



Bundesministerium der Justiz und für Verbraucher-  
schutz

Herr Dr. Wolfgang Rühl  
Leiter des Referates I B 2 - Schuldrecht  
Mohrenstraße 37  
10117 Berlin

per E-Mail an: [ruehl-wo@bmjv.bund.de](mailto:ruehl-wo@bmjv.bund.de)

Dr. Cornelia Schmid  
030 3385811-60  
[Cornelia.schmid@aba-online.de](mailto:Cornelia.schmid@aba-online.de)

13.02.2015

aba-STN 06 – BMJV 2015

**Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz für ein Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie: aba-Stellungnahme**

Az.: I B 2 - 3430/13-7-11 1323/2014

Sehr geehrter Herr Dr. Rühl,

für die Übersendung des **Referentenentwurfs für ein Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie** und die Möglichkeit zur Stellungnahme bedanken wir uns. Als bundesweiter Fachverband für alle Fragen der betrieblichen Altersversorgung weisen wir Sie auf folgende Punkte hin:

**1. Kündigungsrecht des Darlehensgebers nach § 499 Abs. 3 BGB**

Nach § 499 Abs. 3 BGB kann der Darlehensgeber einen Verbraucherdarlehensvertrag nicht allein deshalb kündigen, auf andere Weise beenden oder seine Änderung verlangen, weil die vom Darlehensnehmer vor Vertragsschluss gemachten Angaben unvollständig waren oder weil die Kreditwürdigkeitsprüfung des Darlehensnehmers nicht ordnungsgemäß durchgeführt wurde.

Hierbei ist fraglich, ob der neue Absatz 3 für Kreditwürdigkeitsprüfungen ausschließlich gemäß §§ 505a ff. BGB oder auch § 18a KWG gilt. Nach unserer Lesart findet die Vorschrift auf beide Kreditwürdigkeitsmaßstäbe Anwendung, wir bitten insofern um eine Klarstellung.

**2. Kreditwürdigkeitsprüfung**

Nach § 505e BGB gelten die §§ 505a bis 505d BGB nicht für Darlehensgeber, die Kreditinstitute im Sinne des Kreditwesengesetzes oder Zahlungsdienstleister im Sinne des Zahlungsdienstleistungsaufsichtsgesetzes sind. Die Regelung wird damit begründet, dass die BGB-Vorschriften wie bisher nur subsidiär gelten sollen (S. 102 der Begründung). Sie kommen als Auffangtatbestand also nur zur Anwendung, wenn entsprechende aufsichtsrechtliche Verpflichtungen nicht bestehen. Aufsichtsrechtliche Regelungen zur Kreditwürdigkeitsprüfung sind für Kreditinstitute in § 18a KWG und für Zahlungsdienstleister in § 2 Absatz 3 ZAG normiert.

Solche Kreditgeber, die zwar nach dem VAG beaufsichtigte Unternehmen sind, jedoch nicht im Anwendungsbereich des KWG oder des Zahlungsdienstleistungsaufsichtsgesetzes liegen, sollen vom Anwendungsbereich des BGB erfasst werden. Dies erscheint wenig konsequent, als dass in der Gesetzesbegründung ausdrücklich Bezug genommen wird auf aufsichtsrechtliche Regelungen neben dem BGB. Es erscheint daher sachgerecht, dass nach §505e BGB sämtliche nach dem VAG beaufsichtigten Unternehmen analog Kreditinstituten und Zahlungsdienstleistern vom Anwendungsbereich der zivilrechtlichen Vorschriften ausgenommen werden und neben §18a KWG entsprechende Regelungen im VAG aufgenommen werden. Wenn es dabei bliebe, dass EbAV und Versicherer die Vorschriften der §§505a bis d BGB n.F. zu beachten hätten, würde für die Prüfung der Kreditwürdigkeit für die von der BaFin ebenso beaufsichtigten EbAV und Versicherer ein schärferer Prüfungsmaßstab und eine andere Rechtsfolgenregelung festgelegt als für Kreditinstitute und Zahlungsdienstleister. Die in §505e BGB genannte Subsidiarität sollte so verstanden werden, dass bei Anwendung der aufsichtsrechtlichen Vorschriften, die zivilrechtlichen Vorschriften im Anwendungsbereich per se nicht gelten.

### **3. Beratungsleistungen**

Ein neuer § 511 BGB regelt den Inhalt und Umfang der Pflichten, wenn eine Beratung im Rahmen des Abschlusses eines Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrags erbracht wird (Umsetzung der Vorgaben von Artikel 22 Absatz 3 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie). Der Darlehensgeber hat dem Darlehensnehmer nach § 511 Abs. 3 BGB immer dann, wenn er eine Beratungsleistung vornimmt (Erteilung individueller Empfehlungen an einen Darlehensnehmer in Bezug auf ein oder mehrere Geschäfte im Zusammenhang mit einem Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag), eine Empfehlung auszusprechen oder ihn darauf hinzuweisen, dass er kein Produkt empfehlen kann. Ausweislich der Gesetzesbegründung ist das Ziel dieser Vorschrift, dass der Darlehensgeber ein oder mehrere für den Darlehensnehmer geeignete Produkte ermittelt. Dies setzt voraus, dass der Darlehensgeber eine ausreichend hohe Zahl an Darlehensverträgen zumindest aus seiner Produktpalette auf ihre Eignung für den Verbraucher prüft (S. 106 der Begründung). Darüber hinaus ist die Empfehlung oder der Hinweis dem Darlehensnehmer auf einem dauerhaften Datenträger zur Verfügung zu stellen (Dokumentationspflicht).

Einrichtungen der bAV bieten im Regelfall nur ein Produkt (Darlehn) an, welches lediglich Modalitäten der Ausgestaltung aufweist. Hier kommt es vor, dass neben der klassischen Darlehensvergabe das Darlehen auch als Forward oder als Umschuldungskredit genutzt wird.

Aus unserer Sicht erfüllt dies nicht den Begriff der „Produktpalette“ i. d. S., so dass die Dokumentationspflicht EbAV nicht trifft, wir bitten insofern um Klarstellung.

### **4. Effektiver Jahreszins/Preisangabenverordnung: Die Streichung von Nr. 6 in § 6 Abs. 3 PAngV sollte rückgängig gemacht werden.**

Art. 3 g der Richtlinie 2008/48/EG nimmt ausdrücklich Notarkosten von der Einrechnung aus. Art. 4 Nr. 13 der Richtlinie 2014/17/EU verweist hierauf. Bei Sicherheitenbestellungen für Immobiliendarlehen fallen regelmäßig Notarkosten für die Grundschuldbestellung (persönliches notarielles Schuldanerkenntnis) an. Die Herausnahme von Kosten für die Sicherheitenbestellung ist somit richtlinienkonform. Wir bitten insofern, die Begründung des Referentenentwurfs auf Seite 135 zu überdenken.

#### **5. § 505 c Weitere Anforderungen bei grundpfandrechtlich besicherten Immobilien- Verbraucherdarlehensverträgen**

Wir regen die Aufnahme des folgenden Zusatzes hinter § 505c Absatz 2 an:

„Immobilienbewertungen können bis zu einer Bagatellgrenze von 50.000,00 EUR bei Pensionskassen von Personen vorgenommen werden, die auch im Darlehensvergabeprozess stehen können. Die Nachweispflicht auf einem dauerhaften Datenträger über die Teilnahme an Qualifizierungsmaßnahmen, sowie deren Unabhängigkeit vom Darlehensvergabeprozess entfällt.“

Personen, die über die Qualifikation für die interne Immobilienbewertung verfügen, stehen gleichzeitig im Darlehensvergabeprozess. Die Kosten, die für Darlehensnehmer bei Beantragung einer externen Immobilienbewertung anfallen, würden kleinere Finanzierungen unangemessen verteuern und von den Darlehensnehmern nicht mehr nachgefragt.

Mit besten Grüßen

aba Arbeitsgemeinschaft für betriebliche Altersversorgung e.V.



Klaus Stieffermann  
(Geschäftsführer)

(Dr. Cornelia Schmid)