



VOTUM

Verband Unabhängiger
Finanzdienstleistungs-Unternehmen
in Europa e. V.

VOTUM e.V. - Glockengießerwall 2 – 20095 Hamburg

Bundesministerium der Justiz und für
Verbraucherschutz
- Referat I B 2 -
Herrn Dr. Wolfgang Rühl
Mohrenstraße 37

10117 Berlin

Hauptgeschäftsstelle Hamburg
Glockengießerwall 2 (Wallhof)
20095 Hamburg
Telefon: 040 – 69 65 08 - 0
Telefax: 040 – 69 65 08 - 88
E-Mail: info@votum-verband.de
Website: www.votum-verband.de

Hamburg, 13. Februar 2015

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

Stellungnahme zum Referentenentwurf für den

„Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie“

Sehr geehrter Herr Dr. Rühl,

der VOTUM Verband begrüßt den vorliegenden Referentenentwurf, insbesondere vor dem Hintergrund, dass er eine nahezu eins zu eins Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie darstellt.

Wir sehen daher derzeit nur den folgenden Abänderungs- und Ergänzungsbedarf:

- In Artikel 1 Nr. 33 ist zur Neufassung des § 655a Abs. 3 BGB vorgesehen, dass es lediglich zwei Klassen von Darlehensvermittlern gibt. Zum einen diejenigen, die unabhängig tätig sind und bei ihrer Beratungsleistung „eine ausreichende Zahl von am Markt verfügbaren Darlehensverträgen“ prüfen, oder aber solche Darlehensvermittler, die „nur im Namen und unter der unbeschränkten und vorbehaltlosen Verantwortung“ eines Darlehensgebers oder einer begrenzten Zahl von Darlehensgebern tätig sind. Die Wohnimmobilienkreditrichtlinie sieht eine derartige Zweiklassengesellschaft nicht vor, sondern unterscheidet zwischen Kreditvermittlern, die unabhängig tätig sind sowie Kreditvermittler, die an einen oder mehrere Kreditgeber gebunden sind, bzw. Kreditvermittler die ausschließlich für einen oder mehrere

Kreditgeber arbeiten. Nach unserer Auffassung bietet die EU-Richtlinie daher die Möglichkeit, dass ein Kreditvermittler im eigenen Namen und auf eigene Haftung selbstständig tätig ist, jedoch seine Vermittlungstätigkeit nur für eine begrenzte Anzahl von Kreditgebern ausübt, ohne aber in deren unbeschränkten und vorbehaltlosen Verantwortung tätig zu sein. Dies macht letztendlich auch Sinn, da sofern den Kreditvermittler eine Haftung trifft, dieser über eine eigenständige Vermögensschadens-Haftpflichtversicherung verfügt, so dass es der unbeschränkten und vorbehaltlosen Verantwortung der Kreditgeber nicht bedarf. Wir regen daher an, aus der Regelung in § 655 a Abs. 3 BGB ersatzlos die Formulierung zu streichen:

„und unter der unbeschränkten und vorbehaltlosen Verantwortung“.

- Ebenso ist zu berücksichtigen, dass es Fälle geben kann, in denen die Möglichkeit, eine ausreichende Zahl von am Markt verfügbaren Darlehensverträgen zu prüfen, nicht besteht oder eingeschränkt ist. Gemäß § 60 Abs. 1 VVG ist ein Versicherungsmakler grundsätzlich verpflichtet, eine hinreichende Zahl von auf dem Markt angebotenen Versicherungsverträge seinem Rat zu Grunde zu legen, er jedoch im Einzelfall ausdrücklich auf eine eingeschränkte Versicherer- und Vertragsauswahl hinweisen kann. Diese Möglichkeit sollte auch im Rahmen der Darlehensvermittlung geschaffen werden. Da es zum Teil, sei es aus Zeitgründen oder aber aus Gründen der besonderen Risikosituation des Kunden oder des von ihm zu finanzierenden Objektes, nur eine eingeschränkte Auswahl von ansprechbaren oder vergabebereiten Kreditanbietern gibt. Wir würden daher auch die Aufnahme einer solchen Einschränkung befürworten. Diese könnte beispielsweise in § 655a Abs. 3 mit folgenden Satz angefügt werden:

„Dies gilt auch, sofern ein Darlehensvermittler, der nicht nur für einen oder eine begrenzte Zahl von Darlehensgebern tätig ist, im Einzelfall vor der Vermittlung des Darlehensvertrages darauf hinweist, dass er nur eine eingeschränkte Vertragsauswahl vorgenommen hat.“

- In Artikel 7 Nr. 6 wird die Neufassung des § 34i GewO vorgestellt. Dort wird in Absatz 5 das neue Berufsbild des Honorarimmobilienkreditberaters definiert. Die EU Richtlinie sieht hier in Artikel 22 Abs. 4 Satz 2 eine abweichende Definition vor. Sie knüpft diese an die Verwendung der Begriffe „unabhängige Beratung“ oder „unabhängiger Berater“. Wir würden zur Klarstellung den Hinweis auf die Verwendung dieser Begriffe ebenfalls für die Regelung § 34i Abs. Abs. 5 begrüßen. Dieser müsste demnach lauten:

„Wer als Gewerbetreibender nach den Absätzen 1 und 4 im Rahmen seiner Tätigkeit die Begriffe unabhängige Beratung oder unabhängiger Berater verwendet (Honorarimmobilienkreditberater), muss seiner Empfehlung eine hinreichende Anzahl von Immobilienkreditverträgen, die auf dem Markt angeboten werden, zu Grunde legen und darf von dem Kreditgeber keine Zuwendung annehmen, oder von ihm in anderer Weise abhängig sein.“

Sollte zum dem Gesetzesentwurf eine Sachverständigenanhörung beabsichtigt sein, bitten wir um Berücksichtigung und Mitteilung des Termins.

Mit freundlichen Grüßen



RA Martin Klein
Geschäftsführer