



Die EU-Richtlinie über Wohnimmobilienkreditverträge: Die wesentlichen Inhalte

Silke Wolf, geschäftsführendes
Vorstandsmitglied des Bayerischen
Bankenverbands

München, den 08.11.2016

Die Zinsentwicklung in der Baufinanzierung



Grau: 5 Jahre Laufzeit
Orange: 10 Jahre Laufzeit

Quelle: Interhyp

Nationale Umsetzung der EU-Richtlinie

- In-Kraft-Treten des „Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften“ am 21. März 2016
- Die wesentlichen Inhalte des neuen Gesetzes finden sich in den §§ 488 – 513 BGB
- Vorvertragliche Informationspflichten bei Verbraucherdarlehensverträgen Art. 247 EGBGB; Aushändigung ESIS-Merkblatt

Verbot Kopplungsgeschäft, Fremdwährungskredit

- Unzulässigkeit von Koppelungsgeschäften mit Immobiliendarlehn (§ 492 a BGB)
- Fremdwährungskredit: Informationspflicht des Kreditgebers, wenn der Wert des noch zu zahlenden Restbetrags um mehr als 20 Prozent gegenüber dem Wert bei Vertragsabschluss steigt und Recht zur Umwandlung in Landeswährung, §§ 493, 503 BGB
- Rechtsfolgen von Formmängeln, § 494 BGB

Bedenkzeit und Widerruf

- Bedenkzeit von mind. 7 Tagen vor Vertragsabschluss, § 495 BGB
- 14 tätiges Widerrufsrecht, das Widerrufsrecht erlischt 1 Jahr und 14 Tage nach Vertragsschluss, auch wenn der Darlehensnehmer fehlerhaft belehrt wurde, § 356 b BGB
- Sachkundenachweis für Immobiliendarlehensvermittler und Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung, § 34 i GewO

Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung

- Abschluss des Darlehensvertrags nur, wenn die Kreditwürdigkeitsprüfung ergibt, dass es wahrscheinlich ist, dass der Darlehensnehmer über die gesamte Laufzeit des Vertrages seinen Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag vertragsgemäß nachkommen wird, § 505a BGB
- Grundlage sind notwendige, ausreichende und angemessene Informationen zu Einkommen, Ausgaben sowie anderen finanziellen und wirtschaftlichen Umständen des Darlehensnehmers. Die Kreditwürdigkeitsprüfung darf nicht hauptsächlich auf den Wert des Grundstücks, Gebäudes gestützt werden

Kreditwürdigkeitsprüfung

- Große Unsicherheit bei den Kreditinstituten:
 - Unbestimmte Rechtsbegriffe
 - Prognose nur für Zinsbindungszeitraum oder gesamte Laufzeit?
 - Tilgung bis zum Rentenbeginn? Bis zum statistischen Ableben?
 - Konkrete Nachweise über Einkommen in der Rentensituation?
 - Befristete Arbeitsverhältnisse
 - Berücksichtigung allgemeiner Lebensrisiken (Geburt eines Kindes, Scheidung, Verlust des Arbeitsplatzes, Tod, Krankheit etc.)
- Bei fehlerhafter Kreditwürdigkeitseinschätzung unbegrenztes Recht des Kunden zur fristlosen Kündigung des Vertrages ohne Vorfälligkeitsentschädigung, § 505 d Abs. 1 Satz 3 BGB

Dispokredit

- Beratung bei Inanspruchnahme des Dispokredits
 - Beratungsangebot bei ununterbrochener Überziehung über einen Zeitraum von sechs Monaten und durchschnittlich in Höhe von 75 Prozent des vereinbarten Dispos
 - Persönliches Beratungsgespräch
 - Angebot einer günstigeren Alternative zum Dispo
 - Bei Nichtannahme des Angebots Wiederholung
- Information über Dispo-Zinsen auf der Website der Banken

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Bayerischer Bankenverband
Silke Wolf
Geschäftsführendes Vorstandsmitglied
Schwanthalerstraße 16
80336 München
Telefon: 089/24 22 61-0
E-Mail: s.wolf@bayerischer-bankenverband.de