

**Bundesbüro**

Verband Privater Bauherren e.V.  
Chausseestraße 8, 10115 Berlin

Telefon 030/278901-0  
Fax 030/278901-11

www.vpb.de  
info@vpb.de



V.P.B. e.V. Chausseestraße 8 10115 Berlin

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz  
Referat I B 2  
Mohrenstraße 37  
10117 Berlin

13.2.2015

Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie – Referentenentwurf  
Ihr Az.: I B 2 – 3430/13-7-11 1323/2014  
Bezug: Beteiligung Fachkreise und Verbände

Sehr geehrter Herr Dr. Rühl,  
sehr geehrte Damen und Herren,

der Verband Privater Bauherren e. V. (VPB) bedankt sich für die von Ihnen  
eingeräumte Möglichkeit zur Stellungnahme!

Der VPB ist seit 1976 als Verbraucherschutzorganisation im Bau- und Immobilienbereich tätig und schafft unter anderem die Voraussetzungen dafür, dass private Bauherren vorbeugend sowie während der Bau- und Gewährleistungszeit und darüber hinaus zu allen Fragen, die in Zusammenhang stehen mit Baugrund- und Immobilienerwerb, Baufinanzierung, Baumaßnahmen, Baurenovierungen etc. fachlich qualifiziert beraten und betreut werden. Der Verband wählt dafür bundesweit geeignete Bausachverständige sorgfältig aus, schult diese für die Beratertätigkeit, bildet sie fort und kontrolliert sie.

**Verband Privater Bauherren e.V.** Vereinsregister AG Berlin-Charlottenburg  
24307 NZ **Vorstand:** Dipl.-Ing. Thomas Penningh, Braunschweig (Vorsitzender); Dipl.-Ing. Klaus Kellhammer, Tübingen; Dipl.-Ing. Rüdiger Mattis, Leipzig; Dipl.-Ing. Renate Lepper, Bonn; Dipl.-Ing. Reimund Stewen, Köln;  
**Hauptgeschäftsführerin:** Dipl.-Ing. Corinna Merzyn

**Bankverbindung**

Postbank Hamburg  
IBAN DE95 2001 0020 0400 6022 03  
BIC PBNKDEFF

Insbesondere dieses Beraternetzwerk haben im Laufe der Jahre zehntausende privater Bauherren in Anspruch genommen.

Ein nach Maßgabe der Erfahrungen der VPB-Beratungspraxis oft von privaten Bauherren unterschätzter Punkt sind nicht nur die so genannten Nebenkosten des Immobilienerwerbs, die mit beständig steigenden Grunderwerbssteuersätzen und angesichts einer verknüpften Angebotslage in Ballungsräumen oft nötigen Einschaltung und Honorierung von Immobilienmaklern ganz beträchtlich sein können und dann jedenfalls den Gegenwert eines Zweitwagens erreichen. Vor allem bedient sich der private Bauherr beim hier vorrangig wichtigen Schlüsselfertighausbau nur noch in schätzungsweise 10 % aller Fälle eines Architekten; in den übrigen 90 % geben die Bauträger und Generalunternehmer die Baubeschreibungen vor. Die VPB-Beratungspraxis zeigt, dass in diesen Leistungsbeschreibungen leider häufig unentbehrliche Leistungen für ein bezugsfertiges Haus fehlen oder nicht eingepreist sind, so dass auch hier ein für den unberatenden privaten Bauherren teils erhebliches Mehrkostenrisiko besteht. Dazu kommt das Phänomen, dass zum Teil Verbraucher als Zielgruppe angesprochen werden, die bei sachgerechter Beurteilung besser keine eigene Immobilie zu finanzieren versuchen sollten. Schließlich gibt es Vertriebsstrategien, die darauf abzielen, erst den Bauvertrag vom Verbraucher abschließen zu lassen und diesen erst danach auf die Suche nach einer Finanzierung gehen zu lassen. Dies wird etwa durch Rücktrittsrechte im Bauvertrag erreicht, die ein Nichtzustandekommen der Finanzierung voraussetzen – aber dies zu sehr schwammigen Bedingungen, so dass häufig unklar ist, ob das Rücktrittsrecht besteht oder nicht.

Angesichts dieser Marktsituation begrüßt der VPB den Referentenentwurf als einen guten Schritt in die richtige Richtung. An unklaren Mehrfinanzierungsbedarfen ändert sich bedingt durch das Thema des Gesetzentwurfes zwar nichts, aber vor allem im Hinblick auf den zunehmend

wichtiger werdenden Bereich des Bestandsbaus mit dessen energetischer und barrierearmer Ertüchtigung ist positiv, dass der Anwendungsbereich über grundpfandrechtlich abgesicherte Darlehen hinaus ausgedehnt wird. Die Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung und die Schutzfolgen bei einem Verstoß hiergegen, die Konkretisierung der vorvertraglichen Beratungs- und Informationspflichten von Darlehensgebern und -vermittlern erscheinen zudem geeignet, eine positive Reflexwirkung auf unklare Rücktrittsklauseln im Bauvertrag ausüben zu können.

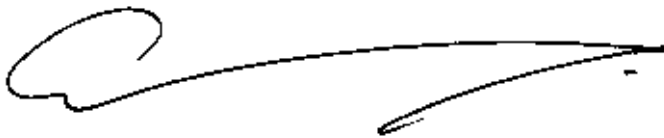
Bei zwei Punkten des Entwurfes sieht der VPB allerdings noch Verbesserungsbedarf:

In Nr. 11 des Entwurfs soll mit der Bedenkzeit ausweislich der Gesetzesbegründung eigentlich nur eine siebentätige Bindung des Darlehensgebers an das Angebot erreicht werden. So wie im Entwurf formuliert kann der Darlehensnehmer das Angebot aber nicht vor Ablauf der Bedenkzeit annehmen, weil der Vertrag erst nach Ablauf der Bedenkzeit geschlossen werden kann. Da dies der einzige Schutz des Verbrauchers vor übereilung in diesen Fällen ist, wäre eine zwingende Bedenkfrist aus Sicht des VPB vorzugswürdig.

In Nr. 17 des Entwurfes ist eine Deckelung der Vorfälligkeitsentschädigung für Immobilier-Verbraucherdarlehen ausdrücklich nicht vorgesehen worden. Angesichts des Umstandes, dass für eine vorzeitige Rückzahlung ohnehin ein berechtigtes Interesse wie etwa Arbeitslosigkeit oder Scheidung vorliegen muss, stellt sich die Frage, ob in diesen Situationen dem Verbraucher nicht Liquidierung der Immobilie und Ablösung des Darlehens erleichtert werden sollte durch eine Deckelung auf max. 5 % der Darlehensrestsumme, wie auch vom vzbv angeregt. Jedenfalls aber sollte die Bemessungsmethode der Entschädigungshöhe nicht allein Sache der Rechtsprechung bleiben, sondern gesetzgeberisch klargestellt werden – zur Not auch in der noch zu erlassenden Verordnung. So wird dem Verbraucher viel transparenter, ob die verlangte Entschädigungshöhe angemessen ist oder eben nicht.

Gerne stehen wir für weiterführende Gespräche zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'C' followed by a long, sweeping horizontal line that ends in a small hook.

Corinna Merzyn  
Hauptgeschäftsführerin