

Kreditvermittler soll nach dem Willen der EU schon bald auch ein zulassungs- und registrierungspflichtiger Beruf werden

Die Europäische Kommission hat am 31.3.2011 eine Richtlinie zur Regulierung der Hypothekemärkte in der Europäischen Union vorgeschlagen. Betroffen sind Kreditverträge über Wohnimmobilien. Nach dem Willen der EU sollen Beratung und Vermittlung künftig strikt getrennt und alles stärker reguliert werden, als bisher. Kreditvermittlung wird danach Zulassungspflichtig!

Die Europäische Kommission hat am 31.3.2011 eine Richtlinie zur Regulierung der Hypothekemärkte in der Europäischen Union vorgeschlagen. Betroffen sind Kreditverträge über Wohnimmobilien. Nach dem Willen der EU sollen Beratung und Vermittlung künftig strikt getrennt und alles stärker reguliert werden, als bisher. Kreditvermittlung wird danach Zulassungspflichtig!

Damit wird deutlich, dass zu den Geschäftsfeldern der Finanzdienstleistungen künftig Vermittler ohne Nachweis der Sachkunde kaum mehr Zugang haben werden. Dem § 34f Gewerbeordnung (GewO), der die Vermittlung geschlossener Fonds künftig reglementiert, folgt vermutlich noch in diesem Jahr die Regulierung der Honorarberatung im Rahmen der Finanzberatung in dem ebenfalls neu einzufügenden § 34g GewO, (ausgenommen davon bleibt die Versicherungsberatung). § 34g GewO wird aber vermutlich ähnliche Inhalte haben und Anforderungen stellen, wie für Versicherungsberater; z.B. das Provisionsannahmeverbot.

Der RL-Vorschlag ist in 10 einzelne Kapitel unterteilt. Die enthalten insgesamt 33 Artikel mit den spezifischen Regelungen. In den Anhängen I werden die Berechnungsgrundsätze für den effektiven Jahreszins vorgegeben und Anhang II enthält das Muster für ein Europäisches standardisiertes Merkblatt (ESIS) mit Hinweisen dazu in Teil B.

Die Inhalte des Richtlinienvorschlages im Kurzüberblick:

Kapitel 1,

Art. 1 des Vorschlages betrifft „die Festlegung eines Rahmens zur Regelung bestimmter Aspekte der auf Kreditverträge zur Finanzierung von Wohnimmobilien anwendbaren Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Mitgliedsstaaten sowie bestimmte Aspekte der aufsichtsrechtlichen Anforderungen an Kreditvermittler und Kreditgeber“ als Richtlinienzweck. Sie soll für Kreditverträge gelten, die entweder durch eine Hypothek oder durch eine vergleichbare Sicherheit bzw. durch ein Recht an Wohnimmobilien gesichert sind.

Kapitel 2 des Richtlinienvorschlages regelt die Anforderungen an **Kreditgeber** und **Kreditvermittler** gleichermaßen.

Kapitel 3 befasst sich mit den Informationspflichten und den vorvertraglichen Pflichten bei Abschluss von Kreditverträgen, mit Art. 10 werden den Kreditvermittlern Informationspflichten auferlegt, in Analogie zu denen in § 11 der Versicherungsvermittler-Verordnung (VersVermV).

Kapitel 4 trifft Regelungen zur Angabe des effektiven Jahreszinses (Berechnungsvorschriften dazu werden in der Anlage I festgelegt).

Kapitel 5 behandelt die Kreditwürdigkeitsprüfung.

Kapitel 6 bezieht sich auf den Zugang zu Datenbanken und verankert damit einen stärkeren Datenschutz.

Kapitel 7 geht auf die Beratung ein. Unter „**Beratung**“ versteht die Richtlinie **eine von der Kreditgewährung getrennte Dienstleistung**. Eine entsprechende Dienstleistung kann nur dann als Beratung angeboten werden, wenn das Entgelt desjenigen, der die Dienstleistung erbringt, für den Verbraucher klar ersichtlich ist. Dies kann im Wege zusätzlicher vorvertraglicher Informationen geschehen. Im Falle einer Beratung des Verbrauchers stellen die Mitgliedstaaten - über die Erfüllung der Anforderungen der Artikel 5 und 6 hinaus - sicher, dass Kreditgeber und Kreditvermittler

a) eine ausreichende Zahl von am Markt verfügbaren Kreditverträgen in Betracht ziehen, damit sie unter Berücksichtigung der Bedürfnisse, der finanziellen Situation und der persönlichen Umstände des Verbrauchers die am besten geeigneten Kreditverträge empfehlen können;

b) die erforderlichen Informationen über die persönliche und finanzielle Situation, Präferenzen und Ziele des Verbrauchers erhalten, damit sie geeignete Kreditverträge empfehlen können. Die entsprechende Bewertung muss sich zum betreffenden Zeitpunkt auf aktuelle Informationen und realistische Annahmen bezüglich der Situation des Verbrauchers während der Laufzeit des angebotenen Kreditvertrags stützen.

Spätestens jetzt wird den Kennern der Branche klar: die Versicherungsvermittler-Richtlinie 2002/98/EG stand hier „Pate“. Dort gelten solche Details für Versicherungsmakler und sind seit dem 22.5.2007 im Versicherungsvertragsgesetz festgeschrieben. Dabei stellt sich die Frage, wie Banken und Sparkassen diese Anforderungen an die Beratung erfüllen wollen? Sind sie doch primär daran interessiert, den hauseigenen Kredit an den Mann und/oder die Frau zu bringen. Bekommt der Interessent dort also künftig keine Beratung mehr? Findet in Banken künftig nur noch Produktverkauf statt (was böse Zungen ja ohnehin schon zumindest überwiegend unterstellen) oder wird man die „interne Vertriebsstruktur“ diesen Erfordernissen anpassen? Dann aber müssten auch diese Vermittler sich womöglich auch gegen das Produkt ihres Geschäftsherrn entscheiden. Das scheint noch nicht zu Ende gedacht. Hier dürfte folglich dass letzte Wort noch nicht gesprochen sein. Eine Regelung, wie sie für die Ausschließlichkeitsvertreter der Versicherer getroffen wurde, ist daher durchaus denkbar und vertretbar. Kaum jemand wird von einer Bank oder Sparkasse eine unabhängige Beratung erwarten (dürfen).

Kapitel 8 des Richtlinienvorschlages enthält Vorschriften zur vorzeitigen Rückzahlung gewährter Kreditmittel. Danach gewährleisten die Mitgliedsstaaten, dass die Verbraucher ein gesetzliches oder vertragliches Recht haben, ihre Verbindlichkeiten aus einem Kreditvertrag vor Ablauf eines Vertrages zu erfüllen. In einem solchen Fall soll der Verbraucher das Recht haben, die Gesamtkosten des Kredites zu ermäßigen, die sich nach den Zinsen und den Kosten für die verbleibende Laufzeit des Vertrages richten (Stichwort: Vorfälligkeitsentschädigung, wozu der Bundesgerichtshof in mehreren Urteilen die Rechte der Darlehensnehmer stärkte, insbesondere zur Höhe der von Banken geforderten Entschädigungssummen). Hier erhalten die Mitgliedstaaten die Ermächtigung, spezielle Regelungen zu treffen. Die dürfen aber nicht dazu führen, dass die Verbraucherrechte übermäßig erschwert werden und die Regelungen dürfen keine übermäßigen Kosten verursachen.

Kapitel 9 regelt aufsichtsrechtliche Anforderungen an die Kreditvermittlung. Danach müssen unter anderem Kreditvermittler von einer zuständigen Behörde in ihrem Herkunftsmitgliedstaat zugelassen worden sein. Kreditvermittler sind ferner zu registrieren und haben bestimmte berufliche Anforderungen zu erfüllen.

Hier dürfte es wohl darauf hinauslaufen, dass die Banken und Sparkassen nach wie vor von der BaFin beaufsichtigt werden und die Berater/Vermittler durch die zuständige IHKn. Damit käme dort nach der Beaufsichtigung der Versicherungsberater (§ 34e GewO) und -vermittler (§ 34d

GewO) sowie der Finanzanlagenvermittler (§ 34f GewO) eine weitere Berufsgruppe hinzu.

Kapitel 10 Schlussvorschriften, wie z.B. Prüfungsregelungen, Streitbeilegungsverfahren zur Konfliktbewältigung und Übergangsfristen. Dabei wurde die unabhängige Beratung bei der Bau und Immobilienfinanzierung schon durch das Verbraucherkreditgesetz dahin gehend erschwert, dass Vermittler Beratungshonorare in die Effektivzinsberechnung einbeziehen müssen. Einige Banken haben daher den Vermittlern strengstens untersagt, neben der bankseitig gewährten Provision/Courtage ein Honorar für die Beratung zusätzlich zu erheben.

Wilfried E. Simon

Brückenstraße 22

D - 57647 Nistertal

Telefon +49 (0) 2661 - 94 95 - 81

Telefax +49 (0) 2661 - 94 95 - 82

Webseite: www.IGVM.de

E-Mail: wilfried.simon@IGVM.de

