

Die Luft wird dünner

IMMOBILIENFINANZIERUNG Die sogenannte Wohnimmobilienkreditrichtlinie ist bis 2016 in deutsches Recht umzusetzen. Regulierung, Aufsicht und Haftung werden sich erheblich verschärfen. Ein aktuelles Urteil des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) gibt einen ersten Eindruck von den möglichen Folgen.

Die Umsetzung der am 4. Februar 2014 angenommenen EU-Richtlinie Wohnimmobilienkreditverträge beschäftigt die Branche. Auch die Tätigkeit von Immobilienmaklern sowie gegebenenfalls die Darlehensvermittlung insgesamt werden hierdurch zumindest mittelbar betroffen sein. Ein Schlaglicht hierauf wirft das Urteil des EuGH vom 27. März 2014 in der Rechtssache *Crédit Lyonnais* gegen *Fesih Kalhan*.

In dem noch auf der Grundlage des bisher geltenden Rechts entschiedenen Fall ging es um die Verwirkung des Zinsanspruchs der Bank unter Anwendung der sogenannten Verbraucherkreditrichtlinie in ihrer bisherigen Fassung. Der dort entschiedene Einzelfall wurde sicher richtig entschieden. Die tatsächliche Brisanz dieses Urteils liegt jedoch in den dort betonten Grundsätzen, wenn man sie mit den künftigen Anforderungen an die Kreditvermittlung nach der kommenden Wohnimmobilienkreditrichtlinie verbindet.

Gleichlaufende Interessen

Der EuGH hatte es als durchaus selbstverständlich vorausgesetzt, dass die finanzierende Bank automatisch und generell Informationen über den (künftigen) Kreditnehmer einzuholen hatte, und zwar nicht nur auf der Grundlage seiner eigenen Angaben. Insoweit mag mancher denken, dass dies auch der in Deutschland ohnehin schon gängigen Praxis entspricht. Allerdings sollten diese Maßnahmen nach dem EuGH nicht nur im eigenen Interesse der Bank geschehen, sondern gerade auch im Interesse des Kreditnehmers. Die Bank müsse letztlich durch eigenes Research den Kreditnehmer in seinem eigenen Interesse davor schützen, Kredite einzugehen, welche seine wirtschaftlichen Möglichkeiten überstiegen.

In Deutschland gilt bisher hingegen nach Gesetz und auch gerichtlicher Praxis noch bis auf wenige Sonderfälle der allgemeine Grundsatz, dass die Kreditwürdigkeit des Kunden von der Bank im ei-

genen Interesse und allenfalls im öffentlichen Interesse eines funktionierenden Finanzsystems geprüft wird. Einen allgemeinen Schutz vor eigenen wirtschaftlichen Fehlentscheidungen – oder etwas überspitzt formuliert eine Bevormundung in Kreditangelegenheiten durch den Vertragspartner – kennt das deutsche Recht bisher nicht. Dies wird sich mit der Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie, die bis 2016 im deutschen Recht zu verankern ist, vermutlich gründlich ändern. Was regelt nun die Richtlinie? Vier Bereiche können dabei unterschieden werden:

- allgemeine Informationsstandards und Wohlverhaltenspflichten
- vorvertragliche Pflichten des Kreditgebers in der Werbung und bei Vertragsanbahnung einschließlich bestimmter Aufklärungs- und Beratungspflichten
- zivilrechtlich zwingende Regelungen zum Kreditvertrag selbst
- Berufsregeln für Kreditvermittler, welche in Deutschland voraussichtlich in einen künftigen Paragraphen 34i Gewerbeordnung münden werden.

Diese Anforderungen müssen nach dem Text der Richtlinie in allen Fällen der Darlehensgewährung und -vermittlung berücksichtigt werden, bei denen eine Hypothek, Grundschuld oder vergleichbare Sicherheit an einer Wohnimmobilie gewährt wird.

Im Interesse Großbritanniens wurde zwar eine nationale Opt-out Lösung für solche Darlehen eingeführt, in denen das Darlehen für nicht selbst genutzten und vermieteten Wohnraum gewährt werden soll. In Deutschland wird hingegen auf politischer Ebene schon laut darüber nachgedacht, die „Umsetzung“ der Richtlinie nicht nur auf ihren Anwendungsbebereich zu beschränken, sondern die künftigen Regelungen im nationalen Recht auf alle Kredite zu beziehen, welche privaten oder semiprofessionellen Kreditnehmern gewährt werden, auch wenn sie nicht der Wohnimmobilienfinanzierung dienen.

Dies wäre europarechtlich zulässig, da die Standards einer Richtlinie zwar nicht unterschritten werden dürfen, eine verschärfende oder erweiternde Anwendung aber den Mitgliedsstaaten grundsätzlich freisteht. Zu den allgemeinen Wohlverhaltenspflichten wird es danach gehören, dass der Kreditgeber und Vermittler die Interessen des Verbrauchers bei der Kreditvergabe berücksichtigen muss, er also stets die Interessen seines Gegenübers zu berücksichtigen hat.

Form der Kreditvermittlung

Dazu gehört auch, dass die – weiterhin nicht grundsätzlich verbotene – provisiionsgestützte Kreditvermittlung so auszugestaltet ist, dass der Kreditvermittler dadurch nicht gehindert wird, dem Kreditnehmer einen objektiven Rat oder eine Empfehlung in seinem Sinne zu geben. Verkaufsziele oder an Mengenkontingenzen gestützte Provisionsstaffeln dürften damit zum Beispiel der Vergangenheit angehören.

Auch die Produktkopplung wird eingeschränkt werden, sodass der Kredit nur noch in bestimmten Fällen mit einer Versicherung, einem Investment- oder Sparprodukt (zwingend) verbunden werden kann. Allerdings wird hierbei auch das Interesse des Kreditgebers an entsprechenden Sicherheiten berücksichtigt. Bei den allgemeinen vorvertraglichen Informationspflichten wird vieles aus der schon bisher bekannten Welt der nicht durch Grundpfandrechte gesicherten Verbraucherkredite übernommen werden, einschließlich einer Widerrufsfrist.

Auch ein weiteres Informationsblatt bevölkert nun den Blätterwald, das dieses Mal ESIS heißt und alle Kreditinformationen einschließlich der Widerrufsbelehrung erhalten wird. Eine explizite Beratung des Kreditnehmers ist in der Endfassung der Richtlinie zwar nicht mehr zwingend vorgesehen, wobei jedoch wiederum an die Aufklärung über eine fehlende Beratung oder die nur eingeschränkte Aus-



Thomas Zacher: „Ab 2016 mutieren Kreditvermittler bei der Immobilienfinanzierung zu Beratern ihrer Kunden.“

wahl aus einer bestimmten Produktpalette hohe Anforderungen gestellt werden. Das Gleiche gilt für die Verwendung von Begriffen wie „unabhängiger Beratung“ oder „Berater“. Im Rahmen der in jedem Fall vorzunehmenden Kreditwürdigkeitsprüfung wird es zur ausdrücklichen Pflicht, nicht nur die Angaben des Kreditnehmers kritisch zu überprüfen, sondern auch gegebenenfalls externe Datenbanken und Informationsdienste zu nutzen.

Dazu soll auch der direkte Zugang der Finanzdienstleister zu staatlichen Informationsquellen erleichtert werden. Auch wenn im Erwägungsgrund 56 der Richt-

linie der demnach umfangreich vorzunehmenden Bonitäts- und Angemessenheitsprüfung keine zwingende drittschützende Wirkung beigemessen wird, liegt es doch sehr nahe, dass die zukünftige Regelungsdichte und der stark intensivierte Fokus auf den Schutz des Verbrauchers – auch vor sich selbst – dazu führen wird, dass Kreditgeber und Kreditvermittler gegenüber dem Kreditsuchenden zu einer Art „paternalistischer“ Grundhaltung gezwungen sein werden und auch im Bereich der Kreditvermittlung das umfassende Beratungsprotokoll schon aus Haftungsgründen Einzug halten wird.

Inhaltlich ist das künftige Recht auf teilweise oder komplette vorzeitige Rückzahlung durch den Kreditnehmer hervorzuheben. Auch die Vorfälligkeitsentschädigung in ihrer bisherigen Form wird der Vergangenheit angehören. Verlangen darf der Kreditgeber allerdings als Gegenzug zum Recht auf vorzeitige Rückzahlung eine „faire Kompensation für Kosten, die direkt und exklusiv auf der frühzeitigen Rückzahlung beruhen“.

Neue Berufsregeln für Vermittler

Details über deren Berechnung stehen noch nicht fest; Entsprechendes gilt für die derzeit diskutierte Frage, ob beim Zahlungsverzug eines Darlehensnehmers und daraufhin erfolglicher Kündigung durch die Bank eine Vorfälligkeitsentschädigung zusätzlich zum Verzugszins verlangt werden kann. Damit diese neuen Anforderungen auch alle eingehalten werden, wird es für Kreditvermittler neue Berufsregeln geben. Diese sehen u.a. vor:

- Mindeststandards für die Sachkunde, welche im Anhang III der Richtlinie konkret geregelt sind.
- Weiterhin ist eine Haftpflichtversicherung für alle Kreditvermittler erforderlich, soweit sie nicht als sog. Tied Agent an einen speziellen Kreditgeber gebunden sind und dieser für sie garantiert.
- Die Zuverlässigkeit im gewerberechtlichen Sinne ist ebenfalls nachzuweisen.
- Ein öffentlich einsehbares Vermittlerregister wird ebenfalls eingeführt werden.

Insgesamt wird sich ein neuer Paragraph 34i Gewerbeordnung sicher in weiten Teilen an den Neuregelungen der Paragraphen 34d beziehungsweise 34f orientieren. Die einschlägigen Verbände versuchen derzeit, auf die konkrete Ausgestaltung einer Alte-Hasen-Regelung für die bisherigen 34c-Vermittler im Sinne praxisnaher Lösungen einzuwirken. Dies wird längstens bis zum 21. März 2019 möglich sein. Auch wenn danach die Berufszulassungshürden nicht unüberwindlich sein werden – wer nach 2016 Darlehen oder kreditfinanzierte Immobilien vermitteln möchte, muss sich darauf einstellen, gesetzlich vom „Vermittler“ des Kredits zum Berater des Kunden, wenn nicht sogar zu dessen „Aufpasser“ zu mutieren. ■

Autor Prof. Dr. **Thomas Zacher** ist Partner der Kanzlei Zacher & Partner Rechtsanwälte in Köln und Professor an der FHDW Bergisch Gladbach.