



DIE VERMITTLER

BUNDESVERBAND DEUTSCHER VERSICHERUNGSKAUFLEUTE e.V.

**Stellungnahme  
des Bundesverbandes Deutscher Versicherungskaufleute e.V.**

**zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Umsetzung  
der Wohnimmobilienkreditrichtlinie  
des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz**

**I. Vorbemerkung**

Der Bundesverband Deutscher Versicherungskaufleute e.V. (BVK), der für mehr als 40.000 Versicherungsvertreter, Versicherungsmakler und Bausparkaufleute spricht, begrüßt den Willen der Bundesregierung, auch die Tätigkeit der Wohnimmobilienkreditvermittler, der Vermittler von Immobilienverbraucherdarlehensverträgen und Honorardarlehensvermittler durch weitere Bestimmungen in der Gewerbeordnung und dem Bürgerlichen Gesetzbuch mit dem Ziel zu regeln, den Schutz der Darlehensnehmer zu stärken. Im Bereich der gewerblichen Vermittlung von Wohnimmobilienkrediten und -beratung sollen im Versicherungsvermittlerrecht und im Recht der Finanzanlagenvermittlung durch

- Einführung eines Sachkundenachweises
- Erfordernis einer Erlaubnis
- Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung und
- Eintragung in ein Register

die Qualität der Darlehensvermittlung und -beratung sowie die Qualifikation der Vermittler und Berater gesichert und für den Verbraucher transparenter gemacht werden. Außerdem sollen zur Schaffung eines einheitlichen Darlehensnehmerschutzniveaus die Informations-,

Beratungs- und Dokumentationspflichten im Rahmen einer gesetzlichen Regelung inhaltlich auf die gewerblichen Vermittler und Berater übertragen werden.

## **II. Fokus der Stellungnahme**

Nachstehende Stellungnahme beschränkt sich im Wesentlichen auf die Vorschläge zur Änderung der Gewerbeordnung durch die Einführung des § 34 i Gewerbeordnung (GewO) sowie die Änderung im Recht der Verbraucherdarlehensverträge. Hierbei vertreten wir die Interessen der in unserem Verband organisierten Bausparkaufleute, die sowohl Bausparverträge als auch Hypothekendarlehen vermitteln. In diesem Bereich sind in geringem Umfang ebenfalls Versicherungsvermittler tätig, deren Interessen wir gleichfalls vertreten.

## **III. Allgemeine Stellungnahme zum Referentenentwurf**

Die Neuordnung des Rechts zu der Vermittlung und Beratung im Bereich von Wohnimmobilienkreditverträgen folgt in den Grundzügen dem Gesetz zur Neuordnung des Versicherungsvermittlerrechts und der Neuordnung des Finanzanlagenvermittlerrechts. Dabei werden die positiven Erfahrungen, die aus der Qualitätssicherung der Versicherungs- und Finanzanlagenvermittlung genutzt und antizipiert, die u.E. auch durch die Beratungs-, Informations- und Dokumentationspflichten der Vermittler und Berater zugunsten der Verbraucher und Kunden gewonnen werden konnten.

Dennoch weisen wir auf Probleme in der Frage der Zuständigkeiten hinsichtlich der Registrierung hin. Nach der Systematik des § 34 d und 34 f GewO präferieren wir die Führung des Registers in Bezug auf den § 34 i GewO-E bei den jeweiligen Industrie- und Handelskammern. Die bisherige einheitliche Regelung der Registerführung im Bereich der §§ 34 d und 34 f GewO hat sich aus unserer Sicht bewährt. Jedenfalls sprechen wir uns von der Systematik und Praktikabilität für die Führung des Registers durch eine Stelle aus.

Wir schließen uns insoweit der Gesetzesbegründung an, dass für den Bereich der Immobilienkreditvermittler das bereits bestehende Vermittlerregister erweitert wird, da dazu die bereits bestehende Struktur genutzt werden kann und parallel dazu keine neuen Strukturen aufgebaut werden müssen. Zudem können wir nur bestätigen, dass eine Reihe von Versi-

cherungsvermittlern auch im Bereich der Immobilienkreditvermittlung tätig ist, so dass ein einheitliches Vermittlerregister auch zu mehr Transparenz und Praktikabilität führt.

#### **IV.      Stellungnahme zur Änderung der Gewerbeordnung (GewO)**

##### **1. Zu § 34 i Abs. 1 und 2 GewO-E**

Hinsichtlich des Widerrufs einer einmal erteilten Erlaubnis stellt sich aus den bisherigen Erfahrungen der Regelung des § 34 d GewO die Frage, welche Behörde regelmäßige Kontrollen hinsichtlich des Vorliegens von Widerrufsgründen vornimmt und bei deren Vorliegen entsprechende Maßnahmen ergreift. Wir plädieren hier für eine bundeseinheitliche Regelung zugunsten der IHK-Organisation.

##### **2. Zu § 34 i Abs. 5 GewO-E**

Unserer Auffassung nach ist nicht hinreichend bestimmt, wie sich die Tätigkeit des Honorar-immobilienkreditberaters von möglichen anderen Tätigkeiten, insbesondere des Immobilienkreditvermittlers oder des Immobilienverbraucherkreditvermittlers im Rahmen des geplanten § 675 a BGB, unterscheidet. Insbesondere sollte eine Trennschärfe zu anderen relevanten Vermittlertätigkeiten hergestellt werden.

##### **3. Zu § 34 i Abs. 6 GewO-E**

Generell befürwortet der BVK das Erfordernis der Einstellung qualifizierter Mitarbeiter. Gleichwohl weisen wir gerade bei klein- und mittelständischen Unternehmen (KMU) darauf hin, dass damit eine erhebliche wirtschaftliche Belastung einhergeht. Wir würden uns daher für eine differenziertere Formulierung aussprechen, welche diese besondere Situation berücksichtigt. Es sollte eine Möglichkeit gegeben werden, in einer Übergangszeit diese im Rahmen einer praktischen Tätigkeit einzuarbeiten.

##### **4. Zu § 34 i Abs. 9 Ziffer 1.d) GewO-E**

Wir halten die unter der Ziffer vorgesehene Pflicht zur Offenlegung von Provisionen und anderen Zuwendungen für äußerst problematisch. Wir verweisen diesbezüglich auf unsere

Stellungnahme im Zusammenhang mit der Offenlegung von Provisionen im Versicherungsvermittlungsbereich.

Die Offenlegung der Provision bringt für den Verbraucher letztlich keinen Vorteil. Er orientiert sich viel mehr an dem Endpreis. Ausschlaggebend für den Verbraucher sollte nicht die Höhe der Provision, sondern die Qualität des Produktes im Verhältnis zum Endpreis sein.

#### **5. Zu § 34 i Abs. 9 Ziffer 2. GewO-E**

Es wird darauf hingewiesen, dass durch eine Rechtsverordnung die Gleichstellung anderer beruflicher Qualifikationen mit einer Sachkundeprüfung in diesem Bereich näher bestimmt werden soll. Das Ergebnis dieser Rechtsverordnung bleibt abzuwarten.

#### **6. Zu § 34 i Abs. 9 Ziffer 5. GewO-E**

Wir sehen die bisherige in der Praxis bestehende Transparenz bei der Vermittlung von Kreditverträgen für ausreichend an. Wir sprechen uns insoweit für keine weitergehende Vorgabe seitens des Gesetzgebers aus. Die Erfahrung lehrt, dass eine höhere Transparenz als bisher nicht zu einem höheren Verbraucherschutz führt.

### **V. Stellungnahme zu den Änderungen zum Bürgerlichen Gesetzbuch und zum Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch**

#### **1. Zu Artikel 247 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB)**

Es ist fraglich, weswegen der Begriff des Bausparkassenkaufmannes nicht ins Gesetz mit aufgenommen wurde. In der gesetzlichen Begründung wird die Parallele dazu hergestellt, indem der Vermittler als ein Vermittler für Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge dargestellt wird.

Im § 34 i GewO-E wird von einem Immobilienkreditvermittler gesprochen.

Im Bereich des EGBGB und des BGB wird von Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen gesprochen, die vermittelt werden.

Unter § 13 b Ziffer 2. EGBGB ist die Rede von der Eintragung in ein Register. Aus dem Gesetzestext geht nicht klar hervor, ob der Immobilien-Verbraucherdarlehensvermittler auch der Immobilienkreditvermittler im Sinne des § 34 i GewO-E ist. Es liegt keine Trennschärfe zwischen den Begriffen Immobilien-Verbraucherdarlehensvermittler und dem Immobilienkreditvermittler vor. Wir gehen davon aus, dass die Vermittlung von Bausparverträgen nicht von der Regelung des § 34 i GewO umfasst wird.

## **VI. Stellungnahme zum Koppelungsgeschäft bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen (§§ 492 a BGB-E)**

Es ist zu begrüßen, dass die Problematik des Koppelungsgeschäftes in eine gesetzliche Regelung, gerade im Bereich der Vermittlung von Wohnimmobiliendarlehen, aufgenommen wird. Nach unserem Kenntnisstand ist es gängige Praxis, dass durch Kreditinstitute im Zusammenhang mit der Vergabe von Wohnimmobiliendarlehen eine breitere Palette angeboten wird, die der Verbraucher zusammen mit dem Kreditvertrag erwerben kann. Der Aussage in der Gesetzesbegründung ist zuzustimmen, dass angesichts der besonderen Bedeutung dieser Geschäfte für Verbraucher einerseits und der Gefahr andererseits, dass sich Koppelungsgeschäfte nachteilig auf sachgerechte Entscheidungen der Verbraucher auswirken, ein weitgehendes Verbot in der Wohnimmobilienkreditrichtlinie vorgesehen ist.

Besonders kritisch können jedoch die Ausnahmetatbestände in § 492 BGB-E gesehen werden. Die im Einzelnen aufgeführten Maßnahmen animieren aus unserer Sicht die Kreditinstitute geradezu dazu, in diesem Bereich mit der entsprechenden Begründung tätig zu werden. Hier wird die ursprüngliche Zielsetzung in § 491 a BGB-E nach unserer Meinung in nicht erheblichem Umfang unterlaufen. Es ist nachvollziehbar, dass im Zusammenhang mit der Kreditvergabe bestehende Risiken durch vorhandene Ausfallmechanismen abgemildert werden sollen. Insbesondere das Ausfallrisiko im Falle des Todes oder der Berufsunfähigkeit aus Sicht des Kreditgebers ist nachvollziehbar, ebenfalls das Ausfallrisiko des finanzierten Objektes. Hier sollte generell nicht in bestehende Versicherungsverträge eingegriffen werden können. Es erhebt sich der Anschein, dass in der Praxis der kreditsuchende Verbraucher seitens des Kreditinstituts animiert wird, bestehende Versicherungsverträge zu kündigen, damit neue Versicherungsverträge durch die Vermittlung des Kreditinstituts abgeschlossen werden. Dies führt vor allen Dingen bei bestehenden Lebensversicherungsverträgen zu finanziellen Nachteilen für den Verbraucher. Um das gesetzgeberische Ziel zu erreichen, sollte dem Kreditinstitut untersagt werden, im Zusammenhang mit der Kreditvergabe weitere Dienstleistungen

und Produkte zu vermitteln. Die Kreditinstitute sollten keinesfalls bei den Kunden den Gedanken erzeugen können, dass durch die Inanspruchnahme weiterer Dienstleistungen oder Produkte die Entscheidung über die Kreditvergabe beeinflusst wird.

Bonn, den 12.02.2015