

BFP e. V. • Hoyersgang 63 • 26122 Oldenburg

Dr. Wolfgang Rühl

Leiter des Referates I B 2 – Schuldrecht I –

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz

Mohrenstraße 37

10117 Berlin

Puchheim und Koblenz, den 6.2.2015

Stellungnahme des Bundesverbandes Finanz -Planer e.V. zum Gesetzentwurf zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie

Sehr geehrter Herr Dr. Rühl,

hiermit überreichen wir Ihnen die Stellungnahme unseres Verbandes zum genannten Gesetzentwurf.

1. Fehlende Differenzierung eines Berufsbildes "Honorar-Immobilienkreditberater" und "Immobilienkreditvermittler"

Der Bundesverband Finanz-Planer unterstützt seit über 30 Jahren die Baufinanzierungsberatung auf Honorarbasis und nimmt neue Mitglieder nur mit Sachkundenachweis, gutem Leumund und einer Vermögensschadenshaftpflicht auf. Viele Mitglieder des Bundesverbandes Finanz-Planer arbeiten seit über 30 Jahren als Honorarberater für Baufinanzierung. Wir haben uns daher seit Beginn der Gesetzesinitiative des damaligen BMELV zur Schaffung eines "Unabhängigen Finanzberaters" durch viele Gespräche, Stellungnahmen und Teilnahme an den Anhörungen für die Etablierung eines Honorarberaters engagiert, der eine qualifizierte und transparente Beratungsdienstleistung im besten Sinne des Verbrauchers erbringt.

Es ist im Sinne des Verbrauchers, einen unabhängigen Berater zu finden, der jeden Kunden jederzeit ohne Interessenskonflikte aufgrund von Provisions- oder Superprovisionszahlungen beraten kann. Bei den üblichen Superprovisionszahlungen, abhängig von dem vermittelten Darlehensvolumen, zahlen Baufinanzierungsplattformen oder Kreditgeber am Jahresende nochmals hohe Provisionen bei Erreichen eines bestimmten Volumens je nach Kreditanbieter aus. Daher wird ein Vermittler alles daran setzen, bestimmte Darlehensvolumina bei einem bestimmten Kreditanbieter zu vermitteln. Ein Verbraucher kann sich bei dem vorliegenden Gesetzentwurf nie darauf verlassen, dass

Gefördert durch:



Amtsgericht Köln
43 VR 9837
Steuernummer
26 651 0437 0

**Bundesverband
Finanz-Planer e.V.
Hoyersgang 63
26122 Oldenburg**

Telefon: 0441-1805238
Telefax: 0441-1805239

www.bfp-online.de

Postgiroamt Köln
IBAN:
DE33370100500004090500
BIC:
PBNKDEFFXXX

Der Vorstand:
Dipl.-Kauffrau
Elgin Gorissen-van Hoek
(Vorsitzende)

Prof. Heinrich Bockholt
(Stellvertr. Vorsitzender)

Thomas Teske
(Schatzmeister)

Jürgen Dries
(Vorstand)

Torsten Sabitzer
(Vorstand)

Seite
1 von 7

der Berater ihn unabhängig beraten wird, da derselbe Berater bei einem anderen Kunden provisionsabhängig berät und u.U. bestimmte Darlehensvolumina vermitteln will.

Bei dem vorliegenden Gesetzentwurf mit der fehlenden eindeutigen Ausrichtung auf das Berufsbild eines "reinen" Honorarberaters wird der eingeschlagene sinnvolle Weg des "unabhängigen Finanzberaters", der bereits den noch anzupassenden "Versicherungsberater" und den "Honorar-(Finanz-)Anlagenberaters" umfasst, nicht konsequent und systematisch für den Regelungsbereich Baufinanzierung fortgeführt.

Die fehlende konsequente und einheitliche Ausrichtung bei den unterschiedlichen Arten der Finanzberatung wird unweigerlich zu einer großen Verunsicherung des Verbrauchers und zu einer mangelnden Akzeptanz der Honorarberatung für Immobilienkredite führen.

Wir halten es daher für dringend geboten, in Anlehnung an die bereits vorliegende Systematik - Regelung eines Finanzanlagenvermittlers nach §34f und eines Honorar-Finanzanlagenberaters nach §34h einen Honorar-Immobilienkreditberater nach § 34j GewO aufzunehmen.

2. Sachkunde in der Verordnung für Immobilienkreditvermittler

Bei der zu erstellenden Verordnung für Immobilienkreditvermittler und Honorar-Immobilienkreditberater drängen wir darauf, dass in der Verordnung ein ausreichend hohes Qualifikationsniveau zur Sachkunde vorgegeben wird. Die Baufinanzierung ist in der Regel die größte Investition im Leben eines Verbrauchers. Sie bedarf daher auch einer sorgfältigen und umfassenden Beratung. Wir sind nicht der Auffassung, dass die neue Qualifikation als unterste Stufe – so hörten wir es im Januar 2015 beim DIHK – betrachtet werden kann. Diese neue Qualifikation wird ähnlich wie beim Finanzanlagenvermittler auch schon die letzte sein, die ein Großteil der Immobilienkreditvermittler ablegen wird.

Bei dem Verbraucherschutzforum der BaFin am 9.12.2014 in Bonn konnte Prof. H. Bockholt feststellen, dass der Finanzanlagenvermittler auch voll in der Haftung für falsch erstellte und berechnete Prospekte von AIFs (von der BaFin genehmigt bzw. von einem Wirtschaftsprüfer abgestempelt) steht. In der entsprechenden Prüfung der Sachkunde wird aber nicht verlangt, dass der Finanzanlagenvermittler in der Lage ist, solche Angaben in Prospekten nachzurechnen. Einen solchen Mangel möchten wir von Anfang an bei der Qualifikation von Immobilienkreditvermittlern und Honorarimmobilienkreditberatern vermeiden.

Wir schlagen Ihnen daher vor, in der kommenden Verordnung zur Sachkunde der Immobilienkreditvermittler zu verlangen, dass diese die Finanzmathematik der Immobilienfinanzierung neben der Bewertung und Beleihung mit erlaubten Hilfsmitteln beherrschen müssen.

3. Erfahrungen der unabhängigen, selbstständigen Finanzberater und Auswirkungen auf die Immobilienkreditvermittler und -berater

Aufgrund unserer Erfahrungen zur Regulierung der selbstständigen, unabhängigen Finanzanlagenberater, die auf Honorarbasis beraten, weisen wir darauf hin, dass faktisch der Honorar-Immobilienkreditberater wenig reale Chancen im Markt hat. Das Ziel der Stärkung der Honorarberatung ist insbesondere nicht zu erreichen, wenn der Markt und sein Angebot sich nicht ändern. Solange Produktgeber nicht zur Einberechnung des Honorars in den Effektivzins verpflichtet werden AUF DER BASIS von Darlehensangeboten ohne Provision und ohne Vertriebskosten (Nettoprodukte) stellt sich die Honorarberatung als „zu teuer“ dar. Denn durch die Einrechnung eines Beratungshonorars in den Effektivzins eines Darlehns mit bereits eingepreisten Vertriebskosten (Provision) erhöht sich der Effektivzins abermals und führt zu einem nicht marktgerechten Angebot "Nettoprodukt + Honorarberatung".

Das politisch gewünschte wachsende Angebot im Bereich einer „unabhängigen Finanzberatung“ sehen wir nach wie vor ebenfalls als gefährdet an, wenn Produktgeber wie bisher ihr Angebot größtenteils über Maklerpools verbreiten und diese dann in den entsprechenden Verträgen mit Immobilienkreditvermittlern die Honorarberatung untersagen. Damit wird das Ziel der Wahrnehmung der Honorarberatung beim Verbraucher und der danach folgenden steigenden Nachfrage nach einer bezahlbaren Honorarberatung nicht erreichbar sein.

Wir schlagen Ihnen daher vor, dass die Produktgeber generell verpflichtet werden, bei einer unabhängigen Beratung (Honorarberatung) Produkte ohne Provisionsanteile anbieten zu müssen.

Wir schlagen vor, dass die Produktgeber generell in dem § 6 PAngV verpflichtet werden, das Honorar für die Honorarberater AUF DER BASIS von Darlehensangeboten ohne Provision und ohne Vertriebskosten (Nettoprodukte) einrechnen zu müssen.

4. Kontrolle falscher Effektivzinsrechnungen

Es ist nicht nachzuvollziehen, dass das Ordnungsamt der Stadt Frankfurt am Main weiter zuständig für die Verfolgung falscher Effektivzinsangaben in Kreditverträgen von Banken mit Sitz Frankfurt am Main ist.

Das Ordnungsamt der Stadt Frankfurt am Main bestätigte Prof. H. Bockholt schriftlich, dass es keine Kompetenz auf diesem Fachgebiet habe.

Wir schlagen daher vor, dass der BaFin diese Arbeit übertragen wird mit dem Hinweis, dass sie sich in entsprechenden Fällen den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Baufinanzierung bzw. für Kapitalanlagen und private Finanzplanung hinzuziehen sollte.

Es ist dem Verbraucher nicht zuzumuten, dass je nach Bundesland die zuständige Beschwerdestelle gesucht werden muss. Ferner sollte auch die Beschwerdestelle fachkompetent sein bzw. auf Fachkompetenz direkt zugreifen können.

5. Gesamteffektivzinsrechnungen

Wir begrüßen ausdrücklich, dass auf der Seite 34 des Gesetzentwurfs unter dd) für Bausparsofortfinanzierungen (=Zinszahlungsdarlehen mit Tilgungsaussetzung über einen Bausparvertrag) ein effektiver Jahreszins (Gesamteffektivzins) gemäß § 6 PAngV angegeben werden muss.

Ausdrücklich fordern wir, dass auch mit einem Zinszahlungsdarlehen direkt gekoppelte Ansparpläne (Banksparpläne, Ansparplan über Investmentfonds, Kapitallebensversicherungen, Rentenversicherungen usw.) ebenfalls ein Gesamteffektivzins genannt werden muss, da sonst die Gesamtkosten nicht über dem Effektivzins dem Verbraucher transparent sind.

6. Manipulation der Effektivzinsrechnungen mit Disagio weiter gestattet

Der effektive Jahreszins kann nach diesem Gesetzentwurf weiter legal bei Immobilienkrediten manipuliert werden, wenn in der ersten Sollzinsfestschreibung ein Disagio als vorweggenommener Zins vereinbart wird.

Das ist insbesondere bei einem Immobilienkredit mit einem gebundenen Sollzins der Fall.

Da die Preisangabenverordnung für die anschließende Sollzinsperiode die Übernahme des deutlich verminderten Sollzinses vorsieht, führt die Berechnung des effektiven Jahreszinses zu einer falschen, weil zu niedrigen Effektivzinsangabe.

Folgendes Beispiel soll den Sachverhalt erläutern:

Nettodarlehensbetrag:	100.000 €
Monatliche Rate:	506,00 €
Effektiver Jahreszins 10 Jahre fest:	2,02%
Gesamtlaufzeit:	20 Jahre
Restschuld/Restbetrag nach 20 Jahren: .	0,00 €

1. Fall s. Anlage - ohne Disagio

Auszahlungskurs	100%
Sollzins 10 Jahre fest :	2,00%
Planungssollzins für die Prolongation:	2,00%
Effektiver Jahreszins:	2,02%

Bei einem Sollzins von 2,00 ergibt sich ein effektiver Jahreszins von 2,02%, wenn man davon ausgeht, dass mit dem Sollzins von 2,00 % die folgenden 10 Jahre weiter gerechnet werden.

Anmerkungen: keine

2. Fall s. Anlage mit Disagio über 10 Jahre

Auszahlungskurs:	95,00%
= Disagio:	5,00 %
Bruttodarlehensbetrag:	105.263,126 €
Nettodarlehenbetrag :	100.000,00 €
Gebundener Sollzins 10 Jahre fest:	1,29
Effektiver Jahreszins für 10 Jahre:	2,02%

Anmerkungen:

Die Gewährung eines Disagio als vorweggenommener Zins ist weiter nach der neuen Richtlinie gestattet. Betriebswirtschaftlich und aus Sicht der Bankenkalkulation gesehen ist es nichts weiter als die inzwischen vom BGH verbotene einmalige Bearbeitungsgebühr. Der Bruttodarlehensbetrag muss nicht im Darlehensvertrag zwingend angegeben werden, was wir als intransparent bezeichnen. Er taucht nur im Zins- und Tilgungsplan auf.

3. Fall s. Anlage – mit Disagio über 20 Jahre und Sollzins der ersten 10 Jahre

Auszahlungskurs:	95,00%
= Disagio:	5,00 %
Bruttodarlehensbetrag:	105.263,126 €
Nettodarlehenbetrag :	100.000,00 €
Gebundener Sollzins 10 Jahre fest:	1,29%
Planungssollzins für die folgenden 10 Jahre:	1,29%
Manipulierter effektiver Jahreszins für 20 Jahre:	1,86%

Anmerkungen:

Der Gesetzentwurf sieht vor, dass bei Konditionen mit einem gebundenem Sollzins und Disagio die Manipulation der Effektivzinsrechnung gestattet wird. Denn für die restliche Zeit der Prolongation muss mit dem ersten gebundenem Sollzins weiter gerechnet werden. Dieser Fall lag auch nach der Gesetzesänderung der PAngV im Jahre 2010 bezüglich der einmaligen Bearbeitungsgebühren vor.

4. Fall Anlage - mit Disagio über 10 Jahre und gebundenem Effektivzins der Folgejahre

Auszahlungskurs:	95,00%
= Disagio:	5,00 %
Bruttodarlehensbetrag:	105.263,126 €
Nettodarlehenbetrag :	100.000,00 €
Gebundener Sollzins 10 Jahre fest:	1,29
Planungseffektivzins für die folgenden 10 Jahre	2,02%
(entspricht einem Planungssollzins von 2,00%)	
Effektiver Jahreszins für 20 Jahre:	2,02%

Anmerkungen:

Wir schlagen vor, dass als Berechnungsgrundlage bei Konditionen mit einem gebundenem Sollzins und einem Disagio für die Prolongation mit dem Effektivzins der Disagio-kondition und nicht mit dem Sollzins weiter gerechnet wird. So wird einer Manipulation des Effektivzinses die rechtliche Grundlage entzogen. Das bedarf nur einer kleinen Änderung im Anhang von § 6 PAngV.

7. Blankodarlehen/Negativerklärung

Das Blankodarlehen, das durch eine Negativerklärung gesichert wird, soll durch das neue Gesetz abgeschafft werden. Die relevante Stelle findet sich auf Seite 4 des Referentenentwurfs. In § 491 Abs. 3 BGB-neu ist geregelt, wann ein "Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag" vorliegt.

Die bisher in § 503 Abs. 1 BGB befindliche Regelung ("der Sicherung durch ein Grundpfandrecht steht es gleich, wenn von einer solchen Sicherung nach § 7 Abs. 3 bis 5 des Gesetzes über Bausparkassen abgesehen wird.") ist in dem neuen Gesetz nicht mehr enthalten.

Dies würde bedeuten, dass von Bausparkassen in Form von Negativdarlehen oder Blankodarlehen vergebene kleinteilige Renovierungs-/Sanierungskredite künftig nicht

mehr als Immobiliarkredite behandelt werden dürften. Diese wären stattdessen als "Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge" im Sinne von § 491 Abs. 2 BGB-neu, d. h. als Konsumentenkredite, einzustufen.

Damit würden die klassischen Sanierungs- und Modernisierungsdarlehen von z.B. 10.000 € für Verbraucher erheblich verteuert. Heute kostet ein Konstantprodukt etwa 2,74% im Gesamteffektivzins über 10 Jahre fest mit einer Restschuld von 0,00 € bei einer Bausparkasse. Eine Bank oder Sparkasse nimmt heute für ein solches Darlehen etwa 2,0% im Effektivzins mehr, da dieses Darlehen als Konsumentenratenkredit und nicht als Immobiliendarlehen behandelt wird. Es gelten dann auch die Bedingungen der vorzeitigen Rückzahlung von Konsumentenratenkrediten.

Das wäre dann generell nach dem Gesetzentwurf auch der Fall.

Bei einem Immobilien-Verbraucherdarlehen von 10.000 €, das grundpfandrechtlich abgesichert wird, schlagen die fixen Kosten der Grundbuchabsicherung überproportional zu, so dass sich der Gesamteffektivzins inklusive dieser Kosten auf etwa 3,5% bei dem oben genannten Beispiel bewegt.

Wir haben kein Verständnis für die Abschaffung der Negativerklärung und damit für eine fragwürdige Preiserhöhung von Krediten, die weder dem Verbraucher, noch den Banken, Bausparkassen und unabhängigen Honorarimmobilienkreditberatern und Immobilienkreditvermittlern nutzt.

Wir schlagen vor, die derzeitigen Regelungen der Negativerklärung beizubehalten.

Mit freundlichen Grüßen

Gez.

Diplom-Kauffrau Elgin Gorissen-van Hoek

Prof. Heinrich Bockholt

Diplom-Kaufmann