



Mandanteninformation – 12. Juli 2016

Wichtige Änderungen für Immobiliendarlehensvermittler durch die Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie

Am 21. März 2016 trat das Umsetzungsgesetz zur Richtlinie über Wohnimmobilienkredite für Verbraucher (2014/17/EU) in Kraft. Die umfangreichen Regelungen betreffen nicht nur die eigentlichen Darlehensgeber, sondern auch Personen, die Darlehen gegenüber Verbrauchern vermitteln, deren Abschluss nachweisen oder auf andere Weise beim Abschluss behilflich sind, mithin die Darlehensvermittler.

I. Grundlagen

1. Darlehensvermittlungsvertrag

Neben den beiden in § 655a Abs. 1 BGB genannten Alternativen „Vermittlung“ (Nr. 1) und „Nachweis“ (Nr. 2) wurde § 655a Abs. 1 BGB um eine weitere Variante ergänzt. Eine „Darlehensvermittlung“ soll hiernach auch dann vorliegen, wenn der Unternehmer dem Verbraucher „auf andere Weise beim Abschluss eines Darlehensvertrages behilflich ist“ (Nr. 3). Damit wird klargestellt, dass auch Vorarbeiten und vorvertragliche Tätigkeiten in Bezug auf den Abschluss eines Darlehensvertrages von der Darlehensvermittlung erfasst sein können. Darlehensvermittler im Sinne dieser Vorschrift sind von sogenannten „Tippgebern“ abzugrenzen, die von § 655a BGB nicht erfasst werden, wobei hier die gestalterische Genauigkeit bei der Vertragsgestaltung für eine Abgrenzung entscheidend ist.

2. Informationspflichten

Darlehensvermittler unterliegen umfangreichen Informationspflichten. Sie sind gehalten, den Verbraucher mittels eines dauerhaften Datenträgers über vertragsbezogene Informationen, insbesondere über die verlangte Vergütung, sowie Entgelte oder sonstige Anreize und Nebenentgelte zu unterrichten. Darüber hinaus muss der Darlehensvermittler darlegen, ob er für einen oder mehrere Darlehensgeber oder unabhängig tätig ist.

Des Weiteren muss der Verbraucher vermittlerbezogene Informationen erhalten. Neben Angaben zur Person und der zuständigen Erlaubnisbehörde umfassen diese u.a. Angaben zu der Berechnungsmethode der Vergütung, ferner, ob Beratungsleistungen angeboten werden und welche Beschwerdeverfahren den Verbrauchern zur Verfügung stehen.

3. Gewerberechtliche Erlaubnis

Immobiliendarlehensvermittler benötigen darüber hinaus eine gewerberechtliche Erlaubnis nach § 34i GewO und müssen der zuständigen Behörde die für die Darlehensvermittlung erforderliche Sachkunde nachweisen. Dieser Nachweis kann sowohl über eine geeignete Berufsausbildung als auch über entsprechende Sachkundeprüfungen erfolgen. Gewerbetreibende müssen eine hinreichende Sachkunde ihrer Beschäftigten überprüfen, wenn diese im Rahmen ihrer Tätigkeit an der Vermittlung oder Beratung mitwirken oder in leitender Tätigkeit dafür verantwortlich sind. Vermittler müssen sich unverzüglich nach der Erlaubniserteilung in das Vermittlerverzeichnis eintragen lassen.

II. Darlehensberatung

Darlehensvermittler dürfen auch beratend tätig werden. In diesem Fall haben sie die Vorschriften für die Darlehensberatung (§ 511 BGB) zu berücksichtigen.

Der Darlehensvermittler ist gehalten, sich über den Bedarf, die persönliche und finanzielle Situation sowie über die Präferenzen und Ziele des Darlehensnehmers zu informieren, soweit dies für eine passende Empfehlung eines Darlehensvertrags erforderlich ist. Auf der Grundlage dieser Informationen und unter Zugrundelegung realistischer Annahmen hinsichtlich der Risiken, die für den Darlehensnehmer während der Laufzeit des Darlehensvertrags zu erwarten sind, ist eine ausreichende Zahl an Möglichkeiten auf ihre Geeignetheit für den Verbraucher zu prüfen.

Hierbei ist es nicht ausreichend, wenn der Vermittler im Rahmen der Geeignetheitsprüfung ausschließlich Darlehensverträge aus der Produktpalette eines einzi-

gen Darlehensgebers zugrunde legt. Er muss vielmehr eine ausreichend hohe Anzahl von am Markt verfügbaren Darlehensverträgen berücksichtigen. Einschränkungen ergeben sich indessen für gebundene Darlehensvermittler. Bei Verletzung dieser Pflichten drohen Schadensersatzansprüche.

III. Fazit

Die nationalen Regelungen zur Wohnimmobilienkreditrichtlinie enthalten nunmehr auch umfangreiche neue Vorgaben für Darlehensvermittler. Diese Neuerungen sind nicht lediglich klarstellender Natur, sondern betreffen wesentliche Aspekte der Vermittlertätigkeit, die nicht zuletzt Haftungsrisiken beinhalten und auch aufsichtsrechtliche Konsequenzen nach sich ziehen können.

Ihre Ansprechpartner:



Dr. Volker Lang
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht

Telefon: 0228 945945-0
E-Mail: lang@bkl-law.de



Alexander Pfisterer-Junkert
Rechtsanwalt

Telefon: 089 2441688-0
E-Mail: pfisterer-junkert@bkl-law.de



Dr. Stephan Schulz
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht

Telefon: 0228 945945-0
E-Mail: schulz@bkl-law.de



Dr. Jens Michael Störring, LL.M.
Rechtsanwalt

Telefon: 0228 945945-0
E-Mail: stoerring@bkl-law.de