

Regulierte Kreditvermittlung: Was kommt bis 2016?

Spätestens bis März 2016 ist die europäische Wohnimmobilienkreditrichtlinie in deutsches Recht umzusetzen. Für viele Kreditvermittler wird dann aus dem guten alten § 34c Gewerbeordnung der neue § 34i werden, mit weitreichenden Folgen.

Für Immobilienkredite gelten demnächst neue EU-weite Standards. Sie betreffen die Mitgliedstaaten selbst, die Kreditgeber sowie die Kreditvermittler und sollen den Verbraucherschutz stärken. Fünf Regelungsbereiche sind zu unterscheiden:

1. Maßnahmen der Mitgliedstaaten zur Verbesserung der „Finanzbildung der Verbraucher“
2. Grundsätzliche Wohlverhaltenspflichten für Finanzdienstleister und allgemeine Informationsstandards bei Kreditverträgen
3. Konkrete Regelungen bei der Anbahnung und Eingehung des Kreditvertrages
4. Zwingendes Recht zur Ausgestaltung der Kreditverträge selbst
5. Berufszulassungs- und Berufsausübungsregelungen für Kreditvermittler

Für welche Kredite gilt das neue Recht?

Anders als das Schlagwort Wohnimmobilienkredite nahelegt, umfasst die Richtlinie alle Kreditverträge, die durch eine Sicherheit, die üblicherweise für Wohnimmobilien gewährt wird, oder durch ein Recht an Wohnimmobilien besichert sind. Ebenfalls umfasst sind Kreditverträge, die für den Erwerb von Eigentumsrechten an einem Grundstück oder Gebäude bestimmt sind. Daher kommt es schon nach dem Wortlaut der Richtlinie nicht allein darauf an, ob der Kredit „für“ Wohneigentum aufgenommen wird, wenn nur (unabhängig vom Zweck) ein wohnungswirtschaftlich übliches Sicherungsmittel genutzt wird. Im Detail gibt es hiervon wiederum einige Ausnahmen. Eine Teilausnahme kann der nationale Gesetzgeber auch dann vorsehen, wenn die Immobilie nicht zur Eigennutzung vorgesehen ist und zur Fremdvermietung als Wohnraum dienen soll. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass der Kreditnehmer ein Verbraucher ist. Allerdings sind in Deutschland schon politische Stimmen laut geworden, welche den Anwendungsbereich der nationalen Neuregelung über den Wohnimmobilienmarkt hinaus und sogar auf kleine und mittlere Unternehmen als Kreditnehmer ausdehnen wollen. Insbesondere auch die generalisierende Anwendung der Berufszulassungs- und Berufsausübungsregelungen des neu zu schaffenden § 34i Gewerbeordnung auf alle Fälle der Kreditvermittlung steht derzeit im Raum.

Was muss künftig beachtet werden?

Allgemein gilt eine Wohlverhaltenspflicht, nach der die Interessen des Verbrauchers zu berücksichtigen sind. Der noch strengere Maßstab der Orientierung an dem „besten Interesse des Verbrauchers“ hat sich politisch nicht durchgesetzt. Auch

diese scheinbar „weichere“ Formulierung wird aber konkrete Folgen haben. Zum Beispiel folgt daraus zwar keine zwingende Festlegung auf künftig noch zulässige Vergütungsstrukturen, sodass auch die provisionsgestützte Vermittlung zulässig bleibt; allerdings darf diese nicht so gestaltet sein, dass dem Verbraucher nicht risikoadäquate Kredite empfohlen werden oder die Vergütungsstruktur Interessenkonflikte beim Vermittler hervorruft. Hierbei wird explizit der Fall genannt, dass die Vergütung nicht von der Zahl oder dem Anteil der genehmigten Anträge abhängig sein darf, sodass Zielvorgaben oder kontingentabhängige Provisionsstaffeln unzulässig werden dürften.

Weiterhin wird es ein grundsätzliches Verbot der Produktkoppelung geben, allerdings mit Ausnahmen. Versicherungen und klassische Sparprodukte können als Tilgungsinstrumente eingesetzt werden, Investmentanteile oder private Altersvorsorgeprodukte dürfen nur dann Teil eines Gesamtangebots mit dem Kredit sein, wenn sie primär als Einkommen im Ruhestand dienen und zusätzlich eine Sicherheit für den Kreditgeber bieten sollen. Auch für die Werbung, insbesondere mit Konditionen, gelten verschärfte Vorschriften, sodass künftig nur noch allgemeine Imagewerbung oder eine sehr präzise Konditionenwerbung zulässig sein wird.

Im Rahmen der konkreten Vertragsanbahnung wird es wiederum allgemein standardisierte Informationspflichten über die Kreditkonditionen, Kosten, Nebenleistungen und verbindliche Warnhinweise geben. Hier wird sich vieles wiederfinden, was bisher aus dem Bereich der nicht grundpfandrechtl. gesicherten Verbraucherkredite bereits bekannt ist. Dies gilt auch für eine gesetzliche Widerrufsfrist.

Beratung ist nicht zwingend, aber ...

Eine explizite Beratung des künftigen Kreditnehmers durch den Kreditvermittler ist nicht zwingend. Allerdings muss auf die fehlende Beratung ebenso deutlich hingewiesen werden wie auf den (gegebenenfalls eingeschränkten) Umfang der Produktpalette, wenn eine Beratung stattfindet. Bestimmte Schlüsselbegriffe dürfen auch nur noch im Rahmen einer unabhängigen Beratung benutzt werden. Um die Einhaltung dieser und weiterer Anforderungen dokumentieren zu können, muss der Vermittler nicht nur ein Produktinformationsblatt verwenden, das bei Krediten ESIS heißt. Auch das Beratungsprotokoll wird de facto zur Pflicht werden, um die Dokumentation der Erfüllung der umfangreichen Pflichten sicherzustellen bzw. die Belehrung darüber, inwieweit bestimmte Anforderungen nicht erfüllt werden (können).

Einen besonderen Raum nimmt auch zukünftig die Kreditwürdigkeitsprüfung ein. Denn der Vermittler hat nicht nur die ausdrückliche Pflicht, einschlägige Angaben vom Verbraucher einzuholen und kritisch zu überprüfen. Er muss auch einschlägige private und öffentliche Datenbanken abfragen, um die Bonität zu beurteilen. Insoweit werden die Mitgliedstaaten sogar verpflichtet, für einen freien Zugang der Kreditgeber zu entsprechenden Datenbanken zu sorgen. Ob damit noch Verbraucherschutz im Sinne der Stärkung der Eigenverantwortlichkeit betrieben wird oder vielmehr Kreditgeber und Vermittler in die Rolle eines „Aufpassers“ über den „unmündigen Verbraucher“ gedrängt werden, kann man durchaus kritisch sehen – ebenso wie die zwangsweise Verknüpfung mit Datenbanksystemen, bei denen der Datenschutz nicht erst seit der NSA-Affäre von vielen ernüchert gesehen wird.

Welche Zulassungshürden wird es geben?

Wen diese und weitere Anforderungen nicht schrecken, wird sich Gedanken um die Berufszulassungsvoraussetzungen machen müssen. Der gute alte § 34c wird insoweit nicht mehr reichen. Vieles ist jedoch aus § 34d bzw. § 34f schon bekannt.

Zunächst wird es wiederum ein öffentlich einsehbares Kreditvermittlerregister geben. Außerdem ist von den Gewerbeämtern die Zuverlässigkeit im gewerberechtlichen Sinne nachzuweisen. Auch hier wird es letztlich auf das – bereits bekannte – Fehlen schwerwiegender Negativmerkmale (einschlägige Vorstrafen, Insolvenz, etc.) ankommen.

Neu ist eine zwingende individuelle Berufshaftpflichtversicherung für die Kreditvermittlung. Dies gilt nur dann nicht, wenn der Vermittler an einen speziellen Kreditgeber gebunden ist und dieser für ihn garantiert. Auch insoweit wird es also eine Tied-Agent-Option geben. Die Höhe der Haftpflichtversicherung wird die EBA (European Banking Authority) bestimmen. Die EBA hat einen entsprechenden Vorschlag bis zum 21.09.2014 der Europäischen Kommission vorzulegen und die entsprechende Mindestdeckungssumme zunächst am 21.03.2018 und danach alle zwei Jahre wieder zu überprüfen. Das hiermit ein – durchaus beabsichtigter – Ausleseprozess bei den Kreditvermittlern eingeleitet wird, liegt auf der Hand.

Schließlich wird als sachliche Hürde eine Sachkundeprüfung hinzukommen. Den Mitgliedsstaaten bleibt ein großer Freiraum belassen, um die Ausbildung und Qualifikation von Kreditvermittlern zu regeln. Allerdings besteht grundsätzlich nicht nur die Pflicht zu einer einmaligen Sachkundeprüfung, sondern auch zu laufender Fortbildung. Statt der Sachkunde können entsprechende Berufsqualifikationen anerkannt werden. Ebenso ist – befristet bis zum 31.03.2019 – der Ersatz der Sachkundeprüfung durch eine Alte-Hasen-Regelung auf nationaler Ebene zulässig. Die einschlägigen Verbände diskutieren bereits jetzt hierüber mit den Vertretern aus der Politik.

Schließlich soll auch bei der Kreditvermittlung die Einhaltung der oben skizzierten Anforderungen laufend überwacht werden. Auch hier ist es denkbar, dass sich eine entsprechende Regelung zum Beispiel an der jetzt eingeführten Regelung nach § 24 FinVermV (Verordnung über die Finanzanlagenvermittlung) orientiert und jährliche Kosten für den Vermittler in ähnlicher Höhe nach sich zieht.

Ob man diese Entwicklung begrüßt oder bedauert – sie wird kommen. Wer ihr mit offenem Visier begegnet, wird feststellen, dass das Mehr an Regulierung nicht unbedingt nur Unbekanntes mit sich bringt, das nicht schon aus der Regulierung des Fonds- oder Versicherungsvertriebes bekannt wäre. Dieser Transfer sollte doch für den Profi kein Problem mehr sein, oder? ■



Von Rechtsanwalt Prof. Dr. Thomas Zacher MBA,
Zacher & Partner Rechtsanwälte und Professor im
Fachbereich Betriebswirtschaft an der FHDW