

BDV · Postfach 16 01 28 · D-60064 Frankfurt am Main

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

Bundesverband
Deutscher Vermögensberater e.V.
Wilhelm-Leuschner-Straße 17-19
D-60329 Frankfurt am Main

Telefon 069 25626130
Telefax 069 25626149
E-Mail bdv@bdv.de
Internet www.bdv.de

12.02.2015

Per Mail: ruehl-wo@bmjv.bund.de

AZ.: I B 2 – 3430/13-7-11 1323/2014

Betreff: Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie - Referentenentwurf

Hier: Beteiligung Fachkreise und Verbände

Sehr geehrter Herr Rühl,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Gelegenheit, zu dem im Betreff genannten Referentenentwurf eines „Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie“ des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz Stellung nehmen zu dürfen und erlauben uns, folgende Anmerkungen vorzutragen:

I.

Als ältester und mitgliederstärkster Berufsverband vertreten wir seit 1973 die Interessen von derzeit rund 11.000 Mitgliedern und Mitgliedsunternehmen mit insgesamt mehr als 37.000 Vermögensberatern, die monatlich über 400.000 Beratungs- und Verkaufsgespräche führen. Zugleich fühlen wir uns auch den Interessen der rund 6 Millionen Kundinnen und Kunden unserer Verbandsmitglieder verpflichtet. Die Beratungs- und Vermittlungsleistungen unserer Mitglieder beschränken sich satzungsgemäß nur auf bundesaufsichtsamtlich geprüfte Produkte des Finanzdienstleistungsmarktes. Hierzu zählen zahlreiche Altersvorsorgeprodukte, Versicherungsverträge jeglicher Art, Bausparverträge, Investmentfondsprodukte sowie die Vermittlung von Baufinanzierungen.

Wir legen an dieser Stelle besonderen Wert auf die Feststellung, dass die Mitglieder unseres Verbandes sich bei ihrer Arbeit zudem seit über vier Jahrzehnten bereits an den 1973 vom Bundesverband Deutscher Vermögensberater für seine Mitglieder aufgestellten „Richtlinien für die Berufsausübung“ und den „Grundsätzen für die Kundenberatung“ orientieren. Lange bevor Begriffe wie Vertriebscompliance aufkamen, war dies in unserem Verband schon gelebte Praxis.

- 1 -

Die Zielrichtung des Entwurfes, die Richtlinie 2014/17/EU des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher und zur Änderung der Richtlinie 2008/48/EU und 2013/36/EU und der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 in deutsches Recht umzusetzen, begrüßen wir ausdrücklich.

II.

Wir weisen jedoch schon jetzt ausdrücklich darauf hin, dass die neuen qualitativen Anforderungen an Vermittler, die neuen vorvertraglichen Informationspflichten, die künftige Vereinheitlichung bei der Berechnung des effektiven Jahreszinses sowie die neuen Vorgaben zur vorzeitigen Rückzahlung des Kredits nicht nur geeignet sind, den Verbraucherschutz auszubauen, sondern ohne Zweifel auch mit erheblichem zusätzlichen administrativen, zeitlichem und finanziellen Aufwand für die Branche verbunden sein werden.

Bei der Ermittlung und Darstellung des Erfüllungsaufwandes, der nachträglich von Ihnen übermittelt wurde, gehen Sie dabei unserer Ansicht nach von **fehlerhaften Zahlen** aus:

Sie schreiben hier unter Punkt II., dass zur weiteren Betrachtung ausgewählter rechtlicher Vorgaben im Abschnitt "Berechnung der Fallzahlen und verwendeter Lohnsätze" die Anzahl von rund 15.000 freien Vermittlern von Wohnimmobilienkrediten zugrunde gelegt wird.

Dieser Ansatz ist unserer Ansicht nach deutlich zu niedrig. Alleine in unserem Verband sind rund 11.000 Vermittler organisiert, die alle auch über die bislang erforderliche Genehmigung zur Vermittlung von Wohnimmobilienkrediten nach § 34c GewO verfügen. Jeder einzelne Vermittler verursacht dabei künftig Mehraufwendungen sowohl bei der Einmeldung, als auch bei der jährlichen Überprüfung der Voraussetzungen. Eine Reduzierung auf rund 15.000 gelistete Gewerbetreibende erscheint hier wenig angemessen.

Es ist unseres Erachtens schwer vorstellbar, dass außerhalb unseres Verbandes in diesem Bereich in Deutschland lediglich noch 4.000 weitere Vermittler tätig sein sollen.

Die tatsächliche Anzahl der freien Vermittler von Wohnimmobilienkrediten dürfte also deutlich höher liegen, was den Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft in nahezu sämtlichen Punkten des Abschnittes „Ermittlung und Darstellung des Erfüllungsaufwandes“ des vorliegenden Referentenentwurfes deutlich ansteigen ließe.

Wir bitten daher um eine erneute Überprüfung und eine realistische Neuberechnung der Zahlen durch das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz.

III.

Vor dem Hintergrund, dass die Richtlinie 2014/17/EU bis zum 21. März 2016 in deutsches Recht umzusetzen ist und lediglich ein Jahr als Übergangszeit vorgesehen ist, möchten wir darauf hinweisen, dass der von der Bundesregierung durch die späte Vorlage des Referentenentwurfes hierfür noch **verbleibende Zeitraum ausgesprochen kurz** ist.

Es ist zwar gut, dass der Entwurf der Rechtsverordnung, wie auf Seite 125 der Begründung angemerkt, „*in zeitlichem Zusammenhang mit diesem Gesetz vorgelegt werden soll*“. Da sowohl für das Erlaubnis- und Registrierungsverfahren als auch für die Sachkundeprüfungen i. S. v. § 34i Absatz 2 Nummer 4 GewO-E klare rechtliche Rahmenbedingungen vorhanden sein müssen, bevor die weiteren erforderlichen Schritte eingeleitet werden können, sehen wir hier einen nicht unerheblichen Zeitdruck:

Zuständigkeiten müssen zugewiesen, Gebührenordnungen überarbeitet, das Vermittlerregister an die künftig neu anzuzeigenden Inhalte angepasst, ein Rahmenlehrplan erstellt, eine Prüfungsordnung erarbeitet, Prüfungsfragen erstellt und die dafür jeweils zuständigen Gremien sogar erst noch geschaffen werden.

Vor all dem steht aber erst noch das parlamentarische Gesetzgebungsverfahren mit der Regelung komplexer Rechtsfragen an - alles in allem also ein sehr ambitionierter Zeitplan. Es sollte daher sichergestellt werden, dass der zeitliche Druck letztlich nicht zu Lasten der Gewerbetreibenden geht.

IV.

Auf eine Reihe weiterer Aspekte des vorgelegten Referenten-Entwurfes möchten wir an dieser Stelle aus gegebenem Anlass ebenfalls noch eingehen:

1. Sachkundenachweis

Wir begrüßen ausdrücklich die Tatsache, dass im vorliegenden Entwurf - anders als seinerzeit zunächst im Entwurf des Finanzanlagenvermittlergesetzes geschehen - im neuen § 160 GewO-E bei den Übergangsregelungen für die §§ 34c und 34i GewO eine „Alte-Hasen-Regelung“ (Stichtag: 21.03.2011) aufgenommen wurde. Eine Frist von drei Jahren, wie sie zwischenzeitlich im Rahmen der Ressortabstimmungen zwischen dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz und dem Bundesministerium für Wirtschaft und Energie diskutiert wurde, wäre aus unserer Sicht an dieser Stelle aber völlig ausreichend.

2. Erlaubnis- und Aufsichtszuständigkeit

Aus unserer Sicht wie auch vor dem Hintergrund der Erfahrungen, die im Zusammenhang mit der Umsetzung des neuen Finanzanlagenvermittlergesetzes und des damit verbundenen neuen § 34f GewO gemacht wurden, hätten wir eine einheitliche Festlegung bei der Zuweisung der Zuständigkeiten begrüßt. § 34i Absatz 1 GewO-E des vorliegenden Entwurfes spricht hier lediglich von der „zuständigen Behörde“ und überlässt die Regelung wieder den Ländern.

Es ist daher zu befürchten, dass bei der Wohnimmobilienkreditvergabe künftig ein ähnlicher Flickenteppich an Erlaubniszuständigkeiten entstehen wird, wie beim Vollzug der Bestimmungen nach § 34f Absatz 1 GewO (sowie § 34h Absatz 1 GewO für die Honorar-Finanzanlagenberater). Dies sollte aus unserer Sicht im Interesse der Gewerbetreibenden jedoch vermieden werden.

Die Zuständigkeiten für Registerführung und Erlaubniserteilung sollten durch den Gesetzgeber auf die Industrie- und Handelskammern übertragen werden. Diese Regelung hat sich auch beim Versicherungsvermittlerregister bereits bewährt.

3. Berufshaftpflichtversicherung

§ 34 i GewO-E sieht in Abs. 2 Ziff. 3 als Zulassungsvoraussetzung für die Erlaubnis vor, dass der Antragsteller den Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung erbringt.

Wir regen an klarzustellen, dass auch ein Gruppenversicherungsvertrag durch eine Organisation, der sich der Antragsteller angeschlossen hat, als Berufshaftpflicht anerkannt wird und auch ein zentraler Nachweis durch eine Vertriebsorganisation erbracht werden kann.

4. Prüfberichte

Der Referentenentwurf sieht in § 34i Absatz 9 Satz 2 GewO-E die Möglichkeit vor, dass durch die Rechtsverordnung die Gewerbetreibende verpflichtet werden können, regelmäßig oder aus besonderem Anlass Prüfberichte abzugeben.

In Deutschland berät zwar der Vermittler den Kunden, ermittelt die Finanzierungshöhe und die monatliche Belastung für den Kunden. Dann aber stellt er die Finanzierungsunterlagen für die gewünschte Bank zusammen und verhandelt mit der Bank bzw. den Banken.

Diese prüfen dann nochmals für sich die Kreditwürdigkeit des Kunden, wozu der Vermittler selbst keine Möglichkeit hat. Die Banken bewerten dann anhand eigener - durchaus auch von Bank zu Bank unterschiedlicher - Kriterien das Bau- oder Kaufobjekt und entscheiden dann über die Finanzierung.

Warum sollte nun ein Vermittler einen Prüfbericht erstellen lassen? Zumal doch die Bank für sich schon geprüft wird und der Vermittler überhaupt keinen Einfluss auf das Zustandekommen der Finanzierung hat.

Wir möchten an dieser Stelle sicherheitshalber auch noch einmal darauf hinweisen, dass durch das Änderungsgesetz vom 21.06.2005 Darlehensvermittler seinerzeit ausdrücklich von der Prüfpflicht nach § 16 Absatz 1 MaBV entbunden wurden, da damals keine Missstände festgestellt wurden. Daran hat sich nach unserer Kenntnis bis heute nichts geändert.

Eine möglicherweise durch die kommende Verordnung wieder eingeführte Verpflichtung zur Vorlage von Prüfberichten erscheint daher aus unserer Sicht nach wie vor nicht erforderlich.

5. Nachweis der ununterbrochenen Tätigkeit

Wie oben bereits ausgeführt, begrüßen wir die Übergangsregelung für Altvermittler in § 160 Abs. 3 und 5 GewO-E. Die Nachweisführung der Eigenschaft als Altvermittler obliegt den Gewerbetreibenden.

Bei dem Vollzug des Finanzanlagenvermittlerrechts ergaben sich hier zahlreiche Probleme. In der Gesetzesbegründung zu § 160 GewO-E auf Seite 132 gibt es daher nachvollziehbar eher weniger Anhaltspunkte zur Nachweisführung. Wir gehen davon aus, dass hier Präzisierungen noch in den Musterverwaltungsvorschriften zu erwarten sind.

Auch die Benennung geeigneter Unterlagen nach § 10 Makler- und Bauträgerverordnung – in dem Begründungstext - kann wieder zu unterschiedlichen Auslegungen durch die Verwaltung führen. Daher regen wir an, der Vorlage einer geeigneten Gewerbeerlaubnis eine ganz zentrale Nachweisbedeutung zukommen zu lassen, sie letztlich ausreichen zu lassen. Dies würde den bürokratischen Aufwand sowohl für die Erlaubnisstelle wie für den Gewerbetreibenden deutlich verringern.

V.

Abschließend begrüßen wir, dass in diversen Fachgesprächen zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie betont wird, dass der Begriff des Bausparvertrages weder unter den Tatbestand des § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 GewO fällt, noch unter § 34 i Abs. 1 GewO-E. Dies ist auch sachgerecht, da es sich beim Bausparvertrag um einen Vertrag sui generis handelt und gerade nicht um einen Darlehensvertrag. Der Bausparvertragsabschluss hat nicht zwingend zur Folge, dass ein Darlehensvertrag überhaupt geschlossen wird.

Wünschenswert wäre jedoch, im Gesetzgebungsverfahren klarzustellen, dass die Vermittlung von Bausparverträgen weder unter § 34 c Abs. 1 Nr. 2 GewO noch unter § 34 i GewO-E fällt. In der Gesetzesbegründung sollte festgehalten werden, dass der Bausparvertrag kein Darlehensvertrag, sondern ein Sparprodukt und ein Zinsabsicherungsprodukt ist.

Wir würden uns freuen, wenn unsere Anmerkungen und Kommentare im weiteren Beratungsverfahren ihren Niederschlag finden würden und stehen für weitere Rückfragen und Diskussionen zu diesem Themenbereich wie auch bei den anstehenden Arbeiten für die Umsetzung des Vorhabens jederzeit gerne zur Verfügung.

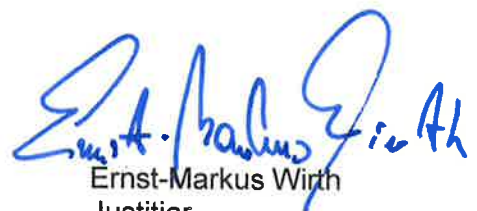
Bundesverband Deutscher
Vermögensberater e.V.



Friedrich Bohl
Vorsitzender
Bundesminister a. D.



Lutz Heer
Geschäftsführer



Ernst-Markus Wirth
Justitiar