

L-Bank · 76113 Karlsruhe

Ihr Zeichen: M 004/15 vom 05.01.2015

Bundesverband Öffentlicher Banken
Deutschlands
z.Hd. Frau Theisen-Wacket
z.Hd. Herrn Lücke
Lennéstraße 11
10785 Berlin

Ansprechpartner: Heiko Geisler
Telefon: 0721 150-1915
E-Mail: heiko.geisler@l-bank.de

Datum: 10. Februar 2015

**VÖB-Mitteilung M004/15 vom 05. Januar 2015 zum Referentenentwurf zur Umsetzung der Richtlinie zu Wohnimmobilienkreditverträgen
hier: Stellungnahme der L-Bank**

Sehr geehrte Frau Theisen-Wacket,
sehr geehrter Herr Lücke,

nachfolgend möchten wir zu dem vorliegenden Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie (Referentenentwurf) Stellung nehmen. Im Hinblick auf die engen europäischen Vorgaben und der Mindest- und Vollharmonisierung beschränken sich die Anmerkungen deshalb nur auf Punkte, die aus hiesiger Sicht angepasst werden könnten.

1. Förderkredite als Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag

a) Umfang der nicht geltenden Regelungen

Nach der Regelung des § 491 Abs. 3 Satz 4 BGB-neu ist auf Förder- Immobilier-Verbraucherdarlehensverträge nur § 491a Absatz 4 BGB-neu anwendbar. Hiermit soll klar gestellt werden, dass – mit Ausnahme zu erteilender vorvertraglicher Informationen mittels eines „verkürzten“ ESIS-Merkblattes – keine der in Kapitel 2 des BGB zu „Besondere Vorschriften für Verbraucherdarlehensverträge“ normierten Regelungen auf Förderkredite anwendbar sind.

Aufgrund der nicht nur im BGB erfolgten Neuregelungen wäre eine deutlichere Klarstellung wünschenswert, dass auch über das BGB (inklusive Vorschriften zu Kreditvermittlern) hinaus keine weiteren Regelungen anderer Rechtsnormen Anwendung finden sollen. Dies betrifft insbesondere das EGBGB (Art. 247), in dem unter anderem über das ESIS-Merkblatt hinaus vorgegeben wird, wie die vorvertraglichen Informationen zu erfolgen haben.

Die Geltung der PAngV auch für Förderkredite dürfte gewollt sein. Für die Geltung der PAngV spricht bereits die Begründung des Referentenentwurfs.

Unklar ist insbesondere, ob und in welchem Umfang auch der eingeführte § 18a KWG-neu für Förderkredite anwendbar sein soll. Bislang waren Förderkredite nicht als „Verbraucherdarlehensvertrag“ zu qualifizieren. Desgleichen fielen sie nach hiesiger Auffassung nicht unter den Begriff der entgeltlichen Finanzierungshilfe (vgl. § 506 BGB). Damit fand § 18 Abs. 2 KWG-alt keine Anwendung. § 18a KWG-neu spricht von Verbraucherdarlehensverträgen und von Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen. Zu beiden Begrifflichkeiten zählen nunmehr auch die Förderkredite im Immobiliarebereich. Wenn § 491 BGB-neu derartige Förderkredite vom Anwendungsbereich bestimmter Regelungen weitgehend ausnimmt, ist unklar, ob diese Ausnahme auch § 18a KWG-neu mit umfasst. Dies sollte klargestellt werden.

Darüber hinaus dürfte § 18a Abs. 7 KWG-neu (entsprechende Anwendung § 511 BGB-neu bei Beratung) auch nur auf Verbraucherdarlehen und entgeltliche Finanzierungshilfen anwendbar sein, obwohl dieser Absatz allgemein von „Krediten“ spricht. Hier wäre eine Klärstellung ebenfalls wünschenswert.

b) Doppelte vorvertragliche Informationen

Nach hiesiger Lesart gilt Art. 247 § 1 Abs. 2 Satz 5 EGBGB-neu nicht für Förderkredite im Immobiliarebereich. Entsprechend erfüllt die Übermittlung des „verkürzten ESIS-Merkblattes“ gemäß § 491a Abs. 4 BGB-neu nicht die Anforderungen des § 312d Abs. 2 BGB, soweit der Förderkredit im nichtstationären Handel, z.B. im Fernabsatz, abgeschlossen wird (keine Erstreckung der Gesetzlichkeitsfiktion). Damit wäre erforderlich, im Fernabsatz abgeschlossene Förderkredite mit zwei vorvertraglichen Informationen (verkürztes ESIS-Merkblatt und vorvertragliche Informationen nach Art. 246b EGBGB) zu versehen. Aus unserer Sicht sollte eine Regelung aufgenommen werden, die vermeidet, dass zum Förderkredit mit besonderen Vertriebsformen – also insbesondere im Fernabsatz – doppelt informiert werden muss.

2. Vorfälligkeitsentschädigung nach der ersten Sollzinsbindungsphase

Bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen soll es künftig nach § 500 Abs. 2 BGB ebenfalls ein jederzeitiges, vorzeitiges Rückzahlungsrecht für den Verbraucher geben. Dieses Recht ist zwar an ein berechtigtes Interesse des Darlehensnehmers geknüpft. Ein solches dürfte allerdings relativ einfach für einen Verbraucher vorliegen und nachweisbar sein.

Nach § 502 Abs. 1 Satz 1 BGB besteht zwar in einem solchen Fall ein Anspruch auf Vorfälligkeitsentschädigung. Dieser ist aber nach derzeit allgemein geltender Auffassung nur für eine erste Sollzinsbindungsphase möglich, da diese Regelung nach dem Wortlaut nur auf die erste Sollzinsbindungsphase anwendbar ist („wenn der Darlehensnehmer zum Zeitpunkt der Rückzahlung Zinsen zu einem bei Vertragsschluss vereinbarten, gebundenen Sollzinssatz schuldet“). Dies führte letztlich zum „Tod“ der unechten Abschnittsfinanzierung beim Immobiliarkredit. Regelmäßig schließt sich nämlich an die erste Sollzinsbindungsvereinbarung eine weitere, langfristige Vereinbarung über eine neue Sollzinsbindung (idR 10 Jahre) an. Das

Kreditinstitut trägt nun für jede zweite und jede weiter folgende Sollzinsbindungsphase das Risiko, auf dem Refinanzierungsschaden „sitzen zu bleiben“, soweit dem Kunden der (einfache) Nachweis gelingt, an der vorzeitigen Rückzahlung ein berechtigtes Interesse zu haben. Folge wäre, dass entweder nur noch Verträge mit echter Abschnittsfinanzierung oder nach der ersten Sollzinsbindungsphase nur noch Zinsvereinbarungen mit sehr kurzen Laufzeiten (oder veränderlichen Sollzinssätzen) angeboten würden. Dies liefe den langfristigen Finanzierungsinteressen von Verbrauchern zuwider.

Es ist deshalb notwendig, hierzu klarzustellen bzw. zu regeln, dass die Vorfälligkeitsentschädigung im Falle vorzeitiger Rückzahlung (und entgegen des derzeitigen Wortlauts des § 502 Abs. 1 Satz 1 BGB) auch für jede weitere (nach der ursprünglichen) Sollzinsbindungsvereinbarung verlangt werden kann.

3. Kopplungsgeschäfte

Im Hinblick auf die im Rahmen der Verbraucherrechterichtlinie aufgetretenen Unsicherheiten zur Definition und Auslegung des Begriffs „entgeltlicher Finanzdienstleistungen“ sollte klargestellt werden, dass kein Kopplungsgeschäft vorliegt, soweit der Kreditgeber als Sicherheit zum Immobiliendarlehensvertrag Vermögensgegenstände des Kreditnehmers oder von Dritten hereinnimmt und hierzu Sicherungsverträge/-vereinbarungen abschließt (bloße Sicherheitenhereinnahme). Dies sollte jedenfalls dann gelten, wenn der Kreditgeber

vom Kreditnehmer nicht ausschließlich den Abschluss oder die Aufrechterhaltung eigener Produkte verlangt, die dann als Sicherheit dienen sollen.

4. PAngV

a) Werbung

Trotz der Formulierung in der Begründung zum Referentenentwurf, dass bei jeglicher Form von Werbung für Verbraucherdarlehen – unabhängig von der Angabe von Zinsen und Kosten – der effektive Jahreszins anzugeben ist, wird nach hiesiger Lesart davon ausgegangen, dass damit nicht die reine „Imagewerbung“ gemeint sein kann. Entscheidend müsste sein, dass ein Kreditinstitut konkret „für den Abschluss eines Verbraucherdarlehensvertrages“ (so der Wortlaut des Gesetzes) wirbt. Eine Werbung, die ausschließlich zum Unternehmensimage geführt wird (z.B. Plakat mit Logo: „Ihre Förderbank“ oder „Die Bank an Ihrer Seite“; jedenfalls ohne Angaben zu Produkten), dürfte wohl nicht unter den Begriff „Werbung für den Abschluss eines Verbraucherdarlehensvertrages“ fallen und damit keine Angabepflicht zu einem effektiven Jahreszins auslösen. Hier wäre eine Klarstellung in der Begründung wünschenswert.

b) Definition unbefristete Verbraucherdarlehensverträge

Nach Anlage 2 (zu Artikel 8 Nummer 9 des Referentenentwurfs) ist geregelt:

Als unbefristete Verbraucherdarlehensverträge gelten für die Zwecke dieses Punkts Verbraucherdarlehensverträge ohne feste Laufzeit, einschließlich solcher Verbraucherdarlehen, bei denen der Verbraucherdarlehensbetrag innerhalb oder nach Ablauf eines Zeitraums vollständig zurückgezahlt werden muss, dann aber erneut in Anspruch genommen werden kann.

Nach hiesiger Auffassung sind Darlehensverträge in unechter Abschnittsfinanzierung und mit einem festgesetzten Tilgungssatz solche Darlehen, für die eine Zeit für die Rückzahlung des Darlehens (durch die vereinbarte Tilgung) bestimmt ist und mithin „befristet“ sind. Unklar ist trotz der obigen Definition, ob tatsächlich mit unbefristeten Verbraucherdarlehensverträgen eben nur solche im Sinne des § 488 Abs. 3 Satz 1 BGB bzw. auch des § 500 Abs. 1 Satz 1 BGB-alt gemeint sind (Darlehen, bei denen eine Zeit für die Rückzahlung nicht bestimmt ist). Eine Klarstellung wäre wünschenswert.

Für Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Barbara Bender-Wieland
Syndika



Heiko Geisler
Syndikus