

**DE**

**DE**

**DE**



EUROPÄISCHE KOMMISSION

Brüssel, den 31.3.2011  
KOM(2011) 142 endgültig

2011/0062 (COD)

Vorschlag für eine

**RICHTLINIE DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES**

**über Wohnimmobilienkreditverträge**

**(Text von Bedeutung für den EWR)**

SEK(2011) 355 endgültig

SEK(2011) 356 endgültig

SEK(2011) 357 endgültig

## BEGRÜNDUNG

### 1. KONTEXT DES VORSCHLAGS

#### **Gründe und Ziele des Vorschlags**

Der vorliegende Vorschlag ist im Zusammenhang mit den Anstrengungen zur Schaffung eines Binnenmarkts für Hypothekarkredite und vor dem Hintergrund der Finanzkrise zu sehen.

Die Finanzkrise hatte erhebliche Auswirkungen für die EU-Bürger. Ein wesentlicher Faktor für die Auslösung der Krise war zwar das zunehmende Ausmaß der Verbriefung, mit der die Kreditgeber<sup>1</sup> die ihren Kreditportfolios anhaftenden Risiken an die Investoren weitergeben konnten, in erster Linie betroffen waren jedoch die Verbraucher. Viele haben das Vertrauen in den Finanzsektor verloren, und bestimmte früher vorherrschende Praktiken der Kreditvergabe haben nun unmittelbare Auswirkungen<sup>2</sup>. Da immer mehr Kreditnehmer Schwierigkeiten haben, ihre Kredite zu bedienen, nimmt die Zahl der Zahlungsausfälle und Zwangsvollstreckungen zu. Maßnahmen zur Förderung einer verantwortungsvolleren Kreditvergabe und -aufnahme sind deshalb ein wichtiges Element der Anstrengungen zur Reformierung des Finanzsektors.

Die Kommission nimmt seit einigen Jahren eine umfassende Überprüfung der Märkte für Hypothekarkredite auf Wohnimmobilien in der EU vor, um das wirksame Funktionieren des Binnenmarkts zu gewährleisten. Im Weißbuch über die Integration der EU-Hypothekarkreditmärkte<sup>3</sup> wurden bereits Faktoren von unmittelbarer Bedeutung für die verantwortungsvolle Kreditvergabe und -aufnahme ermittelt (z. B. vorvertragliche Information, Kreditwürdigkeitsprüfung, vorzeitige Rückzahlung und Kreditvermittlung), die das wirksame Funktionieren des Binnenmarkts beeinträchtigen können. Sie behindern die Ausübung der Geschäftstätigkeit in einem anderen Mitgliedstaat oder erhöhen die damit verbundenen Kosten und verursachen den Verbrauchern Nachteile in Form niedrigeren Vertrauens, höherer Kosten und geringerer Mobilität sowohl auf nationaler Ebene wie auch grenzüberschreitend. Angesichts der durch die Finanzkrise zutage getretenen Probleme kündigte die Kommission im Rahmen der Bemühungen zur Gewährleistung eines effizienten und wettbewerbsfähigen Binnenmarkts die Ausarbeitung von Maßnahmen zur verantwortungsvollen Kreditvergabe und -aufnahme sowie eines verlässlichen Rahmens für die Kreditvermittlung an<sup>4</sup>. So werden mit diesem Vorschlag zwei Ziele verfolgt: Erstens soll ein effizienter und wettbewerbsorientierter Binnenmarkt für Verbraucher, Kreditgeber und Kreditvermittler geschaffen werden, der durch Förderung des Verbrauchervertrauens, der Verbrauchermobilität, grenzüberschreitender Geschäftstätigkeit von Kreditgebern und Kreditvermittlern sowie einheitlicher Rahmenbedingungen ein hohes Maß an Schutz bietet – unter Wahrung der Grundrechte, wie sie in der Charta der Grundrechte der Europäischen Union verankert sind, insbesondere des Rechts auf Schutz personenbezogener Daten. Zweitens soll durch die Gewährleistung eines verantwortungsvollen Funktionierens der Hypothekarkreditmärkte die Finanzmarktstabilität gestärkt werden.

---

<sup>1</sup> Als Kreditgeber gelten Kreditinstitute und Nichtkreditinstitute.

<sup>2</sup> Z. B. Fremdwährungskredite, Hypotheken mit Selbstbescheinigung der Einkommenshöhe.

<sup>3</sup> KOM(2007) 807 vom 18.12.2007.

<sup>4</sup> „Impulse für den Aufschwung in Europa“, KOM(2009) 114 endg. vom 4.3.2009.

## **Allgemeiner Kontext**

Die Dimension des EU-Hypothekarkreditmarkts ist erheblich: 2008 betrug die Summe der ausstehenden Hypothekarkredite auf Wohnimmobilien in der EU27 nahezu 6 Billionen EUR, was ca. 50 % des BIP der EU entspricht<sup>5</sup>. Der EU-Hypothekenmarkt ist auch für die Millionen europäischer Bürger, die derzeit einen Hypothekarkredit zurückzahlen oder Wohneigentum erwerben möchten, von großer Bedeutung. Die Aufnahme eines Hypothekarkredits ist eine der wichtigsten finanziellen Entscheidungen im Leben eines Menschen, die mit finanziellen Verpflichtungen einhergeht, die sich über Jahrzehnte erstrecken können.

Ansteigende Verschuldungsniveaus der Privathaushalte sind in ganz Europa zu verzeichnen. Sie sind jedoch, solange die Verschuldungshöhe tragbar ist und die Rückzahlungen bei Fälligkeit geleistet werden können, an sich kein Zeichen unverantwortlicher Kreditaufnahme und -vergabe. Den Statistiken zufolge haben aber Kreditnehmer zunehmend Mühe, ihre Schulden zu bedienen. Diese Schwierigkeiten bei der Rückzahlung haben zu einem Anstieg der Ausfallquoten und der Zahl der Zwangsvollstreckungen geführt. Zwar können auch andere Faktoren als unverantwortliche Kreditaufnahme und -vergabe – z. B. ein allgemeiner Konjunkturabschwung – Einfluss auf die Daten haben. In Verbindung mit qualitativen Nachweisen im Rahmen der Beiträge von Beteiligten sowie empirischen Belegen aus ganz Europa zeigen die statistischen Daten jedoch, dass es sich hierbei nicht nur um ein konjunkturelles oder auf einen oder zwei Mitgliedstaaten begrenztes Phänomen handelt, sondern dass dieses Problem in der gesamten EU existiert.

Bei der Entscheidung zur Gewährung eines bestimmten Hypothekarkredits, der Auswahl eines Hypothekarprodukts durch den Kreditnehmer und seiner Fähigkeit zur Rückzahlung des Kredits spielt jedoch eine ganze Reihe von Faktoren eine Rolle. Hierzu gehören das wirtschaftliche Klima, Informationsasymmetrien und Interessenkonflikte, Lücken und Inkohärenzen im Rechtsrahmen sowie weitere Faktoren wie die Vertrautheit des Kreditnehmers mit Finanzfragen und die Strukturen der Hypothekenfinanzierung. Obwohl diese anderen Faktoren zweifellos eine Rolle spielen, bleibt die Tatsache bestehen, dass unverantwortliches Handeln bestimmter Marktteilnehmer zu einer Immobilienblase geführt hat und eine der Hauptursachen der Finanzkrise war. Deshalb ist klar, dass das Problem der unverantwortlichen Vergabe und Aufnahme von Krediten angegangen werden muss, um zu verhindern, dass die Umstände, die zur derzeitigen Finanzkrise geführt haben, erneut eintreten können.

## **Bestehende Rechtsvorschriften auf diesem Gebiet**

Irreführende Werbung ist Gegenstand der Richtlinie 2006/114/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über irreführende und vergleichende Werbung<sup>6</sup>, die für die Beziehungen zwischen Gewerbetreibenden gilt, und der Richtlinie 2005/29/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Mai 2005 über unlautere Geschäftspraktiken von Unternehmen gegenüber Verbrauchern im Binnenmarkt<sup>7</sup>. Diese Vorschriften tragen jedoch weder den Besonderheiten von Hypothekarkrediten Rechnung

---

<sup>5</sup> *Hypostat 2008: A review of Europe's Mortgage and Housing Markets*, European Mortgage Federation, November 2009, S. 7, 70f.

<sup>6</sup> ABl. L 376 vom 27.12.2006, S. 21.

<sup>7</sup> ABl. L 149 vom 11.6.2005, S. 22.

noch dem Umstand, dass Verbraucher in der Lage sein müssen, Werbung vergleichen zu können.

Missbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen sind Gegenstand der Richtlinie 93/13/EWG des Rates vom 5. April 1993 über missbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen<sup>8</sup>, die zur Vermeidung erheblicher Ungleichgewichte bei den Rechten und Pflichten von Verbrauchern einerseits und Verkäufern und Lieferanten andererseits mit dem Begriff „Treu und Glauben“ operiert. Neben diesem allgemeinen Gebot enthält die Richtlinie eine Liste von Beispielen für Vertragsklauseln, die als missbräuchlich angesehen werden können. Diese Vorschriften tragen jedoch den Besonderheiten von Hypothekarkrediten nicht Rechnung. Vorvertragliche Informationen in Bezug auf Hypothekarkredite sind Gegenstand einer Europäischen Vereinbarung über einen freiwilligen Verhaltenskodex über vorvertragliche Informationen für wohnungswirtschaftliche Kredite („Verhaltenskodex“) vom März 2001<sup>9</sup>. Die Kommission bekräftigte diesen Verhaltenskodex in der Empfehlung 2001/193/EG vom 1. März 2001 über vorvertragliche Informationen, die Darlehensgeber, die wohnungswirtschaftliche Darlehen anbieten, den Verbrauchern zur Verfügung stellen müssen<sup>10</sup>. Durch den Kodex sollten die allgemeinen Informationen, die den Verbrauchern zur Verfügung zu stellen sind, festgelegt werden und ein „Europäisches standardisiertes Merkblatt“ vereinbart werden, anhand dessen die Verbraucher Hypothekarkredite sowohl innerhalb ihres Landes als auch grenzübergreifend vergleichen können. Die Durchführung des Kodex ist jedoch inkonsequent und bleibt hinter den Möglichkeiten zurück.

Eine Reihe von Mitgliedstaaten wenden ausgewählte Bestimmungen der Richtlinie 2008/48/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. April 2008 über Verbraucherkreditverträge<sup>11</sup> („Verbraucherkreditrichtlinie“) auf Hypothekarkredite an. Die Richtlinie gilt für Verbraucherkredite in Höhe von 200 bis 75 000 EUR und regelt folgende Aspekte: Werbung, vorvertragliche und vertragliche Informationen, Kreditwürdigkeitsprüfungen, angemessene Erläuterungen sowie Offenlegungspflichten für Kreditvermittler. Sie gilt nicht für hypothekarisch oder in vergleichbarer Weise gesicherte Kredite zum Immobilienerwerb oder Renovierungskredite in Höhe von über 75 000 EUR.

Kreditinstitute unterliegen der Richtlinie 2006/48/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Juni 2006 über die Aufnahme und Ausübung der Tätigkeit der Kreditinstitute<sup>12</sup> und den darin enthaltenen Zulassungs-, Registrierungs- und Aufsichtsbestimmungen. Für Nichtkreditinstitute, die Hypothekarkredite gewähren, oder für Kreditvermittler gelten keine derartigen Vorschriften auf EU-Ebene.

### **Kohärenz mit anderen Politikbereichen und Zielen der Europäischen Union**

Die Ziele des Vorschlags stimmen mit der allgemeinen Politik und den Zielen der Union überein. Der Vertrag sieht Maßnahmen zur Förderung der Errichtung und des Funktionierens eines Binnenmarkts mit einem hohen Verbraucherschutzniveau und freiem Dienstleistungsverkehr vor. Die Vollendung eines derartigen Marktes für

---

<sup>8</sup> ABl. L 95 vom 21.4.1993, S. 29.

<sup>9</sup> Europäische Vereinbarung über einen freiwilligen Verhaltenskodex über vorvertragliche Informationen für wohnungswirtschaftliche Kredite vom 5.3.2001.

<sup>10</sup> ABl. L 69 vom 10.3.2001, S. 25.

<sup>11</sup> ABl. L 133 vom 22.5.2008, S. 66.

<sup>12</sup> ABl. L 177 vom 30.6.2006, S. 1.

Wohnimmobilienkredite ist in weiter Ferne, da mehrere Hindernisse dem freien Dienstleistungsverkehr entgegenstehen.

Ferner steht der Vorschlag im Einklang mit anderen Rechtsvorschriften und politischen Strategien der EU und ergänzt diese, insbesondere im Bereich des Verbraucherschutzes und der Finanzaufsicht. Die Verbraucherkreditrichtlinie<sup>13</sup> wurde 2008 mit dem Ziel verabschiedet, den Verbraucherschutz zu stärken und die Integration des Verbraucherkreditmarktes zu erleichtern. Dieser Vorschlag ergänzt die Verbraucherkreditrichtlinie durch die Schaffung eines ähnlichen Rahmens für Hypothekarkredite. Der Vorschlag baut weitgehend auf den Wohlverhaltensregeln der Verbraucherkreditrichtlinie auf; allerdings wurde den spezifischen Besonderheiten von Hypothekarkrediten – soweit zweckmäßig – Rechnung getragen, beispielsweise durch die Aufnahme von Risikowarnungen in die Bestimmungen zu vorvertraglichen Informationen und durch die Stärkung der Bestimmungen zur Beurteilung der Kreditwürdigkeit. Dadurch trägt der Vorschlag auch dem Umstand Rechnung, dass einige Mitgliedstaaten bereits beschlossen haben, gewisse Bestimmungen der Verbraucherkreditrichtlinie auf Hypothekarkredite anzuwenden. Daneben werden geplante oder bereits laufende Änderungen von Vorschriften zur Bankenaufsicht, zum Beispiel in Bezug auf Eigenkapitalanforderungen und Verbriefung, sich unmittelbar auf die Kreditvergabepraktiken der Banken auswirken. Dieser Vorschlag ergänzt die aufsichtsrechtliche Arbeit, indem der Schwerpunkt auf die Gewährleistung eines verantwortungsvollen Geschäftsgebarens und das Bestehen eines Rechtsrahmens für sämtliche Akteure der Kreditkette gelegt wird. Diese Initiativen dürften im Zusammenspiel jeweils zu einem geringeren Kreditrisiko und größerer Finanzstabilität beitragen.

## **2. ANHÖRUNG INTERESSIERTER KREISE UND FOLGENABSCHÄTZUNG**

### **Anhörung interessierter Kreise**

#### *Anhörungsmethoden, angesprochene Sektoren und allgemeines Profil der Befragten*

Die Kommission hat in den letzten Jahren eine eingehende Untersuchung der EU-Hypothekmärkte durchgeführt, die im Weißbuch über die Integration der EU-Hypothekarkreditmärkte<sup>14</sup> ihren Höhepunkt fand. Das Weißbuch und die umfassenden Konsultationsarbeiten in dessen Vorfeld bilden einen wesentlichen Teil der vorbereitenden Arbeiten für die Initiative zur verantwortungsvollen Vergabe und Aufnahme von Krediten.

Vor diesem Hintergrund und unter dem Eindruck der Finanzkrise hat die Kommission eine öffentliche Konsultation eingeleitet, um verlässlichere und tiefere Einsichten zu Fragen der verantwortungsvollen Kreditvergabe und -aufnahme zu gewinnen. Daneben hielten die Kommissionsdienststellen während des gesamten Prozesses eine Reihe von Zusammenkünften mit Vertretern der Mitgliedstaaten, von Kreditgebern und Kreditvermittlern, Gewerkschaften und Verbraucherverbänden ab. Das Europäische Parlament und der Europäische Wirtschafts- und Sozialausschuss haben mehrere Berichte über Fragen im Zusammenhang mit der verantwortungsvollen Kreditvergabe und -aufnahme vorgelegt. Die Kommission hat den Europäischen Datenschutzbeauftragten zum Schutz der personenbezogenen Daten der Nutzer konsultiert. Ferner hat sie wichtige Forschungsarbeiten

---

<sup>13</sup> Richtlinie 2008/48/EG über Verbraucherkreditverträge vom 23.4.2008.

<sup>14</sup> KOM(2007) 807 vom 18.12.2007.

zur Kenntnis genommen, die in anderen Foren wie der OECD und der Weltbank unternommen wurden.

### *Zusammenfassung der Antworten und Art ihrer Berücksichtigung*

Im Rahmen des umfassenden Konsultationsprozesses konnte eine Reihe zentraler Aussagen eingeholt werden. Zum einen steht die Bankenbranche auf dem Standpunkt, dass unverantwortliche Kreditvergabe in der EU nicht in gleichem Umfang existiere wie in den USA, so dass keine Notwendigkeit für ein Eingreifen der EU bestehe. Die Probleme auf dem Hypothekenmarkt erreichten in der EU zwar nicht die gleichen Dimensionen wie in den USA, doch wurden vergleichbare Schwächen in der Regulierung der EU-Märkte ermittelt, zum Beispiel eine unzureichende Wirksamkeit der Regulierung in Bezug auf bestimmte Akteure sowie Schwächen in der Regulierung der Vermarktung und des Vertriebs von Hypotheken. Zum anderen unterstützen Verbrauchervertreter eine Initiative, die ein hohes Niveau an Verbraucherschutz gewährleistet und Überschuldung vermeiden könnte. Sie unterstützen auch Maßnahmen, die es den Verbrauchern erlauben würden, Angebote zu vergleichen und die den Verbrauchern Vertrauen in die Akteure vermitteln, mit denen sie Geschäftsbeziehungen eingehen. Sie befürworten einen Vorschlag auf EU-Ebene, der nur Mindeststandards einführen würde und den Mitgliedstaaten die Freiheit ließe, den Verbraucherschutz im Einklang mit lokalen und kulturellen Gegebenheiten zu steigern. Und zum Dritten wäre es nach Ansicht einiger Beteiligter angesichts des derzeit geringen Marktvolumens grenzübergreifender Hypotheken sinnvoller, Maßnahmen nicht auf EU-Ebene, sondern auf nationaler Ebene zu treffen. Quer durch die Gruppen der Beteiligten wurden EU-Maßnahmen in Bezug auf drei Punkte am übereinstimmendsten befürwortet, nämlich die Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung, die Notwendigkeit klarer, verständlicher und vergleichbarer vorvertraglicher Informationen und die Notwendigkeit, zu gewährleisten, dass alle Akteure im Kreditmarkt einer angemessenen Regulierung und Aufsicht unterliegen.

Die eingeholten Informationen haben bestätigt, dass gute Gründe für EU-Maßnahmen auf dem Gebiet der verantwortungsvollen Kreditvergabe und -aufnahme bestehen, und einen substantiellen Beitrag zur Gestaltung der Richtlinie und zur Festlegung der Prioritäten geleistet.

### **Einholung und Nutzung von Expertenwissen**

Die Kommission stützte sich außerdem auf eine Reihe von Studien und Berichten zu Aspekten der verantwortungsvollen Kreditvergabe und -aufnahme, darunter die Studie von *London Economics* zur Rolle und Regulierung von Nichtkreditinstituten im EU-Hypothekenmarkt (Dezember 2008), die Studie von *Europe Economics* über Kreditvermittler im Binnenmarkt (Januar 2009), der Bericht der Expertengruppe für Kredithistorien (Juni 2009), der Bericht von OPTEM zur Erprobung eines formal und inhaltlich überarbeiteten Europäischen standardisierten Merkblatts für Hypothekendarlehen (Oktober 2009) sowie die Studie von *London Economics* zu Kosten und Nutzen unterschiedlicher politischer Optionen in Bezug auf Hypothekendarlehen (März 2011).

### **Folgenabschätzung**

Die Kommission hat eine Folgenabschätzung vorgenommen.

Dabei wurden auf den EU-Hypothekenmärkten im Hinblick auf unverantwortliche Kreditvergabe und -aufnahme eine Reihe von Problemen in der vorvertraglichen Phase ermittelt und der potenzielle Umfang unverantwortlichen Handelns durch Kreditvermittler

und Nichtkreditinstitute ausgelotet. Ursächlich für diese Probleme sind neben Markt- und Regulierungsversagen weitere Faktoren wie das allgemeine wirtschaftliche Klima und ein niedriger Wissensstand in Finanzfragen. In der vorvertraglichen Phase wurden folgende Probleme ermittelt: Werbematerial, das keine Vergleiche ermöglicht, unausgewogen, unvollständig und unklar ist, unzureichende, verspätete, komplexe, unklare und nicht zu Vergleichen taugende vorvertragliche Information, unzweckmäßige Beratung sowie unsachgemäße Eignungs- und Kreditwürdigkeitsprüfungen. Weiterhin wurden die Ineffizienz, die Widersprüchlichkeit oder das Fehlen von Registrierungs-, Zulassungs- und Aufsichtsregelungen für Kreditvermittler und Nichtkreditinstitute, die Hypothekarkredite bereitstellen, als Probleme genannt. Die ermittelten Probleme haben potenziell erhebliche makroökonomische Spillover-Effekte, sie können den Verbrauchern Nachteile verursachen, wirtschaftliche oder rechtliche Hindernisse für die grenzübergreifende Wirtschaftstätigkeit darstellen und die Wettbewerbsbedingungen zwischen den beteiligten Akteuren verzerren.

Im Rahmen der Folgenabschätzung wurde für jeden Problembereich eine Reihe politischer Optionen in Betracht gezogen, darunter das Unterlassen von Eingriffen, grundsatzgestützte Regeln und detailliertere oder spezifische Regeln auf EU-Ebene. Ferner wurde untersucht, welches Instrument – Selbstregulierung, Richtlinie, Verordnung, Mitteilung oder Empfehlung – als Maßnahme am geeignetsten wäre.

Die Folgenabschätzung führt zu dem Schluss, dass ein Bündel bevorzugter politischer Optionen notwendig ist, um eine verantwortungsvolle Kreditvergabe und -aufnahme in der gesamten EU zu gewährleisten, und dass das geeignetste Instrument eine Richtlinie ist.

Die in der Folgenabschätzung bevorzugten Optionen dürften zu erheblichen Verbesserungen in dem Sinne führen, dass Schaden von den Verbrauchern abgewendet wird. Sie werden das Verbrauchervertrauen in Kreditgeber, Kreditvermittler und Hypothekarprodukte stärken und verringern die Wahrscheinlichkeit, dass Verbraucher ein für sie unerschwingliches Produkt erwerben, das potenziell zu Überschuldung, Zahlungsausfall und schließlich Zwangsvollstreckung führen könnte. Voraussichtlich wird die ausgesprochen positive Wirkung auf das Verbrauchervertrauen auch die Nachfrage nach Hypothekarkreditprodukten stützen und die Verbrauchermobilität auf nationaler wie – wenngleich in geringerem Ausmaß – grenzüberschreitender Ebene stimulieren. Die Umsetzung einiger der ausgewählten Optionen wird in einer Reihe von Mitgliedstaaten, in denen vergleichbare Verpflichtungen bereits bestehen, nicht zu erheblichen Änderungen in der Geschäftstätigkeit der Marktakteure auf der Angebotsseite führen. Die bevorzugten politischen Optionen werden allerdings deutliche Auswirkungen auf die grenzüberschreitende Tätigkeit von Kreditgebern und Kreditvermittlern haben. Die Umsetzung der bevorzugten Optionen wird neue Geschäftsmöglichkeiten eröffnen sowie Größen- oder Verbundvorteile bieten und so der grenzüberschreitenden Geschäftstätigkeit Impulse verleihen. Dies wird sich sowohl auf die Marktakteure als auch auf die Verbraucher positiv auswirken. Der Markteintritt ausländischer Kreditgeber und Kreditvermittler dürfte den Wettbewerb beleben und sich in einer breiteren Palette von Kreditprodukten für die Verbraucher und potenziell sogar leichten Preisrückgängen niederschlagen. Die bevorzugten politischen Optionen werden den Kreditgebern und Kreditvermittlern auch Kosten verursachen. Diese werden allerdings durch verschiedene Faktoren begrenzt, darunter der Umstand, dass die bevorzugten politischen Optionen in mehreren Mitgliedstaaten teilweise bereits umgesetzt werden, dass sie in weiten Teilen der Branche bereits gängige Praxis sind und dass erhebliche Synergien zwischen den verschiedenen politischen Optionen zu erwarten sind. Der geschätzte Gesamtnutzen des Maßnahmenbündels wird auf 1,272 bis 1,931 Mrd. EUR beziffert. Die voraussichtlichen



einmaligen Kosten liegen zwischen 383 und 621 Mio. EUR, die laufenden Kosten im Bereich von 268 bis 330 Mio. EUR.

Die verschiedenen politischen Optionen und ihre Auswirkungen auf die beteiligten Akteure werden in der Folgenabschätzung ausführlich behandelt.

### **3. RECHTLICHE ASPEKTE**

#### **Rechtsgrundlage**

Artikel 114 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union.

#### **Subsidiaritätsprinzip**

Das Subsidiaritätsprinzip gelangt zur Anwendung, da der Vorschlag nicht unter die ausschließliche Zuständigkeit der Union fällt.

Die Ziele der vorgeschlagenen Maßnahme lassen sich von den Mitgliedstaaten nicht in ausreichendem Maße verwirklichen und sind daher angesichts des Umfangs und der Wirkungen der vorgeschlagenen Maßnahme aus folgenden Gründen besser auf Ebene der Union zu erreichen:

Der Vertrag sieht Maßnahmen zur Förderung der Errichtung und des Funktionierens eines Binnenmarkts mit einem hohen Verbraucherschutzniveau und freiem Dienstleistungsverkehr vor. Die Vollendung eines derartigen Marktes für Wohnimmobilienkredite ist in weiter Ferne, da mehrere Hindernisse dem freiem Dienstleistungsverkehr und der Schaffung eines Binnenmarkts entgegenstehen. Diese Hindernisse schränken die grenzüberschreitende Wirtschaftsaktivität sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite ein und beeinträchtigen so den Wettbewerb. Dies kann für Kreditgeber Effizienzverluste nach sich ziehen, und Kreditnehmer laufen Gefahr, Nachteile zu erleiden.

Umstände, die die Geschäftstätigkeit in einem anderen Mitgliedstaat verhindern oder deren Kosten im Vergleich zu jenen einheimischer Anbieter erhöhen, können durch geeignete politische Initiativen auf EU-Ebene angegangen werden. Einige der ermittelten Probleme könnten die Kosten von Hypothekarkrediten für einheimische Anbieter erhöhen oder sie an der Ausübung ihrer Geschäftstätigkeit hindern. Jedenfalls entstehen den Kreditgebern, die eine grenzüberschreitende Geschäftstätigkeit anstreben, bei der Geschäftsaufnahme höhere Kosten, was auf neue Marktakteure abschreckend wirken und damit den Wettbewerb einschränken kann.

In einem von Wettbewerb geprägten und effizient funktionierenden Binnenmarkt mit einem hohen Maß an Verbraucherschutz würden Verbraucher das ihren Bedürfnissen am besten entsprechende Produkt suchen, in ihrem eigenen Land oder einem anderen Mitgliedstaat. Die Verbraucher in der EU nehmen ihre Hypothekarkredite jedoch nach wie vor hauptsächlich bei Anbietern in ihrer Nähe auf. Dies ist u. a. darauf zurückzuführen, dass die Verbraucher mangelnde Kenntnis von andernorts verfügbaren Angeboten haben, durch unzureichende oder falsche Informationen verunsichert sind und befürchten, bei Problemen ihre Rechte nicht geltend machen zu können oder nur geringen Rechtsschutz zu genießen.

Finanzintegration und Finanzstabilität sind sich gegenseitig verstärkende, auf nationaler Ebene verfolgte Ziele, deren Verwirklichung jedoch entscheidend von der Erfüllung

bestimmter Aufgaben abhängt, die nur auf EU-Ebene wahrgenommen werden können. Wie die jüngste Finanzkrise gezeigt hat, können die Auswirkungen unverantwortlicher Kreditvergabe in einem Land u. a. aufgrund der internationalen Präsenz bestimmter Bankkonzerne und des internationalen Charakters verbriefter Risiken Staatsgrenzen rasch überwinden. Der Schwerpunkt dieser Richtlinie liegt auf der Interaktion zwischen Kreditgebern/Kreditvermittlern und Bürgern. Unverantwortliche Kreditvergabe und -aufnahme war einer der für die Finanzkrise ursächlichen Faktoren. Sie hat in erheblichem Umfang zum Entstehen der Turbulenzen an den Finanzmärkten beigetragen. Die vorgeschlagenen Bestimmungen sollen gewährleisten, dass Hypothekarkredite in der gesamten EU in verantwortlicher Weise aufgenommen werden, und zur Förderung der finanziellen, wirtschaftlichen und sozialen Stabilität der EU beitragen.

Die Schaffung eines Binnenmarkts für Hypothekarkredite mit einem hohen Verbraucherschutzniveau und die Erleichterung des Erbringens entsprechender Dienstleistungen in der gesamten EU stünden voll im Einklang mit dem Vertrag. Maßnahmen der Mitgliedstaaten alleine werden wahrscheinlich zu einem uneinheitlichen Regelwerk führen, das das Funktionieren des Binnenmarkts untergraben oder neue Hindernisse und ein uneinheitliches Verbraucherschutzniveau in der EU schaffen könnte. Gemeinsame Standards auf EU-Ebene, wie sie in der Richtlinie vorgeschlagen werden, dürften einem effizienten und von Wettbewerb geprägten Binnenmarkt mit einem hohen Verbraucherschutzniveau förderlich sein. Daneben sind solche Standards dringend notwendig, um zu gewährleisten, dass die richtigen Konsequenzen aus der Subprime-Krise gezogen werden, und um sicherzustellen, dass eine derartige Krise sich künftig nicht wiederholt.

Der Vorschlag steht daher mit dem Subsidiaritätsprinzip im Einklang.

### **Grundsatz der Verhältnismäßigkeit**

Der Vorschlag entspricht aus folgenden Gründen dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit:

Die vorgeschlagene Maßnahme geht nicht über das zum Erreichen ihrer Ziele unbedingt erforderliche Maß hinaus. Sie regelt nicht sämtliche Aspekte der Kreditvergabe und -aufnahme, sondern konzentriert sich auf einige zentrale Aspekte des Hypothekarkreditgeschäfts.

Alle Regelungsvorschläge wurden auf ihre Verhältnismäßigkeit geprüft und waren Gegenstand intensiver Konsultationen, um ihre Eignung und Angemessenheit zu gewährleisten.

Der Vorschlag sieht die Möglichkeit der Annahme von Durchführungsmaßnahmen oder technischen Standards zu einem späteren Zeitpunkt vor, falls spezifische Fragen detailliertere technische Erläuterungen oder Klarstellungen erfordern sollten.

Am 23. September 2009 hat die Kommission Vorschläge für Verordnungen zur Errichtung der EBA, der EIOPA und der ESMA angenommen<sup>15</sup>. Diesbezüglich möchte die Kommission auf die Erklärungen in Bezug auf Artikel 290 und 291 AEUV hinweisen, die sie anlässlich der Verabschiedung der Verordnungen zur Errichtung der Europäischen Aufsichtsbehörden abgegeben hat: „Was das Verfahren zur Festlegung von Regulierungsstandards anbelangt, unterstreicht die Kommission den einzigartigen Charakter des Finanzdienstleistungssektors,

---

<sup>15</sup> [http://ec.europa.eu/internal\\_market/finances/committees/index\\_de.htm](http://ec.europa.eu/internal_market/finances/committees/index_de.htm)

der sich aus der Lamfalussy-Struktur ergibt und auch ausdrücklich in der dem AEUV beigefügten Erklärung Nr. 39 anerkannt wurde. Die Kommission hat jedoch erhebliche Zweifel, ob die Beschränkung ihrer Rolle in Bezug auf den Erlass von delegierten Rechtsakten und Durchführungsmaßnahmen im Einklang mit den Artikeln 290 und 291 AEUV steht.“

### **Wahl des Instruments**

Vorgeschlagenes Instrument: Richtlinie.

Andere Instrumente wären aus folgenden Gründen nicht angemessen:

Vollständige Harmonisierung ist nicht in jedem Fall notwendig oder zweckmäßig. So unterscheiden sich beispielsweise die Wohnimmobilien- und Hypothekarmärkte in der EU ebenso wie die Produkte und Vergütungssysteme in struktureller Hinsicht. Maßnahmen der EU müssen einerseits einen hinreichenden Detailgrad aufweisen, um Wirksamkeit zu entfalten, aber auch auf einer ausreichend hohen Ebene angesiedelt sein, um der Diversität innerhalb der EU Rechnung zu tragen. Eine Richtlinie bietet im Hinblick auf das Niveau der Harmonisierung eine gewisse Flexibilität. Mit derart zielgerichteten Bestimmungen ist es möglich, der auf den Hypothekarmärkten der EU bestehenden Diversität gerecht zu werden.

Daher wird für das vorgeschlagene Maßnahmenbündel das Rechtsinstrument der Richtlinie empfohlen.

## **4. AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALT**

Neben den normalen administrativen Kosten für die Gewährleistung der Einhaltung des EU-Rechts werden keine Auswirkungen auf den Haushalt entstehen, da keine neuen Ausschüsse geschaffen und keine finanziellen Verpflichtungen eingegangen werden.

## **5. WEITERE ANGABEN**

### **Überprüfungs-/Revisions-/Verfallsklausel**

Der Vorschlag enthält eine Überprüfungsklausel.

### **Europäischer Wirtschaftsraum**

Der vorgeschlagene Rechtsakt ist von Bedeutung für den Europäischen Wirtschaftsraum und sollte deshalb auf den EWR ausgeweitet werden.

### **Einzelerläuterung zum Vorschlag**

Folgende kurze Zusammenfassung soll die Entscheidungsfindung durch eine kurze Darstellung der wichtigsten Bestimmungen dieser Richtlinie erleichtern.

In Artikel 1 (Gegenstand) wird festgestellt, dass der Schwerpunkt der Richtlinie auf Hypothekarkrediten für Verbraucher sowie auf bestimmten aufsichtsrechtlichen Anforderungen an Kreditgeber und Kreditvermittler liegt. Im Mittelpunkt der Richtlinie stehen also nicht Gewerbeimmobilien, sondern Wohnimmobilien.

In Artikel 2 (Geltungsbereich) wird der Anwendungsbereich der Richtlinie definiert, der durch eine Hypothek oder eine andere Sicherheit gesicherte Kreditverträge, Kredite zum Immobilienerwerb sowie bestimmte Kreditverträge zur Finanzierung der Renovierung einer Immobilie umfasst. Die Richtlinie lässt Mitgliedstaaten, die dies wünschen, die Möglichkeit, den Anwendungsbereich auf andere Empfänger wie kleine oder mittlere Unternehmen oder auf Gewerbeimmobiliengeschäfte auszudehnen.

Artikel 3 (Begriffsbestimmungen) enthält Definitionen der in dieser Richtlinie verwendeten Begriffe. Die Begriffsbestimmungen wurden so weit wie möglich an jene anderer EU-Rechtsvorschriften angeglichen, insbesondere der Richtlinie 2008/48/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. April 2008, mit der auf Unionsebene Vorschriften für Verbraucherkreditverträge festgelegt werden, und der Richtlinie 2002/92/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 9. Dezember 2002 über Versicherungsvermittlung<sup>16</sup>. Einige Begriffsbestimmungen wurden jedoch angesichts der spezifischen Besonderheiten dieser Richtlinie speziell auf die Erfordernisse dieses Vorschlags zugeschnitten.

Durch Artikel 4 (Zuständige Behörden) werden die Mitgliedstaaten verpflichtet, die für die Durchführung dieser Richtlinie zuständigen Behörden zu benennen.

In Artikel 5 (Wohlverhaltensregeln in Bezug auf die Vergabe von Verbraucherkrediten) und Artikel 6 (Mindestanforderungen an die Kompetenz) werden wichtige Bedingungen für Kreditgeber und Kreditvermittler festgelegt, um ein hohes Maß an Professionalität bei der Bereitstellung von Hypothekarkrediten zu gewährleisten, darunter die Verpflichtung, im besten Interesse des Verbrauchers zu handeln, sowie Anforderungen an Kenntnisse und Kompetenzen.

Mit Artikel 7 (Allgemeine Bestimmungen zu Werbung und Marketing) und Artikel 8 (Bei Werbung bereitzustellende Standardinformationen) werden allgemeine Grundsätze für die Kommunikation im Rahmen von Marketing und Werbung eingeführt und Form und Inhalt der in der Werbung bereitzustellenden Informationen festgelegt. Diese Standardinformationen umfassen die Eckdaten des Kredits sowie, falls dieser hypothekarisch gesichert ist, einen Warnhinweis zu den Folgen, die sich für den Verbraucher bei Nichteinhaltung der mit dem Kreditvertrag verbundenen Verpflichtungen ergeben. Diese Bestimmungen ergänzen und erweitern die Verpflichtungen aus der Richtlinie 2005/29/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Mai 2005 über unlautere Geschäftspraktiken von Unternehmen gegenüber Verbrauchern im Binnenmarkt und zur Änderung der Richtlinie 84/450/EWG des Rates, der Richtlinien 97/7/EG, 98/27/EG und 2002/65/EG des Europäischen Parlaments und des Rates sowie der Verordnung (EG) Nr. 2006/2004 des Europäischen Parlaments und des Rates („Richtlinie über unlautere Geschäftspraktiken“).

Mit Artikel 9 (Vorvertragliche Informationen) werden Kreditgeber und Kreditvermittler verpflichtet, stets allgemeine Informationen zur Palette der Kreditprodukte verfügbar zu machen. Daneben wird durch diesen Artikel für Kreditgeber und gegebenenfalls für Kreditvermittler die Verpflichtung eingeführt, dem Verbraucher individuell zugeschnittene Informationen auf der Grundlage eines europäischen standardisierten Merkblatts zur Verfügung zu stellen. In diesen Anforderungen spiegeln sich im Wesentlichen die im Europäischen freiwilligen Verhaltenskodex für wohnungswirtschaftliche Kredite enthaltenen

---

<sup>16</sup> ABl. L 9 vom 15.1.2003, S. 3.

freiwilligen Verpflichtungen. Allerdings wurden der Inhalt und die Gestaltung des in Anhang II detailliert beschriebenen Europäischen standardisierten Merkblatts aktualisiert, um den Ergebnissen der in 27 Mitgliedstaaten durchgeführten Tests mit Verbrauchern Rechnung zu tragen.

Durch Artikel 10 (Informationspflichten für Kreditvermittler) werden Kreditvermittler zur Verbesserung der Transparenz in Bezug auf mögliche Interessenkonflikte verpflichtet, den Verbrauchern Informationen über ihre Identität, ihren Status und ihre Beziehungen zum Kreditgeber zur Verfügung zu stellen, bevor sie ihre Dienstleistung erbringen.

Mit Artikel 11 (Angemessene Erläuterungen) werden Kreditgeber und Kreditvermittler verpflichtet, dem Verbraucher in der Vorvertragsphase den vorgeschlagenen Kreditvertrag nach Maßgabe der Kenntnisse und Erfahrungen des Verbrauchers mit Kreditgeschäften zu erläutern.

Artikel 12 (Berechnung des effektiven Jahreszinses) betrifft den wichtigsten Indikator für den Vergleich von Hypothekarkreditprodukten. Darin wird für Hypothekarkreditprodukte die Anwendung der Definition des effektiven Jahreszinses vorgeschrieben, die in der Richtlinie 2008/48/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. April 2008 verwendet wird, mit der auf Unionsebene Vorschriften für Verbraucherkreditverträge festgelegt werden. Anhang I enthält Einzelheiten zur Methode der Berechnung des effektiven Jahreszinses, und es werden Bestimmungen zur Änderung der Berechnungsmethode festgelegt, um Marktentwicklungen Rechnung tragen zu können.

In Artikel 13 (Angaben zum Sollzinssatz) wird festgelegt, welche Informationen dem Verbraucher bei Änderungen des Sollzinssatzes bereitzustellen sind.

Durch Artikel 14 (Verpflichtung zur Prüfung der Kreditwürdigkeit des Verbrauchers) wird der Kreditgeber verpflichtet, die Fähigkeit des Verbrauchers zur Rückzahlung des Kredits unter Berücksichtigung dessen persönlicher Umstände und auf der Grundlage ausreichender Informationen zu bewerten. Daneben wird der Kreditgeber durch diesen Artikel verpflichtet, die Gewährung des Kredits zu verweigern, wenn die Ergebnisse der Kreditwürdigkeitsprüfung negativ sind.

Mit Artikel 15 (Offenlegungspflicht für Verbraucher) wird die Pflicht zur verantwortungsvollen Kreditaufnahme eingeführt, was konkret bedeutet, dass der Kreditnehmer alle zur Durchführung der Kreditwürdigkeitsprüfung notwendigen Angaben korrekt machen muss.

Mit den Bestimmungen von Artikel 16 (Zugang zu Datenbanken) soll gewährleistet werden, dass Kreditgeber diskriminierungsfreien Zugang zu Informationen aus einschlägigen Datenbanken haben.

Durch Artikel 17 (Beratungsstandards) werden Standards festgelegt, um zu gewährleisten, dass im Falle einer Beratung für den Kreditnehmer deutlich wird, dass eine Beratung erfolgt, ohne dass eine Pflicht zur Beratung eingeführt wird. Der Artikel schreibt vor, dass eine ausreichende Anzahl von Kreditverträgen auf dem Markt in Betracht gezogen wird und die Beratung in Einklang mit dem Profil des Kreditnehmers erfolgt.

Durch Artikel 18 (Vorzeitige Rückzahlung) werden die Mitgliedstaaten verpflichtet, zu gewährleisten, dass die Verbraucher das Recht haben, ihren Kredit vor dem Ende der Laufzeit des Kreditvertrags zurückzuzahlen, wobei die Mitgliedstaaten die Ausübung dieses Rechts an

Bedingungen knüpfen können, sofern deren Erfüllung nicht mit übermäßigen Kosten verbunden ist.

Durch die Artikel 19 bis 22 (zur Zulassung, Registrierung und Beaufsichtigung von Kreditvermittlern) werden die Grundsätze für einen regulatorischen und aufsichtsrechtlichen Rahmen für Kreditvermittler festgelegt. Dieser Rahmen sieht die Zulassung und Registrierung von Kreditvermittlern vorbehaltlich der Erfüllung bestimmter Anforderungen bei Geschäftsaufnahme und Geschäftsausübung sowie die Einführung einer Art „Pass“ vor. Um ein hohes Maß an Professionalität in der Branche zu gewährleisten, gelten die Anforderungen für alle Kreditvermittler unabhängig davon, ob sie vertraglich gebunden sind oder nicht.

Nach Artikel 23 (Zulassung, Registrierung und Beaufsichtigung von Nichtkreditinstituten) müssen Nichtkreditinstitute einer angemessenen Zulassung, Registrierung und Aufsicht unterliegen. Dadurch dürfte gewährleistet sein, dass alle Kreditgeber unabhängig davon, ob es sich dabei um Kreditinstitute handelt oder nicht, in angemessener Weise reguliert und beaufsichtigt werden.

Durch Artikel 24 (Sanktionen) werden die Mitgliedstaaten verpflichtet, zu gewährleisten, dass bei Nichteinhaltung der Richtlinie geeignete Verwaltungsmaßnahmen getroffen oder Sanktionen verhängt werden können.

Nach Artikel 25 (Streitbeilegungsmechanismen) müssen die Mitgliedstaaten außergerichtliche Schlichtungsstellen zur Beilegung von Streitigkeiten zwischen Kreditgebern und Verbrauchern sowie zwischen Kreditvermittlern und Verbrauchern einrichten.

In den Artikeln 26 bis 28 (Delegierte Rechtsakte) werden die Verfahren festgelegt, die einzuhalten sind, damit bestimmte Elemente der Richtlinie angepasst, spezifiziert oder aktualisiert werden können.

Artikel 29 (Unabdingbarkeit dieser Richtlinie) und Artikel 30 (Umsetzung) legen fest, dass die Richtlinie durch die Mitgliedstaaten umzusetzen ist und wie dies zu erfolgen hat.

Artikel 31 (Überprüfungsklausel) sieht vor, dass die Richtlinie nach fünf Jahren im Hinblick auf ihre Zweckmäßigkeit und Wirksamkeit beim Erreichen der angestrebten Ziele zu überprüfen ist.

Vorschlag für eine

**RICHTLINIE DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES**

**über Wohnimmobilienkreditverträge**

**(Text von Bedeutung für den EWR)**

DAS EUROPÄISCHE PARLAMENT UND DER RAT DER EUROPÄISCHEN UNION –

gestützt auf den Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union, insbesondere auf Artikel 114,

auf Vorschlag der Europäischen Kommission<sup>17</sup>,

nach Zuleitung des Entwurfs des Gesetzgebungsakts an die nationalen Parlamente<sup>18</sup>,

nach Stellungnahme des Europäischen Wirtschafts- und Sozialausschusses<sup>19</sup>,

nach Stellungnahme des Ausschusses der Regionen<sup>20</sup>,

nach Stellungnahme der Europäischen Zentralbank<sup>21</sup>,

nach Anhörung des Europäischen Datenschutzbeauftragten<sup>22</sup>,

gemäß dem ordentlichen Gesetzgebungsverfahren<sup>23</sup>,

in Erwägung nachstehender Gründe:

- (1) Die Kommission hat im März 2003 einen Prozess eingeleitet, um zu ermitteln, welche Hindernisse dem Binnenmarkt für Wohnimmobilienkreditverträge entgegenstehen und welche Auswirkungen diese haben. 2007 hat sie ein Weißbuch über die Integration der EU-Hypothekarkreditmärkte<sup>24</sup> vorgelegt. In diesem Weißbuch kündigte die Kommission ihre Absicht an, Folgenabschätzungen u. a. zu den politischen Optionen bezüglich vorvertraglicher Information, Kreditregistern, Kreditwürdigkeitsprüfung, effektivem Jahreszins und Beratungsstandards vorzunehmen. Um die Kommission bei

---

<sup>17</sup> ABl. C XX, XX, S. xx.

<sup>18</sup> ABl. C XX, XX, S. xx.

<sup>19</sup> ABl. C XX, XX, S. xx.

<sup>20</sup> ABl. C XX, XX, S. xx.

<sup>21</sup> ABl. C XX, XX, S. xx.

<sup>22</sup> ABl. C XX, XX, S. xx.

<sup>23</sup> ABl. C XX, XX, S. xx.

<sup>24</sup> KOM(2007) 807 vom 18.12.2007.

der Ausarbeitung von Maßnahmen zur Verbesserung der Zugänglichkeit, Vergleichbarkeit und Vollständigkeit von Kreditdaten zu unterstützen, wurde daneben eine Expertengruppe für Kredithistorien eingesetzt. Ferner wurden Studien zur Rolle und zur Geschäftstätigkeit von Kreditvermittlern und Nichtkreditinstituten eingeleitet, die Wohnimmobilienkreditverträge anbieten.

- (2) Gemäß dem Vertrag umfasst der Binnenmarkt einen Raum ohne Binnengrenzen, in dem der freie Verkehr von Waren und Dienstleistungen sowie die Niederlassungsfreiheit gewährleistet sind. Die Entwicklung eines transparenteren und effizienteren Kreditmarkts innerhalb dieses Raums ist für die Förderung grenzüberschreitender Geschäftstätigkeiten und die Errichtung eines Binnenmarkts für Wohnimmobilienkredite von entscheidender Bedeutung. In Bezug auf das Geschäftsgebaren beim Abschluss von Wohnimmobilienkreditverträgen sowie die Regulierung und Beaufsichtigung von Kreditvermittlern und Nichtkreditinstituten, die Wohnimmobilienkreditverträge anbieten, bestehen im Recht der einzelnen Mitgliedstaaten erhebliche Unterschiede. Diese Unterschiede schaffen Hemmnisse, die das grenzübergreifende Geschäft auf der Angebots- wie der Nachfrageseite beeinträchtigen und so den Wettbewerb und die Auswahl auf dem Markt einschränken, was den Anbietern höhere Kreditkosten verursacht und sie sogar an der Ausübung ihrer Geschäftstätigkeit hindert.
- (3) Die Finanzkrise hat gezeigt, dass unverantwortliches Handeln von Marktteilnehmern die Grundlagen des Finanzsystems untergraben und zu mangelndem Vertrauen bei sämtlichen Beteiligten, insbesondere den Verbrauchern, sowie potenziell schwer wiegenden sozialen und wirtschaftlichen Folgen führen kann. Viele Verbraucher haben das Vertrauen in den Finanzsektor verloren, und Kreditnehmer haben zunehmend Schwierigkeiten, ihre Kredite zu bedienen, weshalb die Zahl der Zahlungsausfälle und Zwangsvollstreckungen zunimmt. Angesichts der durch die Finanzkrise zutage getretenen Probleme hat die Kommission im Rahmen der Bemühungen zur Gewährleistung eines effizienten und wettbewerbsfähigen Binnenmarkts Maßnahmen in Bezug auf Wohnimmobilienkreditverträge vorgeschlagen, darunter einen verlässlichen Rahmen für die Kreditvermittlung, um für die Zukunft verantwortungsvolle und zuverlässige Märkte zu schaffen und das Verbrauchervertrauen wiederherzustellen<sup>25</sup>.
- (4) Auf den EU-Hypothekenmärkten wurde im Hinblick auf unverantwortliche Kreditvergabe und -aufnahme eine Reihe von Problemen in der vorvertraglichen Phase ermittelt und der potenzielle Umfang unverantwortlichen Handelns durch Kreditvermittler und Nichtkreditinstitute ausgelotet. Die Probleme betrafen unter anderem Fremdwährungsdarlehen, die Verbraucher in der betreffenden Währung aufgenommen hatten, um in den Genuss des angebotenen Zinssatzes zu kommen, ohne sich jedoch des damit verbundenen Währungsrisikos ausreichend bewusst zu sein. Ursächlich für diese Probleme sind neben Markt- und Regulierungsversagen weitere Faktoren wie das allgemeine wirtschaftliche Klima und ein niedriger Wissensstand in Finanzfragen. Weitere Probleme sind u. a. die Ineffizienz, die Widersprüchlichkeit oder das Fehlen von Registrierungs-, Zulassungs- und Aufsichtsregelungen für Kreditvermittler und Nichtkreditinstitute, die Kredite für Wohnimmobilien bereitstellen. Die ermittelten Probleme haben potenziell erhebliche

---

<sup>25</sup> „Impulse für den Aufschwung in Europa“, KOM(2009) 114 endg. vom 4.3.2009.



makroökonomische Spillover-Effekte, sie können den Verbrauchern Nachteile verursachen, wirtschaftliche oder rechtliche Hindernisse für die grenzübergreifende Wirtschaftstätigkeit darstellen und die Wettbewerbsbedingungen zwischen den beteiligten Akteuren verzerren.

- (5) Um die Entwicklung eines reibungslos funktionierenden Binnenmarkts mit einem hohen Verbraucherschutzniveau in Bezug auf Wohnimmobilienkreditverträge zu erleichtern, muss in einigen Bereichen ein harmonisierter unionsrechtlicher Rahmen geschaffen werden. Daneben müssen harmonisierte Standards festgelegt werden, um zu gewährleisten, dass Verbraucher, die sich um Kreditverträge für Wohnimmobilien bemühen, dies in der Gewissheit tun können, dass die Institutionen, mit denen sie zu tun haben, professionell und verantwortungsvoll agieren.
- (6) Die Richtlinie sollte die Bedingungen für die Errichtung und das Funktionieren des Binnenmarkts durch die Annäherung der Rechtsvorschriften der Mitgliedstaaten und die Festlegung von Qualitätsstandards für bestimmte Dienste, insbesondere im Hinblick auf den Vertrieb und die Bereitstellung von Krediten durch Kreditgeber und Kreditvermittler, verbessern. Die Festlegung von Qualitätsstandards für mit der Bereitstellung von Krediten verbundene Dienste umfasst notwendigerweise die Einführung von Zulassungs- und Aufsichtsvorschriften.
- (7) Auf den von dieser Richtlinie nicht erfassten Gebieten sollte es den Mitgliedstaaten freigestellt sein, nationale Rechtsvorschriften beizubehalten oder einzuführen. Die Mitgliedstaaten sollten die Möglichkeit haben, in Bereichen wie dem Vertragsrecht zur Gültigkeit von Kreditverträgen, Immobilienwertermittlung, Grundbucheintragen, vertragliche Informationen, nachvertragliche Fragen und Vorgehen bei Zahlungsausfall nationale Bestimmungen beizubehalten oder einzuführen.
- (8) Da die Situation von Verbrauchern und Unternehmen nicht dieselbe ist, brauchen sie nicht im selben Umfang geschützt zu werden. Zwar müssen die Verbraucherrechte durch Vorschriften geschützt werden, von denen vertraglich nicht abgewichen werden darf, doch sollte es Unternehmen und Organisationen freistehen, andere Vereinbarungen zu treffen. Diese Richtlinie sollte daher für Kredite gelten, die Verbrauchern gewährt werden. Allerdings sollten die Mitgliedstaaten die Möglichkeit haben, den Anwendungsbereich auf natürliche oder juristische Personen auszudehnen, die keine Verbraucher sind, insbesondere Kleinunternehmen im Sinne der Empfehlung 2003/361/EG der Kommission vom 6. Mai 2003 betreffend die Definition der Kleinunternehmen sowie der kleinen und mittleren Unternehmen<sup>26</sup>.
- (9) Durch diese Richtlinie soll gewährleistet werden, dass alle Kredite, die Verbrauchern gewährt werden, ein hohes Maß an Schutz genießen. Sie sollte daher für immobilienbesicherte Kredite oder Kredite zum Erwerb einer Immobilie in einigen Mitgliedstaaten sowie für Kredite zur Renovierung von Wohnimmobilien gelten, die nicht unter die Richtlinie 2008/48/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. April 2008 über Verbraucherkreditverträge und zur Aufhebung der Richtlinie 87/102/EWG<sup>27</sup>, mit der auf EU-Ebene Vorschriften zu Verbraucherkreditverträgen festgelegt werden, fallen. Ferner sollte diese Richtlinie nicht auf bestimmte Arten von Kreditverträgen angewandt werden, bei denen, wie in der Richtlinie 2008/48/EG

---

<sup>26</sup> ABl. L 124 vom 20.05.2003, S. 36.

<sup>27</sup> ABl. L 133 vom 22.5.2008, S. 66.

bereits geregelt, Arbeitgeber ihren Beschäftigten unter bestimmten Umständen Kredite gewähren.

- (10) Diese Richtlinie sollte nicht für bestimmte Kredite gelten, die mit dem Verkaufserlös einer Immobilie zurückgezahlt werden, und deren Zweck vorwiegend in der Konsumerleichterung besteht, wie z. B. Immobilienverzehrprodukte oder vergleichbare Spezialprodukte. Derartige Kreditverträge weisen spezifische Besonderheiten auf, die außerhalb des Anwendungsbereichs dieser Richtlinie liegen. So ist beispielsweise eine Prüfung der Kreditwürdigkeit des Kreditnehmers irrelevant, da die Zahlungen vom Kreditgeber an den Kreditnehmer, und nicht umgekehrt, geleistet werden. Für ein solches Geschäft wären also u. a. substantiell unterschiedliche vorvertragliche Informationen notwendig. Außerdem gehen andere Produkte im Bereich der Immobilienverrentung (z. B. „Home Reversion“), die vergleichbaren Zwecken dienen wie Umkehrhypotheken, nicht mit der Bereitstellung eines Kredits einher und würden daher außerhalb des Anwendungsbereichs der Richtlinie liegen. Diese Richtlinie sollte jedoch nur für diejenigen gesicherten Kredite gelten, deren Hauptzweck darin besteht, den Kauf einer Immobilie zu erleichtern, einschließlich tilgungsloser Kredite und Kredite zur Überbrückung des Zeitraums zwischen dem Kauf einer Immobilie und dem Verkauf einer anderen.
- (11) Aus Gründen der Rechtssicherheit sollte der Unionsrahmen für Wohnimmobilienkreditverträge mit anderen Rechtsvorschriften der Union, insbesondere in den Bereichen Verbraucherschutz und Aufsichtsrecht, im Einklang stehen und diese ergänzen. Die Definitionen wesentlicher Begriffe wie „Verbraucher“, „Kreditgeber“, „Kreditvermittler“, „Kreditvertrag“ und „dauerhafter Datenträger“ sowie die in den Standardinformationen zur Bezeichnung der finanziellen Merkmale des Kredits verwendeten Schlüsselbegriffe wie Gesamtkosten des Kredits für den Verbraucher, vom Verbraucher zu zahlender Gesamtbetrag, effektiver Jahreszins und Sollzinssatz sollten mit jenen der Richtlinie 2008/48/EG übereinstimmen, damit die Terminologie sich unabhängig davon, ob es sich bei dem Kredit um einen Verbraucherkredit oder einen Wohnimmobilienhypothekarkredit handelt, auf die gleichen Sachverhalte bezieht. Die Mitgliedstaaten sollten daher bei der Umsetzung dieser Richtlinie für eine schlüssige Anwendung und Auslegung Sorge tragen.
- (12) Um auf dem Gebiet der Kredite einen kohärenten Rahmen für die Verbraucher zu gewährleisten und den Verwaltungsaufwand für Kreditgeber und Kreditvermittler möglichst gering zu halten, sollte das Kerngerüst dieser Richtlinie der Struktur der Richtlinie 2008/48/EG folgen, insbesondere der Vorstellung, dass die in Werbematerial bezüglich Wohnimmobilienkreditverträgen enthaltenen Informationen den Verbrauchern in Form eines repräsentativen Beispiels bereitgestellt werden sollten, dass sie detaillierte vorvertragliche Informationen mittels eines standardisierten Merkblatts erhalten sollten, dass die Verbraucher vor Abschluss des Kreditvertrags angemessene Erläuterungen erhalten sollten und dass Kreditgeber die Kreditwürdigkeit des Verbrauchers vor der Bereitstellung eines Kredits prüfen sollten. Analog dazu sollte für Kreditgeber auch ein diskriminierungsfreier Zugang zu einschlägigen Kreditdatenbanken gewährleistet werden, um der Richtlinie 2008/48/EG entsprechende einheitliche Rahmenbedingungen zu erreichen. Diese Richtlinie sollte ähnlich wie die Richtlinie 2008/48/EG die ordnungsgemäße Zulassung, Registrierung und Beaufsichtigung aller Kreditgeber gewährleisten, die Wohnimmobilienkreditverträge anbieten, und sie sollte Anforderungen an die Einrichtung außergerichtlicher Streitbeilegungsverfahren sowie an den Zugang zu diesen enthalten.

- (13) Diese Richtlinie sollte die Richtlinie 2002/65/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. September 2002 über den Fernabsatz von Finanzdienstleistungen an Verbraucher und zur Änderung der Richtlinie 90/619/EWG des Rates und der Richtlinien 97/7/EG und 98/27/EG<sup>28</sup> ergänzen, wonach der Verbraucher über das Bestehen oder Nichtbestehen eines Widerrufsrechts informiert werden muss und die ein Widerrufsrecht vorsieht. Während jedoch die Richtlinie 2002/65/EG für den Anbieter die Möglichkeit vorsieht, vorvertragliche Informationen nach Vertragsschluss bereitzustellen, wäre dies für Wohnimmobilienkreditverträge angesichts der Bedeutung der finanziellen Verpflichtungen, die der Verbraucher eingeht, unangemessen. Außerdem sollten die Verbraucher, wie in der Richtlinie 85/577/EWG des Rates vom 20. Dezember 1985 betreffend den Verbraucherschutz im Falle von außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen<sup>29</sup> („Haustürgeschäfte-Richtlinie“) vorgesehen, ein Recht zum Widerruf von Wohnimmobilienkreditverträgen haben, die außerhalb von Geschäftsräumen geschlossen wurden, und über das Bestehen dieses Rechts informiert werden.
- (14) Gleichzeitig muss den Besonderheiten von Wohnimmobilienkreditverträgen Rechnung getragen werden, die einen differenzierten Ansatz rechtfertigen. Angesichts der Art von Wohnimmobilienkreditverträgen und ihrer möglichen Konsequenzen für den Verbraucher sollten Werbematerial und individuelle vorvertragliche Informationen spezielle Warnhinweise beinhalten, zum Beispiel in Bezug auf das Wesen von Sicherheiten und die Implikationen einer Sicherheitsleistung. In Anlehnung an ein bereits bestehendes freiwilliges Konzept der Branche für wohnungswirtschaftliche Kredite sollten zusätzlich zu den individuellen vorvertraglichen Informationen stets auch allgemeine vorvertragliche Informationen verfügbar gemacht werden. Daneben ist ein differenziertes Konzept zu rechtfertigen, um den aus der Finanzkrise gewonnenen Erkenntnissen Rechnung zu tragen und die Solidität der Kreditgewährung zu gewährleisten. Diesbezüglich sollten die Bestimmungen zur Kreditwürdigkeitsprüfung im Vergleich zum Verbraucherkredit verschärft werden, die Kreditvermittler sollten genauere Informationen zu ihrem Status und ihren Beziehungen zu den Kreditgebern bereitstellen, um potenzielle Interessenkonflikte transparent zu machen, und alle am Zustandekommen von Wohnimmobilienkreditverträgen beteiligten Akteure sollten in angemessener Weise zugelassen, registriert und beaufsichtigt werden.
- (15) Vermittler gehen oft auch anderen Geschäftstätigkeiten als nur der Kreditvermittlung nach, insbesondere der Vermittlung von Versicherungen oder der Erbringung von Wertpapierdienstleistungen. Deshalb sollte diese Richtlinie auch ein gewisses Maß an Kohärenz mit der Richtlinie 2002/92/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 9. Dezember 2002 über Versicherungsvermittlung<sup>30</sup> und der Richtlinie 2004/39/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21. April 2004 über Märkte für Finanzinstrumente, zur Änderung der Richtlinien 85/611/EWG und 93/6/EWG des Rates und der Richtlinie 2000/12/EG des Europäischen Parlaments und des Rates und zur Aufhebung der Richtlinie 93/22/EWG des Rates<sup>31</sup> sicherstellen. Insbesondere sollten die aufsichtsrechtlichen Vorschriften in Bezug auf Vermittler im Wesentlichen mit der Richtlinie 2002/92/EG im Einklang stehen, um den Prozess der

---

<sup>28</sup> ABl. L 271 vom 9.10.2002, S. 16.

<sup>29</sup> ABl. L 372 vom 31.12.1985, S. 31.

<sup>30</sup> ABl. L 9 vom 15.1.2003, S. 3.

<sup>31</sup> ABl. L 145 vom 30.4.2004, S. 1.

Niederlassung als Kreditvermittler und eine grenzübergreifende Geschäftstätigkeit zu erleichtern.

- (16) Der geltende Rechtsrahmen sollte den Verbrauchern die Gewissheit geben, dass Kreditgeber und Kreditvermittler im besten Verbraucherinteresse handeln. Ein für die Gewährleistung dieses Verbrauchervertrauens zentraler Aspekt ist die Vorschrift, ein hohes Maß an Fairness, Ehrlichkeit und Professionalität in der Branche zu gewährleisten. Die Richtlinie sollte zwar vorschreiben, dass einschlägige Kenntnisse und Kompetenz auf Ebene des Instituts nachzuweisen sind, doch sollte es den Mitgliedstaaten freistehen, entsprechende Anforderungen an einzelne natürliche Personen einzuführen oder aufrechtzuerhalten.
- (17) Kreditgeber und Kreditvermittler nutzen häufig Werbung, oftmals in Verbindung mit Sonderkonditionen, um das Interesse der Verbraucher auf ein bestimmtes Produkt zu lenken. Die Verbraucher sollten deshalb vor unlauterer oder irreführender Werbung geschützt werden und Werbung vergleichen können. Um den Verbrauchern den Vergleich unterschiedlicher Angebote zu ermöglichen, sind spezielle Bestimmungen bezüglich der Werbung für Wohnimmobilienkreditverträge sowie eine Liste der Punkte notwendig, die in Werbe- und Marketingmaterial für die Verbraucher enthalten sein müssen. Diese Bestimmungen müssen den Besonderheiten von Wohnimmobilienkreditverträgen Rechnung tragen, zum Beispiel dem Umstand, dass der Verbraucher Gefahr läuft, die Immobilie zu verlieren, falls die Verpflichtungen in Bezug auf die Rückzahlung des Kredits nicht eingehalten werden. Es sollte den Mitgliedstaaten freigestellt bleiben, in ihrem innerstaatlichen Recht Offenlegungspflichten in Bezug auf Werbung, die keine Informationen über Kreditkosten enthält, einzuführen oder beizubehalten.
- (18) In der Werbung wird tendenziell der Schwerpunkt auf ein Produkt oder einige Produkte im Besonderen gelegt, die Verbraucher sollten ihre Entscheidungen aber in umfassender Kenntnis der gesamten Palette angebotener Kreditprodukte treffen können. Diesbezüglich spielen allgemeine Informationen eine wichtige Rolle bei der Aufklärung der Verbraucher über das breite Spektrum der von einem bestimmten Kreditgeber oder Kreditvermittler angebotenen Produkte und Dienstleistungen sowie deren wichtigste Merkmale. Daher sollten die Verbraucher stets Zugang zu allgemeinen Informationen über die verfügbaren Kreditprodukte haben. Daneben sollten sie rechtzeitig vor Abschluss des Kreditvertrags weitere individuell zugeschnittene Informationen erhalten, damit sie die Merkmale von Kreditprodukten vergleichen und abwägen können.
- (19) Um sicherzustellen, dass einheitliche Rahmenbedingungen bestehen und dass die Eigenschaften der angebotenen Kreditprodukte und nicht die Vertriebswege, durch die sie bezogen werden, für die Verbraucherentscheidungen ausschlaggebend sind, sollten die Verbraucher Informationen zum Kredit unabhängig davon erhalten, ob sie unmittelbar mit dem Kreditgeber zu tun haben oder ein Kreditvermittler eingeschaltet ist.
- (20) In der Empfehlung 2001/193/EG der Kommission über vorvertragliche Informationen, die Darlehensgeber, die wohnungswirtschaftliche Darlehen anbieten, den

Verbrauchern zur Verfügung stellen müssen<sup>32</sup>, wurde der 2001 von Kreditgebervereinigungen und Verbraucherverbänden vereinbarte freiwillige Verhaltenskodex gebilligt, der ein Europäisches standardisiertes Merkblatt („European Standardised Information Sheet“, ESIS) enthält. Damit erhält der Kreditnehmer individuell zugeschnittene Informationen zum bereitgestellten Kreditvertrag. Die Kommission hat sich in ihrer Empfehlung verpflichtet, die Einhaltung des Verhaltenskodex und dessen Wirksamkeit zu überwachen und bei unzureichender Befolgung der Empfehlung zu prüfen, ob verbindliche Rechtsvorschriften vorgeschlagen werden sollten. Die seither von der Kommission eingeholten Informationen belegen die Notwendigkeit, das ESIS-Merkblatt inhaltlich und formal zu überarbeiten, um zu gewährleisten, dass es klar und verständlich ist und sämtliche Informationen enthält, die als für die Verbraucher relevant betrachtet werden. Die im Rahmen von Tests mit Verbrauchern in allen Mitgliedstaaten als notwendig ermittelten Verbesserungen sollten in den Inhalt und die Gestaltung des ESIS-Merkblatts einfließen. Die Gliederung des Merkblatts (insbesondere die Reihenfolge der Informationen) sollte überarbeitet werden, die Formulierungen sollten nutzerfreundlicher sein, Abschnitte wie „Nominalzinssatz“ und „Effektiver Jahreszins“ sollten zusammengefasst werden, und es sollten neue Abschnitte wie „Externe Beschwerdestelle“ und „Risiken und Warnhinweise“ hinzugefügt werden.

- (21) Zur Gewährleistung größtmöglicher Transparenz und zur Verhinderung von Missbrauch infolge möglicher Interessenkonflikte bei der Inanspruchnahme der Dienste von Kreditvermittlern durch Verbraucher sollten Kreditvermittler der Pflicht unterliegen, vor der Erbringung ihrer Dienstleistungen bestimmte Informationen offenzulegen. Diese Offenlegungspflicht sollte sich auch auf Angaben zu ihrer Identität und ihren Verbindungen zu Kreditgebern erstrecken, z. B. dazu, ob sie Produkte eines breiten Spektrums von Kreditgebern oder lediglich einer begrenzten Anzahl von Kreditgebern in Betracht ziehen. Kreditvermittler, die nicht an einen Kreditgeber oder eine Kreditgebergruppe gebunden sind, sollten darüber hinaus den Verbrauchern Informationen über die von den Kreditgebern, für die sie arbeiten, zu zahlenden Provisionen sowie über etwaige Schwankungen ihrer Höhe offenlegen.
- (22) Der Verbraucher benötigt möglicherweise darüber hinaus noch weitere Unterstützung, um entscheiden zu können, welcher der ihm angebotenen Kreditverträge seinen Bedürfnissen und seiner finanziellen Situation am besten entspricht. Kreditgeber und gegebenenfalls an dem Geschäft beteiligte Kreditvermittler sollten diese Unterstützung in Bezug auf die Kreditprodukte, die sie dem Verbraucher anbieten, leisten. Die entsprechenden Informationen sowie die Hauptmerkmale der angebotenen Produkte sollten daher dem Verbraucher persönlich erläutert werden, so dass er ihre möglichen Auswirkungen auf seine wirtschaftliche Situation einschätzen kann. Die Mitgliedstaaten sollten festlegen können, zu welchem Zeitpunkt und in welchem Umfang diese Erläuterungen dem Verbraucher zu geben sind, wobei den besonderen Umständen, unter denen der Kredit angeboten wird, dem Bedarf des Verbrauchers an Unterstützung und der Art des jeweiligen Kreditprodukts Rechnung zu tragen ist.
- (23) Im Interesse der Förderung der Errichtung und des Funktionierens des Binnenmarkts und zwecks Gewährleistung eines hohen Verbraucherschutzniveaus in der gesamten Union ist die Vergleichbarkeit der Angaben zum effektiven Jahreszins in der gesamten

---

<sup>32</sup> ABl. L 69 vom 10.3.2001, S. 25.

Union zu gewährleisten. Die Gesamtkosten des Kredits für den Verbraucher sollten sämtliche Kosten umfassen, die der Verbraucher im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag zu zahlen hat, mit Ausnahme der Notargebühren. Sie sollten daher Zinsen, Provisionen, Steuern, Entgelte für Kreditvermittler und alle sonstigen Entgelte sowie Versicherungskosten und Kosten sonstiger Nebenprodukte einschließen, sofern diese Voraussetzung dafür sind, dass der Kredit zu den vorgesehenen Vertragsbedingungen gewährt wird. Da der effektive Jahreszins im vorvertraglichen Stadium nur anhand eines Beispiels angegeben werden kann, sollte dieses Beispiel repräsentativ sein. Deshalb sollte es beispielsweise der durchschnittlichen Laufzeit und dem Gesamtbetrag des gewährten Kredits bei der betreffenden Art von Kreditvertrag entsprechen. Angesichts der Komplexität der Berechnung eines effektiven Jahreszinses (beispielsweise bei Krediten mit variablem Zinssatz oder außergewöhnlicher Tilgungsformel) und zur Berücksichtigung der Produktinnovation könnte die Methode zur Berechnung des effektiven Jahreszinses mittels technischer Regulierungsstandards geändert oder spezifiziert werden. Die in dieser Richtlinie verwendete Definition und Berechnungsweise des effektiven Jahreszinses sollten im Interesse leichter Verständlichkeit und Vergleichbarkeit seitens der Verbraucher jeweils mit jener in Richtlinie 2008/48/EG identisch sein. Diese Definitionen und Berechnungsmethoden können sich jedoch künftig unterscheiden, falls die Richtlinie 2008/48/EG zu einem späteren Zeitpunkt geändert werden sollte. Es steht den Mitgliedstaaten frei, Verbote einseitiger Änderungen des Sollzinssatzes durch den Kreditgeber einzuführen oder aufrechtzuerhalten.

- (24) Bei einer Kreditwürdigkeitsprüfung sollten sämtliche relevanten Faktoren berücksichtigt werden, die die Fähigkeit eines Verbrauchers, über die Laufzeit des Kredits fällige Rückzahlungen zu leisten, beeinflussen könnten, darunter unter anderem dessen Einkommen, regelmäßige Ausgaben, Kreditrating, Kredithistorie, Fähigkeit zur Bewältigung von Anpassungen des Zinssatzes sowie weitere bestehende Kreditverpflichtungen. Zur eingehenderen Präzisierung der unterschiedlichen Elemente, denen bei einer Kreditwürdigkeitsprüfung Rechnung getragen werden kann, können weitere Bestimmungen notwendig sein. Die Mitgliedstaaten können Leitlinien zu den bei der Prüfung der Kreditwürdigkeit eines Verbrauchers angewandten Methoden und Kriterien herausgeben, indem beispielsweise Obergrenzen für das Verhältnis zwischen Kredithöhe und Objektwert oder Kredithöhe und Einkommen festgelegt werden.
- (25) Bei einer Kreditwürdigkeitsprüfung mit negativem Ausgang sollte der Kreditgeber darauf hingewiesen werden, dass der Kredit für den betreffenden Verbraucher unerschwinglich ist und deshalb vom Kreditgeber nicht gewährt werden sollte. Ein negativer Ausgang kann auf eine Reihe von Gründen zurückgehen, u. a. eine Datenbankabfrage oder ein negatives Kreditrating. Ein positiver Ausgang der Kreditwürdigkeitsprüfung sollte für den Kreditgeber keine Verpflichtung zur Gewährung des Kredits darstellen.
- (26) Zur Erleichterung der Kreditwürdigkeitsprüfung sollten die Verbraucher dem Kreditgeber oder Kreditvermittler alle vorliegenden relevanten Informationen über ihre finanzielle Situation und persönlichen Umstände verfügbar machen. Der Verbraucher sollte allerdings keine Nachteile erleiden, wenn er nicht in der Lage ist, bestimmte Informationen oder Beurteilungen der künftigen Entwicklung seiner finanziellen Situation bereitzustellen. Die Mitgliedstaaten sollten geeignete Sanktionen

für den Fall festlegen können, dass Verbraucher bewusst unvollständige oder unrichtige Informationen bereitstellen.

- (27) Die Abfrage einer Kreditdatenbank ist ein nützliches Element bei der Kreditwürdigkeitsprüfung. Einige Mitgliedstaaten verpflichten die Kreditgeber gesetzlich dazu, die Kreditwürdigkeit aufgrund der Abfrage einer entsprechenden Datenbank zu beurteilen. Die Kreditgeber sollten die Kreditdatenbank während der gesamten Laufzeit des Kredits abfragen können, um das Ausfallrisiko ermitteln und einschätzen zu können. Ist ein solches Risiko offensichtlich oder objektiv nachgewiesen, so sollte der Kreditgeber Kontakt zum Verbraucher aufnehmen, um die verschiedenen Optionen zur Vermeidung eines möglichen Ausfalls, zum Beispiel eine Umschuldung des Kredits, zu erörtern. In jedem Fall sollte der Kreditgeber nicht den Widerruf des Kreditvertrags in Betracht ziehen, ohne zuvor alle möglichen Alternativen mit dem Verbraucher geprüft zu haben, um einen Zahlungsausfall zu vermeiden. Im Einklang mit der Richtlinie 95/46/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. Oktober 1995 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten und zum freien Datenverkehr<sup>33</sup> sollte der Verbraucher vom Kreditgeber vor Abfrage einer Kreditdatenbank darüber informiert werden, dass eine Abfrage vorgenommen wird, und ein Recht auf Zugang zu den in einer solchen Kreditdatenbank über ihn abgespeicherten Informationen haben, damit er die ihn betreffenden verarbeiteten personenbezogenen Daten gegebenenfalls berichtigen, löschen oder sperren kann, sofern diese unrichtig sind oder unrechtmäßig verarbeitet wurden.
- (28) Um jegliche Wettbewerbsverzerrung zwischen Kreditgebern zu vermeiden, sollte gewährleistet werden, dass alle Kreditgeber (einschließlich Kreditinstitute oder Nichtkreditinstitute, die Wohnimmobilienkreditverträge anbieten,) zu nichtdiskriminierenden Bedingungen Zugang zu sämtlichen öffentlichen und privaten Kreditdatenbanken mit Verbraucherdaten haben. Diese Bedingungen sollten daher nicht die Niederlassung als Kreditinstitut vorschreiben. Die Zugangsbedingungen, z. B. die Kosten des Zugangs oder die Vorschrift, dass jegliches Auskunftersuchen auf einem Kreditantrag beruhen muss, würden weiterhin gelten. Es steht den Mitgliedstaaten frei, festzulegen, ob auf ihrem Hoheitsgebiet Kreditvermittler ebenfalls Zugang zu diesen Datenbanken erhalten können.
- (29) Beruht eine Entscheidung zur Ablehnung eines Kreditantrags auf Daten, die durch die Abfrage einer Datenbank erlangt wurden, oder auf dem Fehlen von Daten in derselben, so sollte der Kreditgeber dem Verbraucher diesen Umstand, die Bezeichnung der konsultierten Datenbank sowie sämtliche anderen gemäß Richtlinie 95/46/EG erforderlichen Informationen mitteilen, damit der Verbraucher sein Recht auf Zugang zu den ihn betreffenden verarbeiteten personenbezogenen Daten ausüben und diese, soweit erforderlich, berichtigen, löschen oder sperren kann. Beruht eine Entscheidung zur Ablehnung eines Kreditantrags auf einer automatisierten Entscheidung oder auf systematischen Methoden wie automatisierten Kredit Scoringsystemen, so sollte der Kreditgeber dem Verbraucher diesen Umstand mitteilen, ihm das der Entscheidungsfindung zugrunde liegende System erläutern und ihn über die Möglichkeit informieren, um eine manuelle Überprüfung der automatisierten Entscheidung zu ersuchen. Der Kreditgeber sollte zu einer solchen

---

<sup>33</sup> ABl. L 281 vom 23.11.1995, S. 31.

Unterrichtung jedoch nicht verpflichtet sein, wenn diese nach anderen Gemeinschaftsvorschriften, beispielsweise Rechtsvorschriften über Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung, nicht zulässig wäre. Solche Informationen sollten auch dann nicht gegeben werden, wenn dies Zielen der öffentlichen Ordnung oder der öffentlichen Sicherheit, wie beispielsweise der Verhütung, Ermittlung, Feststellung und Verfolgung von Straftaten, zuwiderlaufen würde.

- (30) Die Nutzung personenbezogener Daten im Rahmen der Prüfung der Kreditwürdigkeit des Verbrauchers ist Gegenstand dieser Richtlinie. Zur Gewährleistung des Schutzes personenbezogener Daten unterliegt die Verarbeitung von Daten im Zusammenhang mit Kreditwürdigkeitsprüfungen den Bestimmungen der Richtlinie 95/46/EG.
- (31) Um die Art der erbrachten Dienstleistung verstehen zu können, sollten die Verbraucher darüber unterrichtet werden, was eine individuelle Empfehlung in Bezug auf Kreditverträge, die den Bedürfnissen und der finanziellen Situation des betreffenden Verbrauchers entsprechen, darstellt („Beratung“) und wann diese geleistet beziehungsweise nicht geleistet wird. Um sicherzustellen, dass dem Verbraucher eine Reihe von Produkten vorgestellt wird, die seinen Bedürfnissen und persönlichen Umständen entsprechen, sollten Berater allgemeine Standards einhalten. Diese Dienstleistung sollte auf einer fairen und hinreichend umfassenden Analyse der auf dem Markt verfügbaren Produkte sowie einer genauen Untersuchung der finanziellen Situation, Präferenzen und Ziele des Verbrauchers beruhen. Eine solche Bewertung sollte sich auf aktuelle Informationen und realistische Annahmen bezüglich der Lebensumstände des Verbrauchers während der Laufzeit des Kredits stützen. Die Mitgliedstaaten können klarstellen, wie die Eignung eines bestimmten Produkts für einen Verbraucher im Rahmen der Beratungen beurteilt werden sollte.
- (32) Die Möglichkeit für den Verbraucher, den Kredit vor Ablauf des Kreditvertrags zurückzuzahlen, kann eine wichtige Rolle bei der Förderung des Wettbewerbs im Binnenmarkt sowie der Freizügigkeit der EU-Bürger spielen. Allerdings bestehen erhebliche Unterschiede zwischen den nationalen Grundsätzen und Bedingungen, unter denen Verbraucher Rückzahlungen leisten können, und den Bedingungen, unter denen solche vorzeitigen Rückzahlungen erfolgen können. Bestimmte Standards in Bezug auf die vorzeitige Kreditrückzahlung sind – unter Berücksichtigung der Vielfalt der Hypothekarkreditmechanismen und des Spektrums an verfügbaren Produkten – auf Unionsebene von wesentlicher Bedeutung, um zu gewährleisten, dass die Verbraucher die Möglichkeit haben, sich ihrer Verpflichtungen vor dem im Kreditvertrag vereinbarten Zeitpunkt zu entledigen, und sich vertrauensvoll nach dem Produkt umsehen können, das ihren Erfordernissen am besten entspricht. Deshalb sollten die Mitgliedstaaten entweder durch Rechtsvorschriften oder mittels Vertragsbestimmungen gewährleisten, dass die Verbraucher ein gesetzliches oder vertragliches Recht auf vorzeitige Rückzahlung haben; gleichwohl sollten die Mitgliedstaaten die Bedingungen für die Ausübung dieses Rechts festlegen können. Diese Bedingungen können die zeitliche Begrenzung der Ausübung dieses Rechts, eine je nach Art des Sollzinssatzes (fest oder variabel) unterschiedliche Behandlung oder Beschränkungen hinsichtlich der Umstände, unter denen dieses Recht ausgeübt werden kann, betreffen. Die Mitgliedstaaten könnten auch vorsehen, dass der Kreditgeber Anspruch auf eine faire und objektiv gerechtfertigte Entschädigung für etwaige Kosten hat, die ihm in unmittelbarem Zusammenhang mit der vorzeitigen Rückzahlung des Kredits entstehen. Fällt die vorzeitige Rückzahlung in einen Zeitraum, für den ein fester Sollzinssatz vereinbart wurde, kann die Möglichkeit der



Ausübung des Rechts auf vorzeitige Rückzahlung in jedem Fall an die Voraussetzung geknüpft werden, dass aufseiten des Verbrauchers ein besonderes Interesse vorliegt. Ein solches besonderes Interesse kann beispielsweise bei Scheidung oder Arbeitslosigkeit gegeben sein. Beschließt ein Mitgliedstaat, solche Bedingungen festzulegen, so sollten diese dem Verbraucher die Ausübung des Rechts nicht übermäßig erschweren und ihm keine übermäßigen Kosten verursachen.

- (33) Obwohl Kreditvermittler beim Vertrieb von Wohnimmobilienkreditverträgen in der Union eine zentrale Rolle spielen, bestehen weiterhin erhebliche Unterschiede zwischen den nationalen Wohlverhaltensregeln für Kreditvermittler und den Vorschriften zu deren Beaufsichtigung, die Hindernisse für die Aufnahme und Ausübung der Tätigkeit von Kreditvermittlern im Binnenmarkt mit sich bringen. Der Umstand, dass Kreditvermittler nicht in der Lage sind, uneingeschränkt überall in der Gemeinschaft tätig zu werden, beeinträchtigt das ordnungsgemäße Funktionieren des Binnenmarkts für Wohnimmobilienkredite. Bestimmte Standards auf Unionsebene sind – unter Berücksichtigung der Vielfalt der an der Kreditvermittlung beteiligten Akteure – von wesentlicher Bedeutung, um ein hohes Maß an Professionalität und ein hohes Dienstniveau zu gewährleisten.
- (34) Kreditvermittler sollten bei der zuständigen Behörde des Mitgliedstaats, in dem sie ihren Wohnsitz oder ihre Hauptverwaltung haben, eingetragen werden, sofern sie nach strengen beruflichen Anforderungen in Bezug auf Sachkompetenz, Leumund und Berufshaftpflichtschutz zugelassen wurden. Die Mitgliedstaaten sollten im Interesse der Förderung des Vertrauens der Verbraucher gegenüber Kreditvermittlern sicherstellen, dass zugelassene Kreditvermittler einer fortwährenden und umfassenden Beaufsichtigung durch die zuständige Behörde ihres Herkunftsmitgliedstaats unterliegen. Entsprechende Vorschriften sollten zumindest auf Ebene des Instituts gelten, die Mitgliedstaaten können jedoch klarstellen, ob diese Vorschriften in Bezug auf Genehmigung und nachfolgende Registrierung auch für einzelne Mitarbeiter des Kreditvermittlers gelten.
- (35) Durch die Registrierungs- und Zulassungsvorschriften sollten Kreditvermittler die Möglichkeit erhalten, in anderen Mitgliedstaaten nach den Grundsätzen der Niederlassungsfreiheit und des freien Dienstleistungsverkehrs tätig zu werden, sofern zwischen den zuständigen Behörden ein entsprechendes Verfahren zur Unterrichtung stattgefunden hat. Auch in den Fällen, in denen die Mitgliedstaaten die Registrierung und Zulassung aller einzelnen Mitarbeiter des Kreditvermittlers beschließen, sollte die Mitteilung der Absicht zum Erbringen von Dienstleistungen auf Ebene des Kreditvermittlers und nicht für die einzelnen Mitarbeiter erfolgen.
- (36) Um einheitliche Rahmenbedingungen für die Kreditgeber zu gewährleisten und die Stabilität des Finanzsystems zu stärken, sollten die Mitgliedstaaten bis zu einer weiteren Harmonisierung sicherstellen, dass geeignete Maßnahmen im Hinblick auf die Zulassung, Registrierung und Beaufsichtigung von Nichtkreditinstituten, die Wohnimmobilienkreditverträge anbieten, getroffen werden. Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit sollten in dieser Richtlinie keine detaillierten Bedingungen für Zulassung, Registrierung und Beaufsichtigung von Kreditgebern festgelegt werden, die keine Kreditinstitute im Sinne der Richtlinie 2006/48/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Juni 2006 über die Aufnahme und Ausübung der

Tätigkeit der Kreditinstitute<sup>34</sup> sind; die Anzahl solcher Institute, die in der EU derzeit ihrer Geschäftstätigkeit nachgehen, ist ebenso wie deren Marktanteil und die Zahl der Mitgliedstaaten, in denen sie aktiv sind, insbesondere seit der Finanzkrise gering. Aus dem gleichen Grund sollte auch die Einführung eines Passes für solche Institute in dieser Richtlinie nicht vorgesehen werden.

- (37) Die Mitgliedstaaten sollten für den Fall des Verstoßes gegen die nach Maßgabe dieser Richtlinie erlassenen nationalen Vorschriften Sanktionen vorsehen und sicherstellen, dass diese angewandt werden. Die Wahl der Sanktionen bleibt zwar den Mitgliedstaaten überlassen, doch sollten die vorgesehenen Sanktionen wirksam, angemessen und abschreckend sein.
- (38) Die Verbraucher sollten zur Beilegung der aus den Rechten und Pflichten gemäß dieser Richtlinie zwischen Anbietern von Wohnimmobilienkreditverträgen oder Kreditvermittlern einerseits und Verbrauchern andererseits möglicherweise erwachsenden Streitigkeiten Zugang zu außergerichtlichen Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren haben.
- (39) Um den Entwicklungen auf den Märkten für Wohnimmobilienkredite, der Evolution von Kreditprodukten sowie wirtschaftlichen Entwicklungen wie der Inflation Rechnung zu tragen und den Umgang mit bestimmten Vorschriften dieser Richtlinie zu erläutern, sollte die Kommission ermächtigt werden, delegierte Rechtsakte gemäß Artikel 290 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union zu erlassen. Die Kommission sollte insbesondere ermächtigt werden, delegierte Rechtsakte zu erlassen, um die für das Personal von Kreditgebern und für Kreditvermittler geltenden beruflichen Anforderungen sowie die zur Beurteilung der Kreditwürdigkeit von Verbrauchern und zur Gewährleistung der Eignung von Kreditprodukten für die betreffenden Verbraucher angewandten Kriterien zu bestimmen und zentrale Begriffe wie „Zahlungsausfall“, die Kriterien für die Registrierung und die für Kreditdatenbanken geltenden Datenverarbeitungsvorschriften weiter zu harmonisieren.
- (40) Um den Entwicklungen auf den Märkten für Wohnimmobilienkredite einschließlich des entsprechenden Produktangebots Rechnung zu tragen, sollte die Kommission ermächtigt werden, delegierte Rechtsakte gemäß Artikel 290 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union zur Änderung des Inhalts der bei Werbung bereitzustellenden Standardinformationen, des Formats und Inhalts des überarbeiteten Europäischen standardisierten Merkblattes für Hypothekarkredite (ESIS), des Inhalts der von Kreditvermittlern offenzulegenden Informationen, der bei der Berechnung des effektiven Jahreszinses gemäß Anhang I zugrunde gelegten Formel und Annahmen sowie der bei der Prüfung der Kreditwürdigkeit des Verbrauchers zu berücksichtigenden Kriterien zu erlassen.
- (41) Um wirtschaftlichen Entwicklungen wie der Inflation und Entwicklungen auf den Märkten für Wohnimmobilienkredite Rechnung zu tragen, sollte die Kommission ermächtigt werden, technische Regulierungsstandards für Kreditvermittler zu erlassen, in denen die Mindestdeckungssumme der Berufshaftpflichtversicherung oder einer gleichwertigen Garantie festgelegt wird.

---

<sup>34</sup> ABl. L 177 vom 30.6.2006, S. 1.

- (42) Um Kreditvermittlern die grenzübergreifende Erbringung ihrer Dienstleistungen zu erleichtern, sowie im Interesse der Zusammenarbeit, des Informationsaustauschs und der Beilegung von Streitigkeiten zwischen zuständigen Behörden sollte es sich bei den für die Zulassung und Beaufsichtigung von Kreditvermittlern zuständigen Behörden um die der Beaufsichtigung durch die EBA unterstehenden Behörden gemäß Artikel 4 Absatz 2 der Verordnung Nr. 1093/2010 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. November 2010 zur Errichtung einer Europäischen Aufsichtsbehörde (Europäische Bankenaufsichtsbehörde)<sup>35</sup> handeln.
- (43) Das Europäische Parlament und der Rat sollten gegen einen delegierten Rechtsakt innerhalb von zwei Monaten nach seiner Übermittlung Einwände erheben können. Auf Initiative des Europäischen Parlaments oder des Rates sollte es möglich sein, diesen Zeitraum um einen weiteren Monat zu verlängern, sofern es sich um besonders wichtige Bereiche handelt. Ferner sollten das Europäische Parlament und der Rat den anderen Institutionen gegebenenfalls mitteilen können, dass sie nicht beabsichtigen, Einwände zu erheben.
- (44) Es wird notwendig sein, das wirksame Funktionieren dieser Richtlinie und die Fortschritte bei der Verwirklichung eines Binnenmarkts mit einem hohen Verbraucherschutzniveau in Bezug auf Wohnimmobilienkreditverträge zu überprüfen. Deshalb sollte die Kommission die Richtlinie fünf Jahre nach Ablauf der Frist für deren Umsetzung überprüfen. Im Rahmen dieser Überprüfung sollten unter anderem die Entwicklung des Marktes für Nichtkreditinstitute, die Wohnimmobilienkreditverträge anbieten, sowie die Notwendigkeit weiterer Maßnahmen, z. B. der Einführung einer Art „Pass“ für diese Nichtkreditinstitute, und der Einführung von Rechten und Pflichten in Bezug auf die nachvertragliche Phase von Kreditverträgen untersucht und geklärt werden, ob eine Ausdehnung des Geltungsbereichs auf die Kreditvergabe an Kleinunternehmen gerechtfertigt ist.
- (45) Unkoordinierte Maßnahmen der Mitgliedstaaten werden wahrscheinlich zu einem uneinheitlichen Regelwerk führen, das das Funktionieren des Binnenmarkts untergraben oder neue Hindernisse schaffen könnte. Da ein wirksamer und von Wettbewerb geprägter Binnenmarkt für Wohnimmobilienkredite mit einem hohen Verbraucherschutzniveau auf Ebene der Mitgliedstaaten nicht ausreichend verwirklicht werden kann und daher im Interesse der Wirksamkeit der Maßnahme besser auf Unionsebene zu verwirklichen ist, kann die Union im Einklang mit dem in Artikel 5 des Vertrags niedergelegten Subsidiaritätsprinzip tätig werden. Entsprechend dem in demselben Artikel genannten Grundsatz der Verhältnismäßigkeit geht diese Richtlinie nicht über das für die Erreichung dieser Ziele erforderliche Maß hinaus.
- (46) Nach Nummer 34 der Interinstitutionellen Vereinbarung über bessere Rechtsetzung<sup>36</sup> sind die Mitgliedstaaten aufgefordert, für ihre eigenen Zwecke und im Interesse der Union eigene Tabellen aufzustellen, aus denen im Rahmen des Möglichen die Entsprechungen zwischen dieser Richtlinie und den Umsetzungsmaßnahmen zu entnehmen sind, und diese zu veröffentlichen –

---

<sup>35</sup> ABl. L 331 vom 15.12.2010, S. 12.

<sup>36</sup> ABl. C 321 vom 31.12.2003, S. 1.

HABEN FOLGENDE RICHTLINIE ERLASSEN:

## **Kapitel 1**

### **Gegenstand, Geltungsbereich, Begriffsbestimmungen und zuständige Behörden**

#### *Artikel 1* *Gegenstand*

Zweck dieser Richtlinie ist die Festlegung eines Rahmens zur Regelung bestimmter Aspekte der auf Kreditverträge zur Finanzierung von Wohnimmobilien anwendbaren Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Mitgliedstaaten sowie bestimmter Aspekte der aufsichtsrechtlichen Anforderungen an Kreditvermittler und Kreditgeber.

#### *Artikel 2* *Geltungsbereich*

1. Diese Richtlinie gilt für folgende Kreditverträge:
  - a) Kreditverträge, die entweder durch eine Hypothek oder eine vergleichbare Sicherheit, die in einem Mitgliedstaat gewöhnlich für Wohnimmobilien genutzt wird, oder durch ein Recht an Wohnimmobilien gesichert sind;
  - b) Kreditverträge, die für den Erwerb oder die Erhaltung von Eigentumsrechten an einem Grundstück oder einem bestehenden oder geplanten Wohngebäude bestimmt sind;
  - c) Kreditverträge, die vom Eigentümer einer Wohnimmobilie oder einer Person, die eine Wohnimmobilie zu erwerben beabsichtigt, zum Zwecke der Renovierung der betreffenden Immobilie abgeschlossen werden und nicht unter die Richtlinie 2008/48/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. April 2008 fallen.
  
2. Diese Richtlinie gilt nicht für
  - a) Verträge über Kredite, deren Rückzahlung letztlich aus dem Erlös des Verkaufs einer Immobilie erfolgt;
  - b) Verträge über Kredite, die Arbeitnehmern vom Arbeitgeber als Nebenleistung zinsfrei oder zu einem niedrigeren effektiven Jahreszins als dem marktüblichen gewährt werden und die nicht der breiten Öffentlichkeit angeboten werden.

#### *Artikel 3* *Begriffsbestimmungen*

Für die Zwecke dieser Richtlinie bezeichnet der Ausdruck

- a) „Verbraucher“ einen Verbraucher im Sinne von Artikel 3 Buchstabe a der Richtlinie 2008/48/EG;
- b) „Kreditgeber“ eine natürliche oder juristische Person, die in Ausübung ihrer gewerblichen oder beruflichen Tätigkeit einen Kredit im Sinne von Artikel 2 gewährt oder zu gewähren verspricht;
- c) „Kreditvertrag“ einen Vertrag, bei dem ein Kreditgeber einem Verbraucher direkt oder über einen Kreditvermittler einen Kredit im Sinne von Artikel 2 in Form eines Zahlungsaufschubs, eines Darlehens oder einer sonstigen ähnlichen Finanzierungshilfe gewährt oder zu gewähren verspricht.
- d) „Nebenleistung“ eine Finanzdienstleistung, die der Kreditgeber oder Kreditvermittler dem Verbraucher zusammen mit dem Kreditvertrag anbietet;
- e) „Kreditvermittler“ eine natürliche oder juristische Person, die nicht als Kreditgeber handelt und die in Ausübung ihrer gewerblichen oder beruflichen Tätigkeit gegen ein Entgelt, das aus einer Geldzahlung oder einem sonstigen vereinbarten wirtschaftlichen Vorteil bestehen kann,
  - i) Verbrauchern Kreditverträge im Sinne von Artikel 2 anbietet,
  - ii) Verbrauchern bei anderen als den in Ziffer i genannten Vorarbeiten zum Abschluss von Kreditverträgen im Sinne von Artikel 2 behilflich ist oder
  - iii) für den Kreditgeber mit Verbrauchern Kreditverträge im Sinne von Artikel 2 abschließt;
- f) „gebundener Kreditvermittler“ einen Kreditvermittler, der im Namen und unter voller Verantwortung nur eines Kreditgebers oder nur einer Gruppe handelt;
- g) „Gruppe“ Kreditgeber, die für die Zwecke eines konsolidierten Abschlusses im Sinne der Richtlinie 83/349/EWG<sup>37</sup> eine Gruppe bilden;
- h) „Kreditinstitut“ Kreditinstitute im Sinne von Artikel 4 Absatz 1 der Richtlinie 2006/48/EG;
- i) „Nichtkreditinstitut“ eine natürliche oder juristische Person, die in Ausübung ihrer gewerblichen oder beruflichen Tätigkeit einen Kredit im Sinne von Artikel 2 gewährt oder zu gewähren verspricht und bei der es sich nicht um ein Kreditinstitut handelt;
- j) „Personal“ alle Beschäftigten des Kreditgebers oder Kreditvermittlers, die Kontakt zu Verbrauchern haben und an den unter diese Richtlinie fallenden Tätigkeiten mitwirken;
- k) „Gesamtkosten des Kredits für den Verbraucher“ die Gesamtkosten des Kredits für den Verbraucher im Sinne von Artikel 3 Buchstabe g der Richtlinie 2008/48/EG;
- l) „vom Verbraucher zu zahlender Gesamtbetrag“ den vom Verbraucher zu zahlenden Gesamtbetrag im Sinne von Artikel 3 Buchstabe h der Richtlinie 2008/48/EG;

---

<sup>37</sup> ABl. L 193 vom 18.7.1993, S. 1.

- m) „effektiver Jahreszins“ die Gesamtkosten des Kredits für den Verbraucher, ausgedrückt als jährlicher Prozentsatz des Gesamtkreditbetrags, soweit zutreffend einschließlich der Kosten gemäß Artikel 12 Absatz 2;
- n) „Sollzinssatz“ den Sollzinssatz im Sinne von Artikel 3 Buchstabe j der Richtlinie 2008/48/EG;
- o) „Kreditwürdigkeitsprüfung“ die Bewertung der Fähigkeit eines Verbrauchers, seinen Schuldverpflichtungen nachzukommen;
- p) „dauerhafter Datenträger“ einen Datenträger im Sinne von Artikel 3 Buchstabe m der Richtlinie 2008/48/EG;
- q) „Herkunftsmitgliedstaat“,
  - i) wenn der Kreditgeber oder Kreditvermittler eine natürliche Person ist, den Mitgliedstaat, in dem diese Person ihren Wohnsitz hat und ihre Tätigkeit ausübt;
  - ii) wenn der Kreditgeber oder Kreditvermittler eine juristische Person ist, den Mitgliedstaat, in dem diese Person ihren satzungsmäßigen Sitz hat, oder, wenn sie gemäß dem für sie geltenden einzelstaatlichen Recht keinen satzungsmäßigen Sitz hat, den Mitgliedstaat, in dem ihr Hauptverwaltungssitz liegt;
- r) „Aufnahmemitgliedstaat“ den Mitgliedstaat, in dem der Kreditgeber oder Kreditvermittler eine Zweigniederlassung hat oder Dienstleistungen erbringt.

#### *Artikel 4* *Zuständige Behörden*

1. Die Mitgliedstaaten benennen die zuständigen Behörden, die ermächtigt sind, die Durchführung dieser Richtlinie sicherzustellen, und sie gewährleisten, dass den betreffenden Behörden sämtliche für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben erforderlichen Befugnisse übertragen werden.

Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass es sich bei den für die Durchführung der Artikel 18, 19, 20 und 21 dieser Richtlinie zuständigen Behörden um Stellen handelt, die zu den in Artikel 4 Absatz 2 der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 zur Errichtung einer Europäischen Aufsichtsbehörde (Europäische Bankenaufsichtsbehörde) genannten zuständigen Behörden zählen.

Die Mitgliedstaaten unterrichten die Kommission über die Benennung der zuständigen Behörden und über eine etwaige Aufteilung der Aufgaben zwischen verschiedenen zuständigen Behörden.

2. Gibt es in einem Mitgliedstaat mehrere zuständige Behörden, so sorgt der betreffende Mitgliedstaat dafür, dass diese eng zusammenarbeiten, damit sie ihre jeweiligen Aufgaben wirkungsvoll erfüllen können.

## **Kapitel 2**

### **Anforderungen an Kreditgeber und Kreditvermittler**

#### *Artikel 5*

##### *Wohlverhaltensregeln in Bezug auf die Vergabe von Verbraucherkrediten*

1. Die Mitgliedstaaten verlangen, dass der Kreditgeber oder Kreditvermittler bei der Gewährung oder Vermittlung eines Kredits oder gegebenenfalls von Nebenleistungen für Verbraucher oder einer diesbezüglichen Beratung ehrlich, redlich und professionell im besten Interesse des Verbrauchers handelt.
2. Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass die Art und Weise, wie Kreditgeber ihr Personal und die jeweiligen Kreditvermittler vergüten, und die Art und Weise, wie Kreditvermittler ihr Personal vergüten, nicht der Einhaltung der in Absatz 1 vorgesehenen Verpflichtung entgegensteht, im besten Interesse des Verbrauchers zu handeln.

#### *Artikel 6*

##### *Mindestanforderungen an die Kompetenz*

1. Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass folgende Anforderungen erfüllt sind:
  - a) Das Personal von Kreditgebern und Kreditvermittlern verfügt über ausreichende Kenntnisse und Kompetenzen in Bezug auf das Anbieten und Abschließen von Kreditverträgen im Sinne von Artikel 2 bzw. in Bezug auf die Tätigkeiten eines Kreditvermittlers im Sinne von Artikel 3 Buchstabe e. Beinhaltet der Abschluss eines Kreditvertrags damit verbundene Nebenleistungen, insbesondere Versicherungs- oder Wertpapierdienstleistungen, verfügt das Personal darüber hinaus über die für die Erbringung dieser Nebenleistungen erforderlichen Kenntnisse und Kompetenzen, so dass den Anforderungen von Artikel 19 der Richtlinie 2004/39/EG sowie von Artikel 4 der Richtlinie 2002/92/EG Genüge getan ist.
  - b) Natürliche Personen, die bei Kreditgebern und Kreditvermittlern eine Managementfunktion bekleiden und für Vermittlung, Beratung oder Genehmigung von Kreditverträgen zuständig sind oder daran mitwirken, verfügen über ausreichende Kenntnisse und Kompetenzen im Bereich Kreditverträge.
  - c) Kreditgeber und Kreditvermittler unterliegen einer Überwachung, damit bewertet werden kann, ob die in Absatz 1 Buchstaben a und b genannten Anforderungen dauerhaft erfüllt werden.
2. Die Herkunftsmitgliedstaaten gewährleisten, dass die Festlegung des angemessenen Kenntnis- und Kompetenzniveaus auf der Grundlage anerkannter Qualifikationen oder Erfahrungen erfolgt.
3. Die Herkunftsmitgliedstaaten geben bekannt, welche Kriterien sie festgelegt haben, um zu beurteilen, ob Kreditvermittler oder das Personal von Kreditgebern den

Kompetenzanforderungen genügen. Die entsprechenden Kriterien müssen eine Liste etwaiger anerkannter Qualifikationen umfassen.

4. Der Kommission wird im Einklang mit Artikel 26 und vorbehaltlich der in den Artikeln 27 und 28 genannten Bedingungen die Befugnis übertragen, die in den Absätzen 1 und 2 dieses Artikels vorgesehenen Anforderungen, insbesondere die Anforderungen an Kenntnisse und Kompetenzen, zu spezifizieren.

## **Kapitel 3**

### **Informationspflichten und vorvertragliche Pflichten**

#### *Artikel 7*

#### *Allgemeine Bestimmungen zu Werbung und Marketing*

Die Mitgliedstaaten schreiben vor, dass jegliche Kreditverträge im Sinne von Artikel 2 betreffende Kommunikation für Werbe- und Marketingzwecke den Kriterien der Redlichkeit und Eindeutigkeit genügt und nicht irreführend im Sinne der Artikel 6 und 7 der Richtlinie 2005/29/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Mai 2005 über unlautere Geschäftspraktiken im binnenmarktinternen Geschäftsverkehr zwischen Unternehmen und Verbrauchern<sup>38</sup> ist. Insbesondere werden Formulierungen untersagt, die beim Verbraucher falsche Erwartungen in Bezug auf die Zugänglichkeit oder die Kosten eines Kredits wecken.

#### *Artikel 8*

#### *Bei Werbung bereitzustellende Standardinformationen*

1. Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass Werbung für Kreditverträge im Sinne von Artikel 2, in der Zinssätze oder sonstige auf die Kosten eines Kredits für den Verbraucher bezogene Zahlen genannt werden, die in diesem Artikel angegebenen Standardinformationen enthält.
2. Die Standardinformationen enthalten folgende Angaben in klarer, prägnanter und augenfälliger Art und Weise anhand eines repräsentativen Beispiels:
  - a) Identität des Kreditgebers oder gegebenenfalls des Kreditvermittlers;
  - b) Hinweis, dass es sich beim beworbenen Produkt um einen Kreditvertrag handelt, und gegebenenfalls Hinweis, dass dieser durch eine Hypothek oder eine vergleichbare Sicherheit, die in einem Mitgliedstaat gewöhnlich für Wohnimmobilien genutzt wird, oder durch ein Recht an Wohnimmobilien gesichert ist;
  - c) Sollzinssatz und Angabe, ob es sich um einen festen, einen variablen oder einen festen und einen variablen Zinssatz handelt, sowie Einzelheiten zu den für den Verbraucher anfallenden, in die Gesamtkreditkosten eingehenden Kosten;

---

<sup>38</sup> ABl. L 149 vom 11.6.2005, S. 22.



- d) Gesamtkreditbetrag;
- e) effektiver Jahreszins;
- f) Laufzeit des Kreditvertrags;
- g) Höhe der Raten;
- h) vom Verbraucher zu zahlender Gesamtbetrag;
- i) gegebenenfalls Hinweis auf das Risiko eines Verlusts der Immobilie im Falle einer Nichteinhaltung der aus dem Kreditvertrag erwachsenden Verpflichtungen, sofern der Kredit durch eine Hypothek oder eine vergleichbare Sicherheit, die in einem Mitgliedstaat gewöhnlich für Wohnimmobilien genutzt wird, oder durch ein Recht an Wohnimmobilien gesichert ist.

Die Standardinformationen müssen gut lesbar bzw. – je nachdem, welches Medium für Werbung und Marketing verwendet wird – akustisch gut verständlich sein.

3. Ist der Abschluss eines Vertrags über die Inanspruchnahme einer Nebenleistung, insbesondere eines Versicherungsvertrags, im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag zwingende Voraussetzung dafür, dass der Kredit überhaupt oder nach den vorgesehenen Vertragsbedingungen gewährt wird, und können die Kosten der Nebenleistung nicht im Voraus bestimmt werden, so ist auf die Verpflichtung zum Abschluss jenes Vertrags ebenfalls in klarer, prägnanter und augenfälliger Form zusammen mit dem effektiven Jahreszins hinzuweisen.
4. Der Kommission wird im Einklang mit Artikel 26 und vorbehaltlich der in den Artikeln 27 und 28 genannten Bedingungen die Befugnis übertragen, die Liste der bei Werbung bereitzustellenden Standardinformationen weiter zu spezifizieren.

Insbesondere nimmt die Kommission, soweit erforderlich, bei Erlass solcher delegierter Rechtsakte die entsprechenden Änderungen an der Liste der in Absatz 2 Buchstaben a bis i dieses Artikels genannten Standardinformationen vor.

5. Dieser Artikel gilt unbeschadet der Richtlinie 2005/29/EG.

#### *Artikel 9* *Vorvertragliche Informationen*

1. Die Mitgliedstaaten sorgen dafür, dass Kreditgeber und gegebenenfalls Kreditvermittler zu jedem Zeitpunkt allgemeine Informationen über Kreditverträge auf einem dauerhaften Datenträger oder in elektronischer Form bereitstellen.

Diese allgemeinen Informationen umfassen zumindest:

- a) Identität und Anschrift des Kreditgebers sowie gegebenenfalls Identität und Anschrift des beteiligten Kreditvermittlers;
- b) Zweck, für den der Kredit verwendet werden kann;

- c) Formen von Sicherheiten;
- d) Laufzeit der Kreditverträge;
- e) Beschreibung der möglichen Kreditarten mit kurzer Darstellung der Merkmale der Produkte mit festen und variablen Zinssätzen, einschließlich der sich hieraus ergebenden Konsequenzen für den Verbraucher;
- f) Angabe der Währung(en), in der (denen) Kredite zu Verfügung gestellt werden, einschließlich einer Erläuterung der Konsequenzen für den Verbraucher in Fällen, in denen der Kredit auf eine ausländische Währung lautet;
- g) ein der Veranschaulichung dienendes Beispiel zur Berechnung der Gesamtkosten des Kredits für den Verbraucher sowie des effektiven Jahreszinses;
- h) die verschiedenen möglichen Optionen zur Rückzahlung des Kredits an den Kreditgeber (einschließlich Anzahl, Häufigkeit und Höhe der regelmäßigen Rückzahlungsraten);
- i) Hinweis darauf, ob die Möglichkeit einer vorzeitigen Rückzahlung besteht, und gegebenenfalls Erläuterung der an eine vorzeitige Rückzahlung geknüpften Bedingungen;
- j) Angabe, ob eine Schätzung des Werts der Immobilie notwendig ist und, falls ja, von wem diese Schätzung vorgenommen werden sollte;
- k) nähere Angaben dazu, wo Informationen zur steuerlichen Absetzbarkeit der Kreditzinsen oder zu anderen Möglichkeiten einer öffentlichen Förderung erhältlich sind.

2. Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass der Kreditgeber und gegebenenfalls der Kreditvermittler dem Verbraucher, nachdem dieser im Einklang mit Artikel 14 die erforderlichen Angaben zu seinen Bedürfnissen, seiner finanziellen Situation und seinen Präferenzen gemacht hat, unverzüglich individuell zugeschnittene Informationen erteilt, die der Verbraucher benötigt, um Kreditangebote auf dem Markt zu vergleichen, ihre jeweiligen Auswirkungen zu prüfen und eine informierte Entscheidung über den Abschluss des Kreditvertrags zu treffen. Entsprechende Informationen werden auf Papier oder einem anderen dauerhaften Datenträger mittels des Formulars „Europäisches standardisiertes Merkblatt“ („European Standardised Information Sheet“, ESIS) in Anhang II mitgeteilt.

Die Mitgliedstaaten sorgen dafür, dass Kreditgeber, wenn sie einem Verbraucher ein verbindliches Angebot vorlegen, diesem ein ESIS beifügen. Die Mitgliedstaaten stellen in diesem Fall sicher, dass der Kreditvertrag erst dann geschlossen werden kann, wenn der Verbraucher – unabhängig von der Art des Vertragsabschlusses – ausreichend Zeit hatte, um die Angebote zu vergleichen, ihre Auswirkungen zu bewerten und eine informierte Entscheidung über die Annahme des Angebots zu treffen.

Mit der Vorlage des ESIS gelten die Anforderungen in Bezug auf die Unterrichtung des Verbrauchers vor Abschluss eines Fernabsatzvertrags gemäß Artikel 3 der Richtlinie 2002/65/EG seitens des Kreditgebers und gegebenenfalls des Kreditvermittlers als erfüllt.

Etwaige zusätzliche Informationen, die der Kreditgeber oder gegebenenfalls der Kreditvermittler dem Verbraucher gibt, werden in einem separaten Dokument, das dem ESIS beigelegt werden kann, mitgeteilt.

3. Der Kommission wird im Einklang mit Artikel 26 und vorbehaltlich der in den Artikeln 27 und 28 genannten Bedingungen die Befugnis übertragen, die in Absatz 1 dieses Artikels enthaltene Liste der Standardinformationen sowie Inhalt und Form des ESIS (siehe Anhang II) zu ändern.

In entsprechenden delegierten Rechtsakten wird, soweit erforderlich, insbesondere Folgendes geregelt:

- a) Änderung der in Absatz 1 dieses Artikels enthaltenen Liste der Standardinformationen;
  - b) Streichung eines Elements der gemäß Anhang II vorgesehenen Informationen;
  - c) Ergänzung der Liste der gemäß Anhang II vorgesehenen Informationen;
  - d) Änderung der Präsentation der Inhalte des ESIS in Anhang II;
  - e) Präzisierung der Anleitung zum Ausfüllen des ESIS in Anhang II.
4. Bei fernmündlicher Kommunikation gemäß Artikel 3 Absatz 3 der Richtlinie 2002/65/EG muss die nach Artikel 3 Absatz 3 Buchstabe b zweiter Gedankenstrich der genannten Richtlinie zu liefernde Beschreibung der Hauptmerkmale der Finanzdienstleistung zumindest die in Teil A Abschnitte 2, 3, 4 und 5 von Anhang II vorgesehenen Angaben enthalten.
  5. Die Mitgliedstaaten gewährleisten, dass der Kreditgeber oder Kreditvermittler dem Verbraucher auf dessen Ersuchen unentgeltlich eine Ausfertigung des Kreditvertragsentwurfs aushändigt. Diese Bestimmung gilt nicht, wenn der Kreditgeber zum Zeitpunkt des Ersuchens nicht zum Abschluss eines Kreditvertrags mit dem Verbraucher bereit ist.

#### *Artikel 10*

##### *Informationspflichten für Kreditvermittler*

1. Vor Erbringung einer der in Artikel 3 Buchstabe e genannten Dienstleistungen erteilt ein Kreditvermittler dem Verbraucher zumindest folgende Informationen:
  - a) Identität und Anschrift des Kreditvermittlers;
  - b) in welches Register er eingetragen wurde und auf welche Weise sich die Eintragung überprüfen lässt;

- c) falls er als gebundener Kreditvermittler handelt, gibt er sich als solcher zu erkennen und nennt dem Verbraucher auf dessen Ersuchen den (die) Namen des (der) Kreditgebers (Kreditgeber), in dessen (deren) Namen er handelt;
  - d) ob er eine direkte oder indirekte Beteiligung von über 10 % an den Stimmrechten oder am Kapital eines bestimmten Kreditgebers besitzt;
  - e) ob ein bestimmter Kreditgeber oder das Mutterunternehmen eines bestimmten Kreditgebers eine direkte oder indirekte Beteiligung von über 10 % an den Stimmrechten oder am Kapital des Kreditvermittlers besitzt;
  - f) gegebenenfalls das Entgelt, das der Verbraucher dem Kreditvermittler für die Erbringung seiner Dienstleistung zu zahlen hat;
  - g) Verfahren für Beschwerden von Verbrauchern und anderen interessierten Parteien über Kreditvermittler sowie gegebenenfalls Möglichkeiten der Inanspruchnahme außergerichtlicher Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren;
  - h) für nicht gebundene Kreditvermittler Angaben zu etwaigen Provisionen, die der Kreditgeber dem Kreditvermittler für seine Dienstleistungen zahlt.
2. Nicht gebundene Kreditvermittler erteilen auf Verlangen des Verbrauchers Auskunft über die jeweilige Höhe der Provisionen, die ihnen von den verschiedenen Kreditgebern gezahlt werden, in deren Namen sie dem Verbraucher Kreditverträge anbieten. Der Verbraucher wird darüber unterrichtet, dass er entsprechende Auskünfte verlangen kann.
3. Der Kommission wird im Einklang mit Artikel 26 und vorbehaltlich der in den Artikeln 27 und 28 genannten Bedingungen die Befugnis übertragen, die Liste der dem Verbraucher gemäß Absatz 1 dieses Artikels zu erteilenden Informationen über Kreditvermittler zu aktualisieren.
- Insbesondere ändert die Kommission, soweit erforderlich, bei Erlass solcher delegierter Rechtsakte die Liste der in Absatz 1 dieses Artikels genannten Informationen.
4. Um einheitliche Bedingungen für die Anwendung von Absatz 1 dieses Artikels zu gewährleisten, wird der Kommission die Befugnis übertragen, soweit erforderlich, ein standardisiertes Format und die Art und Weise der Präsentation der in Absatz 1 dieses Artikels genannten Informationen festzulegen.

### *Artikel 11* *Angemessene Erläuterungen*

Die Mitgliedstaaten gewährleisten, dass Kreditgeber und gegebenenfalls Kreditvermittler dem Verbraucher angemessene Erläuterungen zu dem (den) angebotenen Kreditvertrag (Kreditverträgen) und etwaigen Nebenleistungen liefert, um den Verbraucher in die Lage zu versetzen, zu beurteilen, ob der (die) vorgeschlagene(n) Kreditvertrag (Kreditverträge) seinen Bedürfnissen und seiner finanziellen Situation entspricht (entsprechen). Dabei sind individuell zugeschnittene Informationen zu den Merkmalen der angebotenen Kredite zu geben, ohne jedoch Empfehlungen zu formulieren. Kreditgeber und gegebenenfalls Kreditvermittler

bewerten sorgfältig und unter Einsatz aller erforderlichen Mittel, über welche Kenntnisse und Erfahrungen in Bezug auf Kredite der Verbraucher verfügt, damit der Kreditgeber bzw. der Kreditvermittler beurteilen kann, inwieweit aufseiten des Verbrauchers Erklärungsbedarf besteht, und damit die gegebenen Erläuterungen dem Bedarf angepasst werden können.

Zu erläutern sind unter anderem die in den vorvertraglichen Informationen gemäß den Artikeln 9 und 10 enthaltenen Angaben und Begriffe sowie die Folgen, die für den Verbraucher aus dem Kreditvertrag erwachsen können, insbesondere im Falle eines Zahlungsausfalls.

## **Kapitel 4**

### **Effektiver Jahreszins**

#### *Artikel 12*

#### *Berechnung des effektiven Jahreszinses*

1. Der effektive Jahreszins, der auf Jahresbasis die Gleichheit zwischen den Gegenwartswerten der gesamten gegenwärtigen oder künftigen Verpflichtungen (in Anspruch genommene Kreditbeträge, Tilgungszahlungen und Entgelte) des Kreditgebers und des Verbrauchers herstellt, wird anhand der mathematischen Formel in Anhang I berechnet.
2. Für die Berechnung des effektiven Jahreszinses sind die Gesamtkosten des Kredits für den Verbraucher maßgebend – ohne etwaige Kosten, die er bei Nichterfüllung einer seiner Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag zu tragen hat.

Ist für die Auszahlung des Kredits die Eröffnung eines Kontos vorgeschrieben, werden die Kosten für die Führung des Kontos, die Kosten für die Verwendung eines Zahlungsmittels, mit dem sowohl Zahlungen auf diesem Konto getätigt als auch Kreditbeträge in Anspruch genommen werden können, sowie sonstige Kosten für Zahlungsgeschäfte im Rahmen der Gesamtkosten des Kredits für den Verbraucher berücksichtigt, es sei denn, die Kosten sind im Kreditvertrag oder in einem anderen mit dem Verbraucher geschlossenen Vertrag klar und getrennt ausgewiesen.
3. Bei der Berechnung des effektiven Jahreszinses wird von der Annahme ausgegangen, dass der Kreditvertrag für den vereinbarten Zeitraum gilt und dass Kreditgeber und Verbraucher ihren Verpflichtungen zu den im Kreditvertrag niedergelegten Bedingungen und Terminen nachkommen.
4. In Kreditverträgen mit Klauseln, nach denen der Sollzinssatz und gegebenenfalls die Entgelte, die im effektiven Jahreszins enthalten sind, deren Quantifizierung zum Zeitpunkt seiner Berechnung aber nicht möglich ist, geändert werden können, wird bei der Berechnung des effektiven Jahreszinses von der Annahme ausgegangen, dass der Sollzinssatz und die sonstigen Kosten in der bei Unterzeichnung des Vertrags festgesetzten Höhe berechnet werden.
5. Der Kommission wird im Einklang mit Artikel 26 und vorbehaltlich der in den Artikeln 27 und 28 genannten Bedingungen die Befugnis übertragen, die bei der

Berechnung des effektiven Jahreszinses gemäß Anhang I anzuwendende Formel sowie die zugrunde liegenden Annahmen zu ändern.

Bei Erlass solcher delegierter Rechtsakte ändert die Kommission, soweit erforderlich, die in Anhang I festgelegte Formel sowie die zugrunde liegenden Annahmen, insbesondere wenn die in diesem Artikel und in Anhang I genannten Annahmen für eine einheitliche Berechnung des effektiven Jahreszinses nicht ausreichen oder nicht mehr auf die wirtschaftliche Marktlage abgestimmt sind.

### *Artikel 13* *Angaben zum Sollzinssatz*

1. Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass der Kreditgeber den Verbraucher über eine Änderung des Sollzinssatzes auf Papier oder einem anderen dauerhaften Datenträger informiert, bevor die Änderung wirksam wird. Dabei ist der Betrag der nach dem Wirksamwerden des neuen Sollzinssatzes zu leistenden Rückzahlungen anzugeben; ändern sich die Anzahl oder die Periodizität der zu leistenden Zahlungen, so sind auch hierzu Einzelheiten anzugeben.
2. Die Vertragsparteien können jedoch in dem Kreditvertrag vereinbaren, dass die Information nach Absatz 1 dem Verbraucher in regelmäßigen Abständen erteilt wird, wenn die Änderung des Sollzinssatzes unmittelbar mit der Änderung eines Referenzzinssatzes zusammenhängt, der neue Referenzzinssatz auf geeigneten Wegen öffentlich zugänglich gemacht wird und die Information über den neuen Referenzzinssatz außerdem in den Geschäftsräumen des Kreditgebers eingesehen werden kann.

## **Kapitel 5** **Kreditwürdigkeitsprüfung**

### *Artikel 14* *Verpflichtung zur Prüfung der Kreditwürdigkeit des Verbrauchers*

1. Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass der Kreditgeber vor Abschluss des Kreditvertrags eine eingehende Prüfung der Kreditwürdigkeit des Verbrauchers anhand bestimmter Kriterien, darunter Einkommen, Ersparnisse, Schulden und sonstige finanzielle Verpflichtungen des Verbrauchers, vornimmt. Die Bewertung wird auf der Grundlage der erforderlichen Informationen vorgenommen, die der Kreditgeber oder gegebenenfalls der Kreditvermittler vom Verbraucher und aus einschlägigen internen oder externen Quellen erhalten hat, und hat im Einklang mit den in Artikel 6 der Richtlinie 95/46/EG festgelegten Anforderungen an Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit zu erfolgen. Die Mitgliedstaaten sorgen dafür, dass Kreditgeber geeignete Verfahren zur Prüfung der Kreditwürdigkeit von Verbrauchern einführen. Die entsprechenden Verfahren werden in regelmäßigen Abständen überprüft und es werden regelmäßig aktualisierte Aufzeichnungen über diese Verfahren geführt.
2. Die Mitgliedstaaten gewährleisten Folgendes:

- a) Wird bei der Kreditwürdigkeitsprüfung die Fähigkeit des Verbrauchers, den Kredit innerhalb der Laufzeit des Kreditvertrags zurückzuzahlen, negativ beurteilt, verweigert der Kreditgeber die Gewährung des Kredits.
  - b) Wird der Kreditantrag abgelehnt, unterrichtet der Kreditgeber den Verbraucher unverzüglich und unentgeltlich über die Gründe für die Ablehnung.
  - c) Der Kreditgeber informiert den Verbraucher im Einklang mit Artikel 10 der Richtlinie 95/46/EG vorab darüber, dass eine Datenbankabfrage vorgenommen wird.
  - d) Wird ein Kreditantrag aufgrund der in einer Datenbank enthaltenen Informationen oder des Fehlens entsprechender Informationen abgelehnt, teilt der Kreditgeber dem Verbraucher unverzüglich und unentgeltlich die Bezeichnung der abgefragten Datenbank sowie den Namen des für die Verarbeitung Verantwortlichen mit und klärt den Verbraucher über sein Recht auf Zugang und, soweit erforderlich, auf Berichtigung der ihn betreffenden Daten in der Datenbank auf.
  - e) Erfolgt die Ablehnung des Kreditantrags aufgrund einer automatisierten Entscheidung oder einer Entscheidung, die sich auf Methoden wie etwa ein automatisiertes Kreditscoring stützt, unterrichtet der Kreditgeber – unbeschadet des in Artikel 12 der Richtlinie 95/46/EG festgeschriebenen allgemeinen Zugangsrechts – den Verbraucher unverzüglich und unentgeltlich und erläutert ihm das der automatisierten Entscheidung zugrunde liegende Verfahren.
  - f) Der Verbraucher hat die Möglichkeit, um eine manuelle Überprüfung der Entscheidung zu ersuchen.
3. Für den Fall, dass die Parteien nach Abschluss des Kreditvertrags eine Erhöhung des dem Verbraucher gewährten Gesamtkreditbetrags erwägen, stellen die Mitgliedstaaten sicher, dass vor einer signifikanten Erhöhung des Gesamtkreditbetrags die dem Kreditgeber zur Verfügung stehenden Finanzinformationen über den Verbraucher auf den neuesten Stand gebracht werden und die Kreditwürdigkeit des Verbrauchers erneut geprüft wird.
  4. Über die Prüfung der Kreditwürdigkeit von Verbrauchern hinaus stellen die Mitgliedstaaten sicher, dass Kreditgeber und Kreditvermittler die erforderlichen Informationen über die persönliche und finanzielle Situation, Präferenzen und Ziele der Verbraucher erhalten und eine ausreichende Zahl von Kreditverträgen aus ihrer Produktpalette prüfen, um festzustellen, welche Produkte angesichts der spezifischen Bedürfnisse, finanziellen Situation und persönlichen Umstände ungeeignet sind. Entsprechende Überlegungen müssen sich auf zum betreffenden Zeitpunkt aktuelle Informationen und realistische Annahmen bezüglich der Situation des Verbrauchers während der Laufzeit des angebotenen Kreditvertrags stützen.
  5. Der Kommission wird im Einklang mit Artikel 26 und vorbehaltlich der in den Artikeln 27 und 28 genannten Bedingungen die Befugnis übertragen, die bei einer Kreditwürdigkeitsprüfung gemäß Absatz 1 dieses Artikels zu berücksichtigenden Kriterien zu spezifizieren und zu ändern und sicherzustellen, dass Verbrauchern im Einklang mit Absatz 4 dieses Artikels keine ungeeigneten Kreditprodukte angeboten werden.

*Artikel 15*  
*Offenlegungspflicht für Verbraucher*

1. Die Mitgliedstaaten gewährleisten, dass Verbraucher Kreditgebern und gegebenenfalls Kreditvermittlern im Zuge eines Kreditantragsverfahrens vollständige und korrekte Auskünfte über ihre finanzielle und persönliche Situation erteilen. Die Richtigkeit der Auskünfte sollte, soweit erforderlich, durch entsprechende Nachweise aus unabhängig nachprüfbaren Quellen belegt werden.
2. Was die Informationen anbelangt, die der Verbraucher beizubringen hat, damit der Kreditgeber eine eingehende Prüfung der Kreditwürdigkeit des Verbrauchers vornehmen und eine Entscheidung über die Gewährung oder Nichtgewährung des Kredits treffen kann, stellen die Mitgliedstaaten sicher, dass Kreditgeber in der vorvertraglichen Phase genaue Angaben dazu machen, welche Informationen, einschließlich – soweit erforderlich – unabhängig nachprüfbarer Nachweise, der Verbraucher beizubringen hat. Die Mitgliedstaaten stellen ferner sicher, dass Kreditgeber den genauen Zeitpunkt angeben, bis zu dem die Verbraucher entsprechende Informationen zu liefern haben.

Die Mitgliedstaaten gewährleisten, dass in Fällen, in denen sich ein Verbraucher weigert, die für die Prüfung seiner Kreditwürdigkeit erforderlichen Informationen vorzulegen, der Kreditgeber oder Kreditvermittler den Verbraucher darauf hinweist, dass er nicht imstande ist, eine Kreditwürdigkeitsprüfung vorzunehmen, und der Kredit somit möglicherweise nicht gewährt werden kann. Dieser Hinweis kann in standardisierter Form erfolgen.

3. Dieser Artikel gilt unbeschadet der Richtlinie 95/46/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. Oktober 1995 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten und zum freien Datenverkehr, insbesondere deren Artikel 6.

## **Kapitel 6** **Zugang zu Datenbanken**

*Artikel 16*  
*Zugang zu Datenbanken*

1. Jeder Mitgliedstaat stellt sicher, dass alle Kreditgeber diskriminierungsfreien Zugang zu den Datenbanken haben, die im betreffenden Mitgliedstaat genutzt werden, um die Kreditwürdigkeit von Verbrauchern zu prüfen und zu überwachen, inwieweit Verbraucher während der Laufzeit eines Kreditvertrags ihre Kreditverpflichtungen erfüllen. Zu diesen Datenbanken zählen von privaten Kreditbüros und Kreditauskunfteien betriebene Datenbanken sowie öffentliche Kreditregister.
2. Der Kommission wird im Einklang mit Artikel 26 und vorbehaltlich der in den Artikeln 27 und 28 genannten Bedingungen die Befugnis übertragen, einheitliche Kreditregistrierungskriterien und Datenverarbeitungsvorschriften für die in Absatz 1 dieses Artikels genannten Datenbanken festzulegen.



Insbesondere werden in entsprechenden delegierten Rechtsakten die für solche Datenbanken geltenden Schwellenwerte für eine Registrierung sowie gemeinsame Definitionen für in diesen Datenbanken verwendete Schlüsselbegriffe festgelegt.

3. Die in den Datenbanken enthaltenen Informationen werden bereitgestellt, sofern dies nicht nach anderen EU-Vorschriften unzulässig ist oder den Zielen der öffentlichen Ordnung oder der öffentlichen Sicherheit zuwiderläuft.
4. Dieser Artikel gilt unbeschadet der Richtlinie 95/46/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. Oktober 1995 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten und zum freien Datenverkehr.

## **Kapitel 7** **Beratung**

### *Artikel 17* *Beratungsstandards*

1. Für die Zwecke dieser Richtlinie ist unter „Beratung“ eine von der Kreditgewährung getrennte Dienstleistung zu verstehen. Eine entsprechende Dienstleistung kann nur dann als Beratung angeboten werden, wenn das Entgelt desjenigen, der die Dienstleistung erbringt, für den Verbraucher klar ersichtlich ist.
2. Die Mitgliedstaaten gewährleisten, dass der Kreditgeber oder Kreditvermittler den Verbraucher im Zusammenhang mit einem entsprechenden Geschäft darüber unterrichtet, ob eine Beratung erfolgt. Dies kann im Wege zusätzlicher vorvertraglicher Informationen geschehen. Im Falle einer Beratung des Verbrauchers stellen die Mitgliedstaaten – über die Erfüllung der Anforderungen der Artikel 5 und 6 hinaus – sicher, dass Kreditgeber und Kreditvermittler
  - a) eine ausreichende Zahl von am Markt verfügbaren Kreditverträgen in Betracht ziehen, damit sie unter Berücksichtigung der Bedürfnisse, der finanziellen Situation und der persönlichen Umstände des Verbrauchers die am besten geeigneten Kreditverträge empfehlen können;
  - b) die erforderlichen Informationen über die persönliche und finanzielle Situation, Präferenzen und Ziele des Verbrauchers erhalten, damit sie geeignete Kreditverträge empfehlen können. Die entsprechende Bewertung muss sich auf zum betreffenden Zeitpunkt aktuelle Informationen und realistische Annahmen bezüglich der Situation des Verbrauchers während der Laufzeit des angebotenen Kreditvertrags stützen.

## **Kapitel 8**

### **Vorzeitige Rückzahlung**

#### *Artikel 18*

##### *Vorzeitige Rückzahlung*

1. Die Mitgliedstaaten gewährleisten, dass die Verbraucher ein gesetzliches oder vertragliches Recht haben, ihre Verbindlichkeiten aus einem Kreditvertrag vor Ablauf des Vertrags zu erfüllen. In solchen Fällen hat der Verbraucher das Recht auf Ermäßigung der Gesamtkosten des Kredits, die sich nach den Zinsen und den Kosten für die verbleibende Laufzeit des Vertrags richtet.
2. Die Mitgliedstaaten können die Ausübung des in Absatz 1 genannten Rechts an bestimmte Bedingungen knüpfen. Solche Bedingungen können die zeitliche Begrenzung der Ausübung dieses Rechts, eine je nach Art des Sollzinssatzes unterschiedliche Behandlung oder Beschränkungen hinsichtlich der Umstände, unter denen dieses Recht ausgeübt werden kann, betreffen. Die Mitgliedstaaten können auch vorsehen, dass der Kreditgeber Anspruch auf eine faire und objektiv gerechtfertigte Entschädigung für etwaige Kosten hat, die ihm in unmittelbarem Zusammenhang mit der vorzeitigen Rückzahlung des Kredits entstehen. Fällt die vorzeitige Rückzahlung in einen Zeitraum, für den ein fester Sollzinssatz vereinbart wurde, kann die Möglichkeit der Ausübung des Rechts auf vorzeitige Rückzahlung in jedem Fall an die Voraussetzung geknüpft werden, dass aufseiten des Verbrauchers ein besonderes Interesse vorliegt.

Legt ein Mitgliedstaat entsprechende Bedingungen fest, darf die Ausübung des in Absatz 1 genannten Rechts durch den Verbraucher dadurch nicht übermäßig erschwert werden und keine übermäßigen Kosten verursachen.

## **Kapitel 9**

### **Aufsichtsrechtliche Anforderungen**

#### *Artikel 19*

##### *Zulassung und Beaufsichtigung von Kreditvermittlern*

1. Um ihre Tätigkeiten gemäß Artikel 3 Buchstabe e ausüben zu können, müssen Kreditvermittler von einer zuständigen Behörde im Sinne von Artikel 4 in ihrem Herkunftsmitgliedstaat zugelassen worden sein. Eine entsprechende Zulassung wird auf der Grundlage der im Herkunftsmitgliedstaat des Kreditvermittlers geltenden Anforderungen erteilt und setzt die Erfüllung der in Artikel 20 genannten beruflichen Anforderungen voraus.
2. Der Herkunftsmitgliedstaat stellt sicher, dass zugelassene Kreditvermittler die Anforderungen für die Erstzulassung dauerhaft erfüllen.
3. Die Herkunftsmitgliedstaaten sorgen dafür, dass einem Kreditvermittler die Zulassung entzogen wird,

- a) wenn er die an die Zulassung geknüpften Voraussetzungen nicht mehr erfüllt oder
  - b) wenn er die Zulassung aufgrund falscher Angaben oder auf andere rechtswidrige Weise erhalten hat.
- 4 Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass die laufenden Tätigkeiten zugelassener Kreditvermittler der Aufsicht durch die im Herkunftsmitgliedstaat zuständige Behörde im Sinne von Artikel 4 unterliegen.

*Artikel 20*  
*Registrierung von Kreditvermittlern*

1. Die Mitgliedstaaten sorgen dafür, dass ein Register zugelassener Kreditvermittler eingerichtet und stets auf dem neuesten Stand gehalten wird.
2. Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass alle zugelassenen Kreditvermittler, unabhängig davon, ob es sich um natürliche oder juristische Personen handelt, in ihrem Herkunftsmitgliedstaat bei einer zuständigen Behörde im Sinne von Artikel 4 registriert sind.

Für juristische Personen sind in dem in Absatz 1 genannten Register die Namen der für Vermittlungsgeschäfte verantwortlichen Personen in leitender Position zu erfassen. Die Mitgliedstaaten können auch die Registrierung aller natürlichen Personen vorschreiben, die in einem im Bereich Kreditvermittlung tätigen Unternehmen direkten Kundenkontakt haben.

In dem Register ist zu erfassen, in welchen Mitgliedstaaten die betreffenden Kreditvermittler im Rahmen der Niederlassungsfreiheit oder der Dienstleistungsfreiheit ihre Tätigkeit auszuüben beabsichtigen und dies der zuständigen Behörde ihres Herkunftsmitgliedstaats mitgeteilt haben.

3. Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass Kreditvermittler, denen die Zulassung entzogen wurden, unverzüglich aus dem Register entfernt werden.
4. Die Mitgliedstaaten sorgen für die Einrichtung einer zentralen Auskunftsstelle, die einen schnellen und leichten Zugang der Öffentlichkeit zu Informationen aus dem nationalen Register ermöglicht, welche auf elektronischem Wege erstellt und ständig auf dem neuesten Stand gehalten werden. Diese Auskunftsstelle stellt ferner nähere Angaben zu den im Sinne von Artikel 4 zuständigen Behörden der einzelnen Mitgliedstaaten bereit.

*Artikel 21*  
*Berufliche Anforderungen an Kreditvermittler*

1. Zusätzlich zu den in Artikel 6 genannten Anforderungen gelten für alle Kreditvermittler dauerhaft folgende Anforderungen:
  - a) Kreditvermittler müssen einen guten Leumund besitzen. Als Mindestanforderung dürfen sie nicht im Zusammenhang mit schwerwiegenden

Straftaten in den Bereichen Eigentums- oder Finanzkriminalität ins Strafregister oder ein gleichwertiges einzelstaatliches Register eingetragen sein und sollten sich nie im Insolvenzverfahren befunden haben, es sei denn, sie sind gemäß nationalem Recht rehabilitiert worden.

- b) Kreditvermittler schließen eine für die Gebiete, in denen sie ihre Dienste anbieten, geltende Berufshaftpflichtversicherung oder eine andere gleichwertige, die Haftpflicht bei Verletzung beruflicher Sorgfaltspflichten abdeckende Garantie ab, soweit eine solche Versicherung oder gleichwertige Garantie nicht bereits von einem Kreditgeber oder einem anderen Unternehmen gestellt wird, in dessen Namen der Kreditvermittler handelt oder für das er zu handeln befugt ist, oder dieses Unternehmen die uneingeschränkte Haftung für das Handeln des Vermittlers übernommen hat.
2. Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass die festgelegten Kriterien, denen die an Kreditvermittler und das Personal von Kreditgebern gestellten beruflichen Anforderungen genügen müssen, öffentlich bekannt gemacht werden.
  3. Der Kommission wird die Befugnis übertragen, technische Regulierungsstandards zu erlassen und bei Bedarf zu ändern, in denen die Mindestdeckungssumme der Berufshaftpflichtversicherung oder gleichwertigen Garantie gemäß Absatz 1 Buchstabe b festgelegt wird.

Technische Regulierungsstandards nach Unterabsatz 1 werden gemäß den Artikeln 10 bis 14 der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 erlassen.

Die EBA erstellt Entwürfe technischer Regulierungsstandards zur Festlegung der Mindestdeckungssumme der Berufshaftpflichtversicherung oder gleichwertigen Garantie gemäß Absatz 1 Buchstabe b, die der Kommission [innerhalb von 6 Monaten nach Annahme des Vorschlags] vorzulegen sind. Die EBA überprüft die technischen Regulierungsstandards erstmals [4 Jahre nach Inkrafttreten der Richtlinie] und danach alle zwei Jahre und arbeitet bei Bedarf Entwürfe technischer Regulierungsstandards zur Änderung der Mindestdeckungssumme der Berufshaftpflichtversicherung oder gleichwertigen Garantie gemäß Absatz 1 Buchstabe b aus, die der Kommission vorzulegen sind.

## *Artikel 22*

### *Niederlassungsfreiheit für Kreditvermittler und Freiheit zur Erbringung von Kreditvermittlungsdiensten in anderen Mitgliedstaaten*

1. Die Zulassung von Kreditvermittlern durch den Herkunftsmitgliedstaat gilt für das gesamte Gebiet der Union, ohne dass eine weitere Zulassung durch die zuständigen Behörden der Aufnahmemitgliedstaaten erforderlich ist.
2. Jeder Kreditvermittler, der erstmalig in einem oder mehreren Mitgliedstaaten im Rahmen des freien Dienstleistungsverkehrs oder der Niederlassungsfreiheit tätig werden will, teilt dies den zuständigen Behörden des Herkunftsmitgliedstaats mit.

Innerhalb eines Monats nach ihrer Unterrichtung teilen diese zuständigen Behörden den zuständigen Behörden der Aufnahmemitgliedstaaten die Absicht des

Kreditvermittlers mit und informieren gleichzeitig den betreffenden Kreditvermittler darüber, dass eine entsprechende Mitteilung erfolgt ist.

Der Kreditvermittler kann seine Tätigkeit einen Monat nach dem Zeitpunkt aufnehmen, zu dem er von den zuständigen Behörden des Herkunftsmitgliedstaats von der Mitteilung nach Unterabsatz 2 unterrichtet worden ist.

3. Wird einem Kreditvermittler die Zulassung vom Herkunftsmitgliedstaat entzogen, so setzt der Herkunftsmitgliedstaat den (die) Aufnahmemitgliedstaat(en) so schnell wie möglich, spätestens jedoch innerhalb eines Monats, auf geeignetem Wege hiervon in Kenntnis.

Die zuständigen Behörden der einzelnen Mitgliedstaaten arbeiten zusammen, wann immer dies zur Wahrnehmung der in dieser Richtlinie festgelegten Aufgaben erforderlich ist, und machen dazu von ihren Befugnissen kraft dieser Richtlinie oder nationalen Rechts Gebrauch. Die zuständigen Behörden leisten den zuständigen Behörden der anderen Mitgliedstaaten Amtshilfe. Sie tauschen insbesondere Informationen aus und arbeiten bei Ermittlungen oder der Überwachung zusammen.

Wurde ein Ersuchen um Zusammenarbeit, insbesondere zum Zwecke des Informationsaustauschs, abgelehnt oder ist innerhalb eines angemessenen Zeitraums keine Reaktion erfolgt, können die zuständigen Behörden gemäß Artikel 19 der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 die EBA mit der Angelegenheit befassen und um Unterstützung bitten. In solchen Fällen kann die EBA im Rahmen der ihr durch den genannten Artikel übertragenen Befugnisse tätig werden.

4. Hat der Aufnahmemitgliedstaat klare und nachweisbare Gründe für die Annahme, dass ein Kreditvermittler, der im Rahmen der Dienstleistungsfreiheit oder über eine Zweigniederlassung in seinem Hoheitsgebiet tätig wird, gegen die ihm aus dieser Richtlinie erwachsenden Verpflichtungen verstößt, teilt er seine Erkenntnisse der zuständigen Behörde des Herkunftsmitgliedstaats mit, die geeignete Maßnahmen ergreift. Handelt der Kreditvermittler trotz der von der zuständigen Behörde des Herkunftsmitgliedstaats getroffenen Maßnahmen weiterhin in einer Weise, die den Interessen der Verbraucher des Aufnahmemitgliedstaats oder dem ordnungsgemäßen Funktionieren der Märkte eindeutig abträglich ist, gilt Folgendes:
  - a) Die zuständige Behörde des Aufnahmemitgliedstaats trifft nach Unterrichtung der zuständigen Behörde des Herkunftsmitgliedstaats alle geeigneten Maßnahmen, die mit Blick auf den Schutz der Verbraucher und auf das ordnungsgemäße Funktionieren der Märkte erforderlich sind, unter anderem auch dadurch, dass sie Kreditvermittlern, die sich vorschriftswidrig verhalten, weitere Tätigkeiten in ihrem Hoheitsgebiet untersagt. Die Kommission wird von diesen Maßnahmen unverzüglich in Kenntnis gesetzt.
  - b) Darüber hinaus kann die zuständige Behörde des Aufnahmemitgliedstaats gemäß Artikel 19 der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 die EBA mit der Angelegenheit befassen und um Unterstützung bitten. In diesem Fall kann die EBA im Rahmen der ihr durch den genannten Artikel übertragenen Befugnisse tätig werden.

### *Artikel 23*

#### *Zulassung, Registrierung und Beaufsichtigung von Nichtkreditinstituten*

Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass angemessene Regelungen für die Zulassung, Registrierung und Beaufsichtigung von Nichtkreditinstituten im Sinne von Artikel 3 Buchstabe i durch eine zuständige Behörde im Sinne von Artikel 4 gelten.

## **Kapitel 10**

### **Schlussbestimmungen**

### *Artikel 24*

#### *Sanktionen*

1. Unbeschadet der Verfahren für den Entzug der Zulassung und unbeschadet des Rechts der Mitgliedstaaten, strafrechtliche Sanktionen zu verhängen, sorgen die Mitgliedstaaten entsprechend ihrem jeweiligen innerstaatlichen Recht dafür, dass bei Verstößen gegen die gemäß dieser Richtlinie erlassenen Vorschriften gegen die verantwortlichen Personen geeignete Verwaltungsmaßnahmen ergriffen oder im Verwaltungsverfahren zu erlassende Sanktionen verhängt werden können. Die Mitgliedstaaten sorgen dafür, dass diese Maßnahmen wirksam, verhältnismäßig und abschreckend sind.

Die Mitgliedstaaten sehen Sanktionen für bestimmte Fälle vor, in denen Verbraucher mit Bedacht auf eine positive Beurteilung ihrer Kreditwürdigkeit bewusst unvollständige oder unrichtige Angaben machen, weil eine vollständige und wahrheitsgemäße Auskunft eine negative Beurteilung ihrer Kreditwürdigkeit zur Folge hätte, und anschließend nicht in der Lage sind, die Vertragsbedingungen zu erfüllen; die Mitgliedstaaten treffen alle erforderlichen Maßnahmen, um die Durchsetzung der Sanktionen sicherzustellen.

2. Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass die zuständige Behörde jede Maßnahme oder Sanktion, die bei einem Verstoß gegen die nach dieser Richtlinie erlassenen Vorschriften verhängt wird, bekannt macht, sofern eine solche Bekanntgabe die Stabilität der Finanzmärkte nicht ernstlich gefährdet und den Beteiligten keinen unverhältnismäßig hohen Schaden zufügt.

### *Artikel 25*

#### *Streitbeilegungsmechanismen*

1. Die Mitgliedstaaten sorgen dafür, dass geeignete und wirksame Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren bestehen zur außergerichtlichen Beilegung von Streitigkeiten über die aus dieser Richtlinie erwachsenden Rechte und Pflichten zwischen Kreditgebern und Verbrauchern und zwischen Kreditvermittlern und Verbrauchern, gegebenenfalls unter Inanspruchnahme bereits bestehender Einrichtungen. Die Mitgliedstaaten gewährleisten darüber hinaus, dass alle Kreditgeber und Kreditvermittler einer oder mehreren Einrichtungen angehören, die entsprechende Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren durchführen.

2. Die Mitgliedstaaten gewährleisten die aktive Zusammenarbeit der entsprechenden Stellen bei der Beilegung grenzübergreifender Streitigkeiten.

*Artikel 26*  
*Ausübung der Befugnisübertragung*

1. Die Befugnis zum Erlass delegierter Rechtsakte gemäß Artikel 6 Absatz 4, Artikel 8 Absatz 4, Artikel 9 Absatz 3, Artikel 10 Absatz 3, Artikel 14 Absatz 5 und Artikel 16 Absatz 2 wird der Kommission für einen unbestimmten Zeitraum ab Inkrafttreten dieser Richtlinie übertragen.
2. Sobald die Kommission einen delegierten Rechtsakt erlässt, übermittelt sie ihn gleichzeitig dem Europäischen Parlament und dem Rat.
3. Die der Kommission übertragene Befugnis zum Erlass delegierter Rechtsakte unterliegt den in den Artikeln 27 und 28 festgelegten Bedingungen.

*Artikel 27*  
*Widerruf der Befugnisübertragung*

1. Die Befugnisübertragung gemäß Artikel 6 Absatz 4, Artikel 8 Absatz 4, Artikel 9 Absatz 3, Artikel 10 Absatz 3, Artikel 14 Absatz 5 und Artikel 16 Absatz 2 kann vom Europäischen Parlament oder vom Rat jederzeit widerrufen werden.
2. Das Organ, das ein internes Verfahren eingeleitet hat, um darüber zu entscheiden, ob die Befugnisübertragung widerrufen werden soll, unterrichtet den anderen Gesetzgeber und die Kommission spätestens einen Monat vor der endgültigen Beschlussfassung, welche übertragenen Befugnisse widerrufen werden könnten, und legt die Gründe hierfür dar.
3. Der Beschluss über den Widerruf beendet die Übertragung der in diesem Beschluss genannten Befugnisse. Der Beschluss wird unmittelbar oder zu einem darin angegebenen späteren Zeitpunkt wirksam. Er berührt nicht die Gültigkeit der bereits in Kraft getretenen delegierten Rechtsakte. Er wird im *Amtsblatt der Europäischen Union* veröffentlicht.

*Artikel 28*  
*Einwände gegen delegierte Rechtsakte*

1. Das Europäische Parlament und der Rat können gegen einen delegierten Rechtsakt innerhalb von zwei Monaten nach seiner Übermittlung Einwände erheben. Auf Initiative des Europäischen Parlaments oder des Rates wird diese Frist um einen Monat verlängert.
2. Haben bis zum Ablauf der in Absatz 1 genannten Frist weder das Europäische Parlament noch der Rat Einwände gegen den delegierten Rechtsakt erhoben, wird dieser im *Amtsblatt der Europäischen Union* veröffentlicht und tritt an dem darin genannten Tag in Kraft. Der delegierte Rechtsakt kann bereits vor Ablauf dieser Frist im *Amtsblatt der Europäischen Union* veröffentlicht werden und in Kraft treten,

wenn sowohl das Europäische Parlament als auch der Rat der Kommission mitgeteilt haben, dass sie keine Einwände zu erheben beabsichtigen.

3. Erheben das Europäische Parlament oder der Rat innerhalb der in Absatz 1 genannten Frist Einwände gegen den delegierten Rechtsakt, tritt dieser nicht in Kraft. Das Organ, das Einwände erhebt, legt die Gründe für seine Einwände gegen den delegierten Rechtsakt dar.

#### *Artikel 29*

##### *Unabdingbarkeit dieser Richtlinie*

1. Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass Verbraucher auf die Rechte, die ihnen mit den innerstaatlichen Vorschriften eingeräumt werden, die zur Anwendung dieser Richtlinie erlassen wurden oder dieser Richtlinie entsprechen, nicht verzichten können.
2. Die Mitgliedstaaten stellen ferner sicher, dass die Vorschriften, die sie gemäß dieser Richtlinie verabschieden, nicht durch eine besondere Gestaltung der Verträge umgangen werden können, insbesondere durch die Einbeziehung von Kreditverträgen, die in den Geltungsbereich dieser Richtlinie fallen, in Kreditverträge, deren Eigenart oder Zweck es erlauben würde, sie ihrer Anwendung zu entziehen.
3. Die Mitgliedstaaten treffen die erforderlichen Maßnahmen, um sicherzustellen, dass Verbrauchern der durch diese Richtlinie gewährte Schutz nicht dadurch entzogen wird, dass das Recht eines Drittstaats als das auf den Kreditvertrag anzuwendende Recht gewählt wird.

#### *Artikel 30*

##### *Umsetzung*

1. Die Mitgliedstaaten erlassen und veröffentlichen bis spätestens [2 Jahre nach Inkrafttreten] die Rechts- und Verwaltungsvorschriften, die erforderlich sind, um dieser Richtlinie nachzukommen. Sie teilen der Kommission unverzüglich den Wortlaut dieser Rechtsvorschriften mit und fügen eine Entsprechungstabelle dieser Rechtsvorschriften und der vorliegenden Richtlinie bei.

Sie wenden diese Vorschriften ab [zwei Jahre nach Inkrafttreten] an.

Bei Erlass dieser Vorschriften nehmen die Mitgliedstaaten in den Vorschriften selbst oder durch einen Hinweis bei der amtlichen Veröffentlichung auf diese Richtlinie Bezug. Die Mitgliedstaaten regeln die Einzelheiten dieser Bezugnahme.

2. Die Mitgliedstaaten teilen der Kommission den Wortlaut der wichtigsten innerstaatlichen Rechtsvorschriften mit, die sie auf dem unter diese Richtlinie fallenden Gebiet erlassen.



*Artikel 31*  
*Überprüfungsklausel*

Fünf Jahre nach Inkrafttreten dieser Richtlinie nimmt die Kommission eine Überprüfung vor, in deren Rahmen Wirksamkeit und Zweckmäßigkeit der Vorschriften für Verbraucher und Binnenmarkt bewertet werden.

Die Überprüfung umfasst Folgendes:

- a) Bewertung der Zufriedenheit der Verbraucher mit dem ESIS;
- b) andere vorvertragliche Informationen;
- c) Analyse der grenzüberschreitenden Geschäfte von Kreditvermittlern und Kreditgebern;
- d) Analyse der Entwicklung des Markts für Nichtkreditinstitute, die Kreditverträge für Wohnimmobilien anbieten;
- e) Bewertung der Notwendigkeit weiterer Maßnahmen, einschließlich der Einführung einer Art „Pass“ für Nichtkreditinstitute, die Kreditverträge für Wohnimmobilien anbieten;
- f) Prüfung der Notwendigkeit, Rechte und Pflichten in Bezug auf die nachvertragliche Phase von Kreditverträgen festzulegen;
- g) Beurteilung der Notwendigkeit, den Geltungsbereich auf kleine Unternehmen auszuweiten.

*Artikel 32*

Diese Richtlinie tritt am zwanzigsten Tag nach ihrer Veröffentlichung im *Amtsblatt der Europäischen Union* in Kraft.

*Artikel 33*

Diese Richtlinie ist gemäß den Verträgen an die Mitgliedstaaten gerichtet.

Geschehen zu Brüssel am

*Im Namen des Europäischen Parlaments*  
*Der Präsident*

*Im Namen des Rates*  
*Der Präsident*

## ANHANG I

### Berechnung des effektiven Jahreszinses

I. Grundgleichung zur Darstellung der Gleichheit zwischen Kredit-Auszahlungsbeträgen einerseits und Rückzahlungen (Tilgung und Kreditkosten) andererseits

Die nachstehende Gleichung zur Ermittlung des effektiven Jahreszinses drückt auf jährlicher Basis die rechnerische Gleichheit zwischen der Summe der Gegenwartswerte der in Anspruch genommenen Kredit-Auszahlungsbeträge einerseits und der Summe der Gegenwartswerte der Rückzahlungen (Tilgung und Kosten) andererseits aus:

$$\sum_{k=1}^m C_k (1+X)^{-t_k} = \sum_{l=1}^{m'} D_l (1+X)^{-s_l}$$

Hierbei ist

- X der effektive Jahreszins;
- m die laufende Nummer des letzten Kredit-Auszahlungsbetrags;
- k die laufende Nummer eines Kredit-Auszahlungsbetrags, wobei  $1 \leq k \leq m$ ;
- $C_k$  die Höhe des Kredit-Auszahlungsbetrags mit der Nummer k;
- $t_k$  der in Jahren oder Jahresbruchteilen ausgedrückte Zeitraum zwischen der ersten Darlehensgabe und dem Zeitpunkt der einzelnen nachfolgenden in Anspruch genommenen Kredit-Auszahlungsbeträge, wobei  $t_1 = 0$ ;
- m' die laufende Nummer der letzten Tilgungs- oder Kostenzahlung;
- l die laufende Nummer einer Tilgungs- oder Kostenzahlung;
- $D_l$  der Betrag einer Tilgungs- oder Kostenzahlung;
- $s_l$  der in Jahren oder Jahresbruchteilen ausgedrückte Zeitraum zwischen dem Zeitpunkt der Inanspruchnahme des ersten Kredit-Auszahlungsbetrags und dem Zeitpunkt jeder einzelnen Tilgungs- oder Kostenzahlung.

Anmerkungen:

- a) Die von beiden Seiten zu unterschiedlichen Zeitpunkten gezahlten Beträge sind nicht notwendigerweise gleich groß und werden nicht notwendigerweise in gleichen Zeitabständen entrichtet.
- b) Anfangszeitpunkt ist der Tag der Auszahlung des ersten Kreditbetrags.
- c) Der Zeitraum zwischen diesen Zeitpunkten wird in Jahren oder Jahresbruchteilen ausgedrückt. Zugrunde gelegt werden für 1 Jahr 365 Tage (bzw. für 1 Schaltjahr 366 Tage), 52 Wochen oder 12 Standardmonate. Ein Standardmonat hat 30,41666 Tage (d. h.  $365/12$ ), unabhängig davon, ob es sich um ein Schaltjahr handelt oder nicht.

- d) Das Rechenergebnis wird auf eine Dezimalstelle genau angegeben. Ist die Ziffer der darauf folgenden Dezimalstelle größer als oder gleich 5, so erhöht sich die Ziffer der ersten Dezimalstelle um den Wert 1.
- e) Mathematisch darstellen lässt sich diese Gleichung durch eine einzige Summation unter Verwendung des Faktors „Ströme“ ( $A_k$ ), die entweder positiv oder negativ sind, je nachdem, ob sie für Auszahlungen oder für Rückzahlungen innerhalb der Perioden 1 bis k, ausgedrückt in Jahren, stehen:

$$S = \sum_{k=1}^n A_k (1 + X)^{-tk} ,$$

dabei ist S der Saldo der Gegenwartswerte aller „Ströme“, deren Wert gleich Null sein muss, damit die Gleichheit zwischen den "Strömen" gewahrt bleibt.

## II. Zusätzliche Annahmen für die Berechnung des effektiven Jahreszinses

- a) Ist es dem Verbraucher nach dem Kreditvertrag freigestellt, wann er den Kredit in Anspruch nehmen will, so gilt der gesamte Kredit als sofort in voller Höhe in Anspruch genommen.
- b) Sieht der Kreditvertrag verschiedene Arten der Inanspruchnahme mit unterschiedlichen Kosten oder Sollzinssätzen vor, so gilt der gesamte Kredit als zu den höchsten Kosten und zum höchsten Sollzinssatz in Anspruch genommen, wie sie für die Kategorie von Geschäften gelten, die bei dieser Kreditvertragsart am häufigsten vorkommt.
- c) Ist es dem Verbraucher nach dem Kreditvertrag generell freigestellt, wann er den Kredit in Anspruch nehmen will, sind jedoch je nach Art der Inanspruchnahme Beschränkungen in Bezug auf Betrag und Zeitraum vorgesehen, so gilt der gesamte Kredit als zu dem im Kreditvertrag vorgesehenen frühestmöglichen Zeitpunkt mit den entsprechenden Beschränkungen in Anspruch genommen.
- d) Ist kein Zeitplan für die Tilgung festgelegt worden, so wird angenommen,
- i) dass der Kredit für einen Zeitraum von 20 Jahren gewährt wird und
  - ii) dass der Kredit in 240 gleichen Raten im Abstand von jeweils einem Monat zurückgezahlt wird.
- e) Ist ein Zeitplan für die Tilgung festgelegt worden, kann der Tilgungsbetrag jedoch flexibel gehandhabt werden, so wird angenommen, dass jeder Tilgungsbetrag dem niedrigsten im Kreditvertrag vorgesehenen Betrag entspricht.
- f) Sind im Kreditvertrag mehrere Rückzahlungstermine vorgesehen, so müssen sowohl die Auszahlung als auch die Rückzahlung des Kredits zu dem Zeitpunkt erfolgen, der im Vertrag als frühestmöglicher Zeitpunkt vorgesehen ist, sofern nichts anderes vereinbart wurde.
- g) Wurde noch keine Kreditobergrenze vereinbart, so wird eine Obergrenze in Höhe von 180 000 EUR angenommen.
- h) Im Falle eines Überbrückungsdarlehens gilt der gesamte Kredit als in voller Höhe und für die gesamte Laufzeit des Kreditvertrags in Anspruch genommen; ist die

Laufzeit des Kreditvertrags nicht bekannt, so wird bei der Berechnung des effektiven Jahreszinses von der Annahme ausgegangen, dass die Laufzeit des Kreditvertrags drei Monate beträgt.

- i) Werden für einen begrenzten Zeitraum oder Betrag verschiedene Zinssätze und Kosten angeboten, so werden als Zinssatz oder als Kosten während der gesamten Laufzeit des Kreditvertrags der höchste Zinssatz bzw. die höchsten Kosten angenommen.
- j) Bei Kreditverträgen, bei denen für den Anfangszeitraum ein fester Sollzinssatz vereinbart wurde, nach dessen Ablauf ein neuer Sollzinssatz festgelegt wird, der anschließend in regelmäßigen Abständen nach einem vereinbarten Indikator angepasst wird, wird bei der Berechnung des effektiven Jahreszinses von der Annahme ausgegangen, dass der Sollzinssatz ab dem Ende der Festzinsperiode dem Sollzinssatz entspricht, der sich aus dem Wert des vereinbarten Indikators im Zeitpunkt der Berechnung des effektiven Jahreszinses ergibt.

**ANHANG II**  
**Europäisches standardisiertes Merkblatt (ESIS)**

**TEIL A**

Das folgende Muster ist im selben Wortlaut in das ESIS zu übernehmen. Text in eckigen Klammern ist durch die entsprechende Angabe zu ersetzen. Hinweise zum Ausfüllen des ESIS finden sich in Teil B.

Bei Angaben, denen der Text „falls zutreffend“ vorangestellt ist, ist die entsprechende Rubrik vom Kreditgeber auszufüllen, wenn die betreffende Information für den Kreditvertrag relevant ist. Ist die betreffende Information nicht relevant, ist die entsprechende Rubrik bzw. der gesamte Abschnitt vom Kreditgeber zu streichen. In diesem Fall ist die Nummerierung der einzelnen Abschnitte des ESIS entsprechend anzupassen.

Die nachstehenden Informationen müssen in einem einzigen Dokument enthalten sein. Es ist eine gut lesbare Schriftgröße zu wählen. Zur Hervorhebung sind Fettdruck, Schattierung oder eine größere Schriftgröße zu verwenden.

**ESIS-Muster**

<i>(Vorbemerkungen)</i>
Dieses Dokument wurde am [Datum] aufgrund Ihrer Informationsanfrage erstellt. Die Ausfertigung dieses Dokuments begründet für uns keinerlei Verpflichtung zur Gewährung eines Kredits. Das Dokument wurde auf der Basis der bereits von Ihnen gemachten Angaben sowie der aktuellen Bedingungen am Finanzmarkt erstellt. Die folgenden Angaben gelten bis zum [Datum]. Danach können sie sich je nach Marktbedingungen ändern.
<b>1. Kreditgeber</b>
[Name] [Anschrift] [Telefon] [E-Mail] [Internet-Adresse] Aufsichtsbehörde: [Name und Internet-Adresse der Aufsichtsbehörde] Kontaktperson: [vollständige Angaben zur Kontaktperson]
<b>2. Hauptmerkmale des Kredits</b>
Kreditbetrag und Währung: [Wert] [Währung] <i>(falls zutreffend)</i> Dieser Kredit lautet nicht auf [Landeswährung]. Laufzeit des Kredits: [Laufzeit] [Kreditart] [Art des anwendbaren Zinssatzes] Zurückzahlender Gesamtbetrag: [Beleihungsgrenze (maximale Höhe des Kredits im Verhältnis zum Wert der Immobilie)]: <i>(falls zutreffend)</i> [Sicherheit]
<b>3. Zinssatz</b>

<p>Der effektive Jahreszins entspricht den Gesamtkosten des Kredits, ausgedrückt als jährlicher Prozentsatz. Der effektive Jahreszins erleichtert den Vergleich verschiedener Angebote. Der für Ihren Kredit geltende effektive Jahreszins beträgt [effektiver Jahreszins]. Er setzt sich zusammen aus:</p> <p>Zinssatz [Wert als Prozentsatz]</p> <p>[sonstige Komponenten des effektiven Jahreszinses]</p>
<p>4. Häufigkeit und Anzahl der Ratenzahlungen</p>
<p>Häufigkeit der Ratenzahlungen: [Zahlungsintervall]</p> <p>Anzahl der Zahlungen: [Anzahl]</p>
<p>5. Höhe der einzelnen Raten</p>
<p>[Betrag] [Währung]</p> <p><i>(falls zutreffend)</i> Bei der Umrechnung Ihrer in [Kreditwährung] geleisteten Rückzahlungen in [Landeswährung] wird der von [Name der den Wechselkurs veröffentlichenden Einrichtung] am [Datum] veröffentlichte Wechselkurs zugrunde gelegt.</p>
<p>6. Beispiel eines Tilgungsplans</p>
<p>Der folgenden Tabelle ist die Höhe des pro [Zahlungsperiode] zu zahlenden Betrags zu entnehmen. Die Raten (Spalte [Nummer]) setzen sich aus Zinsen (Spalte [Nummer]) und Tilgung (Spalte [Nummer]) sowie, <i>falls zutreffend</i>, sonstigen Kosten (Spalte [Nummer]) zusammen. <i>(falls zutreffend)</i> Die in der Spalte „Sonstige Kosten“ angegebenen Kosten betreffen [Aufzählung der Kosten]. Das Restkapital (Spalte [Nummer]) ist der nach einer Ratenzahlung noch verbleibende zurückzuzahlende Kreditbetrag.</p> <p>[Kreditbetrag und Währung]</p> <p>[Laufzeit des Kredits]</p> <p>[Zinssatz]</p> <p>[Tabelle]</p> <p><i>(falls zutreffend)</i> [Hinweis auf die Variabilität der Ratenzahlungen]</p>
<p>7. Zusätzliche Auflagen und Kosten</p>
<p>Der Kreditnehmer muss folgende Auflagen erfüllen, um in den Genuss der im vorliegenden Dokument genannten Kreditkonditionen zu kommen.</p> <p>[Auflagen]</p> <p><i>(falls zutreffend)</i> Beachten Sie bitte, dass sich die in diesem Dokument genannten Kreditkonditionen (einschließlich Zinssatz) ändern können, falls Sie diese Auflagen nicht erfüllen.</p> <p>Zusätzlich zu den bereits in den [Zahlungsintervall] Ratenzahlungen enthaltenen Kosten fallen im Rahmen des Kredits folgende Kosten an:</p> <p>Einmalige Kosten</p> <p>Regelmäßig anfallende Kosten</p> <p>Vergewissern Sie sich, dass Sie alle im Zusammenhang mit diesem Kredit anfallenden Kosten (z. B. Notargebühren) bedacht haben.</p>
<p>8. Vorzeitige Rückzahlung</p>

<p><i>(falls zutreffend)</i> Sie können den Kredit nicht vorzeitig zurückzahlen.</p> <p><i>(falls zutreffend)</i> Sie können den Kredit ganz oder teilweise vorzeitig zurückzahlen.</p> <p><i>(falls zutreffend)</i> [Bedingungen]</p> <p>[Verfahren]</p> <p><i>(falls zutreffend)</i> Ablösungsgebühren:</p> <p><i>(falls zutreffend)</i> Sollten Sie beschließen, den Kredit vorzeitig zurückzuzahlen, setzen Sie sich bitte mit uns in Verbindung, um die genaue Höhe der Ablösungsgebühren zum betreffenden Zeitpunkt in Erfahrung zu bringen.</p>
<p><i>(falls zutreffend)</i> 9. Widerrufsrecht</p>
<p>Während eines Zeitraums von [Dauer der Widerrufsfrist] ab Unterzeichnung des Kreditvertrags kann der Kreditnehmer von seinem Widerrufsrecht Gebrauch machen.</p>
<p>10. Interne Beschwerdeverfahren</p>
<p>[Bezeichnung der zuständigen Stelle]</p> <p>[Anschrift]</p> <p>[Telefon]</p> <p>[E-Mail]</p> <p>Kontaktperson: [Kontaktangaben]</p>
<p>11. Externe Beschwerdestelle</p>
<p>Im Falle von Meinungsverschiedenheiten mit dem Kreditgeber, die nicht beigelegt werden können, kann der Kreditnehmer bei folgender Stelle Beschwerde einlegen:</p> <p>[Bezeichnung der Beschwerdestelle]</p> <p>[Anschrift]</p> <p>[Telefon]</p> <p>[E-Mail]</p>
<p>12. Nichteinhaltung der aus dem Kreditvertrag erwachsenden Verpflichtungen: Konsequenzen für den Kreditnehmer</p>
<p>[Arten eines Verstoßes gegen die Verpflichtungen]</p> <p>[finanzielle und/oder rechtliche Folgen]</p> <p>Sollten Sie Schwierigkeiten haben, die [Zahlungsintervall] Zahlungen zu leisten, sollten Sie so schnell wie möglich Kontakt zu uns aufnehmen, damit nach möglichen Lösungen gesucht werden kann.</p>
<p><i>(falls zutreffend)</i> 13. Zusätzliche Informationen beim Fernabsatz</p>
<p><i>(falls zutreffend)</i> Das Recht, das der Kreditgeber der Aufnahme von Beziehungen zu Ihnen vor Abschluss des Kreditvertrags zugrunde legt, ist [anwendbares Recht].</p> <p>Informationen und Vertragsbedingungen werden in [Angabe der Sprache] vorgelegt. Mit Ihrer Zustimmung werden wir während der Laufzeit des Kreditvertrags mit Ihnen in [Angabe der Sprache(n)] kommunizieren.</p>
<p>14. Risiken und Warnhinweise</p>

- Wir weisen ausdrücklich auf die mit der Aufnahme eines Hypothekarkredits verbundenen Risiken hin.
- *(falls zutreffend)* Der Zinssatz des Kredits ist nicht für die gesamte Laufzeit festgeschrieben.
- *(falls zutreffend)* Dieser Kredit lautet nicht auf [Landeswährung]. Beachten Sie bitte, dass sich die Höhe des Betrags in [Landeswährung], den Sie pro Rate zu zahlen haben, in Abhängigkeit vom Wechselkurs [Kreditwährung/Landeswährung] verändern kann.
- *(falls zutreffend)* Bei dem gewährten Kredit handelt es sich um einen endfälligen Kredit. Das bedeutet, dass Sie während der Laufzeit ausreichend Kapital aufbauen müssen, um den Kredit bei Fälligkeit zurückzahlen zu können.
- Darüber hinaus werden Sie andere Kosten und Gebühren zu zahlen haben *(falls zutreffend)*, z. B. Notargebühren.
- Ihre Einkommenssituation kann sich ändern. Vergewissern Sie sich, dass Sie auch dann Ihre [Zahlungsintervall] Raten noch zahlen können, wenn sich Ihr Einkommen verringern sollte.
- *(falls zutreffend)* Kommen Sie Ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nach, kann Ihre Immobilie zwangsversteigert werden.



## TEIL B

### Hinweise zum Ausfüllen des ESIS

Beim Ausfüllen des ESIS sind folgende Hinweise zu beachten.

#### *Abschnitt ‚Vorbemerkungen‘*

- (1) Das Datum, bis zu dem die Angaben gelten, ist optisch angemessen hervorzuheben.

#### *Abschnitt ‚1. Kreditgeber‘*

- (1) Name, Telefonnummer, Anschrift und Internet-Adresse des Kreditgebers müssen sich auf den Hauptgeschäftssitz des Kreditgebers beziehen. Es ist die zuständige Behörde für die Beaufsichtigung von Kreditvergabetätigkeiten anzugeben.
- (2) Angaben zur Kontaktperson sind fakultativ.
- (3) Wird der Kreditvertrag im Rahmen eines Fernabsatzgeschäfts angeboten, muss der Kreditgeber im Einklang mit Artikel 3 der Richtlinie 2002/65/EG gegebenenfalls Name und Anschrift seines Vertreters in dem Mitgliedstaat, in dem der Kreditnehmer seinen Wohnsitz hat, angeben. Die Angabe von Telefonnummer, E-Mail-Adresse und Internet-Adresse des Vertreters des Kreditgebers ist fakultativ.
- (4) Wird der Kreditvertrag im Rahmen eines Fernabsatzgeschäfts angeboten, muss der Kreditgeber im Einklang mit Artikel 3 der Richtlinie 2002/65/EG die Bezeichnung des Handelsregisters, in das er eingetragen ist, sowie die Handelsregisternummer oder eine gleichwertige in diesem Register verwendete Kennung angeben.

#### *Abschnitt ‚2. Hauptmerkmale des Kredits‘*

- (1) Die Laufzeit des Kredits ist – je nach relevantem Zahlungsintervall – in Jahren oder Monaten anzugeben. Kann sich die Kreditlaufzeit während der Geltungsdauer des Vertrags ändern, erläutert der Kreditgeber, wann und unter welchen Bedingungen dies möglich ist.

Bei der Beschreibung der Kreditart ist klar anzugeben, wie Kapital und Zinsen während der Laufzeit des Kredits zurückzuzahlen sind (konstante, steigende oder sinkende Rückzahlungsraten).

- (2) In diesem Abschnitt ist auch anzugeben, ob der Zinssatz fest oder variabel ist, sowie gegebenenfalls die Zeiträume, für die der Zinssatz festgeschrieben ist, wie häufig der Zinssatz in der Folge überprüft wird und inwieweit die Variabilität des Zinssatzes nach oben oder nach unten hin begrenzt ist. Die Formel für die Überprüfung des Zinssatzes ist zu erläutern. Der Kreditgeber hat ferner anzugeben, wo weitere Informationen zu den in der Formel zugrunde gelegten Indizes oder Zinssätzen zu finden sind. Handelt es sich bei der Kreditwährung nicht um die Landeswährung, macht der Kreditgeber auch Angaben zu der bei der Berechnung der Wechselkursspannen zugrunde gelegten Formel sowie zur Häufigkeit der Anpassung der Wechselkursspannen.

- (3) Der „zurückzuzahlende Gesamtbetrag“ ist die Summe aus Kreditbetrag und Gesamtkosten des Kredits.
- (4) Die „Beleihungsgrenze“ ist das Verhältnis zwischen Kreditbetrag und Wert der Immobilie. Neben der entsprechenden Angabe ist ein konkretes Zahlenbeispiel für die Ermittlung des Höchstbetrags zu nennen, der bei einem bestimmten Immobilienwert als Kredit aufgenommen werden kann.
- (5) Wird der Kredit durch eine Hypothek auf die Immobilie oder durch eine andere üblicherweise verwendete Garantie gesichert, hat der Kreditgeber den Kreditnehmer darauf hinzuweisen.

#### *Abschnitt ,3. Zinssatz‘*

- (1) Zusätzlich zum Zinssatz sind alle anderen im effektiven Zinssatz enthaltenen Kosten aufzulisten (Bezeichnung und entsprechender Prozentanteil). Ist es nicht möglich oder nicht sinnvoll, für sämtliche Kosten einen Prozentsatz anzugeben, nennt der Kreditgeber den Gesamtprozentanteil.

#### *Abschnitt ,4. Häufigkeit und Anzahl der Ratenzahlungen‘*

- (1) Sind regelmäßige Zahlungen zu leisten, ist das Zahlungsintervall (z. B. monatlich) anzugeben. Sind Zahlungen in unregelmäßigen Abständen vorgesehen, ist dies dem Kreditnehmer klar zu erläutern. Es sind alle über die gesamte Kreditlaufzeit zu leistenden Zahlungen aufzuführen.

#### *Abschnitt ,5. Höhe der einzelnen Raten‘*

- (1) Es ist klar anzugeben, in welcher Währung der Kredit bereitgestellt wird.
- (2) Kann sich die Höhe der Raten während der Kreditlaufzeit ändern, hat der Kreditgeber anzugeben, für welchen Zeitraum die anfängliche Ratenhöhe gilt und wann und wie häufig sie sich in der Folge ändern wird.
- (3) Wird der Kredit in einer anderen Währung als der Landeswährung des Kreditnehmers bereitgestellt, verdeutlicht der Kreditgeber anhand von Zahlenbeispielen, wie sich Änderungen des maßgeblichen Wechselkurses auf die Höhe der Raten auswirken können. Die dabei zugrunde gelegten Wechselkursänderungen müssen realistisch und symmetrisch sein und von mindestens derselben Anzahl ungünstiger Fälle und günstiger Fälle ausgehen.
- (4) Werden die Raten in einer anderen Währung als der Kreditwährung gezahlt, sind genaue Angaben zum zugrunde gelegten Wechselkurs zu machen. Dabei sind der Name der den Wechselkurs veröfentlichenden Einrichtung sowie der Zeitpunkt der Berechnung des anwendbaren Wechselkurses zu nennen.

#### *Abschnitt ,6. Beispiel eines Tilgungsplans‘*

- (1) Kann der Zinssatz während der Kreditlaufzeit variieren, nennt der Kreditgeber nach Angabe des Zinssatzes den Zeitraum, während dessen der Anfangszinssatz gilt.

- (2) Die Tabelle in diesem Abschnitt muss folgende Spalten enthalten: „Rückzahlungszeitpunkt“, „Ratenhöhe“, „pro Rate zu zahlende Zinsen“, „sonstige in der Rate enthaltene Kosten“ (falls zutreffend), „pro Rate zurückgezahltes Kapital“ und „nach der jeweiligen Ratenzahlung noch zurückzuzahlendes Kapital“.
- (3) Für das erste Jahr der Rückzahlung sind für jede einzelne Ratenzahlung die betreffenden Angaben und für jede einzelne Spalte die Zwischensumme am Ende des ersten Jahres anzugeben. Für die Folgejahre können die Angaben auf Jahresbasis gemacht werden. Am Ende der Tabelle ist eine Reihe mit den Gesamtbeträgen für alle Spalten anzufügen. Der vom Kreditnehmer gezahlte Gesamtbetrag (d. h. die Gesamtsumme der Spalte „Höhe der Ratenzahlung“) ist optisch deutlich hervorzuheben und als solcher darzustellen.
- (4) Ist der Zinssatz Gegenstand einer Überprüfung und ist die Ratenhöhe nach einer solchen Überprüfung nicht bekannt, kann der Kreditgeber im Tilgungsplan für die gesamte Kreditlaufzeit dieselbe Ratenhöhe angeben. In diesem Fall macht der Kreditgeber den Kreditnehmer darauf aufmerksam, indem er den Unterschied zwischen bereits feststehenden Beträgen und hypothetischen Beträgen optisch verdeutlicht (z. B. durch Schriftgröße, Rahmen oder Schattierung). Außerdem ist in leicht verständlicher Form zu erläutern, für welche Zeiträume und aus welchen Gründen sich die in der Tabelle angegebenen Beträge ändern können. Darüber hinaus macht der Kreditgeber folgende Angaben: (1) gegebenenfalls geltende Ober- und Untergrenzen; (2) Beispiel, das verdeutlicht, wie sich die Ratenhöhe im Falle einer Erhöhung bzw. einer Senkung des Zinssatzes um 1 % – oder um einen höheren Prozentsatz, sofern dies angesichts des Umfangs der üblichen Zinssatzänderungen realistischer ist – ändern würde; (3) im Falle einer Obergrenze die Ratenhöhe bei einem Worst-Case-Szenario.

#### *Abschnitt ,7. Zusätzliche Auflagen und Kosten‘*

- (1) Der Kreditgeber nennt in diesem Abschnitt die mit der Kreditvergabe verbundenen Auflagen, so die Notwendigkeit, die Immobilie zu versichern, eine Lebensversicherung abzuschließen oder ein anderes Produkt oder eine andere Dienstleistung zu erwerben. Für jede dieser Auflagen gibt der Kreditgeber an, wem gegenüber die Verpflichtung besteht und bis wann der Verpflichtung nachzukommen ist.
- (2) Außerdem listet der Kreditgeber die einzelnen Kosten – untergliedert nach Kostenkategorien – auf. Anzugeben sind Betrag, Empfänger und Zeitpunkt. Ist die Höhe der Kosten nicht bekannt, gibt der Kreditgeber eine mögliche Spanne an oder erläutert, wie sich die Höhe der Kosten berechnet.

#### *Abschnitt ,8. Vorzeitige Rückzahlung‘*

- (1) Ist eine vorzeitige Rückzahlung des Kredits möglich, nennt der Kreditgeber die etwaigen Bedingungen hierfür. Der Kreditgeber erläutert ferner, welche Schritte der Kreditnehmer zu unternehmen hat, um eine vorzeitige Rückzahlung zu beantragen.
- (2) Sind bei vorzeitiger Rückzahlung Ablösungsgebühren zu zahlen, macht der Kreditgeber den Kreditnehmer darauf aufmerksam und nennt die Höhe der Ablösungsgebühren. Hängt die Höhe der Ablösungsgebühren von verschiedenen Faktoren ab, wie etwa der Höhe des bereits zurückgezahlten Betrags oder dem zum

Zeitpunkt der vorzeitigen Rückzahlung geltenden Zinssatz, erläutert der Kreditgeber, wie sich die Ablösungsgebühren berechnen. Schließlich gibt der Kreditgeber mindestens zwei anschauliche Beispiele, die dem Kreditnehmer verdeutlichen, wie hoch die Ablösungsgebühren bei Zugrundelegung unterschiedlicher Szenarien ausfallen.

#### *Abschnitt ,9. Widerrufsrecht'*

- (1) Besteht ein Widerrufsrecht, nennt der Kreditgeber die Voraussetzungen für die Ausübung dieses Rechts, die bei der Ausübung dieses Rechts vom Kreditnehmer einzuhaltenden Verfahren (z. B. Angabe der Adresse, an die die Mitteilung über den Widerruf zu richten ist) sowie die gegebenenfalls zu zahlenden Gebühren.
- (2) Wird der Kreditvertrag im Rahmen eines Fernabsatzgeschäfts angeboten, ist der Verbraucher im Einklang mit Artikel 3 der Richtlinie 2002/65/EG darüber zu unterrichten, ob er über ein Widerrufsrecht verfügt oder nicht.
- (3) Wird der Kreditvertrag außerhalb von Geschäftsräumen angeboten, ist der Verbraucher im Einklang mit Artikel 5 der Richtlinie 85/577/EWG darüber zu unterrichten, dass er über ein Widerrufsrecht verfügt.

#### *Abschnitt ,10. Interne Beschwerdeverfahren'*

- (1) Angaben zur Kontaktperson sind fakultativ.

#### *Abschnitt ,11. Externe Beschwerdestelle'*

- (1) Wird der Kreditvertrag im Rahmen eines Fernabsatzgeschäftes angeboten, hat der Kreditgeber außerdem im Einklang mit Artikel 3 der Richtlinie 2002/65/EG anzugeben, ob dem Kreditnehmer außergerichtliche Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren zur Verfügung stehen, und gegebenenfalls den Zugang zu diesen Verfahren zu erläutern.

#### *Abschnitt ,12. Nichteinhaltung der aus dem Kredit erwachsenden Verpflichtungen: Konsequenzen für den Kreditnehmer'*

- (1) Kann die Nichteinhaltung einer aus dem Kredit erwachsenden Verpflichtung durch den Kreditnehmer für diesen finanzielle oder rechtliche Konsequenzen haben, erläutert der Kreditgeber in diesem Abschnitt, welche Fälle denkbar sind (z. B. Zahlungsverzug/Zahlungsausfall, Nichteinhaltung der in Abschnitt 7 – „Zusätzliche Auflagen und Kosten“ – genannten Verpflichtungen).
- (2) Der Kreditgeber gibt für jeden dieser Fälle in klarer, leicht verständlicher Form an, welche Sanktionen oder Konsequenzen daraus erwachsen können. Hinweise auf schwerwiegende Konsequenzen sollten optisch hervorgehoben werden.

#### *Abschnitt ,13. Zusätzliche Informationen beim Fernabsatz'*

- (1) Dieser Abschnitt enthält gegebenenfalls Angaben zu dem auf den Kreditvertrag anwendbaren Recht und/oder zur zuständigen Gerichtsbarkeit.

#### *Abschnitt ,14. Risiken und Warnhinweise'*

- (1) Sämtliche Warnhinweise sind optisch hervorzuheben.
- (2) Gegebenenfalls nennt der Kreditgeber in diesem Abschnitt noch einmal die allgemeinen Regeln für die Anpassung des Zinssatzes sowie ein Zahlenbeispiel, das verdeutlicht, wie sich die Raten erhöhen, wenn der Zinssatz um X % steigt, (wie bereits im Abschnitt ‚Beispiel eines Tilgungsplans‘ erläutert) und/oder wenn das Worst-Case-Szenario eintritt (falls die Variabilität des Zinssatzes nach oben begrenzt ist).