

Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates **über Wohnimmobilienkreditverträge**

Zuletzt aktualisiert: 08.05.2013

Gesetzgebungsverfahren Art. 294 AEUV	Vorschlag KOM(2011) 142 31.03.2011 CEP-Analyse	EP: Ausschussbericht 20.06.2012	Kommission, EP und Rat: Trilogergebnis 03.05.2013
Geltungsbereich	<p>Die Richtlinie gilt für alle gewerblich an Privatpersonen gewährten oder vermittelten Kredite, die (Art. 2 Abs. 1 i.V.m. Art. 1)</p> <ul style="list-style-type: none"> - durch eine Hypothek, eine vergleichbare Sicherheit oder ein Recht an Wohnimmobilien gesichert sind, - dem Erwerb oder Erhalt von Eigentumsrechten an einem Grundstück oder Wohngebäude dienen oder - der Renovierung einer Wohnimmobilie dienen und nicht bereits von der Verbraucherkreditrichtlinie erfasst sind. <p>–</p>	<p>Die Richtlinie gilt für alle gewerblich an Privatpersonen gewährten oder vermittelten Kredite, die (Art. 2 Abs. 1 i.V.m. Art. 1)</p> <ul style="list-style-type: none"> - durch eine Hypothek, eine vergleichbare Sicherheit oder ein Recht an Wohnimmobilien gesichert sind, - dem Erwerb oder Erhalt von Eigentumsrechten an einem Grundstück oder Wohngebäude dienen oder - der Renovierung einer Wohnimmobilie dienen. <p>Die Mitgliedstaaten können folgende Kredite teilweise oder vollständig von der Richtlinie ausnehmen (Art. 2 Abs. 2a und 2b):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kredite über 2 Mio. Euro - Kredite, bei denen keine Eigennutzung der Immobilie vorliegt, - Kredite mit einer Laufzeit von weniger als einem Jahr, - staatlich geförderte Kredite. <p>–</p>	<p>Die Richtlinie gilt für alle gewerblich an Privatpersonen gewährten oder vermittelten Kredite, die (Art. 2 Abs. 1 i.V.m. Art. 1)</p> <ul style="list-style-type: none"> - durch eine Hypothek, eine vergleichbare Sicherheit oder ein Recht an Wohnimmobilien gesichert sind oder - dem Erwerb oder Erhalt von Eigentumsrechten an einem Grundstück oder Wohngebäude dienen. <p>–</p>
Beratungsdienstleistung	<p>Die Beratungsdienstleistung ist eine von der Kreditgewährung getrennte Dienstleistung (Art. 17 Abs. 1)</p> <p>Sie darf nur angeboten werden, wenn das Entgelt des Dienstleisters für den Verbraucher „klar ersichtlich“ ist. Bei der Beratung müssen Kreditgeber und -vermittler „eine ausreichende Zahl“ von Kreditverträgen in Betracht ziehen und ihre Empfehlung auf „aktuelle Informationen und realistische Annahmen“ zur Situation des Verbrauchers stützen. (Art. 17)</p>	<p>Wie Kommission (Art. 3 lit. ra).</p> <p>Der Berater muss den Verbraucher darüber informieren, (Art. 17 Abs. 2)</p> <ul style="list-style-type: none"> - ob nur die eigene Produktpalette oder eine größere Auswahl von Produkten in die Empfehlung einfließt und - wie viel der Verbraucher für die Dienstleistung zu zahlen hat 	<p>Wie Kommission (Art. 3 lit. ra).</p> <p>Wie EP.</p>

Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates **über Wohnimmobilienkreditverträge**

Gesetzgebungsverfahren Art. 294 AEUV	Vorschlag KOM(2011) 142 31.03.2011 CEP-Analyse	EP: Ausschussbericht 20.06.2012	Kommission, EP und Rat: Trilogergebnis 03.05.2013
	-	<p>Kreditgeber und gebundene Kreditvermittler müssen in ihrer Produktpalette eine „ausreichend große Zahl“ von Kreditverträgen abdecken. Nicht gebundene Kreditvermittler müssen eine „ausreichend große Zahl“ von Kreditverträgen abdecken. (Art. 17 Abs. 2a)</p> <p>Die Mitgliedstaaten können die Begriffe „unabhängige Beratung“ und „unabhängiger Berater“ erlauben, wenn der Berater (Art. 17 Abs. 2b)</p> <p>- von den Kreditgebern „keinerlei Vergütung“ erhält oder</p> <p>- von mehreren Kreditgebern vergütet wird; diese müssen die Mehrheit auf dem Markt bilden.</p>	<p>Wie EP.</p> <p>Die Mitgliedstaaten können die Begriffe „unabhängige Beratung“ und „unabhängiger Berater“ erlauben, wenn der Berater (Art. 17 Abs. 2b)</p> <p>- eine „ausreichend große Zahl“ von Kreditverträgen bei der Beratung berücksichtigt oder weniger als die Hälfte des auf dem Markt verfügbaren Angebots berücksichtigt und er von den berücksichtigten Anbietern keine Vergütung erhält.</p> <p>Die Mitgliedstaaten können strengere Anforderungen an die unabhängige Beratung stellen, auch Provisionsverbote.</p>
Vergütung	-	<p>Die Vergütung des für die Kreditwürdigkeitsprüfung zuständigen Personals darf nicht vom Ergebnis der Prüfung abhängen (neuer Art. 5 Abs. 2a).</p> <p>Die Vergütung des für Beratungsdienste zuständigen Personals von Kreditgebern, Kreditvermittlern oder bestellten Vertretern darf deren „Fähigkeit“, eine „objektive Empfehlung“ abzugeben, nicht schmälern. Das Beratungsergebnis darf nicht an Absatzziele gekoppelt sein. (neuer Art. 5 Abs. 2b)</p>	<p>Wie EP. Zusätzlich: Die Vergütung muss mit den langfristigen Interessen der Bank übereinstimmen, Interessenkonflikten vorbeugen und darf das Eingehen von Risiken nicht fördern (neuer Art. 5 Abs. 2a).</p> <p>Wie EP. Zusätzlich: Die Mitgliedstaaten können Provisionszahlungen vom Kreditgeber an den Vermittler verbieten. (neuer Art. 5 Abs. 2b)</p>
Spezielle Anforderungen an Kreditvermittler	Kreditvermittler, die lediglich Produkte eines oder einiger weniger Kreditgeber anbieten („gebundene Kreditvermittler“) müssen dies den Kreditnehmern von sich aus mitteilen. Auf deren Verlangen müssen sie die Namen der Kreditgeber offenlegen. (Art. 10 Abs. 1 lit. c)	Kreditvermittler, die lediglich Produkte eines oder einiger weniger Kreditgeber anbieten („gebundene Kreditvermittler“) müssen dies den Kreditnehmern von sich aus mitteilen. Sie müssen den Kreditnehmern die Namen der Kreditgeber von sich aus mitteilen (Art. 10 Abs. 1 lit. c).	Wie EP.

Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates **über Wohnimmobilienkreditverträge**

Gesetzgebungsverfahren Art. 294 AEUV	Vorschlag KOM(2011) 142 31.03.2011 CEP-Analyse	EP: Ausschussbericht 20.06.2012	Kommission, EP und Rat: Trilogergebnis 03.05.2013
<p>Vorvertragliche Informationen</p>	<p>Die Kreditgeber und -vermittler müssen den Kreditnehmern „individuell zugeschnittene Informationen“ in Form eines „standardisierten Merkblatts“ (ESIS) mitteilen. Dieses ist auch bei Vorlage eines „verbindlichen Angebots“ beizufügen. (Art. 9 Abs. 2 i.V.m. Anhang II)</p> <p>Der Kreditvertrag kann erst geschlossen werden, wenn der Verbraucher „ausreichend Zeit“ hatte, das Angebot zu prüfen (Art. 9 Abs. 2 UAbs. 2)</p>	<p>Die Kreditgeber und -vermittler müssen den Kreditnehmern „individuell zugeschnittene Informationen“ in Form eines „standardisierten Merkblatts“ (ESIS) mitteilen. Dieses ist auch bei Vorlage eines „verbindlichen Angebots“ beizufügen. (neuer Art. 9a Abs. 1)</p> <p>Der Verbraucher hat 14 Tage Zeit, das Angebot zu prüfen. (Art. 9a Abs. 2)</p>	<p>Die Kreditgeber, Kreditvermittler und ggfs. bestellten Vertreter müssen den Kreditnehmern „individuell zugeschnittene Informationen“ in Form eines „standardisierten Merkblatts“ (ESIS) mitteilen. Dieses ist auch bei Vorlage eines „verbindlichen Angebots“ beizufügen. (neuer Art. 9a Abs. 1)</p> <p>Der Verbraucher hat mindestens 7 Tage Zeit, das Angebot zu prüfen. Die Mitgliedstaaten können festlegen, dass das Kreditangebot maximal zehn Tage verbindlich ist (Art. 9a Abs. 2).</p>
<p>Kopplungs- und Bündelungsgeschäfte</p>	<p>–</p> <p>–</p> <p>–</p>	<p>Bündelungsgeschäfte sind erlaubt. Kopplungsgeschäfte sind grundsätzlich verboten. (neuer Art. 8a)</p> <p>Mitgliedstaaten können Kopplungsgeschäfte erlauben, bei denen (neuer Art. 8a)</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Kredit an die Eröffnung oder Weiterführung eines Kontos oder Sparprodukts für Zwecke im Zusammenhang mit dem Kredit gekoppelt ist, - der Kredit an eine „einschlägige“ Versicherung gekoppelt ist. <p>–</p>	<p>Wie EP.</p> <p>Mitgliedstaaten können Kopplungsgeschäfte erlauben, bei denen (neuer Art. 8a)</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Kredit an die Eröffnung oder Weiterführung eines Kontos oder Sparprodukts für Zwecke im Zusammenhang mit dem Kredit gekoppelt ist, - der Kredit an eine „einschlägige“ Versicherung gekoppelt ist, - der Kredit an ein Investmentprodukt oder Altersvorsorgeprodukt gekoppelt ist, welches dem Kreditgeber als zusätzliche Sicherheit dient. <p>Die Mitgliedstaaten können auch nach Inkrafttreten der Richtlinie auf den Markt gebrachte Kopplungsgeschäfte erlauben, die „einen klaren Vorteil“ für den Verbraucher bringen (neuer Art. 8a Abs. 3).</p>
<p>Kreditwürdigkeitsprüfung – Verbot der Kreditvergabe</p>	<p>Vor Abschluss des Kreditvertrages müssen Kreditgeber anhand „geeigneter Verfahren“ die Kreditwürdigkeit der Kreditnehmer eingehend prüfen. Dabei stützen sie sich auf deren Angaben über Einkommen, Ersparnisse, Schulden und sonstige finanzielle Verpflichtungen sowie auf „einschlägige interne oder externe Quellen“ (Art. 14 Abs. 1).</p>	<p>Vor Abschluss des Kreditvertrages muss der Kreditgeber anhand „objektiver Kriterien“ die Kreditwürdigkeit des Kreditnehmers prüfen. Die Informationen, auf die sich die Kreditwürdigkeitsprüfung stützt, sind zu dokumentieren und aufzubewahren. (Art. 14 Abs. 1)</p>	<p>Wie EP (Art. 14 Abs. 1 und 1a). Zusätzlich: Ob ein Kreditnehmer als kreditwürdig eingestuft wird, darf nicht „in erster Linie“ davon abhängen, dass (Art. 14 Abs. 1b)</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Wert der Wohnimmobilie den Kreditbetrag übersteigt oder - der Wert der Immobilie steigen wird.

Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates **über Wohnimmobilienkreditverträge**

Gesetzgebungsverfahren Art. 294 AEUV	Vorschlag KOM(2011) 142 31.03.2011 CEP-Analyse	EP: Ausschussbericht 20.06.2012	Kommission, EP und Rat: Trilogergebnis 03.05.2013
	<p>Die Kreditnehmer müssen den Kreditgebern und -vermittlern „korrekte Auskünfte“ über ihre „persönliche und finanzielle Situation“ sowie über den Zweck der Kreditaufnahme geben (Art. 15 Abs. 1).</p> <p>Fällt die Kreditwürdigkeitsprüfung negativ aus, darf kein Kredit gewährt werden (Art. 14 Abs. 2 lit. a).</p>	<p>Der Kreditgeber prüft die Kreditwürdigkeit anhand des Einkommens und der finanziellen Informationen aus internen oder externen Quellen (Art. 15 Abs. 1).</p> <p>Gibt es bei der Kreditwürdigkeitsprüfung Anzeichen dafür, dass der Kreditnehmer den Kreditverpflichtungen „voraussichtlich“ nicht nachkommen kann, darf kein Kredit gewährt werden (Art. 14 Abs. 2 lit. a).</p>	<p>Der Kreditgeber prüft die Kreditwürdigkeit anhand des Einkommens, der Ausgaben und anderen finanziellen und wirtschaftlichen Informationen aus internen oder externen Quellen, inklusive des Verbrauchers (Art. 15 Abs. 1).</p> <p>Wie EP.</p>
Vorzeitige Rückzahlung	<p>Die Mitgliedstaaten dürfen das Recht des Kreditnehmers, den Kredit vorzeitig zurück zu zahlen, an bestimmte Bedingungen knüpfen. Zu diesen zählen (Art. 18 Abs. 1)</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Festschreibung einer „fairen und objektiv gerechtfertigten“ Vorfälligkeitsentschädigung für die Kosten des Kreditgebers sowie - eine zeitliche Einschränkung der Ausübung des Rechts. <p>–</p> <p>Bei Festzinskrediten kann das Rückzahlungsrecht an das Vorliegen eines „besonderen Interesses“ geknüpft werden (Art. 18 Abs. 2 UAbs. 1).</p>	<p>Der Kreditgeber hat, „sofern gerechtfertigt“, Anspruch auf eine „faire und objektiv gerechtfertigte“ Vorfälligkeitsentschädigung.</p> <p>Der Kreditnehmer muss vor Abschluss des Vertrages über sein Rückzahlungsrecht und die Höhe der Entschädigung oder deren Berechnungsmethode informiert werden. (Art. 18 Abs. 2)</p> <p>Bei Festzinskrediten dürfen Mitgliedstaaten das Rückzahlungsrecht an bestimmte Bedingungen wie das Vorliegen eines „legitimen Interesses“ knüpfen, das die Mitgliedstaaten näher bestimmen (Art. 18 Abs. 2a).</p>	<p>Die Mitgliedstaaten dürfen das Recht des Kreditnehmers, den Kredit vollständig oder teilweise vorzeitig zurück zu zahlen, an bestimmte Bedingungen knüpfen. Zu diesen zählen (Art. 18 Abs. 1)</p> <ul style="list-style-type: none"> - in „begründeten Fällen“ die Festschreibung einer „fairen und objektiv gerechtfertigten“ Vorfälligkeitsentschädigung sowie - eine zeitliche Einschränkung der Ausübung des Rechts. <p>–</p> <p>Wie EP (Art. 18 Abs. 5).</p>
<p>Nächste Schritte im EU-Gesetzgebungsverfahren: Da das Politikvorhaben dem ordentlichen Gesetzgebungsverfahren unterliegt, müssen sich EP und Rat auf eine gemeinsame Position verständigen. Kommission, Rat und EP haben die Trilogverhandlungen nun abgeschlossen. Der Rat hat dem Trilogergebnis am 8. Mai 2013 zugestimmt. Das EP wird nun in 1. Lesung über das Vorhaben abstimmen.</p>			