

## Information aus dem VPV Baufinanzierungs-Center

### ***hier: Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherkreditrichtlinie***

Mit Wirkung zum 11. Juni 2010 wurde die europäische Verbraucherkreditrichtlinie in deutsches Recht umgesetzt. Zahlreiche Neuerungen sind damit verbunden. Die neuen Regelungen gelten für Verbraucherdarlehen, für Überziehungskredite und geduldete Überziehungen. Nicht unter das Gesetz fallen Kredite von weniger als 200 Euro, zinsfreie Darlehen und Förderkredite.

Im Kern regelt das neue Gesetz die Bereiche Werbung, vor-/vertragliche Information, Widerruf, vorzeitige Rückzahlung und Entschädigung sowie die Berechnung des Effektivzinses (früher: effektiver Jahreszins). Ihm liegt das Leitbild eines verantwortungsbewussten und selbstständig handelnden Verbrauchers zugrunde. Dieser soll in Zukunft besser als bisher unterschiedliche Angebote miteinander vergleichen, das heißt anhand aussagekräftiger Informationen selbst die Vor- und Nachteile eines Vertragsschlusses abwägen können.

Mit dieser Information haben wir Ihnen einen Überblick erstellt, was sich künftig rechtlich ändert und welche Folgen im Baufinanzierungsgeschäft sich daraus ergeben.

**Bitte lesen Sie die folgenden Informationen sorgsam, damit wir künftig erfolgreich mit Ihnen im Baufinanzierungsgeschäft zusammen arbeiten können. Viele Neuerungen betreffen nicht nur uns als Darlehensgeber, sondern insbesondere auch Sie als Makler im Baufinanzierungsgeschäft!**

### Wesentliche Neuerungen für alle Verbraucherkredite

#### 1. Namentliche Nennung des Maklers im Darlehensvertrag

Im Darlehensvertrag ist der „Darlehensvermittler“ namentlich und mit einer ladungsfähigen Anschrift anzugeben.

#### 2. Vorvertragliche Informationen

Bislang wurde seitens der VPV den Darlehensverträgen auf freiwilliger Basis das „Standardisierte Europäische Informationsblatt (ESIS)“ beigelegt. Heute ist diese vorvertragliche Information Pflicht.

Der Darlehensvermittler muss den Kunden vor Abschluss des Darlehensvertrages bzw. - soweit möglich - vor Abschluss eines separaten Vermittlungsvertrages mit dem Kunden, folgende Informationen geben über

- den *Darlehensvermittlerstatus* (Ausschließlichkeitsvertreter – Mehrfachvertreter – unabhängiger Makler) und
- die *Vergütung*, die der Darlehensvermittler vom Kunden und/oder vom Darlehensgeber erhält.

Wichtig:

Falls der Kunde direkt an den Makler eine Vergütung zahlt, muss diese vollständig in die Berechnung des Effektivzinses für das Darlehen eingehen! In diesem Rahmen sind die Darlehensvermittler nunmehr gesetzlich verpflichtet, diese Vergütung dem Darlehensgeber mitzuteilen. Gibt der Darlehensvermittler diese Werte nicht an das Kreditinstitut weiter und weist dieses daraufhin einen falschen Effektivzins aus, kann der Kunde im Zweifel diesen zu gering ausgewiesenen Effektivzins durch entsprechende Senkung des Sollzinses (bisher Nominalzins) im Darlehensvertrag verlangen. Achtung Haftungsfalle: Der Darlehensgeber kann Sie dafür in Regress nehmen!

Grundsätzlich ist der Darlehensvermittler ebenso wie der Darlehensgeber verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass der Kunde die vorvertragliche Information und jeder Kunde eine Kopie des Darlehensvertrages erhält (bei Ehepaaren also zwei Ausfertigungen).

### 3. Erläuterungspflicht

Es besteht nun die Pflicht zur angemessenen Erläuterung der vertragstypischen Auswirkungen des Darlehensvertrages, damit der Kunde in die Lage versetzt wird, zu beurteilen, ob der Vertrag den verfolgten Zweck und seinen Vermögensverhältnissen gerecht wird. Neben den vorvertraglichen Informationen sind dem Kunden nun auch Erläuterungen an die Hand zu geben, die die vertragstypischen Auswirkungen beschreiben.

### 4. Auswirkungen der neuen Preisangaben-Verordnung (PAngV)

#### - Effektivzinsberechnung

Die Berechnung von Effektivzinsen ist in der Preisangaben-Verordnung (PAngV) geregelt. Diese Berechnung wird nun erweitert. Die Berechnung des Effektivzinses ändert sich insbesondere bei verbundenen Produkten (Vorausdarlehen und unterlegter Bausparvertrag /Zwischenkredit mit Sofortauffüllung eines Bausparvertrages). In den Effektivzins des Vorausdarlehens bzw. des Modernisierungs-/Zwischenkredites gehen jetzt auch weitere Kosten ein: Abschlussgebühren für den Bausparvertrag, Abschluss- und Verwaltungskosten für die Ansparversicherung und ggf. anfallende Kontogebühren, wie beispielsweise für Bausparverträge.

#### - Werbung

Mit der neuen PAngV ändern sich auch die Anforderungen an die Werbung, wenn dabei ein Zinssatz oder sonstige Zahlen, die sich auf Kosten beziehen, genannt werden. In der Kundenwerbung müssen neben dem Sollzins und dem Effektivzins auch alle Kosten genannt werden (z. B. Bearbeitungsgebühr, Abschlussgebühr, Kontogebühr), die in diesen Effektivzins eingehen. Die Werbung muss ein Beispiel inklusive eines Effektivzinses ausweisen, den 2/3 der Kunden auch tatsächlich in dieser oder geringerer Höhe im Endeffekt erhalten könnten.

Wichtig:

Diese verschärften Bedingungen gelten nicht für individuelle Angebote, die Sie z.B. mit Angebotsrechnern erstellen, da diese individuell für den einzelnen Kunden aufgrund der bekannten persönlichen und finanziellen Gegebenheiten generiert werden.

## 5. Widerrufs- und Rückgaberecht

Die Widerrufsfrist beginnt erst wenn der Vertragsabschluss erfolgt ist und der Darlehensnehmer den Vertragsinhalt erhalten hat. Die Widerrufsfrist wird künftig einheitlich geregelt und beträgt 14 Tage, wenn die Widerrufsinformation unverzüglich nach Vertragsabschluss erfolgt ist. Ansonsten verlängert sich die Widerrufsfrist auf einen Monat. Die Gestaltung von Widerrufs- und Rückgabebelehrungen sind explizit vorgegeben und haben den Charakter eines formellen Rechts.

## 6. Sondertilgungen

Alle anderen Kreditarten mit Ausnahme der Immobiliendarlehen (Baufinanzierungen) können künftig jederzeit zurückgezahlt werden. Kreditnehmer müssen also keine mehrmonatige Kündigungsfrist mehr einhalten. Das gilt nicht nur für die gesamte Restschuld, sondern auch für einen Teilbetrag. Im Gegenzug darf das Kreditinstitut eine Vorfälligkeitsentschädigung erheben, die bei einer Restlaufzeit über einem Jahr, nicht höher liegen darf als ein Prozent des vorzeitig zurückgezahlten Betrags. Bei einer kürzeren Restlaufzeit darf die Entschädigung sogar nur 0,5 Prozent betragen.

Für Immobiliendarlehensverträge besteht eine Ausnahme insofern, als für sie die neuen Beendigungstatbestände nicht gelten. Auch die neuen Vorgaben für die Erhebung einer Vorfälligkeitsentschädigung finden auf diese Verträge keine Anwendung.

## 7. Bonitätsprüfung

Es gilt verpflichtend eine Bonitätsprüfung bei Verbraucherkrediten unabhängig von der Betragshöhe. Dies gilt auch für Bestandskunden. Eine Erneuerung der Bonitätsprüfung gilt auch bei erheblicher Erhöhung des Darlehensbetrages. Für den Darlehensgeber besteht neuerdings eine Pflicht zur Information über Datenbankauskünfte, falls ein Kreditvertrag auf Grund einer Datenbankabfrage nicht zustande kommt.

## 8. Sanktionen

Der Darlehensvertrag ist grundsätzlich nichtig, wenn Pflichtangaben fehlen. Eine Heilung ist aber durch die Auszahlung des Darlehens vorgesehen.

- Bei fehlender Angabe des Sollzinssatzes, effektiven Jahreszinses oder des Gesamtbetrags gilt der gesetzliche Zinssatz.
- Bei zu niedriger Angabe des effektiven Zinssatzes wird eine Reduzierung des Sollzinssatzes um den Prozentsatz, um den der effektive Zinssatz zu niedrig angegeben wurde, angenommen.
- Teilzahlungen sind für den Kunden neu zu berechnen.
- Nicht angegebene Kosten werden nicht geschuldet.
- Nicht mitgeteilte Anpassungsmöglichkeiten (Zinsen, Kosten) können nicht ausgeübt werden.
- Fehlende Angaben zum Kündigungsrecht oder zur Laufzeit führen zu einem uneingeschränkten Kündigungsrecht des Darlehensnehmers.
- Ordnungswidrigkeit: Geldbußen bis zu 25.000,-- EUR können geahndet werden.

## Zusammenfassung

### Was ist von Ihnen zu leisten?

- ✓ Namentliche Nennung des „Kundenberaters“ (definiert in der Folge als derjenige, der vor Ort beim Kunden das Beratungsgespräch führt) im Darlehensantrag mit ladungsfähiger Anschrift.
- ✓ Angabe der Vergütung des „Kundenberaters“ bei der vorvertraglichen Beratung je nach Anforderung des Darlehensgebers

**VPV-Baufinanzierung:** Wir stellen Ihnen dafür eine Zusatzklärung zum Darlehensantrag zur Verfügung. Diese Erklärung ist einfach auszufüllen, von Ihnen zu unterschreiben und mit dem Darlehensantrag einzureichen.

**Achtung:** Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Berechnung des Effektivzinses ist, dass Sie uns alle Sondervergütungen mitteilen, die Sie zusätzlich mit Ihrem Kunden vereinbart haben!

- ✓ Angabe des Darlehensvermittlerstatus des „Kundenberaters“ im Darlehenantrag  
**VPV-Baufinanzierung:** Wir übernehmen die Angabe des Darlehensvermittlerstatus für Sie im Rahmen des Standardisierten Europäischen Informationsblattes (ESIS)
- ✓ Nutzung der aktuellen Darlehensanträge und der aktuellen Beratungs-Tools und Vernichtung der alten.  
**VPV-Baufinanzierung:** Das neue Formular wird Ihnen von Ihrem zuständigen Maklerbetreuer zur Verfügung gestellt.

### Was leistet unser Baufinanzierungs-Center darüber hinaus?

- ✓ Namentliche Nennung des „Darlehensvermittlers“ im Darlehensvertrag und im Standardisierten Europäischen Informationsblatt (ESIS), mit ladungsfähiger Anschrift
- ✓ Erstellung des Standardisierten Europäischen Informationsblattes (ESIS), individualisiert, als Anlage zum Darlehensvertrag
- ✓ Versendung der „Allgemeinen Erläuterungsbroschüre für die Vergabe von Immobiliendarlehen durch Versicherungsunternehmen“ nebst „Zusätzlichen Erläuterungen zum Immobiliendarlehensvertrag für den Fernabsatz“ mit dem Darlehensvertrag
- ✓ Ausstellung einer Kopie des Darlehensvertrages je Darlehensnehmer
- ✓ Berechnung des Effektivzinses nach neuer Preisangaben-Verordnung (PAngV). Die eventuell zusätzlich vereinbarte Sondervergütung mit dem Kunden wird von uns in der Berechnung des Effektivzinses mit berücksichtigt.

### Fragen?

Fragen beantwortet Ihnen das Baufinanzierungs-Center, BFC/Yvonne Pömsl (KW 4034) oder Ihr zuständiger Maklerbetreuer.