkunden Unterstützung, entweder frühzeitig die Verschuldung zu reduzieren oder auch später ein Insolvenzverfahren zu begleiten. Durch die stärkere Einbeziehung der Kreditwirtschaft in die Finanzierung der Schuldnerberatung soll diese einen Anteil zu deren Arbeit leisten. Dem Beispiel einiger Sparkassen folgend soll die Kreditwirtschaft so stärker ihrer sozialen Verantwortung gegenüber verschuldeten Kunden nachkommen.

19. Zu Artikel 1 Nummer 24 (§§ 505a ff. BGB),

Artikel 9 Nummer 3 (§ 18a KWG)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, wie die unbestimmten Rechtsbegriffe für die Kreditwürdigkeitsprüfung so konkretisiert werden können, dass nur die Verbraucher von Krediten ausgeschlossen werden, bei denen weder aufgrund der persönlichen Verhältnisse noch unter Berücksichtigung der Immobilie von einer Rückzahlung ausgegangen werden kann. Dabei bittet der Bundesrat, dafür Sorge zu tragen, dass die Kreditvergabe an bestimmte Zielgruppen (junge Familien, Senioren, Menschen mit stark schwankendem Erwerbseinkommen) nicht unnötig eingeschränkt wird.

Begründung:

Die Verwendung von unbestimmten Rechtsbegriffen erhöht das Risiko, dass bei der Gewährung von Krediten gegen das gesetzliche Verbot verstoßen wird, beträchtlich. Es ist deshalb zu befürchten, dass über die spätere Ausgestaltung in der Rechtsprechung hinaus die Vergabe von Krediten an bestimmte Gruppen von Verbrauchern unnötig stark eingeschränkt wird. Insbesondere die unbestimmten Rechtsbegriffe "wahrscheinlich" als Kriterium für die Rückzahlung und "hauptsächlich" bei der Frage, in welchem Umfang auf den Wert der Immobilie abgestellt werden darf, bergen diese Gefahr. Auch die zur weiteren

Eingrenzung dieser Begriffe verwendeten Begriffe (z. B. allein das Wort "Faktoren" in der Frage, welche Kriterien für die Rückzahlungsprognose relevant sind) sind so unbestimmt, dass ein erhebliches Restrisiko für den rechtlichen Bestand von Darlehensverträgen bleibt.

Dies könnte dazu führen, dass die Kreditvergabe an bestimmte Zielgruppen restriktiver gehandhabt wird, als gerade auch von der Politik gewünscht. Drei Fallgruppen seien exemplarisch herausgegriffen:

- Bei jungen Familien ist völlig unklar, ob die Darlehensgeber etwa einkalkulieren müssen, dass bei der Geburt von Kindern ein Elternteil von dem Recht auf Erziehungsurlaub Gebrauch macht. Der Wegfall eines Einkommens bei Doppelverdienern ändert die Kalkulation aber nur auf der Seite der persönlichen Voraussetzungen, nicht aber mit Blick auf den Wert der Immobilie. Das Ergebnis, dass junge Familien mit mittleren Einkommen auf Wohneigentum verzichten müssen, weil als Risiko-"Faktor" (§ 505b Absatz 2 BGB) die Möglichkeit von Erziehungsurlaub einkalkuliert werden muss, überzeugt nicht. Bei Einhaltung vernünftiger Beleihungsgrenzen (z. B. 80 Prozent in Artikel 125 CRR - Verordnung über Aufsichtsanforderungen an Kreditinstitute und Wertpapierfirmen) ergeben sich z. B. aus dem Wert der Immobilie Optionen, um diese Zeit zu überbrücken und die Darlehen zurückzuzahlen, wenn die Kinder größer sind. Würde der Gesetzgeber von der in Artikel 18 Absatz 3 Wohnimmobilienkreditrichtlinie vorgesehenen Option Gebrauch machen, im Falle von Neubauten ganz oder bei Bestandimmobilien für den Kostenanteil der Renovierung hauptsächlich auf den Wert der Immobilie abzustellen, wäre dieser Zielgruppe vermutlich schon sehr geholfen.
- Bei Senioren ist es ab einem gewissen Alter eher unwahrscheinlich, dass die statistische Restlebensdauer für die Rückzahlung eines Kredites für den kompletten altersgerechten Umbau einer Wohnung (Barrierefreiheit etc.) genügt. Besonders betroffen sind Personen mit kleinen Renten. Dies läuft den erklärten Zielen der Politik zuwider, wie sie etwa im Förderprogramm "altersgerecht umbauen" (Nummer 159) der KfW zum Ausdruck kommen. Unnötigerweise verbaut die vorgeschlagene Regelung dieser Gruppe die Chance, den Wert der Immobilie einzusetzen, um in den eigenen vier Wänden bleiben zu können. Die Wohnimmobilienkreditrichtlinie sieht in Artikel 18 Absatz 3 aus guten Gründen die Möglichkeit vor, bei Renovierungen auch dann einen Kredit zu gewähren, wenn er hauptsächlich auf den Wert der Immobilie gestützt wird.
- Bei Personen mit unregelmäßigem Einkommen (Inhaber von Zeitarbeitsverträgen, Künstler, Freiberufler, Selbständige etc.) ist es selbst bei einer Einkommenshöhe, die anderen Personengruppen (z. B. Angestellte im öffentlichen Dienst oder in Großunternehmen) den Erwerb von Wohneigentum völlig unproblematisch ermöglicht, für die Darlehensgeber überhaupt nicht abzuschätzen, wann die Rückzahlung im Lichte der noch fehlenden Rechtsprechung "wahrscheinlich" ist. Ein Abstellen auf den Wert der Immobilie unter Berücksichtigung vernünftiger Beleihungsgrenzen würde dieser Personengruppe den Erwerb von Wohneigentum nicht unnötig erschweren.

Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass sich der Immobilienerwerb durch die unbestimmten Rechtsbegriffe unnötig verteuert. Darlehensgeber werden dazu tendieren, die Restrisiken abzusichern, damit die Verträge Bestand haben. Die Regelung könnte sich als ungewolltes Konjunkturprogramm für die Versicherungswirtschaft erweisen, indem nicht nur der Absatz von Risikolebens-, Berufshaftpflicht- oder Erwerbsunfähigkeitsversicherungen gefördert wird. Möglicherweise wird in Zukunft für fast jeden Immobilier-Verbrauchercredit eine Kreditausfallversicherung verlangt werden. Die damit verbundenen Kosten werden gerade viele Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen vom Erwerb von Immobilien ausschließen.

20. Zu Artikel 1 Nummer 24 (§ 505a Absatz 1 BGB)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob bei echten Abschnittsfinanzierungen im Rahmen der Prolongation die nach § 505a Absatz 1 BGB-E geforderte Kreditwürdigkeitsprüfung unterbleiben beziehungsweise zumindest eingeschränkt werden kann.

Begründung:

Nach der jetzigen Formulierung des § 505a Absatz 1 BGB-E besteht die Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung auch vor Abschluss einer echten Anschlussfinanzierung. Dies würde zu einer Ungleichbehandlung der echten und unechten Anschlussfinanzierung führen. Es kann allerdings bezüglich der Notwendigkeit einer Kreditwürdigkeitsprüfung keinen Unterschied machen, ob es zu einem Neuabschluss eines Darlehensvertrages mit einem veränderten Sollzinssatz kommt, oder ob der Darlehensvertrag fortgeführt wird, der Sollzinssatz aber neu festgelegt wird. Die Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung bei der echten Anschlussfinanzierung würde sich im Fall einer Verschlechterung der Bonität nachteilig für den Verbraucher auswirken, da eine Anschlussfinanzierung unter Umständen scheitert und der Immobilieneigentümer gezwungen sein könnte, seine Immobilie zu verwerten, um das Darlehen tilgen zu können, wohingegen der Darlehensnehmer bei einer unechten Anschlussfinanzierung - selbst bei erheblichen Bonitätsproblemen - keinen Schwierigkeiten bei der Anschlussfinanzierung ausgesetzt wäre.

21. Zu Artikel 1 Nummer 24 (§ 505c Nummer 2 BGB)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob der in § 505c Nummer 2 BGB-E verwendete Begriff "Gutachter" durch den Begriff "Sachverständiger" ersetzt werden kann.

Begründung:

Nach § 505c Nummer 2 BGB-E haben Darlehensgeber, die grundpfandrechtlich oder durch Reallast besicherte Immobilier-Verbraucherdarlehen vergeben, 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.

§ 24 der Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Absatz 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (BelWertV) sieht für vorwiegend wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien, deren Finanzierungsvolumen den Betrag von 400 000 Euro nicht übersteigt (sogenannte Kleindarlehen), Erleichterungen hinsichtlich der Qualifikations- und Erfahrungsbreite des wertermittelten Sachverständigen im Vergleich zum Gutachter vor (sogenannter sachkundiger Wertermittler).

Der sachkundige Wertermittler darf nicht identisch sein mit der Person, die die abschließende Kreditentscheidung trifft oder den Beleihungswert festsetzt (§ 24 Absatz 2 Satz 2 BelWertV), so dass grundsätzlich eine Unabhängigkeit vom Darlehensvergabeprozess und damit auch eine objektive Bewertung gegeben ist.

Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass sich im Verbraucherdarlehensbereich die Bewertung von privaten Wohnimmobilien, die über Kleindarlehen finanziert werden, durch sachkundige Wertermittler nicht bewährt hat.

Damit die Erleichterungen in § 24 BelWertV bei sogenannten Kleindarlehen beibehalten werden können, wird gebeten zu prüfen, ob der in § 505c Nummer 2 BGB-E verwendete Begriff des "Gutachters" durch den Begriff des "Sachverständigen" als Oberbegriff für den Gutachter und den wertermittelnden Sachverständigen ersetzt werden kann.

22. Zu Artikel 1 Nummer 26 (§ 507 Absatz 4 -neu- BGB)

In Artikel 1 ist Nummer 26 wie folgt zu fassen:

'26. § 507 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Satz 1 wird die Angabe "Satz 3" durch die Wörter "Satz 2 zweiter Halbsatz" ersetzt.
- b) Folgender Absatz 4 wird angefügt:

"(4) Ist das Teilzahlungsgeschäft unentgeltlich, gelten die §§ 491a, 492 Absatz 1 und 2, §§ 494, 495, 500 Absatz 2, § 505a Absatz 1 und § 508 nach Maßgabe des Satzes 2 entsprechend. Die vorvertraglichen Informationen nach § 491a und der Vertragsinhalt nach § 492 Absatz 2 dieses Gesetzes umfassen lediglich die Angaben nach Artikel 247 § 3 Nummer 1, 6, 7, 8 sowie 12 bis 15 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche." '

Begründung:

Auch bei unentgeltlichen Teilzahlungsgeschäften, sogenannten echten "Null-Prozent-Finanzierungen", besteht ein Bedürfnis nach einem Mindestmaß an Verbraucherschützenden Regelungen, um den Verbrauchern die Bedeutung der oftmals längerfristigen Verbindlichkeiten deutlich vor Augen zu führen und sie vor der Gefahr der Überschuldung zu schützen. Insbesondere mit der Einführung eines Widerrufsrechts und einer Kreditwürdigkeitsprüfung sollen Verbraucher davor bewahrt werden, sich durch Teilzahlungsabreden zu Kaufgeschäften verleiten zu lassen, die auf Grund ihrer Kumulation mit anderen Verbindlichkeiten ihre finanzielle Leistungsfähigkeit übersteigen.

23. Zu Artikel 1 Nummer 30 (§ 511 Absatz 3 Satz 2 BGB)

In Artikel 1 Nummer 30 ist § 511 Absatz 3 Satz 2 wie folgt zu fassen:

"Dem Darlehensnehmer sind

1. die Empfehlung oder der Hinweis,
2. eine detaillierte Aufstellung der der Beratung zugrunde gelegten und auf Geeignetheit für den Darlehensnehmer geprüften Produkte sowie
3. die konkreten Gründe für die Empfehlung oder den Hinweis

auf einem dauerhaften Datenträger zur Verfügung zu stellen."

Begründung:

Um Verbraucherinnen und Verbrauchern ein späteres Nachvollziehen des Beratungsergebnisses zu ermöglichen und ihnen ggf. den Beweis einer möglichen Falschberatung zu erleichtern, sollen ihnen, neben der konkreten Empfehlung oder dem Hinweis, weitere Angaben auf einem dauerhaften Datenträger zur Verfügung gestellt werden. Sowohl eine detaillierte Aufstellung der der Beratung zugrunde gelegten und auf Geeignetheit für den Darlehensnehmer geprüften Produkte, als auch die Gründe für die Empfehlung oder für den Hinweis sind dem Darlehensgeber auf Grund der Beratungsleistung bekannt. Daher dürfte die Zurverfügungstellung dieser Angaben für Darlehensgeber lediglich einen nicht nennenswerten Aufwand bedeuten, Verbraucherinnen und Verbrauchern jedoch einen erheblichen Mehrwert bringen.



24. Zu Artikel 1 Nummer 30 (§ 511 Absatz 3 BGB)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob in § 511 Absatz 3 BGB als Ziel der Beratung aufgenommen werden kann, dass unter den zu empfehlenden Produkten im Regelfall eines mit einer langfristigen Zinsbindung (zehn Jahre) sein sollte. Falls eine solche Empfehlung etwa in Zeiten sinkender Zinsen ausnahmsweise nicht sinnvoll sein sollte, sollten den Verbrauchern die Vor- und Nachteile langfristiger Zinsbindungen aufgezeigt werden.

Begründung:

Langfristige Zinsbindungen bieten ein hohes Maß an Planungssicherheit und verschaffen in Zeiten steigender Zinsen den Verbrauchern die Chance, sich auf einen Zinsschritt vorzubereiten und Vorsorge zu treffen. Das in Deutschland gängige, auf Langfristigkeit ausgerichtete Festzinsfinanzierungsmodell bietet den Darlehensnehmern eine hohe Flexibilität bei gleichzeitig optimaler Planbarkeit, wirtschaftlicher Sicherheit und gesamtwirtschaftlicher Stabilität.

Studien der Europäischen Rechtsetzungsbehörden bestätigen, dass das System langfristiger und deshalb kalkulierbarer und krisensicherer Zinsbindungen wesentlichen Anteil daran hatte, dass Deutschland in der Finanzkrise weit weniger stark getroffen wurde als andere europäische Länder. In diesem Sinn hat die European Banking Authority in einem Konsultationspapier unter Berufung auf eine Studie der Weltbank jüngst darauf hingewiesen, dass Kreditnehmer mit variablen Darlehen einem erhöhten Zahlungsausfall unterliegen und sich ändernde Zinssätze ebenso gravierende Auswirkungen haben wie Veränderungen der Einkommensverhältnisse.

25. Artikel 7 Nummer 4a -neu- (§ 34 Absatz 3 -neu- GewO)

In Artikel 7 ist nach Nummer 4 folgende Nummer 4a einzufügen:

'4a. In § 34 wird Absatz 3 wie folgt gefasst:

"(3) Sind seit dem Ablauf des Jahres, in dem das Pfand verwertet worden ist, drei Jahre verstrichen, so verfällt der Erlös an den Fiskus des Landes, in dem die Verpfändung erfolgt ist, wenn nicht ein Empfangsberechtigter sein Recht angemeldet hat." '

Begründung:

Den unmittelbaren gesetzlichen Verfallsvorschriften in § 45 Absatz 3, §§ 88, 928 Absatz 2, § 981 Absatz 1, § 1964 BGB entsprechend sieht auch die mittelbare Regelung in § 34 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 GewO in Verbindung mit § 11 Absatz 1 Satz 2 PfandlV einen Verfall des Pfandüberschusses an den Fiskus vor. Da diese seit Jahrzehnten bestehende Regelung seit kurzem von einigen Pfandleihern gerichtlich angegriffen wird und das Bundesverwaltungsgericht Klärungsbedarf hinsichtlich der Frage gesehen hat, ob die mittelbare Regelung eine hinreichende Ermächtigungsgrundlage sei, soll zur Klarstellung der Rechtslage auch bei Pfandleihern eine unmittelbare gesetzliche Bestimmung in der Gewerbeordnung geschaffen werden. Eine Änderung der jahrzehntealten Rechtslage erfolgt nicht. Auch wird nicht in Rechte der Pfandleiher eingegriffen, denn nach § 1247 Satz 2 BGB tritt der Erlös und der gegebenenfalls bestehende Pfandüberschuss an die Stelle des Pfandes und steht damit dem Verpfänder beziehungsweise gegebenenfalls dem Eigentümer des Pfandes zu. In Anpassung an die geänderten allgemeinen Verjährungsregelungen und die Norm des § 981 BGB wird lediglich die bislang nach § 5 Absatz 1 Nummer 2 PfandlV geltende Frist von zwei auf drei Jahre verlängert.

26. Zu Artikel 7 Nummer 6 (§ 34i Absatz 5 GewO)

Der Bundesrat spricht sich für eine verstärkte Orientierung der Beratung durch Immobiliendarlehensvermittler an der individuellen Lebenssituation des Verbrauchers aus. Der Immobiliendarlehensvermittler sollte Verträge heranziehen müssen, die nicht nur der Finanzierungsart und -höhe und der Immobilie entsprechen, sondern auch nach den individuellen Umständen, wie Einkommen, Bedürfnissen und regelmäßigen Ausgaben vergleichbar sind. Daher bittet der Bundesrat um Prüfung, wie diese Faktoren stärker im Gesetz Einfluss finden können.

Begründung:

Das Beratungsergebnis der unabhängigen Beratung durch Immobiliendarlehensvermittler ist entscheidend von der Aussagekraft der vergleichsweise herangezogenen Verträge abhängig. Die Qualität der Beratung hängt davon ab. Daher sollten schon die Anforderungen an die Beratung so gefasst sein, dass der Verbraucher nicht nur oberflächlich eine "unabhängige", sondern auch eine inhaltlich verwertbare Beratung erhält. Die Forderung nach "entsprechenden" Verträgen im Gesetzentwurf wird dem nicht gerecht. Es bleibt eine Schutzlücke hinsichtlich der individuellen Situation des Verbrauchers. Diese ist nicht notwendig zu berücksichtigen. "Entsprechende" Verträge können auch solche sein, die den Kredit als Vergleichsobjekt heranziehen. Die Beratung sollte sich

aber individuell auf die Lebenssituation des Verbrauchers beziehen. Daher sollte geprüft werden, ob sich die Formulierung des § 34i Absatz 5 der Gewerbeordnung stärker auf die individuelle Lebenssituation des Verbrauchers zuschneiden lässt.

27. Zu Artikel 7 Nummer 6 (§ 34j Absatz 1 Nummer 3 GewO)

In Artikel 7 Nummer 6 sind in § 34j Absatz 1 Nummer 3 nach den Wörtern "erforderliche Haftpflichtversicherung" die Wörter "und die gleichwertige Garantie" einzufügen.

Begründung:

Gemäß § 34i Absatz 2 Nummer 3 GewO kann der Gewerbetreibende anstelle des Nachweises einer Berufshaftpflichtversicherung den Nachweis einer gleichwertigen Garantie vorlegen. Unklar ist, was genau unter der "gleichwertigen Garantie" zu verstehen ist. Während nach der Ermächtigungsnorm des § 34j Absatz 1 Nummer 3 GewO Umfang und inhaltliche Anforderungen an die Berufshaftpflichtversicherung durch Rechtsverordnung konkretisiert werden können, fehlt eine entsprechende Bestimmung für Detailregelungen in Bezug auf die gleichwertige Garantie. Auch aus den unionsrechtlichen Vorgaben können zum Wesen einer gleichwertigen Garantie keine Erkenntnisse abgeleitet werden. Die mit dem Vollzug betrauten Erlaubnisbehörden werden mit einer Vielzahl von Rechtsfragen konfrontiert werden, etwa nach welchen Kriterien sich die Wirksamkeit einer gleichwertigen Garantie bestimmt, wer eine solche Garantie abgeben kann, ob diese von einem Garantiegeber mit Sitz im Inland oder in der Europäischen Union erklärt werden muss oder ob die Bestimmungen der §§ 113 ff. des Versicherungsvertragsgesetzes auf gleichwertige Garantien anwendbar sein sollen. Diese Fragen sollten aus Gründen der Rechtssicherheit ebenfalls durch Rechtsverordnung geregelt werden. Daher ist die Verordnungsermächtigung in § 34j Absatz 1 Nummer 3 GewO entsprechend zu ergänzen.

28. Zu Artikel 7 Nummer 15a -neu- (§ 157 Absatz 3 Satz 4 GewO)

In Artikel 7 ist nach Nummer 15 folgende Nummer 15a einzufügen:

'15a. In § 157 Absatz 3 Satz 4 werden nach dem Wort "Sachkundeprüfung" die Wörter "für die Produktkategorien der Erlaubnis nach § 34f Absatz 1, die bis zum 1. Januar 2015 beantragt wurde" eingefügt.'

Begründung:

Mit der Ergänzung soll eine Rechtsunsicherheit hinsichtlich der Reichweite der Übergangsvorschriften für Finanzanlagenvermittler beseitigt werden, die nach Inkrafttreten des Kleinanlegerschutzgesetzes vom 3. Juli 2015 (BGBl. I S. 1114) entstanden ist. Durch dieses Gesetz wurde der Begriff der Vermögensanlage nach § 1 Absatz 2 des Vermögensanlagegesetzes um partiarische Darlehen, Nachrangdarlehen und sonstige Anlagen, die einen Anspruch auf Verzinsung und Rückzahlung gewähren oder im Austausch für die zeitweise Überlassung von Geld einen vermögenswerten auf Barausgleich gerichteten Anspruch vermitteln (Nummern 3, 4 und 7), erweitert. Im Zuge dieser gesetzlichen Änderung möchten viele Gewerbetreibende ihre bestehende Erlaubnis als Finanzanlagenvermittler um die Produktkategorie des § 34f Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 GewO unter erneuter Berufung auf die Nichterforderlichkeit der Sachkundeprüfung erweitern. Um die im Zusammenhang mit der Reichweite von § 157 Absatz 3 Satz 4 GewO entstandene Rechtsunsicherheit zu beseitigen und damit verbundene Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden, soll ein deklaratorischer Nebensatz eingefügt werden, dass die Berufung auf diese Bestimmung nur für die Produktkategorien der Erlaubnis nach § 34f GewO gilt, die bis zum 1. Januar 2015 beantragt wurde. Dies ergibt sich aus der Stichtagsregelung des § 157 Absatz 3 Satz 2 GewO sowie aus der Rechtsnatur des § 157 Absatz 3 Satz 4 GewO als Übergangsregelung zu § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummern 2 und 3 GewO a. F. Eine Perpetuierung der Nichterforderlichkeit der Sachkundeprüfung für die Zukunft ("Einmal sachkundig, immer sachkundig") ist mit dieser Klarstellung nicht verbunden.

29. Zu Artikel 7 Nummer 16 (§ 160 Absatz 1 und 2 GewO)

In Artikel 7 Nummer 16 ist in § 160 Absatz 1 und 2 jeweils nach den Wörtern "§ 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer" die Angabe "1 und" zu streichen.

Begründung:

Die Übergangsregelung des § 160 GewO gilt nur für Gewerbetreibende, die nicht nur eine Erlaubnis als Darlehensvermittler (§ 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 GewO), sondern ebenfalls eine Erlaubnis als Immobilienmakler (§ 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 GewO) nachweisen können. Hintergrund dürfte das Urteil des VGH Mannheim vom 29. April 1997 - 14 S 898-96 - sein, welches für die Vermittlung von grundpfandrechtlich gesicherten Darlehen auch eine Erlaubnispflicht nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 GewO fordert. Es ist zu bezweifeln, dass diese Entscheidung bundeseinheitlich umgesetzt wurde. Außerdem sind durchaus Fälle von Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen denkbar, in denen gerade keine Bestellung von Grundpfandrechten erfolgt. Immobiliendarlehensverträge müssen nicht zwingend durch Grundpfandrechte gesichert werden (siehe auch § 491 Absatz 3 Satz 1 BGB, der zwei Alternativen hat). Denkbar sind auch andere Formen von Sicherheiten wie eine selbst-

schuldnerische Bürgschaft, ein Pfandrecht oder eine Forderungsabtretung. Auf diese Konstellation findet das Urteil des VGH Mannheim keine Anwendung. Vor diesem Hintergrund sollte auf das Vorliegen einer Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 GewO als zwingende Voraussetzung für die Übergangsvorschrift des § 160 GewO verzichtet werden.

30. Zu Artikel 8 Nummer 4 bis 7 (§§ 6 bis 6c PAngV)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob die Zuständigkeit für die Überwachung der Einhaltung der Regelungen zu Preisangaben bei Verbraucherdarlehen und der Werbung für Verbraucherdarlehen sowie für die Verfolgung und Ahndung von entsprechenden Ordnungswidrigkeiten auf die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) übertragen werden sollte.

Begründung:

Die Überwachung der Einhaltung sämtlicher Vorschriften der Preisangabenverordnung sowie die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten obliegt den zuständigen Landesbehörden. Diese dezentrale Struktur der Überwachung und Verfolgung ist im Bereich des Kreditwesens nicht zielführend.

Eine wirkungsvolle Überwachung der Einhaltung der Vorschriften zu Preisangaben bei Verbraucherdarlehen und der Werbung für Verbraucherdarlehen setzt neben umfangreichem Spezialwissen auch eine hohe Prüfungsintensität bei den zu überwachenden Kreditinstituten voraus. Ein Verstoß gegen die Vorschriften der Preisangabenverordnung wird häufig erst nach Einblick in und Auswertung von zahlreichen Verbraucherdarlehen einschließlich der Überprüfung im Kreditinstitut vorliegender Geschäftsunterlagen festgestellt werden können.

Eine Übertragung der Zuständigkeit für die Überwachung der Einhaltung der für Preisangaben bei Verbraucherdarlehen und der Werbung für Verbraucherdarlehen geltenden Vorschriften auf die BaFin ist auch geboten, weil diese in aller Regel überregionalen Charakter haben. Die Ermittlung der Gesamtkosten von Verbraucherdarlehen nach Maßgabe der §§ 6 ff. und der Anlage zu § 6 der Preisangabenverordnung stellt einen hochkomplexen Prozess dar, der von den Instituten oder Filialen vor Ort in der Regel nicht selbständig bewältigt werden kann. Neben juristischer Begleitung ist der Einsatz finanzmathematischer Verfahren und erheblicher Aufwand im Bereich der EDV erforderlich. Die entsprechenden Berechnungen werden daher bei allen Institutsgruppen in aller Regel in jeweils einheitlichen Rechenzentren zentral durchgeführt und den einzelnen Instituten oder Filialen standardmäßig als Anwendung zur Finalisierung der einzelnen Darlehensverträge in Form der Eingabe der jeweiligen Variablen zur Verfügung gestellt.

Die gegenwärtige, dezentrale Überwachungsstruktur der Preisangaben für Verbraucherdarlehen ist auch unter Verbraucherschutzgesichtspunkten unbefriedigend. Viele Kreditinstitute treten, insbesondere über das Internet, deutschland- oder europaweit beziehungsweise international auf, und sprechen Verbraucher im Rahmen der Werbung für ihre Produkte an.

Für die Kreditwirtschaft selbst wird die zentrale Überwachung der Einhaltung der entsprechenden Regelungen der Preisangabenverordnung mit erheblichen Vorteilen und mehr Rechtssicherheit verbunden sein, da bundesweit ein zentraler Ansprechpartner zur Verfügung steht.

Mit dem am 10. Juli 2015 in Kraft getretenen Kleinanlegerschutzgesetz (BGBl. I Seite 1114) ist der BaFin auch der kollektive Verbraucherschutz als Bestandteil ihrer Aufsichtstätigkeit übertragen worden (§ 4 Finanzdienstleistungsaufsichtsgesetz). Dazu kann die BaFin gegenüber allen Unternehmen, die ihrer Aufsicht unterliegen, Anordnungen treffen, die geeignet und erforderlich sind, um verbraucherschutzrelevante Missstände zu verhindern oder zu beseitigen. Die Vorschriften der Preisangabenverordnung zu Kreditpreisangaben und zur Werbung für Kreditverträge sollen die Verbraucher besser vor so genannten Lockvogelangeboten und intransparenter Preisgestaltung schützen. Die Überwachung der Einhaltung der für Kreditinstitute geltenden verbraucher-schützenden Vorschriften der Preisangabenverordnung steht damit in einem unmittelbaren Sachzusammenhang zu den der BaFin neu übertragenen Aufsichtsfunktionen. Nach Maßgabe des § 4 Absatz 1 Satz 2 Finanzdienstleistungsaufsichtsgesetz können die Aufgaben der BaFin nach anderen Bestimmungen noch erweitert werden.

Der Bundesrat erinnert an seine Beschlüsse vom 7. Mai 2010, BR-Drucksache 157/10 (Beschluss) und vom 6. Juli 2012, BR-Drucksache 328/12 (Beschluss), in denen er bereits gefordert hatte, die Zuständigkeit für die Überwachung der Einhaltung der für die Preisangaben bei Krediten und die Werbung für Kredite geltenden Vorschriften auf die BaFin zu übertragen.

31. Zu Artikel 8 Nummer 4 Buchstabe d (§ 6 Absatz 3 Satz 4 -neu-,  
Absatz 4 Nummer 2 PAngV)

In Artikel 8 Nummer 4 Buchstabe d ist § 6 wie folgt zu ändern:

a) Dem Absatz 3 ist folgender Satz 4 anzufügen:

"Werden im Zuge des Angebotes Versicherungen oder andere Zusatzleistungen mit angeboten, die keine Voraussetzung für den Abschluss des Verbraucherdarlehensvertrages sind, so ist jede optionale Zusatzleistung wie ein eigenständiges Angebot mit dieser Option zu verstehen und für jede weitere mögliche Kombination von Darlehen und Zusatzleistung jeweils ein eigener effektiver Jahreszins darzustellen, der die Darlehenskosten unter Einbeziehung der Zusatzleistung ausweist."

- b) Absatz 4 Nummer 2 ist zu streichen.

Begründung:

In § 6 Absatz 3 PAngV ist der neue Satz 4 anzufügen, damit Verbraucher immer Preisklarheit haben und Preise einwandfrei vergleichen können. Dafür ist es am Ende unerheblich, ob eine Restschuldversicherung optional oder obligatorisch angeboten wurde. Eine Preisangabe mittels Effektivzinsangabe ist jeweils mit und ohne Versicherungsschutz vorzuschreiben. Entscheiden sich Verbraucher für eine Option, ist sie Bestandteil dieses Angebotes. Damit wird Transparenz über die Kosten von Restschuldversicherungen und erstmalig sogar eine Vergleichbarkeit - und potenziell einen Preiswettbewerb - mit anderen Kreditangeboten mit Restschuldversicherung geschaffen.

§ 6 Absatz 4 Nummer 2 PAngV ist zu streichen, um die Ausnahme von optionalen Versicherungen aus der Berechnung des effektiven Jahreszinses aufzuheben.

32. Zu Artikel 8 Nummer 4 Buchstabe d (§ 6 Absatz 3 und 4 PAngV)

Der Bundesrat bittet die Bundesregierung, weitere Maßnahmen zu prüfen, um sicherzustellen, dass Verbraucherinnen und Verbraucher beim Abschluss der Restschuldversicherung die freie Anbieterwahl und die Möglichkeit haben, verschiedene Angebote transparent zu vergleichen.

Begründung:

Die Verbraucherzentralen Hessen und Sachsen kommen in ihrer Untersuchung zu dem Ergebnis, dass es aus Verbrauchersicht keinen Wettbewerb um Restschuldversicherungen gibt. Potenziellen Kreditnehmern wird von der Bank nur das Versicherungsangebot des kooperierenden Versicherers offeriert. In diesem Zusammenhang hat die europäische Versicherungsaufsicht EIOPA festgestellt, dass der Abschluss dieser Versicherungen stets im Kontext des Kreditvertrages und über den Kreditgeber erfolge und einen Preis-Leistungs-Wettbewerb um diese Zusatzleistung verhindere (EIOPA Opinion on Payment Protection Insurance, 28. Juni 2013).

Zwar geht aus den statistischen Zahlen der BaFin hervor, dass die Neuabschlüsse solcher Versicherungen in den letzten Jahren zurückgegangen sind. Dennoch schließen Verbraucher in Deutschland pro Jahr immer noch circa 300 000 neue Verträge ab.

### 33. Zu Artikel 9 Nummer 3 (§ 18a KWG)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren im Gesetzestext klarzustellen, dass die Regelungen des § 18a KWG keine Anwendung auf Förderkredite finden.

#### Begründung:

In der Begründung zu Artikel 9 Nummer 3 des Gesetzentwurfs wird dargelegt, dass von den Regelungen des § 18a KWG Förderkredite gemäß § 491 Absatz 2 Satz 2 Nummer 5 BGB nicht erfasst sein sollen. Dies sollte in § 18a KWG selbst zum Ausdruck gebracht werden, um für die betroffenen Institute die als Planungsgrundlage erforderliche Rechtssicherheit zu schaffen.

Da § 18a KWG generell die Kreditwürdigkeitsprüfung bei Verbraucherdarlehen und Finanzierungshilfen regelt, sollte sichergestellt sein, dass die klarstellende Ausnahmeregelung sowohl für Immobilier-Förderdarlehen als auch für sonstige Förderdarlehen gilt.

### 34. Zu Artikel 9 Nummer 3 (§ 18a Absatz 3 KWG)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob es sachgerecht ist, im Rahmen des § 18a Absatz 3 KWG, in dem die Grundlage für die Kreditwürdigkeitsprüfung definiert wird, Bezug auf die am 1. Juni 2015 von der EBA veröffentlichten Dokumente mit finalen Leitlinien zur Wohnimmobilienkreditrichtlinie zu nehmen.

#### Begründung

Nach § 18a Absatz 1 Satz 2 KWG darf das Kreditinstitut den Verbraucherdarlehensvertrag nur abschließen, wenn aus der Kreditwürdigkeitsprüfung hervorgeht, dass bei einem Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag keine erheblichen Zweifel an der Kreditwürdigkeit bestehen und dass es bei einem Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag wahrscheinlich ist, dass der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen nachkommt. Darüber hinaus sieht § 505d Absatz 1 BGB zivilrechtliche Sanktionen in Form der Zinsermäßigung sowie der Möglichkeit des außerordentlichen Kündigungsrechts des Darlehensnehmers bei Verstoß des Darlehensgebers gegen die Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung vor.

Grundlage für die Kreditwürdigkeitsprüfung können nach § 18a Absatz 3 KWG Auskünfte des Darlehensnehmers und erforderlichenfalls Auskünfte von bestimmten Stellen sein. Dabei ist das Kreditinstitut verpflichtet, die Informationen in angemessener Weise zu überprüfen.



Weitere Vorgaben an die Kreditwürdigkeitsprüfung sieht der Gesetzentwurf nicht vor.

Am 1. Juni 2015 veröffentlichte die EBA zwei Dokumente mit finalen Leitlinien zur Wohnimmobilienkreditrichtlinie. Die Leitlinien zur Beurteilung der Kreditwürdigkeit (EBA/GL/2015/11) definieren, welche Mindeststandards im Hinblick auf die Kreditwürdigkeitsprüfung eines Darlehensnehmers und eine entsprechende Dokumentation der Unterlagen einzuhalten sind. Die Leitlinien zu Zahlungsrückständen und Zwangsvollstreckung (EBA/GL/2015/12) legen Handlungskriterien für Kunden fest, die sich in Zahlungsverzug befinden. U. a. sollen die Gründe für den Zahlungsverzug untersucht werden und eingeleitete Maßnahmen sowie Abreden dokumentiert werden. Die Leitlinien sind ab dem 21. März 2016 - entsprechend dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie - anzuwenden.

Vor diesem Hintergrund ist der Bundesrat der Auffassung, dass eingehend überprüft werden sollte, ob die Vorgaben an die Kreditwürdigkeitsprüfung durch ein Kreditinstitut, die in § 18 Absatz 3 KWG vorgesehen sind, ausreichend sind, um Haftungsrisiken für die Kreditinstitute aufgrund unbestimmter Rechtsbegriffe zu vermeiden.