

20. Richtlinie 2014/17/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher und zur Änderung der Richtlinien 2008/48/EG und 2013/36/EU und der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010

(Text von Bedeutung für den EWR)

(ABl. Nr. L 60 S. 34, ber. ABl. 2015 Nr. L 47 S. 34 und Nr. L 246 S. 11)

Celex-Nr. 3 2014 L 0017

geänd. durch Art. 58 ÄndVO (EU) 2016/1011 v. 8.6.2016 (ABl. Nr. L 171 S. 1)

[Die WohnImmobKrRL ist bis spätestens 21.3.2016 in das nationale Recht umzusetzen. Ein entsprechender Gesetzentwurf wird derzeit in den Ausschüssen des Bundestags beraten (BT-Drs 18/5922). Geändert und ergänzt werden sollen im Wesentlichen die §§ 356 ff, 491 ff, 655 a ff BGB und Art. 247 EGBGB.]

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,

nach Zuleitung des Entwurfs des Gesetzgebungsakts an die nationalen Parlamente,

nach Stellungnahme der Europäischen Zentralbank¹⁾,

nach Stellungnahme des Europäischen Wirtschafts- und Sozialausschusses²⁾,

gemäß dem ordentlichen Gesetzgebungsverfahren³⁾,

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. Am 18. Dezember 2007 hat sie ein Weißbuch über die Integration der EU-Hypothekarkreditmärkte 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 in Bezug auf Kreditverträge vorzunehmen. Um die Kommission bei der Ausarbeitung von Maßnahmen zur Verbesserung der Zugänglichkeit, Vergleichbarkeit und Vollständigkeit von Kreditdaten zu unterstützen, wurde eine Expertengruppe für Kredithistorien eingesetzt. Ferner wurden Stu-

¹⁾ **Amtl. Anm.:** ABl. C 240 vom 18.8.2011, S. 3.

²⁾ **Amtl. Anm.:** ABl. C 318 vom 29.10.2011, S. 133.

³⁾ **Amtl. Anm.:** Standpunkt des Europäischen Parlaments vom 10. Dezember 2013 (noch nicht im Amtsblatt veröffentlicht) und Beschluss des Rates vom 28. Januar 2014.

dien zur Rolle und zur Geschäftstätigkeit von Kreditvermittlern und Nichtkreditinstituten eingeleitet, die Wohnimmobilienkreditverträge anbieten.

- (2) Gemäß dem Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) 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 schwerwiegenden sozialen und wirtschaftlichen Folgen führen kann. Viele Verbraucher haben das Vertrauen in den Finanzsektor verloren, und Kreditnehmer haben zunehmend Schwierigkeiten, ihre Kredite zu bedienen, was zu einem Anstieg von Zahlungsausfällen und Zwangsvollstreckungen führt. Als Reaktion darauf haben die G20 den Rat für Finanzstabilität mit der Aufgabe betraut, Grundsätze für verlässliche Kreditvergabestandards im Zusammenhang mit Wohnimmobilien festzulegen. Wenngleich einige der größten Probleme im Zusammenhang mit der Finanzkrise außerhalb der Union aufgetreten sind, ist bei den Verbrauchern in der Union ein erhebliches Ausmaß an Verschuldung zu verzeichnen, die sich zum großen Teil in Wohnimmobilienkrediten konzentriert. Deshalb muss für einen soliden Regelungsrahmen der Union in diesem Bereich gesorgt werden, der mit internationalen Grundsätzen vereinbar ist und die verfügbaren Instrumente angemessen nutzt; dies kann die Verwendung von Obergrenzen für das Verhältnis zwischen Kredithöhe und Objektwert, Kredithöhe und Einkommen oder Schulden und Einkommen oder ähnlichen Kennziffern, Untergrenzen, unter denen keine Kreditvergabe als annehmbar gewertet werden dürfte oder anderen Ausgleichsmaßnahmen für Situationen umfassen, in denen die zugrunde liegenden Risiken für die Verbraucher höher sind oder dies für die Vermeidung einer Überschuldung privater Haushalte erforderlich ist. Angesichts der durch die Finanzkrise zutage getretenen Probleme und zur Gewährleistung eines effizienten und wettbewerbsfähigen Binnenmarkts, der zur Finanzstabilität beiträgt, hat die Kommission in ihrer Mitteilung vom 4. März 2009 „Impulse für den Aufschwung in Europa“ 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. Die Kommission hat ihr Bestreben nach einem effizienten und wettbewerbsfähigen Binnenmarkt in ihrer Mitteilung vom 13. April 2011 „Binnenmarktakte – Zwölf Hebel zur Förderung von Wachstum und Vertrauen“ bekräftigt.

- (4) Auf den Hypothekmärkten in der Union wurde im Zusammenhang mit der unverantwortlichen Kreditvergabe und -aufnahme und dem potenziellen Umfang unverantwortlichen Handelns durch Marktteilnehmer, einschließlich Kreditvermittler und Nichtkreditinstitute, eine Reihe von Problemen ermittelt. Die Probleme betrafen unter anderem Fremdwährungskredite, die Verbraucher in der betreffenden Währung aufgenommen hatten, um in den Genuss des angebotenen Zinssatzes zu kommen, ohne sich jedoch über das damit verbundene Wechselkursrisiko angemessen informiert zu haben oder sich des Risikos ausreichend bewusst gewesen 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 Regelungen für Kreditvermittler und Nichtkreditinstitute, die Kredite für Wohnimmobilien bereitstellen. Die ermittelten Probleme haben potenziell erhebliche makroökonomische Ausstrahlungseffekte, 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 Immobilienkreditverträge zu erleichtern und um zu gewährleisten, dass Verbraucher, die sich um solche Verträge bemühen, dies in der Gewissheit tun können, dass die Institutionen, mit denen sie zu tun haben, professionell und verantwortungsvoll agieren, muss in einigen Bereichen ein ausreichend harmonisierter Rechtsrahmen der Union geschaffen werden, unter Berücksichtigung der Unterschiede bei Kreditverträgen, die sich insbesondere aufgrund von Unterschieden in den nationalen und regionalen Immobilienmärkten ergeben.
- (6) Diese Richtlinie sollte deshalb durch kohärente, flexible und gerechte Immobilienkreditverträge zur Entwicklung eines transparenteren, effizienteren und wettbewerbsfähigeren Binnenmarkts und gleichzeitig zur Förderung einer nachhaltigen Kreditvergabe und -aufnahme sowie finanziellen Teilhabe beitragen und damit ein hohes Verbraucherschutzniveau schaffen.
- (7) Um einen echten Binnenmarkt mit einem hohen und vergleichbaren Maß an Verbraucherschutz zu schaffen, enthält diese Richtlinie Bestimmungen, die einer größtmöglichen Harmonisierung in Bezug auf die Bereitstellung vorvertraglicher Informationen mittels des „Europäischen standardisierten Merkblatts“ (European Standardised Information Sheet, ESIS-Merkblatt) und der Berechnung des effektiven Jahreszinses unterliegen. Aufgrund der Besonderheit von Immobilienkreditverträgen und der Unterschiede bei den Marktentwicklungen und den Bedingungen in den Mitgliedstaaten, insbesondere hinsichtlich der Marktstruktur und der Marktteilnehmer, der Kategorien der verfügbaren Produkte und der Verfahren für die Kreditgewährung, sollten die Mitgliedstaaten die Möglich-

keit haben, in den Bereichen, die nicht eindeutig als der größtmöglichen Harmonisierung unterliegend gekennzeichnet sind, strengere als die in dieser Richtlinie festgelegten Bestimmungen beizubehalten oder einzuführen. Eine solche gezielte Vorgehensweise ist erforderlich, um nachteilige Auswirkungen auf das Niveau des Verbraucherschutzes bei den in den Anwendungsbereich der vorliegenden Richtlinie fallenden Immobilienkreditverträgen zu vermeiden. Die Mitgliedstaaten sollten beispielsweise die Möglichkeit haben, strengere Bestimmungen in Bezug auf die Anforderungen an Kenntnisse und Fähigkeiten des Personals sowie auf die Hinweise zum Ausfüllen des ESIS-Merkblatts beizubehalten oder einzuführen.

- (8) 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, und die Förderung bewährter Verfahren verbessern. Die Festlegung von Qualitätsstandards für mit der Bereitstellung von Krediten verbundene Dienste umfasst notwendigerweise die Einführung bestimmter Zulassungs-, Kontroll- und Aufsichtsvorschriften.
- (9) Auf den von dieser Richtlinie nicht erfassten Gebieten ist es den Mitgliedstaaten freigestellt, nationales Recht beizubehalten oder einzuführen. Insbesondere können die Mitgliedstaaten in Bereichen wie dem Vertragsrecht zur Gültigkeit von Kreditverträgen, dem Sachenrecht, Grundbucheintragen, vertraglichen Informationen und nachvertraglichen Fragen, sofern sie nicht in dieser Richtlinie geregelt sind, nationale Bestimmungen beibehalten oder einführen. Die Mitgliedstaaten können vorschreiben, dass der Gutachter oder das Sachverständigenbüro oder die Notare im gegenseitigen Einverständnis der Parteien gewählt werden können. In Anbetracht der unterschiedlichen Verfahren für den Erwerb oder Verkauf von Wohnimmobilien in den Mitgliedstaaten gibt es Spielraum dafür, dass Kreditgeber oder Kreditvermittler sich um Anzahlungen von Kunden bemühen, wobei davon ausgegangen wird, dass solche Zahlungen dazu beitragen könnten, den Abschluss eines Kreditvertrags oder den Erwerb bzw. Verkauf einer Immobilie sicherzustellen, und besteht ferner die Möglichkeit, dass diese Verfahren missbraucht werden, insbesondere wenn die Verbraucher mit den Vorschriften und der üblichen Praxis in diesem Mitgliedstaat nicht vertraut sind. Den Mitgliedstaaten sollte daher erlaubt sein, Beschränkungen für solche Zahlungen einzuführen.
- (10) Diese Richtlinie sollte unabhängig davon gelten, ob der Kreditgeber oder Kreditvermittler eine natürliche oder eine juristische Person ist. Sie sollte jedoch nicht das Recht der Mitgliedstaaten berühren, im Einklang mit dem Unionsrecht die Rolle des Kreditgebers oder des Kreditvermittlers im Sinne dieser Richtlinie ausschließlich auf juristische Personen oder bestimmte Arten von juristischen Personen zu beschränken.
- (11) 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, aber es sollte Unternehmen und Organisationen freistehen, andere Vereinbarungen einzugehen.

- (12) Die Begriffsbestimmung des Verbrauchers sollte natürliche Personen, die außerhalb ihrer gewerblichen oder beruflichen Tätigkeit handeln, umfassen. Wird der Vertrag im Falle von Verträgen mit doppeltem Zweck jedoch teilweise für gewerbliche oder berufliche Tätigkeit und teilweise für nichtgewerbliche oder nichtberufliche Zwecke geschlossen und ist der gewerbliche oder berufliche Zweck im Gesamtzusammenhang des Vertrags nicht von überwiegender Bedeutung, so sollte diese Person auch als Verbraucher betrachtet werden.
- (13) Diese Richtlinie regelt Kreditverträge, die sich ausschließlich oder hauptsächlich auf Wohnimmobilien beziehen; dies hindert die Mitgliedstaaten aber nicht daran, die in dieser Richtlinie festgelegten Maßnahmen auch zum Schutz der Verbraucher bei Kreditverträgen anzuwenden, die andere Immobilienformen betreffen, oder solche Kreditverträge auf andere Weise zu regeln.
- (14) Mit den Begriffsbestimmungen dieser Richtlinie wird der Bereich der Harmonisierung festgelegt. Die Verpflichtungen der Mitgliedstaaten zur Umsetzung dieser Richtlinie sollten sich daher nur auf den durch diese Begriffsbestimmungen festgelegten Bereich erstrecken. So sind die Verpflichtungen der Mitgliedstaaten zur Umsetzung dieser Richtlinie auf Kreditverträge beschränkt, die mit Verbrauchern geschlossen werden, d.h. mit natürlichen Personen, die in Bezug auf die unter diese Richtlinie fallenden Geschäfte außerhalb ihrer gewerblichen oder beruflichen Tätigkeit handeln. Gleichmaßen sind die Mitgliedstaaten verpflichtet, die Bestimmungen dieser Richtlinie zur Regulierung der Tätigkeit von Personen, die als Kreditvermittler im Sinne der Richtlinie handeln, umzusetzen. Diese Richtlinie sollte die Mitgliedstaaten jedoch nicht daran hindern, diese Richtlinie nach Maßgabe des Unionsrechts auf Bereiche anzuwenden, die nicht in deren Geltungsbereich fallen. Daneben sollte diese Richtlinie die Mitgliedstaaten nicht daran hindern, nach ihrem nationalen Recht für bestimmte Zwecke untergeordnete Begriffsbestimmungen zu den in dieser Richtlinie enthaltenen Begriffsbestimmungen einzuführen, sofern sie im Einklang mit den in dieser Richtlinie enthaltenen Begriffsbestimmungen stehen. So sollten die Mitgliedstaaten beispielsweise die Möglichkeit haben, nach ihrem nationalen Recht Unterkategorien von Kreditvermittlern festzulegen, die nicht in dieser Richtlinie bestimmt sind, wenn solche Unterkategorien auf nationaler Ebene, z.B. zur Unterscheidung der von verschiedenen Kreditvermittlern zu erfüllenden Anforderungen an ihre Fähigkeiten und Kenntnisse, erforderlich sind.
- (15) Durch diese Richtlinie soll gewährleistet werden, dass Immobilienkreditverträge, die mit Verbrauchern geschlossen werden, ein hohes Maß an Schutz genießen. Sie sollte daher für grundpfandrechtlich besicherte Kredite, ungeachtet des Zwecks des Kredits, für Refinanzierungsverträge oder andere Kreditverträge, die es einem Eigentümer oder Miteigentümer ermöglichen, Rechte an einer Immobilie oder einem Grundstück zu behalten, und für Kredite zum Erwerb einer Immobilie in einigen Mitgliedstaaten, einschließlich tilgungsloser Kredite und – sofern die Mitgliedstaaten keine angemessene alternative Regelung eingeführt haben – für Kredite zur Überbrückung des Zeitraums zwischen dem Kauf einer

Immobilie und dem Verkauf einer anderen, sowie für besicherte Kredite zur Renovierung von Wohnimmobilien gelten.

- (16) Diese Richtlinie sollte nicht für bestimmte Kreditverträge gelten, bei denen der Kreditgeber pauschale oder regelmäßige Zahlungen oder andere Formen der Kredittilgung im Gegenzug für einen Betrag aus dem Verkaufserlös einer Immobilie leistet, und deren Zweck vorwiegend in der Konsumerleichterung besteht, wie Immobilienverzehrprodukte oder vergleichbare Spezialprodukte. Derartige Kreditverträge weisen spezifische Besonderheiten auf, die außerhalb des Geltungsbereichs dieser Richtlinie liegen. So ist beispielsweise eine Prüfung der Kreditwürdigkeit des Verbrauchers irrelevant, da die Zahlungen vom Kreditgeber an den Verbraucher, und nicht umgekehrt, geleistet werden. Für ein solches Geschäft wären unter anderem grundlegend unterschiedliche vorvertragliche Informationen erforderlich. Außerdem gehen andere Produkte im Bereich der Immobilienverrentung wie z.B. „Home Reversion“, die vergleichbaren Zwecken dienen wie Umkehrhypotheken oder Leibrenten, nicht mit der Bereitstellung eines Kredits einher und würden daher außerhalb des Geltungsbereichs der Richtlinie liegen.
- (17) Diese Richtlinie sollte nicht für folgende Kredite gelten: ausdrücklich genannte Arten von Nischenkreditverträgen, die in ihrem Wesen und den damit verbundenen Risiken von üblichen grundpfandrechtlich besicherten Krediten abweichen und daher ein maßgeschneidertes Vorgehen erfordern, insbesondere Kreditverträge, die das Ergebnis eines Vergleichs vor einem Richter oder einer anderen gesetzlich befugten Stelle sind; bestimmte Arten von Kreditverträgen, bei denen, wie es in der Richtlinie 2008/48/EG¹⁾ des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. April 2008 über Verbraucherkreditverträge²⁾ bereits geregelt ist, Arbeitgeber ihren Beschäftigten unter bestimmten Umständen Kredite gewähren. Es sollte den Mitgliedstaaten erlaubt sein, bestimmte Kreditverträge auszuschließen, wie solche, die einem begrenzten Kundenkreis zu günstigen Bedingungen gewährt werden oder von Kreditgenossenschaften bereitgestellt werden, sofern angemessene alternative Regelungen vorhanden sind, mit denen sichergestellt wird, dass die politischen Ziele im Hinblick auf die Finanzstabilität und den Binnenmarkt erreicht werden können, ohne dass dadurch die finanzielle Teilhabe und der Zugang zu Krediten behindert wird. Für Kreditverträge, bei denen die Immobilie nicht durch den Verbraucher oder ein Familienmitglied des Verbrauchers als Haus, Wohnung oder sonstige Wohnstätte genutzt werden soll, sondern auf der Grundlage eines Mietvertrags als Haus, Wohnung oder sonstige Wohnstätte genutzt wird, gelten andere Risiken und Merkmale als für Standard-Kreditverträge und ist daher eventuell ein stärker angepasster Rahmen erforderlich. Die Mitgliedstaaten sollten deshalb die Möglichkeit haben, solche Kreditverträge aus dem Geltungsbereich der Richtlinie auszuklamern, wenn dafür ein angemessener nationaler Regelungsrahmen vorhanden ist.
- (18) Unbesicherte Kreditverträge mit dem Zweck der Renovierung einer Wohnimmobilie mit einem Gesamtkreditbetrag von mehr als 75 000

¹⁾ Nr. 15.

²⁾ **Amtl. Anm.:** ABl. L 133 vom 22.5.2008, S. 66.

EUR sollten in den Geltungsbereich der Richtlinie 2008/48/EG¹⁾ fallen, um diesen Verbrauchern ein vergleichbares Maß an Schutz zu gewähren und Regelungslücken zwischen jener und dieser Richtlinie zu vermeiden. Die Richtlinie 2008/48/EG¹⁾ sollte daher entsprechend geändert werden.

- (19) Aus Gründen der Rechtssicherheit sollte der Rechtsrahmen der Union für Wohnimmobilienkreditverträge mit anderen Rechtsvorschriften der Union, insbesondere in den Bereichen Verbraucherschutz und Aufsichtsrecht, im Einklang stehen und diese ergänzen. Bestimmte grundlegende Begriffsbestimmungen, darunter „Verbraucher“ und „dauerhafter Datenträger“, sowie die in den Standardinformationen zur Bezeichnung der finanziellen Merkmale des Kredits verwendeten Schlüsselbegriffe, darunter „vom Verbraucher zu zahlender Gesamtbetrag“ sowie „Sollzinssatz“, sollten mit jenen der Richtlinie 2008/48/EG¹⁾ übereinstimmen, damit die Terminologie sich unabhängig davon, ob es sich bei dem Kredit um einen Verbraucherkredit oder einen Wohnimmobilienkredit handelt, auf die gleichen Sachverhalte bezieht. Die Mitgliedstaaten sollten daher bei der Umsetzung dieser Richtlinie für eine schlüssige Anwendung und Auslegung dieser grundlegenden Begriffsbestimmungen und Schlüsselbegriffe Sorge tragen.
- (20) 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/EG¹⁾ so weit wie möglich folgen, insbesondere der Vorstellung, dass die in Werbematerialien bezüglich Wohnimmobilienkreditverträgen enthaltenen Informationen den Verbrauchern in Form eines repräsentativen Beispiels bereitgestellt werden, dass die Verbraucher detaillierte vorvertragliche Informationen mittels eines standardisierten Merkblatts erhalten, dass die Verbraucher vor Abschluss des Kreditvertrags angemessene Erläuterungen erhalten, dass eine gemeinsame Grundlage für die Berechnung des effektiven Jahreszinses ausschließlich der Notargebühren geschaffen wird und dass die Kreditgeber die Kreditwürdigkeit des Verbrauchers vor der Vergabe eines Kredits prüfen. Analog dazu sollte für Kreditgeber auch ein diskriminierungsfreier Zugang zu einschlägigen Kreditdatenbanken gewährleistet werden, um die gleichen Bedingungen zu erreichen wie in der Richtlinie 2008/48/EG¹⁾. Diese Richtlinie sollte ähnlich wie die Richtlinie 2008/48/EG¹⁾ die ordnungsgemäße Zulassung und Beaufsichtigung aller Kreditgeber gewährleisten, die Immobilienkreditverträge anbieten, und sie sollte Anforderungen an die Einrichtung außergerichtlicher Streitbelegungsverfahren sowie an den Zugang zu diesen enthalten.
- (21) Diese Richtlinie sollte die Richtlinie 2002/65/EG²⁾ des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. September 2002 über den Fernabsatz von Finanzdienstleistungen an Verbraucher³⁾ ergänzen, wonach die Verbraucher bei Fernverkäufen über das Bestehen oder Nichtbestehen eines

¹⁾ Nr. 15.

²⁾ Nr. 11.

³⁾ **Amtl. Anm.:** ABl. L 271 vom 9.10.2002, S. 16.

Widerrufsrechts informiert werden müssen, und die ein Widerrufsrecht vorsieht. Während jedoch die Richtlinie 2002/65/EG¹⁾ für den Anbieter die Möglichkeit vorsieht, vorvertragliche Informationen nach Vertragsabschluss bereitzustellen, wäre dies für Wohnimmobilienkreditverträge angesichts der Bedeutung der finanziellen Verpflichtungen, die der Verbraucher eingeht, unangemessen. Die vorliegende Richtlinie sollte das allgemeine innerstaatliche Vertragsrecht wie die Bestimmungen über die Wirksamkeit, das Zustandekommen oder die Wirkungen eines Vertrags, soweit Aspekte des allgemeinen Vertragsrechts in dieser Richtlinie nicht geregelt werden, unberührt lassen.

- (22) 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 geeignete spezielle Warnhinweise beinhalten, zum Beispiel in Bezug auf die potenziellen Auswirkungen von Wechselkursschwankungen auf den Rückzahlungsbetrag des Verbrauchers – sofern es von den Mitgliedstaaten als angemessen bewertet wird – auf das Wesen von Sicherheiten und die möglichen Auswirkungen 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 gerechtfertigt, um den aus der Finanzkrise gewonnenen Erkenntnissen Rechnung zu tragen und um 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 Immobilienkreditverträgen beteiligten Akteure sollten in angemessener Weise zugelassen und beaufsichtigt werden.
- (23) Eine Regulierung ist in einigen zusätzlichen Bereichen erforderlich, um dem besonderen Charakter von Wohnimmobilienkrediten Rechnung zu tragen. Angesichts der Bedeutung dieses Geschäfts ist es erforderlich, den Verbrauchern ausreichend Zeit von mindestens sieben Tagen einzuräumen, damit sie die Auswirkungen prüfen können. Die Mitgliedstaaten sollten die Flexibilität haben, diesen ausreichenden Zeitraum entweder in Form einer Bedenkzeit vor Abschluss des Kreditvertrags oder einer Widerrufsfrist nach Abschluss des Kreditvertrags bzw. einer Kombination dieser beiden Formen festzulegen. Die Mitgliedstaaten sollten ferner die Flexibilität haben, eine verbindliche Bedenkzeit von bis zu zehn Tagen für Verbraucher einzuführen, aber in anderen Fällen Verbrauchern, die dies wünschen, die Möglichkeit einzuräumen, während der Bedenkzeit mit der Transaktion fortzufahren; und im Interesse der Rechtssicherheit im Zusammenhang mit Immobilientransaktionen sollten die Mitgliedstaaten vorsehen können, dass die Bedenkzeit oder das Recht auf Wider-

¹⁾Nr. 11.

ruf in Fällen endet, in denen der Verbraucher Schritte unternimmt, die gemäß nationalem Recht die Begründung oder Übertragung eines Rechts an einer Immobilie im Zusammenhang mit oder unter Verwendung von Finanzmitteln, die er im Rahmen des Kreditvertrags erhalten hat, zur Folge haben, oder in denen er gegebenenfalls die Finanzmittel an eine dritte Partei überträgt.

- (24) Angesichts der besonderen Merkmale von Wohnimmobilienkreditverträgen ist es für Kreditgeber gängige Praxis, Verbrauchern eine Zusammenstellung von Produkten oder Dienstleistungen anzubieten, die sie gemeinsam mit dem Kreditvertrag erwerben können. Angesichts der Bedeutung solcher Verträge für die Verbraucher sollten daher spezifische Regeln für Kopplungsgeschäfte festgelegt werden. Die Kombination eines Kreditvertrags mit einer oder mehreren Finanzdienstleistungen oder einem oder mehreren Finanzprodukten in Form von Paketen stellt ein Instrument für Kreditgeber dar, um – sofern die Bestandteile des Pakets auch einzeln gekauft werden können – ihr Angebot zu diversifizieren und miteinander zu konkurrieren. Die Kombination von Kreditverträgen mit einer oder mehreren Finanzdienstleistungen oder mit einem oder mehreren Finanzprodukten in Form von Paketen kann zwar für die Verbraucher vorteilhaft sein, sich aber nachteilig auf die Mobilität der Verbraucher und ihre Fähigkeit auswirken, sachkundige Entscheidungen zu treffen, es sei denn, die Bestandteile des Paktes können einzeln gekauft werden. Praktiken, wie die Kopplung bestimmter Produkte, durch die die Verbraucher möglicherweise zu Kreditabschlüssen veranlasst werden, die nicht in ihrem besten Interesse sind, sind zu vermeiden, ohne jedoch die Bündelung von Produkten zu beschränken, die für die Verbraucher vorteilhaft sein kann. Die Mitgliedstaaten sollten jedoch den Markt für Finanzdienstleistungen für Privatkunden weiterhin genau beobachten, um sicherzustellen, dass die Wahl der Verbraucher und der Wettbewerb auf dem Markt nicht durch Bündelungsgeschäfte verzerrt werden.
- (25) In der Regel sollten Kopplungsgeschäfte nicht zulässig sein, es sei denn, die gemeinsam mit dem Kreditvertrag angebotene Finanzdienstleistung oder das gemeinsam mit dem Kreditvertrag angebotene Finanzprodukt könnte nicht einzeln angeboten werden, da sie bzw. es fester Bestandteil des Kredits ist, z.B. im Fall eines besicherten Überziehungskredits. In anderen Fällen kann es jedoch gerechtfertigt sein, dass Kreditgeber einen Kreditvertrag in einem Paket mit einem Zahlungskonto, Sparkonto, Anlageprodukt oder Altersvorsorgeprodukt anbieten oder verkaufen, beispielsweise wenn das Kapital auf dem Konto zur Rückzahlung des Kredits verwendet wird oder eine Voraussetzung dafür ist, dass Ressourcen zusammengelegt werden, damit der Kredit gewährt wird, oder in Situationen, in denen beispielsweise ein Anlageprodukt oder ein privates Altersvorsorgeprodukt als zusätzliche Sicherheit für den Kredit dient. Zwar ist es gerechtfertigt, dass Kreditgeber vom Verbraucher verlangen können, eine einschlägige Versicherung abzuschließen, damit die Rückzahlung des Kredits garantiert oder der Wert der Sicherheit besichert wird, aber der Verbraucher sollte die Möglichkeit haben, seinen eigenen Versicherungsanbieter auszuwählen, sofern seine Versicherungspolice ein gleichwertiges Maß an Sicherheit wie die vom Kreditgeber angebotene Versicherungspolice bietet. Außerdem können Mitgliedstaaten den von den Versiche-

rungsverträgen gebotenen Schutz vollständig oder teilweise vereinheitlichen, um denjenigen Verbrauchern, die verschiedene Angebote vergleichen möchten, solche Vergleiche zu erleichtern.

- (26)¹⁾ Es ist wichtig, dass die Wohnimmobilie vor Abschluss des Kreditvertrags und, insbesondere wenn die Bewertung die Restverpflichtung des Verbrauchers betrifft, bei Zahlungsausfall angemessen bewertet wird. Die Mitgliedstaaten sollten deshalb sicherstellen, dass zuverlässige Bewertungsstandards vorhanden sind. Damit die Bewertungsstandards als zuverlässig betrachtet werden können, sollten sie den international anerkannten Bewertungsstandards Rechnung tragen, insbesondere denen, die vom „International Valuation Standards Council“, der „European Group of Valuers Associations“ oder dem „Royal Institution of Chartered Surveyors“ entwickelt wurden. Diese international anerkannten Bewertungsstandards enthalten wesentliche Grundsätze, die von Kreditgebern unter anderem verlangen, dass sie angemessene Verfahren für das interne Risikomanagement und für die Verwaltung von Sicherheiten festlegen und einhalten, in denen verlässliche Bewertungsverfahren enthalten sind, und dass sie Bewertungsstandards und -methoden festlegen, die zu realistischen und begründeten Immobilienbewertungen führen, wodurch sichergestellt wird, dass alle Bewertungsberichte mit angemessener beruflicher Sachkenntnis und Sorgfalt ausgearbeitet werden und dass die Gutachter bestimmten Qualifikationsanforderungen genügen und angemessene Bewertungsunterlagen für Sicherheiten aufbewahren, die umfassend und plausibel sind. Diesbezüglich ist es auch wünschenswert, dass eine angemessene Überwachung der Märkte für Wohnimmobilien sichergestellt wird und dass die Mechanismen in solchen Bestimmungen im Einklang mit der Richtlinie 2013/36/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Juni 2013 über den Zugang zur Tätigkeit von Kreditinstituten und die Beaufsichtigung von Kreditinstituten und Wertpapierfirmen²⁾ stehen. Den Bestimmungen dieser Richtlinie in Bezug auf Immobilienbewertungsstandards kann beispielsweise durch Rechtsvorschriften oder Selbstregulierung nachgekommen werden.
- (27) Angesichts der erheblichen Konsequenzen einer Zwangsvollstreckung für Kreditgeber, Verbraucher und möglicherweise die Finanzstabilität sollten die Kreditgeber ermutigt werden, ein entstehendes Kreditrisiko proaktiv in einem frühen Stadium anzugehen, und es sollte durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt werden, dass Kreditgeber angemessene Nachsicht walten lassen und sich bemühen, eine Verhandlungslösung zu finden, bevor sie Zwangsvollstreckungsverfahren einleiten. Soweit möglich sollten Lösungen gefunden werden, welche die praktischen Lebensumstände des Verbrauchers und seinen Bedarf für eine angemessene Lebenshaltung berücksichtigen. Bestehen nach Abschluss des Zwangsvollstreckungsverfahrens immer noch Schulden, so sollten die Mitgliedstaaten den Schutz von Mindestlebensstandards gewährleisten und Maßnahmen ergreifen, durch die eine Rückzahlung erleichtert und gleichzeitig eine langfristige Überschuldung vermieden wird. Zumindest in dem Fall, in dem der für die Immobilie erzielte Preis sich auf den vom Verbraucher

¹⁾ Erwägungsgrund 26 ber. ABl. 2015 Nr. L 246 S. 11.

²⁾ **Amtl. Anm.:** ABl. L 176 vom 27.6.2013, S. 338.

geschuldeten Betrag auswirkt, sollten die Mitgliedstaaten die Kreditgeber ermutigen, geeignete Schritte zu unternehmen, um für die Immobilie, die Gegenstand der Zwangsvollstreckung ist, im Kontext der Marktbedingungen den bestmöglichen Preis zu erzielen. Die Mitgliedstaaten sollten die Parteien eines Kreditvertrags nicht davon abhalten, sich ausdrücklich darauf zu einigen, dass die Übertragung der Sicherheit auf den Kreditgeber als für die Tilgung des Kredits ausreichend angesehen wird.

- (28) 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 Versicherungsvermittlung¹⁾ und der Richtlinie 2004/39/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21. April 2004 über Märkte für Finanzinstrumente²⁾ sicherstellen. Insbesondere sollten Kreditinstitute, die nach der Richtlinie 2013/36/EU zugelassen sind, und andere Finanzinstitute, die nach nationalem Recht einer ähnlichen Zulassungsregelung unterliegen, keiner gesonderten Genehmigung für die Tätigkeit als Kreditvermittler bedürfen, um den Prozess der Niederlassung als Kreditvermittler und eine grenzübergreifende Geschäftstätigkeit zu erleichtern. Die unbeschränkte und vorbehaltlose Haftung, die Kreditgeber und Kreditvermittler für die Tätigkeiten gebundener Kreditvermittler oder benannter Vertreter übernehmen müssen, sollte nur für Tätigkeiten gelten, die in den Geltungsbereich dieser Richtlinie fallen, es sei denn, die Mitgliedstaaten beschließen, diese Haftung auf andere Bereiche auszuweiten.
- (29) Um die Verbraucher noch besser in die Lage zu versetzen, auf fundierter Grundlage über eine Kreditaufnahme zu entscheiden und verantwortungsvoll mit Schulden umzugehen, sollten die Mitgliedstaaten Maßnahmen unterstützen, durch die die Aufklärung der Verbraucher über eine verantwortungsvolle Kreditaufnahme und ein verantwortungsvolles Schuldenmanagement, speziell im Hinblick auf Kreditverträge, gefördert wird. Es ist ganz besonders wichtig, dass Verbrauchern, die zum ersten Mal einen grundpfandrechtlich besicherten Kredit aufnehmen, Leitlinien zur Verfügung stehen. In diesem Zusammenhang sollte die Kommission Beispiele für bewährte Verfahren ermitteln, um die weitere Entwicklung von Maßnahmen zur Erweiterung des Finanzwissens der Verbraucher zu erleichtern.
- (30) Aufgrund der erheblichen Risiken, die mit Fremdwährungskrediten verbunden sind, ist es erforderlich, Maßnahmen vorzusehen, mit denen sichergestellt wird, dass den Verbrauchern das von ihnen eingegangene Risiko bewusst ist und dass der Verbraucher die Möglichkeit hat, das Wechselkursrisiko während der Laufzeit des Kredits zu begrenzen. Das Risiko könnte dadurch, dass dem Verbraucher das Recht auf Umwandlung der Währung des Kredits eingeräumt wird, oder durch andere Vorkehrungen begrenzt werden, wie z.B. durch Obergrenzen oder – soweit

¹⁾ **Amtl. Anm.:** ABl. L 9 vom 15.1.2003, S. 3.

²⁾ **Amtl. Anm.:** ABl. L 145 vom 30.4.2004, S. 1.

dies zur Begrenzung des Wechselkursrisikos ausreichend ist – durch Warnungen.

- (31) Der geltende Rechtsrahmen sollte den Verbrauchern die Gewissheit geben, dass Kreditgeber, Kreditvermittler und benannte Vertreter den Verbraucherinteressen Rechnung tragen, wobei die dem Kreditgeber, Kreditvermittler und benannten Vertreter zum betreffenden Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen und realistische Annahmen über die mit der Situation des Verbrauchers während der Laufzeit des angebotenen Kreditvertrags verbundenen Risiken zugrunde gelegt werden. Das könnte unter anderem bedeuten, dass Kreditgeber den Kredit nicht in einer Weise vermarkten sollten, dass die Vermarktung die Fähigkeit des Verbrauchers, die Aufnahme des Kredits sorgfältig abzuwägen, erheblich beeinträchtigt oder wahrscheinlich beeinträchtigt wird, oder dass der Kreditgeber die Gewährung des Kredits nicht als Hauptvermarktungsmethode bei der Vermarktung von Waren, Dienstleistungen oder Immobilien an Verbraucher einsetzen sollte. Ein für die Gewährleistung dieses Verbrauchervertrauens zentraler Aspekt ist die Anforderung, ein hohes Maß an Fairness, Ehrlichkeit und Professionalität in der Branche, geeignete Verfahren für die Beilegung von Interessenkonflikten, einschließlich Konflikten im Zusammenhang mit Vergütungen, und eine Beratung im besten Interesse der Verbraucher zu gewährleisten.
- (32) Es ist angezeigt, sicherzustellen, dass das jeweilige Personal von Kreditgebern, Kreditvermittlern und benannten Vertretern über ausreichende Kenntnisse und Fähigkeiten verfügt, um ein hohes Maß an Professionalität zu gewährleisten. Diese Richtlinie sollte daher vorschreiben, dass einschlägige Kenntnisse und Fähigkeiten auf Ebene des Unternehmens auf der Grundlage der in dieser Richtlinie dargelegten Mindestanforderungen an Kenntnisse und Fähigkeiten nachzuweisen sind. Es sollte den Mitgliedstaaten freistehen, entsprechende Anforderungen an einzelne natürliche Personen einzuführen oder aufrechtzuerhalten. Die Mitgliedstaaten sollten zulassen können, dass Kreditgeber, Kreditvermittler und benannte Vertreter je nach dem Grad der Einbeziehung des Personals in die Ausführung bestimmter Dienstleistungen oder Verfahren unterschiedliche Anforderungen an das Mindestmaß an Kenntnissen festlegen. In diesem Zusammenhang schließt der Begriff Personal ausgelagerte Mitarbeiter, die für den Kreditgeber, den Kreditvermittler oder den benannten Vertreter und innerhalb deren Organisation arbeiten, und deren Angestellte ein. Für die Zwecke dieser Richtlinie sollte das Personal, das unter diese Richtlinie fallende Tätigkeiten unmittelbar ausübt, Mitarbeiter im kundenbezogenen und nichtkundenbezogenen Bereich, einschließlich Personen in leitenden Positionen, umfassen, die eine wichtige Rolle im Kreditverfahren spielen. Personen, die unterstützende Aufgaben ausführen, welche mit dem Kreditverfahren nicht zusammenhängen (z.B. Personalabteilung, Personal im Bereich der Informations- und Kommunikationstechnologien), sollten nicht als Personal im Sinne dieser Richtlinie betrachtet werden.
- (33) Erbringt ein Kreditgeber oder Kreditvermittler seine Dienstleistungen im Rahmen der Dienstleistungsfreiheit im Hoheitsgebiet eines anderen Mitgliedstaats, so sollte der Herkunftsmitgliedstaat dafür zuständig sein, die für das Personal geltenden Mindestanforderungen an die Kenntnisse

und Fähigkeiten festzulegen. Aufnahmemitgliedstaaten, die dies für notwendig halten, sollten jedoch in bestimmten spezifischen Bereichen ihre eigenen Anforderungen an die Fähigkeiten der Kreditgeber und Kreditvermittler festlegen können, die im Rahmen der Dienstleistungsfreiheit Dienstleistungen im Hoheitsgebiet dieses Mitgliedstaats erbringen.

- (34) Da es wichtig ist, sicherzustellen, dass die Anforderungen an Kenntnisse und Fähigkeiten angewandt und in der Praxis eingehalten werden, sollten die Mitgliedstaaten den zuständigen Behörden vorschreiben, die Kreditgeber, Kreditvermittler und benannten Vertreter zu überwachen, und sie dazu ermächtigen, dass sie alle erforderlichen Nachweise einholen, um die Einhaltung verlässlich zu beurteilen.
- (35) Die Art und Weise der Vergütung des Personals von Kreditgebern, Kreditvermittlern und benannten Vertretern sollte bei der Gewährleistung des Verbrauchervertrauens in den Finanzsektor einen zentralen Aspekt darstellen. Diese Richtlinie beinhaltet Vorschriften für die Vergütung des Personals, mit denen unlautere Verkaufspraktiken eingeschränkt werden sollen und gewährleistet werden soll, dass die Art der Vergütung des Personals kein Hindernis für die Einhaltung der Verpflichtung, die Interessen des Verbrauchers zu berücksichtigen, darstellt. Insbesondere sollten die Kreditgeber, Kreditvermittler und benannten Vertreter ihre Vergütungspolitik nicht in der Weise gestalten, dass Anreize für das Personal geschaffen würden, eine bestimmte Zahl oder Art von Kreditverträgen abzuschließen oder den Verbrauchern besondere Nebendienstleistungen ohne ausdrückliche Berücksichtigung ihrer Interessen und Bedürfnisse anzubieten. In diesem Zusammenhang können die Mitgliedstaaten es für notwendig halten zu entscheiden, dass bestimmte Praktiken, z.B. die Erhebung von Entgelten durch gebundene Vermittler, den Interessen des Verbrauchers zuwiderlaufen. Die Mitgliedstaaten sollten ferner bestimmen können, dass die Vergütung des Personals nicht vom Zinssatz oder von der Art des mit dem Verbraucher geschlossenen Kreditvertrags abhängt.
- (36) Diese Richtlinie sieht harmonisierte Vorschriften hinsichtlich der Bereiche von Kenntnissen und Fähigkeiten vor, die das Personal der Kreditgeber, Kreditvermittler und benannten Vertreter in Bezug auf die Gestaltung, das Anbieten, die Gewährung und die Vermittlung von Kreditverträgen besitzen sollte. Sie sieht keine spezifischen Regelungen vor, die unmittelbar im Zusammenhang mit der Anerkennung von Berufsqualifikationen, die eine Person in einem Mitgliedstaat erworben hat, stehen, um den Anforderungen an Kenntnisse und Fähigkeiten in einem anderen Mitgliedstaat zu entsprechen. Die Richtlinie 2005/36/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 7. September 2005 über die Anerkennung von Berufsqualifikationen¹⁾ sollte daher weiterhin auf die Bedingungen der Anerkennung und die Ausgleichsmaßnahmen Anwendung finden, die ein Aufnahmemitgliedstaat von einer Person verlangen kann, deren Qualifikation nicht in seinem Zuständigkeitsbereich ausgestellt wurde.

¹⁾ **Amtl. Anm.:** ABl. L 255 vom 30.9.2005, S. 22.

- (37) 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 Kreditverträge sowie eine Liste der Punkte notwendig, die in Werbe- und Marketingmaterial für die Verbraucher enthalten sein müssen, soweit in diesem Werbematerial Zinssätze oder sonstige auf die Kosten eines Kredits bezogene Zahlen genannt werden. Es sollte den Mitgliedstaaten freigestellt bleiben, in ihrem innerstaatlichen Recht Offenlegungspflichten in Bezug auf Werbung, die keine Zinssätze oder sonstige auf die Kosten eines Kredits bezogene Zahlen enthält, einzuführen oder beizubehalten. Solche Anforderungen müssen den Besonderheiten von Wohnimmobilienkreditverträgen Rechnung tragen. Auf jeden Fall sollte im Einklang mit der Richtlinie 2005/29/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Mai 2005 über unlautere Geschäftspraktiken von Unternehmen gegenüber Verbrauchern im Binnenmarkt¹⁾ sichergestellt werden, dass die Werbung für Kreditverträge kein irreführendes Bild des Produkts schafft.
- (38) 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 in Bezug auf das breite Spektrum der angebotenen Produkte und Dienstleistungen sowie deren wichtigste Merkmale. Daher sollten die Verbraucher stets Zugang zu allgemeinen Informationen über verfügbare Kreditprodukte haben. Sofern diese Anforderung nicht für nicht gebundene Kreditvermittler gilt, so entbindet sie dies in keiner Weise von ihrer Verpflichtung, den Verbrauchern individuelle vorvertragliche Informationen zu erteilen.
- (39) 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.
- (40) Daneben sollten die Verbraucher rechtzeitig vor Abschluss des Kreditvertrags weitere individuell zugeschnittene Informationen erhalten, damit sie die Merkmale von Kreditprodukten vergleichen und abwägen können. Gemäß der Empfehlung 2001/193/EG der Kommission vom 1. März 2001 über vorvertragliche Informationen, die Darlehensgeber, die wohnungswirtschaftliche Darlehen anbieten, den Verbrauchern zur Verfügung stellen müssen²⁾, hat sich die Kommission verpflichtet, die Einhaltung des Freiwilligen Verhaltenskodex über vorvertragliche Informationen für wohnungswirtschaftliche Kredite zu überwachen, der das ESIS-Merkblatt

¹⁾ **Amtl. Anm.:** ABl. L 149 vom 11.6.2005, S. 22.

²⁾ **Amtl. Anm.:** ABl. L 69 vom 10.3.2001, S. 25.

enthält, mit dem der Verbraucher individuell zugeschnittene Informationen zum bereitgestellten Kreditvertrag erhält. Die 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 ESIS-Merkblatts, insbesondere die Reihenfolge der Informationen, sollte überarbeitet werden, die Formulierungen sollten benutzerfreundlicher sein, Abschnitte wie „Nominalzinssatz“ und „Effektiver Jahreszins“ sollten zusammengefasst werden, und es sollten neue Abschnitte wie „flexible Merkmale“ hinzugefügt werden. Als Teil des ESIS-Merkblatts sollte dem Verbraucher ein Beispiel eines Tilgungsplans geboten werden, wenn es sich bei dem Kredit um einen Kredit mit abgegrenztem Zins handelt, bei dem die Tilgung der Verbindlichkeiten für einen anfänglichen Zeitraum gestundet wird oder der Sollzinssatz für die Laufzeit des Kreditvertrags festgelegt ist; die Mitgliedstaaten sollten jedoch vorsehen können, dass die Darstellung eines solchen Beispiels eines Tilgungsplans im ESIS-Merkblatt für andere Kreditverträge nicht zwingend vorgeschrieben ist.

- (41) Aus der Verbraucherforschung geht deutlich hervor, wie wichtig eine einfache und verständliche Sprache für Informationen an die Verbraucher ist. Daher werden im ESIS-Merkblatt nicht unbedingt die in dieser Richtlinie definierten Rechtsbegriffe verwendet, sie haben jedoch die gleiche Bedeutung.
- (42) Die im ESIS-Merkblatt enthaltenen Informationspflichten bei Kreditverträgen für sonstige Produkte oder Dienstleistungen, wie Feuer- oder Lebensversicherung oder Anlageprodukte, die möglicherweise mit dem Kreditvertrag als Bedingungen für die Gewährung des Immobilienkredits angeboten werden, oder die angeboten werden, um den Kredit zu einem niedrigeren Sollzinssatz zu erhalten, sollten unbeschadet der Informationspflichten nach dem Unionsrecht oder den nationalen Rechtsvorschriften gelten. Soweit es keine harmonisierten Vorschriften gibt, sollte es den Mitgliedstaaten freigestellt sein, nationales Recht beizubehalten oder einzuführen, z.B. Informationspflichten über die Höhe von Wucherzinsen in der vorvertraglichen Phase oder Informationen, die für die Zwecke der finanziellen Aufklärung oder der außergerichtlichen Streitbeilegungen nützlich sein könnten. Jegliche zusätzlichen Informationen sollten jedoch in einem separaten Dokument erteilt werden, das dem ESIS-Merkblatt beigelegt werden kann. Die Mitgliedstaaten sollten die Möglichkeit haben, im ESIS-Merkblatt in ihren nationalen Sprachen ein anderes Vokabular zu verwenden, ohne dabei seinen Inhalt oder die Reihenfolge der Informationen zu ändern, wenn dies im Hinblick auf die Verwendung einer Sprache, die für den Verbraucher leichter verständlich sein könnte, erforderlich ist.
- (43) Damit sichergestellt ist, dass das ESIS-Merkblatt dem Verbraucher alle einschlägigen Informationen bietet, die er für eine fundierte Entscheidung benötigt, sollte der Kreditgeber beim Ausfüllen des ESIS-Merkblatts die in dieser Richtlinie dargelegten Hinweise beachten. Die Mitglied-

staaten sollten die Hinweise zum Ausfüllen des ESIS-Merkblatts auf der Grundlage der in dieser Richtlinie dargelegten Hinweise erweitern oder näher erläutern können. Zum Beispiel sollten die Mitgliedstaaten die Informationen näher erläutern können, die zur Beschreibung der „Art des Sollzinssatzes“ gegeben werden müssen, um den Besonderheiten der nationalen Produkte und Märkte Rechnung zu tragen. Diese näheren Erläuterungen dürfen jedoch weder im Widerspruch zu den in dieser Richtlinie enthaltenen Hinweisen stehen noch eine Änderung des Wortlauts des Musters für das ESIS-Merkblatt bewirken, das der Kreditgeber unverändert verwenden sollte. Die Mitgliedstaaten sollten ferner zusätzliche Warnungen zu Kreditverträgen angeben können, die an ihre nationalen Märkte und Verfahren angepasst sind, sofern diese Warnungen nicht bereits ausdrücklich im ESIS-Merkblatt enthalten sind. Die Mitgliedstaaten sollten vorsehen können, dass der Kreditgeber durch die im ESIS-Merkblatt bereitgestellten Informationen gebunden ist, sofern er beschließt, den Kredit zu gewähren.

- (44) Der Verbraucher sollte das ESIS-Merkblatt mit den einschlägigen Informationen unverzüglich erhalten, nachdem er die erforderlichen Angaben zu seinen Bedürfnissen, seiner finanziellen Situation und seinen Präferenzen gemacht hat, und rechtzeitig, bevor er durch einen Kreditvertrag oder ein Angebot gebunden ist, damit er die Merkmale von Kreditprodukten vergleichen und abwägen sowie erforderlichenfalls den Rat Dritter einholen kann. Insbesondere sollte ein ESIS-Merkblatt beigefügt werden, wenn dem Verbraucher ein verbindliches Angebot gemacht wird, es sei denn, das Merkblatt wurde ihm bereits früher ausgehändigt und die Merkmale des Angebots stimmen mit den zuvor übermittelten Informationen überein. Die Mitgliedstaaten sollten jedoch vorsehen können, dass das ESIS-Merkblatt sowohl vor einem verbindlichen Angebot als auch zusammen mit dem verbindlichen Angebot bereitgestellt werden muss, sofern zuvor kein ESIS-Merkblatt mit denselben Informationen vorgelegt wurde. Das ESIS-Merkblatt sollte zwar individuell auf den Verbraucher zugeschnitten sein und seinen Präferenzen Rechnung tragen, die Bereitstellung solcher individuellen Informationen sollte jedoch keine Pflicht zur Beratung beinhalten. Kreditverträge sollten nur abgeschlossen werden, wenn der Verbraucher ausreichend Zeit hatte, um die Angebote zu vergleichen, ihre Auswirkungen zu bewerten, erforderlichenfalls den Rat Dritter einzuholen und auf fundierter Grundlage eine Entscheidung über die Annahme des Angebots zu treffen.
- (45) Hat der Verbraucher einen besicherten Kreditvertrag für den Erwerb einer Immobilie oder eines Grundstücks und ist die Laufzeit der Sicherheit länger als die des Kreditvertrags, und kann der Verbraucher entscheiden, das zurückgezahlte Kapital nach Unterzeichnung eines neuen Kreditvertrags wieder zu entnehmen, so sollte dem Verbraucher vor der Unterzeichnung des neuen Kreditvertrags ein neues, auf die spezifischen Merkmale des neuen Kreditvertrags gestütztes ESIS-Merkblatt mit Angabe des neuen effektiven Jahreszinses bereitgestellt werden.
- (46) Zumindest in den Fällen, in denen kein Widerrufsrecht besteht, sollte der Kreditgeber oder gegebenenfalls der Kreditvermittler oder ein benannter Vertreter dem Verbraucher zum Zeitpunkt der Unterbreitung eines für den Kreditgeber verbindlichen Angebots ein Exemplar des Ent-

wurfs des Kreditvertrags zur Verfügung stellen. In allen anderen Fällen sollte dem Verbraucher zumindest zum Zeitpunkt eines verbindlichen Angebots ein Exemplar des Entwurfs des Kreditvertrags angeboten werden.

- (47) 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. Bestehen Provisionen oder sonstige Anreize, die der Kreditgeber oder dritte Parteien dem Kreditvermittler im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag zahlen bzw. gewähren, so sollte dies den Verbrauchern vor der Ausübung jeglicher Kreditvermittlungstätigkeiten offengelegt werden und die Verbraucher sollten in diesem Stadium entweder – soweit bekannt – über die Höhe dieser Zahlungen oder darüber, dass die Höhe im ESIS-Merkblatt in einem späteren vorvertraglichen Stadium bekanntgegeben wird, sowie über ihr Recht, Informationen über die Höhe solcher Zahlungen in diesem Stadium zu erhalten, informiert werden. Die Verbraucher sollten über sämtliche Entgelte unterrichtet werden, die sie an den Kreditvermittler für dessen Dienstleistungen zu leisten haben. Unbeschadet des Wettbewerbsrechts sollte es den Mitgliedstaaten freigestellt sein, Bestimmungen einzuführen oder beizubehalten, die die Zahlung von Entgelten durch Verbraucher an einige oder alle Kategorien von Kreditvermittlern untersagen.
- (48) Ein 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 Kreditvermittler sollten diese Unterstützung in Bezug auf die Kreditprodukte, die sie dem Verbraucher anbieten, leisten, indem die entsprechenden Informationen, darunter insbesondere die Hauptmerkmale der angebotenen Produkte, dem Verbraucher persönlich erläutert werden, so dass er ihre möglichen Auswirkungen auf seine wirtschaftliche Situation einschätzen kann. Die Kreditgeber und gegebenenfalls die Kreditvermittler sollten die Art und Weise, wie diese Erläuterungen zu geben sind, an die Umstände, unter denen der Kredit angeboten wird, und den Bedarf des Verbrauchers an Unterstützung anpassen, wobei dem Kenntnisstand und den Erfahrungen des Verbrauchers in Bezug auf Kredite und der Art des jeweiligen Kreditprodukts Rechnung zu tragen ist. Derartige Erläuterungen sollten nicht zwangsläufig eine persönliche Empfehlung darstellen.
- (49) 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 Union einheitlich zu gewährleisten.
- (50) Die Gesamtkosten des Kredits für den Verbraucher sollten sämtliche Kosten umfassen, die der Verbraucher im Zusammenhang mit dem Kre-

ditvertrag zu zahlen hat und die dem Kreditgeber bekannt sind. Sie sollten daher Zinsen, Provisionen, Steuern, Entgelte für Kreditvermittler, Kosten für die Immobilienbewertung für eine Hypothek und alle sonstigen Entgelte mit Ausnahme von Notargebühren beinhalten, die Voraussetzung dafür sind, dass der Kredit gewährt wird (z.B. Lebensversicherung) oder dass der Kredit zu den vorgesehenen Vertragsbedingungen gewährt wird (z.B. Feuerversicherung). Die Bestimmungen dieser Richtlinie über Nebenprodukte und -leistungen (z.B. über die Kosten für die Eröffnung und Führung eines Bankkontos) sollten unbeschadet der Richtlinie 2005/29/EG und der Richtlinie 93/13/EWG¹⁾ des Rates vom 5. April 1993 über missbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen²⁾ gelten. Die Gesamtkosten des Kredits für den Verbraucher sollten nicht die Kosten umfassen, die der Verbraucher im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie oder des Grundstücks zahlen muss, wie damit verbundene Steuern und Notargebühren oder Kosten für die Grundbucheintragung. Die tatsächliche Kenntnis des Kreditgebers von diesen Kosten sollte objektiv beurteilt werden, wobei die Anforderungen an die berufliche Sorgfalt zu berücksichtigen sind. Diesbezüglich sollte davon ausgegangen werden, dass der Kreditgeber von den Kosten für die Nebenleistungen, die er selbst oder für einen Dritten dem Verbraucher anbietet, Kenntnis hat, es sei denn, deren Preis hängt von spezifischen Merkmalen oder der besonderen Situation des Verbrauchers ab.

- (51) Beruhen die erteilten Informationen auf Schätzungen, so sollte der Verbraucher darüber unterrichtet werden sowie darüber, dass die Informationen repräsentativ für die Art des betreffenden Vertrags oder der betreffenden Praktiken sein dürften. Mit den zusätzlichen Annahmen für die Berechnung des effektiven Jahreszinses soll gewährleistet werden, dass der effektive Jahreszins auf einheitliche Weise berechnet wird und vergleichbar ist. Zusätzliche Annahmen sind für spezifische Arten von Kreditverträgen erforderlich, z.B. wenn der Betrag, die Laufzeit oder die Kosten des Kredits nicht sicher sind oder je nach Ausführung des Vertrags variieren. Reichen die betreffenden Vorgaben an sich nicht aus, um den effektiven Jahreszins zu berechnen, so sollte der Kreditgeber die in Anhang I enthaltenen zusätzlichen Annahmen heranziehen. Da die Berechnung des effektiven Jahreszinses von den Bedingungen des jeweiligen Kreditvertrags abhängt, sollten jedoch nur die Annahmen verwendet werden, die notwendig und für den jeweiligen Kredit relevant sind.
- (52) Um auch in weiterer Hinsicht ein hohes Maß an Vergleichbarkeit des effektiven Jahreszinses bei Angeboten von verschiedenen Kreditgebern zu gewährleisten, sollten die Zeiträume zwischen den in der Berechnung verwendeten Zeitpunkten nicht in Tagen ausgedrückt werden, wenn sie als ganze Zahl von Jahren, Monaten oder Wochen ausgedrückt werden können. Dabei gilt implizit: Wenn in der Formel für den effektiven Jahreszins bestimmte Zeiträume verwendet werden, sollten diese Zeiträume zur Bestimmung der in der Formel verwendeten Beträge von Zinsen und anderen Kosten herangezogen werden. Aus diesem Grund sollten die Kreditgeber die in Anhang I beschriebene Methode zur Messung der

¹⁾ Nr. 3.

²⁾ **Amtl. Anm.:** ABl. L 95 vom 21.4.1993, S. 29.

Zeiträume verwenden, um das Zahlenmaterial für die Begleichung von Kosten zu erhalten. Dies gilt jedoch nur für die Berechnung des effektiven Jahreszinses und hat keinen Einfluss auf die tatsächlich vom Kreditgeber im Rahmen des Kreditvertrags in Rechnung gestellten Beträge. Weichen diese Zahlen voneinander ab, so kann es erforderlich sein, dem Verbraucher entsprechende Erläuterungen zu erteilen, um eine Irreführung des Verbrauchers zu vermeiden. Dies bedeutet, dass der effektive Jahreszins identisch mit dem effektiven Sollzinssatz des Kredits ist, wenn keine Zahlungen für Kosten, die keine Zinsen sind, anfallen und eine identische Berechnungsmethode verwendet wird.

- (53) Da der effektive Jahreszins in der Werbephase 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 für die Art des betreffenden Kreditvertrags entsprechen. Bei der Auswahl des repräsentativen Beispiels sollte die Verbreitung bestimmter Kreditverträge auf einem speziellen Markt berücksichtigt werden. Für den einzelnen Kreditgeber kann es wünschenswert sein, das repräsentative Beispiel auf einen Kreditbetrag zu stützen, der für die Produktpalette und erwartete Zielgruppe dieses Kreditgebers repräsentativ ist, da es hierbei große Unterschiede zwischen Kreditgebern geben kann. Was den im ESIS-Merkblatt angegebenen effektiven Jahreszins betrifft, so sollten die vom Verbraucher mitgeteilten Präferenzen und Informationen soweit möglich berücksichtigt werden und der Kreditgeber oder Kreditvermittler sollte deutlich machen, ob die angegebenen Informationen lediglich Beispielcharakter haben oder den mitgeteilten Präferenzen und Informationen Rechnung tragen. Auf jeden Fall sollten die repräsentativen Beispiele nicht den Anforderungen der Richtlinie 2005/29/EG zuwiderlaufen. Außerdem ist es wichtig, dass für den Verbraucher im ESIS-Merkblatt gegebenenfalls deutlich gemacht wird, dass der effektive Jahreszins auf Annahmen beruht und sich ändern kann, damit er dies beim Vergleich von Produkten berücksichtigen kann. Es ist wichtig, dass der effektive Jahreszins allen im Rahmen des Kreditvertrags in Anspruch genommenen Kreditbeträgen Rechnung trägt, unabhängig davon, ob sie direkt an den Verbraucher oder im Namen des Verbrauchers an eine dritte Partei ausgezahlt werden.
- (54) Zur Gewährleistung der Kohärenz bei der Berechnung des effektiven Jahreszinses für verschiedene Arten von Krediten sollten die für die Berechnung ähnlicher Formen von Kreditverträgen herangezogenen Annahmen allgemein übereinstimmen. Diesbezüglich sollten die Annahmen aus der Richtlinie 2011/90/EU der Kommission vom 14. November 2011 zur Änderung von Anhang I Teil II der Richtlinie 2008/48/EG¹⁾ des Europäischen Parlaments und des Rates²⁾ mit zusätzlichen Annahmen für die Berechnung des effektiven Jahreszinses, mit der die Annahmen für die Berechnung des effektiven Jahreszinses geändert werden, einbezogen werden. Während nicht alle Annahmen notwendigerweise auf derzeit verfügbare Kreditverträge zutreffen, gibt es in diesem Sektor aktive Produktinnovationen, und es ist daher notwendig, über entsprechende An-

¹⁾ Nr. 15.

²⁾ **Amtl. Anm.:** ABl. L 296 vom 15.11.2011, S. 35.

nahmen zu verfügen. Darüber hinaus sollte – für die Zwecke der Berechnung des effektiven Jahreszinses – die Ermittlung des am häufigsten vorkommenden Mechanismus der Inanspruchnahme auf begründeten Erwartungen hinsichtlich des Mechanismus der Inanspruchnahme fußen, der von den Verbrauchern für die von dem bestimmten Kreditgeber angebotene Art von Produkt am häufigsten verwendet wird. Für bestehende Produkte sollte die Annahme auf die vorhergehenden 12 Monate gestützt sein.

- (55) Vor Abschluss eines Kreditvertrags ist es unerlässlich, die Fähigkeit und Neigung des Verbrauchers zur Rückzahlung des Kredits zu bewerten und zu überprüfen. Bei dieser Kreditwürdigkeitsprüfung sollten sämtliche erforderlichen und relevanten Faktoren berücksichtigt werden, die die Fähigkeit eines Verbrauchers, über die Laufzeit des Kredits fällige Rückzahlungen zu leisten, beeinflussen könnten. Insbesondere sollte die Beurteilung der Fähigkeit des Verbrauchers zur Bedienung und vollständigen Rückzahlung des Kredits Überlegungen zu künftig erforderlichen Zahlungen oder Zahlungserhöhungen infolge einer negativen Amortisation oder aufgeschobener Tilgungs- oder Zinszahlungen einschließen; und es sollten weitere regelmäßige Ausgaben, Schulden und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten wie auch Einkommen, Ersparnisse und Vermögenswerte berücksichtigt werden. Zukünftige Ereignisse während der Laufzeit des vorgeschlagenen Kreditvertrags, wie ein verringertes Einkommen für den Fall, dass die Kreditlaufzeit in die Zeit des Ruhestands hineinreicht, oder gegebenenfalls ein Anstieg des Sollzinssatzes oder eine negative Entwicklung des Wechselkurses, sollten ausreichend berücksichtigt werden. Der Wert der Immobilie ist zwar ein wichtiges Element für die Festlegung der Summe des Kredits, die einem Verbraucher im Rahmen eines besicherten Kreditvertrags gewährt werden kann, der Schwerpunkt bei der Prüfung der Kreditwürdigkeit sollte aber auf die Fähigkeit des Verbrauchers gelegt werden, seinen Verpflichtungen gemäß dem Kreditvertrag nachzukommen. Folglich sollte die Möglichkeit, dass der Wert der Immobilie die Kreditsumme übersteigen könnte oder in Zukunft steigen könnte, in der Regel nicht als ausreichende Bedingung für die Gewährung des betreffenden Kredits gelten. Gleichwohl sollte der Kreditgeber diese Möglichkeit berücksichtigen können, wenn der Zweck des Kreditvertrags der Ausbau oder die Renovierung einer bestehenden Immobilie ist. Die Mitgliedstaaten sollten zusätzliche Leitlinien zu diesen oder zusätzlichen Kriterien und zu den bei der Prüfung der Kreditwürdigkeit eines Verbrauchers angewandten Methoden herausgeben können, indem beispielsweise Obergrenzen für das Verhältnis zwischen Kredithöhe und Objektwert oder Kredithöhe und Einkommen festgelegt werden, und sollten ermutigt werden, die Grundsätze des Rates für Finanzstabilität für bewährte Praktiken zur Kreditsicherung mittels Hypotheken auf Wohnimmobilien anzuwenden.
- (56) Für die unterschiedlichen Elemente, denen bei einer Kreditwürdigkeitsprüfung für bestimmte Arten von Kreditverträgen Rechnung getragen werden kann, können spezifische Bestimmungen erforderlich sein. Zum Beispiel sollten die Mitgliedstaaten in Bezug auf Kreditverträge bezüglich einer Immobilie, bei denen ausdrücklich angegeben wird, dass die Immobilie nicht als Haus, Wohnung oder sonstige Wohnstätte durch den Ver-

braucher oder ein Familienmitglied des Verbrauchers genutzt werden soll (Verträge über den Kauf zur Weitervermietung), festlegen können, dass die künftigen Mieteinnahmen bei der Prüfung der Fähigkeit des Verbrauchers zur Rückzahlung des Kredits berücksichtigt werden. In Mitgliedstaaten, in deren nationalen Rechtsvorschriften keine derartige Bestimmung enthalten ist, können die Kreditgeber entscheiden, eine vorsichtige Einschätzung der künftigen Mieteinnahmen einzubeziehen. Die Prüfung der Kreditwürdigkeit sollte nicht bedeuten, dass die Haftung für eine nachträgliche Nichteinhaltung der Verpflichtungen gemäß dem Kreditvertrag durch den Verbraucher auf den Kreditgeber übertragen wird.

- (57) Der Beschluss des Kreditgebers über die Kreditgewährung sollte im Einklang mit dem Ergebnis der Kreditwürdigkeitsprüfung stehen. Zum Beispiel sollte die Möglichkeit für den Kreditgeber, Dritten einen Teil des Kreditrisikos zu übertragen, nicht dazu führen, die Ergebnisse der Kreditwürdigkeitsprüfung zu missachten und mit einem Kreditnehmer einen Kreditvertrag zu schließen, der wahrscheinlich nicht in der Lage ist, den Kredit zurückzuzahlen. Die Mitgliedstaaten sollten dieses Prinzip umsetzen können, indem sie von den zuständigen Behörden verlangen, im Rahmen ihrer Aufsichts- und Kontrolltätigkeiten entsprechende Maßnahmen einzuleiten und die Verfahren der Kreditgeber bei der Kreditwürdigkeitsprüfung zu überwachen. Ein positiver Ausgang der Kreditwürdigkeitsprüfung sollte für den Kreditgeber jedoch keine Verpflichtung zur Gewährung des Kredits darstellen.
- (58) Im Einklang mit den vom Rat für Finanzstabilität aufgestellten Empfehlungen sollte die Prüfung der Kreditwürdigkeit auf Informationen über die finanzielle und wirtschaftliche Situation des Verbrauchers, einschließlich Einkommen und Ausgaben, beruhen. Diese Informationen können aus verschiedenen Quellen, unter anderem beim Verbraucher, eingeholt werden, und der Kreditgeber sollte diese Informationen ausreichend überprüfen, bevor er den Kredit gewährt. Diesbezüglich sollten die Verbraucher zur Erleichterung der Kreditwürdigkeitsprüfung Informationen verfügbar machen, weil ihnen ansonsten der gewünschte Kredit möglicherweise nicht gewährt wird, es sei denn, die Informationen können anderweitig eingeholt werden. Unbeschadet des privaten Vertragsrechts sollten die Mitgliedstaaten sicherstellen, dass Kreditgeber einen Kreditvertrag nicht kündigen können, weil sie nach Unterzeichnung des Kreditvertrags erkannt haben, dass die Prüfung der Kreditwürdigkeit nicht ordnungsgemäß durchgeführt wurde, weil die zum Zeitpunkt der Kreditwürdigkeitsprüfung vorliegenden Informationen unvollständig waren. Dies hindert die Mitgliedstaaten jedoch nicht daran, es Kreditgebern zu erlauben, den Kreditvertrag zu kündigen, wenn festgestellt werden kann, dass der Verbraucher zum Zeitpunkt der Kreditwürdigkeitsprüfung vorsätzlich fehlerhafte oder gefälschte Informationen bereitgestellt hat oder Informationen, die zu einer negativen Kreditwürdigkeitsbeurteilung geführt hätten, absichtlich nicht bereitgestellt hat oder wenn andere mit dem Unionsrecht vereinbare triftige Gründe vorliegen. Es wäre nicht angemessen, Sanktionen gegen Verbraucher zu verhängen, die nicht in der Lage sind, bestimmte Informationen oder Beurteilungen bereitzustellen, oder entschieden haben, den Antrag auf Gewährung des Kredits nicht weiterzuverfolgen; die Mitgliedstaaten sollten jedoch Sanktionen vor-

sehen können, wenn Verbraucher zur Erlangung einer positiven Beurteilung ihrer Kreditwürdigkeit bewusst unvollständige oder unrichtige Informationen bereitstellen, insbesondere weil eine vollständige und wahrheitsgemäße Auskunft eine negative Beurteilung ihrer Kreditwürdigkeit zur Folge hätte, und sie anschließend nicht in der Lage sind, die Vertragsbedingungen zu erfüllen.

- (59) 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 Laufzeit des Kredits nur abfragen können, um das Ausfallrisiko ermitteln und einschätzen zu können. Eine solche Abfrage der entsprechenden Kreditdatenbank sollte geeigneten Sicherheitsvorkehrungen unterliegen, um sicherzustellen, dass er für die Früherkennung und Bewältigung von Kreditrisiken im Interesse des Verbrauchers erfolgt und die Informationen nicht für die Zwecke von Geschäftsverhandlungen abgefragt werden. 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 Datenverkehr¹⁾ sollte der Verbraucher vor 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.
- (60) 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 des Kreditgebers als Kreditinstitut vorschreiben. Die Zugangsbedingungen, z.B. die Kosten des Zugangs zur Datenbank oder die Vorschrift, dass der Datenbank Informationen nach dem Grundsatz der Gegenseitigkeit bereitgestellt werden müssen, sollten weiterhin gelten. Es sollte den Mitgliedstaaten freistehen, festzulegen, ob in ihrem Hoheitsgebiet Kreditvermittler Zugang zu diesen Datenbanken erhalten können.
- (61) 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 mitteilen und ihm die Bezeichnung der konsultierten Datenbank sowie sämtliche anderen gemäß Richtlinie 95/46/EG erforderlichen Informationen bereitstellen, damit der Verbraucher sein Recht auf Zugang zu den ihn betreffenden verarbeiteten personenbezogenen Daten ausüben und diese, soweit gerechtfertigt, berichtigen, löschen oder sperren kann. Beruht eine Entscheidung zur Ablehnung eines Kreditantrags auf einer negativen Beurteilung der Kreditwürdigkeit, so sollte

¹⁾ **Amtl. Anm.:** ABl. L 281 vom 23.11.1995, S. 31.

der Kreditgeber den Verbraucher unverzüglich über die Ablehnung unterrichten. Es sollte den Mitgliedstaaten freigestellt sein, zu entscheiden, ob sie den Kreditgeber dazu verpflichten, weitere Erläuterungen zu den Gründen für die Ablehnung bereitzustellen. Der Kreditgeber sollte zu einer solchen Unterrichtung jedoch nicht verpflichtet sein, wenn diese nach anderem Unionsrecht, beispielsweise Bestimmungen über Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung, nicht zulässig wäre. Solche Informationen sollten nicht gegeben werden, wenn dies den Zielen der öffentlichen Ordnung oder der öffentlichen Sicherheit, wie der Verhütung, Ermittlung, Feststellung und Verfolgung von Straftaten, zuwiderlaufen würde.

- (62) Die Nutzung personenbezogener Daten im Rahmen der Prüfung der Kreditwürdigkeit eines Verbrauchers ist Gegenstand dieser Richtlinie. Zur Gewährleistung des Schutzes personenbezogener Daten sollte die Verarbeitung von Daten im Zusammenhang mit Kreditwürdigkeitsprüfungen den Bestimmungen der Richtlinie 95/46/EG unterliegen.
- (63) Das Anbieten von Beratung in Form einer individuellen Empfehlung ist eine gesonderte Tätigkeit, die mit anderen Aspekten der Gewährung oder Vermittlung von Krediten kombiniert werden kann, aber nicht muss. Um die Art der ihnen erbrachten Dienstleistungen verstehen zu können, sollten die Verbraucher deshalb darüber unterrichtet werden, ob Beratungsdienstleistungen erbracht werden bzw. erbracht werden können oder nicht erbracht werden und woraus diese Beratungsdienstleistungen bestehen. In Anbetracht der Bedeutung, die Verbraucher den Begriffen „Beratung“ und „Berater“ beimessen, sollten die Mitgliedstaaten die Verwendung dieser oder ähnlicher Begriffe untersagen können, wenn Beratungsdienstleistungen für Verbraucher erbracht werden. Es sollte dafür gesorgt werden, dass die Mitgliedstaaten Sicherheitsvorkehrungen festlegen, wenn eine Beratung als unabhängig beschrieben wird, um sicherzustellen, dass das Spektrum der jeweiligen Produkte und die Vergütungsregelungen den Erwartungen der Verbraucher an eine solche Beratung entsprechen.
- (64) Um sicherzustellen, dass dem Verbraucher Produkte vorgestellt werden, die seinen Bedürfnissen und persönlichen Umständen entsprechen, sollten Personen, die Beratungsdienstleistungen erbringen, bestimmte Standards einhalten. Beratungsdienstleistungen sollten auf einer fairen und hinreichend umfassenden Analyse der angebotenen Produkte (bei Erbringung durch Kreditgeber und gebundene Kreditvermittler) bzw. der auf dem Markt verfügbaren Produkte (bei Erbringung durch nicht gebundene Kreditvermittler) beruhen. Personen, die Beratungsdienstleistungen erbringen, sollten die Möglichkeit haben, sich auf bestimmte „Nischenprodukte“ wie Überbrückungskredite zu spezialisieren, sofern sie ein Spektrum von Produkten innerhalb dieser bestimmten „Nische“ in Betracht ziehen und ihre Spezialisierung auf diese „Nischenprodukte“ dem Verbraucher gegenüber deutlich gemacht wird. Auf jeden Fall sollten Kreditgeber und Kreditvermittler den Verbraucher darüber informieren, ob sich ihre Beratungstätigkeit nur auf die eigene Produktpalette oder auf ein weites Spektrum von Produkten auf dem Markt erstreckt, um sicherzustellen, dass der Verbraucher die Grundlage für eine Empfehlung versteht.

- (65) Beratungsdienstleistungen sollten auf einem ordnungsgemäßen Verständnis der finanziellen Situation, Präferenzen und Ziele des Verbrauchers beruhen und sich auf die erforderlichen aktuellen Informationen und realistischen Annahmen bezüglich der Risiken für die Lebensumstände des Verbrauchers während der Laufzeit des Kreditvertrags stützen. Die Mitgliedstaaten sollten klarstellen können, wie die Eignung eines bestimmten Produkts im Rahmen der Beratungsdienstleistungen zu beurteilen ist.
- (66) Die Fähigkeit eines Verbrauchers, den Kredit vor Ablauf des Kreditvertrags zurückzuzahlen, kann eine wichtige Rolle bei der Förderung des Wettbewerbs im Binnenmarkt und der Freizügigkeit der Unionsbürger spielen sowie dazu beitragen, die erforderliche Flexibilität während der Laufzeit des Kreditvertrags zu gewähren, um die Finanzstabilität im Einklang mit den Empfehlungen des Rates für Finanzstabilität zu fördern. Allerdings bestehen erhebliche Unterschiede zwischen den nationalen Grundsätzen und Bedingungen, unter denen Verbraucher ihren Kredit zurückzahlen 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 vertrauensvoll Angebote vergleichen können, um das Produkt zu finden, das ihren Erfordernissen am besten entspricht. Deshalb sollten die Mitgliedstaaten entweder durch Rechtsvorschriften oder auf andere Weise, z.B. mittels Vertragsbestimmungen, gewährleisten, dass die Verbraucher ein 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 unterschiedliche Behandlung oder Beschränkungen hinsichtlich der Umstände, unter denen dieses Recht ausgeübt werden kann, betreffen. 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 berechtigtes Interesse vorliegt, das von dem jeweiligen Mitgliedstaat zu spezifizieren ist. Ein solches berechtigtes Interesse kann beispielsweise bei Scheidung oder Arbeitslosigkeit gegeben sein. In den von den Mitgliedstaaten festgelegten Bedingungen kann vorgesehen werden, 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. In den Fällen, in denen die Mitgliedstaaten vorsehen, dass der Kreditgeber Anspruch auf eine Entschädigung hat, sollte es eine faire und objektiv gerechtfertigte Entschädigung für etwaige Kosten in unmittelbarem Zusammenhang mit der vorzeitigen Rückzahlung des Kredits im Einklang mit den nationalen Entschädigungsvorschriften sein. Die Entschädigung darf den finanziellen Verlust des Kreditgebers nicht übersteigen.

- (67) Es ist sicherzustellen, dass ausreichende Transparenz gegeben ist, um für Verbraucher Klarheit bezüglich der Art der Verpflichtungen, die im Interesse der Wahrung der Finanzstabilität eingegangen werden, und bezüglich der Bereiche herzustellen, in denen während der Laufzeit des Kreditvertrags Flexibilität besteht. Verbraucher sollten sowohl während des Vertragsverhältnisses als auch im vorvertraglichen Stadium Informationen über den Sollzinssatz erhalten. Die Mitgliedstaaten sollten Beschränkungen oder Verbote einseitiger Änderungen des Sollzinssatzes durch den Kreditgeber aufrechterhalten oder einführen können. Die Mitgliedstaaten sollten vorsehen können, dass der Verbraucher im Fall einer Änderung des Sollzinssatzes Anspruch darauf hat, einen aktualisierten Tilgungsplan zu erhalten.
- (68) 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 Union tätig zu werden, beeinträchtigt das ordnungsgemäße Funktionieren des Binnenmarks 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 Dienstleistungsniveau zu gewährleisten.
- (69) Kreditvermittler sollten, bevor sie ihre Tätigkeit ausüben dürfen, von der zuständigen Behörde ihres Herkunftsmitgliedstaats einem Zulassungsverfahren unterzogen werden und einer laufenden Aufsicht unterliegen, um sicherzustellen, dass sie strenge berufliche Anforderungen zumindest in Bezug auf ihre Fähigkeiten, guten Leumund und Berufshaftpflichtschutz erfüllen. Entsprechende Vorschriften sollten zumindest auf Ebene des Instituts gelten. Die Mitgliedstaaten können jedoch klarstellen, ob diese Anforderungen in Bezug auf die Zulassung auch für einzelne Mitarbeiter des Kreditvermittlers gelten. Der Herkunftsmitgliedstaat kann zusätzliche Anforderungen vorsehen, z.B. dass die Anteilseigner des Kreditvermittlers einen guten Leumund haben müssen oder dass ein gebundener Kreditvermittler nur an einen Kreditgeber gebunden sein darf, sofern diese verhältnismäßig und mit dem übrigen Unionsrecht vereinbar sind. Die einschlägigen Angaben über zugelassene Kreditvermittler sollten in ein öffentliches Register eingetragen werden. Gebundene Kreditvermittler, die ausschließlich für einen einzigen Kreditgeber unter dessen unbeschränkter und vorbehaltloser Verantwortung tätig sind, sollten durch die zuständige Behörde unter der Verantwortung des Kreditgebers, für den sie tätig sind zugelassen werden können. Die Mitgliedstaaten sollten das Recht haben, Beschränkungen hinsichtlich der Rechtsform bestimmter Kreditvermittler aufrechtzuerhalten oder einzuführen, d.h. ob sie ausschließlich als juristische oder natürliche Personen handeln dürfen. Es sollte den Mitgliedstaaten freigestellt sein, zu entscheiden, ob alle Kreditvermittler in ein einziges Register eingetragen werden oder ob getrennte Register für gebundene und für unabhängige Kreditvermittler erforder-

lich sind. Außerdem sollte es den Mitgliedstaaten freigestellt sein, Beschränkungen bezüglich der Möglichkeit aufrechtzuerhalten oder einzuführen, dass Kreditvermittler, die an einen oder mehrere Kreditgeber gebunden sind, den Verbrauchern Entgelte in Rechnung stellen.

- (70) In einigen Mitgliedstaaten können die Kreditvermittler entscheiden, auf benannte Vertreter zur Ausübung von Tätigkeiten in ihrem Namen zurückzugreifen. Die Mitgliedstaaten sollten die Möglichkeit haben, die in dieser Richtlinie festgelegte besondere Regelung für benannte Vertreter anzuwenden. Es sollte den Mitgliedstaaten jedoch freigestellt sein, keine solche Regelung einzuführen oder andere Einrichtungen dazu zu ermöglichen, eine Rolle auszuüben, die mit der eines benannten Vertreters vergleichbar ist, sofern diese Einrichtungen derselben Regelung unterliegen wie Kreditvermittler. Die in dieser Richtlinie dargelegten Vorschriften über benannte Vertreter verpflichten die Mitgliedstaaten nicht dazu, benannten Vertretern die Tätigkeit in ihrem Zuständigkeitsgebiet zu gestatten, es sei denn, diese benannten Vertreter gelten als Kreditvermittler im Sinne dieser Richtlinie.
- (71) Damit gewährleistet wird, dass Kreditvermittler einer effektiven Beaufsichtigung durch die zuständigen Behörden unterliegen, sollte ein Kreditvermittler, der eine juristische Person ist, in dem Mitgliedstaat zugelassen werden, in dem er seinen eingetragenen Sitz hat. Ein Kreditvermittler, der keine juristische Person ist, sollte in dem Mitgliedstaat zugelassen werden, in dem sich seine Hauptverwaltung befindet. Im Übrigen sollten die Mitgliedstaaten verlangen, dass die Hauptverwaltung eines Kreditvermittlers sich stets in seinem Herkunftsmitgliedstaat befindet und dass er dort tatsächlich tätig ist.
- (72) Die Zulassungsanforderungen sollten es den Kreditvermittlern ermöglichen, 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 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. Diese Richtlinie bietet zwar einen Rahmen für die unionsweite Tätigkeit aller zugelassenen Kreditvermittler, einschließlich der an einen einzigen Kreditgeber gebundenen Kreditvermittler, doch sie bietet keinen solchen Rahmen für benannte Vertreter. Das bedeutet, dass benannte Vertreter, die in einem anderen Mitgliedstaat tätig sein möchten, die in dieser Richtlinie dargelegten Anforderungen für die Zulassung von Kreditvermittlern einhalten müssten.
- (73) In einigen Mitgliedstaaten können Kreditvermittler ihre Tätigkeit in Bezug auf von Nichtkreditinstituten und Kreditinstituten angebotene Kreditverträge ausüben. Grundsätzlich sollten zugelassene Kreditvermittler im gesamten Gebiet der Union tätig sein dürfen. Die Zulassung durch die zuständigen Behörden des Herkunftsmitgliedstaats sollte es Kreditvermittlern jedoch nicht erlauben, ihre Dienste in Bezug auf Kreditverträge anzubieten, die einem Verbraucher von Nichtkreditinstituten in einem Mitgliedstaat angeboten werden, in dem solche Nichtkreditinstitute nicht tätig sein dürfen.

- (74) Die Mitgliedstaaten sollten bestimmen können, dass Personen, die nur gelegentlich Kreditvermittlungstätigkeiten im Zuge ihrer Berufstätigkeit ausüben, wie Rechtsanwälte oder Notare, nicht dem in dieser Richtlinie festgelegten Zulassungsverfahren unterliegen, sofern ihre berufliche Tätigkeit reguliert ist und die einschlägigen Vorschriften nicht die gelegentliche Ausübung von Kreditvermittlungstätigkeiten untersagen. Diese Ausnahme von dem in dieser Richtlinie dargelegten Zulassungsverfahren sollte jedoch bedeuten, dass diese Personen nicht von der in dieser Richtlinie vorgesehenen Pass-Regelung profitieren können. Personen, die im Zuge ihrer beruflichen Tätigkeit lediglich gelegentlich einen Verbraucher mit einem Kreditgeber bzw. Kreditvermittler in Kontakt bringen oder sie an diese verweisen, z.B. indem sie den Verbraucher auf die Existenz eines bestimmten Kreditgebers bzw. Kreditvermittlers oder eine von diesem Kreditgeber bzw. Kreditvermittler angebotene Art von Produkt aufmerksam machen – ohne weitere Werbung und ohne Teilnahme an der Vorstellung, dem Angebot, den Vorbereitungsarbeiten oder dem Abschluss des Kreditvertrags – sollten nicht als Kreditvermittler im Sinne dieser Richtlinie betrachtet werden. Noch sollten Kreditnehmer, die lediglich einen Kreditvertrag im Rahmen eines Abtretungsprozesses an einen Verbraucher übertragen, ohne dabei irgendeine andere Kreditvermittlungstätigkeit auszuüben, als Kreditvermittler im Sinne dieser Richtlinie betrachtet werden.
- (75) Um einheitliche Rahmenbedingungen für die Kreditgeber zu gewährleisten und die Finanzstabilität zu stärken, sollten die Mitgliedstaaten bis zu einer weiteren Harmonisierung sicherstellen, dass geeignete Maßnahmen im Hinblick auf die Zulassung und Beaufsichtigung von Nichtkreditinstituten, die Wohnimmobilienkreditverträge anbieten, getroffen werden. Gemäß dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit sollten in dieser Richtlinie keine detaillierten Bedingungen für die Zulassung und Beaufsichtigung von Kreditgebern festgelegt werden, die solche Kreditverträge anbieten und die keine Kreditinstitute im Sinne der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Juni 2013 über Aufsichtsanforderungen an Kreditinstitute und Wertpapierfirmen¹⁾ sind. Die Anzahl solcher Institute, die in der Union 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 keine Einführung eines Passes für solche Institute in dieser Richtlinie vorgesehen werden.
- (76) 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.
- (77) Die Verbraucher sollten zur Beilegung der aus den Rechten und Pflichten gemäß dieser Richtlinie zwischen Kreditgebern und Verbrauchern sowie zwischen Kreditvermittlern und Verbrauchern möglicherweise erwachsenden Streitigkeiten Zugang zu außergerichtlichen Beschwerde-

¹⁾ **Amtl. Anm.:** ABl. L 176 vom 27.6.2013, S. 1.

und Rechtsbehelfsverfahren haben. Die Mitgliedstaaten sollten dafür Sorge tragen, dass die Teilnahme an solchen alternativen Streitbeilegungsverfahren für die Kreditgeber und Kreditvermittler nicht fakultativ ist. Um ein reibungsloses Funktionieren der alternativen Streitbeilegungsverfahren in Fällen von grenzüberschreitender Tätigkeit sicherzustellen, sollten die Mitgliedstaaten die für außergerichtliche Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren zuständigen Behörden zur Zusammenarbeit verpflichten und ermutigen. In diesem Zusammenhang sollten die für außergerichtliche Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren zuständigen Behörden der Mitgliedstaaten ermutigt werden, am FIN-NET teilzunehmen, einem Netz für die außergerichtliche Streitbeilegung im Bereich Finanzdienstleistungen für Streitigkeiten zwischen Verbrauchern und Finanzdienstleistungserbringern.

- (78) Um eine kohärente Harmonisierung sicherzustellen und den Entwicklungen auf den Märkten für Kreditverträge, der Evolution von Kreditprodukten sowie der Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen und um bestimmte Anforderungen dieser Richtlinie näher zu bestimmen, sollte der Kommission die Befugnis übertragen werden, Rechtsakte gemäß Artikel 290 AEUV in Bezug auf die Änderung des Standardwortlauts oder der Hinweise zum Ausfüllen des ESIS-Merkblatts sowie zur Änderung der Anmerkungen oder zur Aktualisierung der Annahmen zur Berechnung des effektiven Jahreszinseszins zu erlassen. Es ist von besonderer Wichtigkeit, dass die Kommission im Zuge ihrer Vorbereitungsarbeit angemessene Konsultationen, auch auf der Ebene von Sachverständigen, durchführt. Bei der Vorbereitung und Ausarbeitung delegierter Rechtsakte sollte die Kommission sicherstellen, dass die einschlägigen Dokumente dem Europäischen Parlament und dem Rat gleichzeitig, rechtzeitig und auf angemessene Weise übermittelt werden.
- (79) Um Kreditvermittlern die grenzübergreifende Erbringung ihrer Dienstleistungen zu erleichtern, sowie für die Zwecke der Zusammenarbeit, des Informationsaustauschs und der Beilegung von Streitigkeiten zwischen zuständigen Behörden sollte es sich bei den für die Zulassung von Kreditvermittlern zuständigen Behörden um die der Beaufsichtigung durch die Europäische Aufsichtsbehörde (Europäische Bankenaufsichtsbehörde – EBA) unterstehenden Behörden gemäß der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. November 2010 zur Errichtung einer Europäischen Aufsichtsbehörde (Europäische Bankenaufsichtsbehörde)¹⁾ oder andere nationale Behörden handeln, sofern diese zum Zweck der Ausübung ihrer Aufgaben gemäß dieser Richtlinie mit den der Beaufsichtigung durch die EBA unterstehenden Behörden zusammenarbeiten.
- (80) Die Mitgliedstaaten sollten die zuständigen Behörden benennen, die ermächtigt sind, die Durchsetzung dieser Richtlinie sicherzustellen, und sie sollten gewährleisten, dass den betreffenden Behörden die für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben erforderlichen Ermittlungs- und Durchsetzungsbefugnisse übertragen sowie angemessene Mittel bereitgestellt werden. Die zuständigen Behörden könnten im Hinblick auf bestimmte Aspekte dieser Richtlinie im Wege eines Antrags an die Gerichte, die für

¹⁾ **Amtl. Anm.:** ABl. L 331 vom 15.12.2010, S. 12.

den Erlass der rechtlichen Entscheidung zuständig sind, gegebenenfalls auch im Wege eines Rechtsmittels, handeln. Dies könnte es den Mitgliedstaaten – insbesondere wenn Bestimmungen dieser Richtlinie in das Zivilrecht umgesetzt werden – ermöglichen, die Durchsetzung dieser Bestimmungen den vorstehend genannten Stellen und den Gerichten zu überlassen. Die Mitgliedstaaten sollten für die Durchsetzung der vielfältigen Verpflichtungen gemäß dieser Richtlinie mehrere zuständige Behörden benennen können. So könnten die Mitgliedstaaten beispielsweise in Bezug auf einige Bestimmungen zuständige Behörden für die Durchsetzung des Verbraucherschutzes benennen, während sie für andere Bestimmungen Aufsichtsbehörden benennen könnten. Die Möglichkeit, mehrere zuständige Behörden zu benennen, sollte die in dieser Richtlinie vorgesehenen Pflichten einer laufenden Beaufsichtigung und der Zusammenarbeit zwischen den zuständigen Behörden nicht beeinträchtigen.

- (81) 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. Im Rahmen dieser Überprüfung sollten unter anderem die Einhaltung und die Auswirkungen dieser Richtlinie bewertet sowie beurteilt werden, ob der Geltungsbereich der Richtlinie weiterhin angemessen ist; außerdem sollte die Bereitstellung von Kreditverträgen durch Nichtkreditinstitute analysiert, die Notwendigkeit weiterer Maßnahmen, einschließlich eines Passes für Nichtkreditinstitute, sowie die Notwendigkeit der Einführung weiterer Rechte und Pflichten in Bezug auf die nachvertragliche Phase von Kreditverträgen untersucht werden.
- (82) Alleinige Maßnahmen der Mitgliedstaaten werden wahrscheinlich zu einem uneinheitlichen Regelwerk führen, das das Funktionieren des Binnenmarkts untergraben oder neue Hindernisse schaffen könnte. Da das Ziel dieser Richtlinie, nämlich die Schaffung eines wirksamen und von Wettbewerb geprägten Binnenmarkts für Wohnimmobilienkreditverträge verbunden mit einem hohen Verbraucherschutzniveau, auf Ebene der Mitgliedstaaten nicht ausreichend verwirklicht werden kann und daher im Interesse der Wirksamkeit der Maßnahme besser auf Unions-ebene zu verwirklichen ist, kann die Union im Einklang mit dem in Artikel 5 des Vertrags über die Europäische Union 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.
- (83) Die Mitgliedstaaten können entscheiden, bestimmte von dieser Richtlinie erfasste Aspekte durch das Aufsichtsrecht in nationales Recht umzusetzen, z.B. die Prüfung der Kreditwürdigkeit des Verbrauchers, während andere Aspekte durch das Zivil- oder das Strafrecht in nationales Recht umgesetzt werden, z.B. die Pflicht zur verantwortungsvollen Kreditaufnahme.
- (84) Gemäß der Gemeinsamen Politischen Erklärung der Mitgliedstaaten und der Kommission zu erläuternden Dokumenten vom 28. September

2011¹⁾ haben sich die Mitgliedstaaten verpflichtet, in begründeten Fällen zusätzlich zur Mitteilung ihrer Umsetzungsmaßnahmen ein oder mehrere Dokumente zu übermitteln, in denen der Zusammenhang zwischen den Bestandteilen einer Richtlinie und den entsprechenden Teilen nationaler Umsetzungsinstrumente erläutert wird. In Bezug auf diese Richtlinie hält der Gesetzgeber die Übermittlung derartiger Dokumente für gerechtfertigt.

(85) Der Europäische Datenschutzbeauftragte hat am 25. Juli 2011 eine Stellungnahme²⁾ gemäß Artikel 28 Absatz 2 der Verordnung (EG) Nr. 45/2001 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Dezember 2000 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten durch die Organe und Einrichtungen der Gemeinschaft zum freien Datenverkehr³⁾ vorgelegt –

HABEN FOLGENDE RICHTLINIE ERLASSEN:

Kapitel 1. Gegenstand, Geltungsbereich, Begriffsbestimmungen und zuständige Behörden

Art. 1 Gegenstand. Mit dieser Richtlinie wird ein gemeinsamer Rahmen zur Regelung bestimmter Aspekte der Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Mitgliedstaaten für mit Verbrauchern geschlossene grundpfandrechtlich besicherte Kreditverträge oder andere Wohnimmobilienkreditverträge festgelegt, wozu auch eine Verpflichtung gehört, vor der Gewährung eines Kredits eine Kreditwürdigkeitsprüfung durchzuführen; dieser Rahmen soll als Grundlage für die Ausarbeitung wirksamer Kreditvergabestandards im Zusammenhang mit Wohnimmobilien in den Mitgliedstaaten und für bestimmte aufsichtsrechtliche Anforderungen, einschließlich für die Niederlassung und Beaufsichtigung von Kreditvermittlern, benannten Vertretern und Nichtkreditinstituten, dienen.

Art. 2 Maß der Harmonisierung. (1) Diese Richtlinie hindert die Mitgliedstaaten nicht daran, strengere Bestimmungen zum Zweck des Verbraucherschutzes beizubehalten oder einzuführen, sofern diese Bestimmungen mit ihren Pflichten nach dem Unionsrecht übereinstimmen.

(2) Ungeachtet des Absatzes 1 dürfen die Mitgliedstaaten keine Bestimmungen in ihrem nationalen Recht beibehalten oder einführen, die von den Bestimmungen des Artikels 14 Absatz 2, des Anhangs II Teil A in Bezug auf einheitliche vorvertragliche Informationen durch ein „Europäisches standardisiertes Merkblatt“ (European Standardised Information Sheet, ESIS-Merkblatt) sowie des Artikels 17 Absätze 1 bis 5, Absatz 7 und Absatz 8 sowie des Anhangs I in Bezug auf einen gemeinsamen, konsistenten unionsweiten Standard für die Berechnung des effektiven Jahreszinses abweichen.

Art. 3 Geltungsbereich. (1) Diese Richtlinie gilt für

¹⁾ Amtl. Anm.: ABl. C 369 vom 17.12.2011, S. 14.

²⁾ Amtl. Anm.: ABl. C 377 vom 23.12.2011, S. 5.

³⁾ Amtl. Anm.: ABl. L 8 vom 12.1.2001, S. 1.

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 besichert sind und

b) Kreditverträge, die für den Erwerb oder die Erhaltung von Eigentumsrechten an einem Grundstück oder einem bestehenden oder geplanten Gebäude bestimmt sind.

(2) Diese Richtlinie gilt nicht für

a) Immobilienverzehrskreditverträge, bei denen der Kreditgeber

i) pauschale oder regelmäßige Zahlungen leistet oder andere Formen der Kredittilgung vornimmt und damit im Gegenzug einen Betrag aus dem künftigen Erlös des Verkaufs einer Wohnimmobilie erhält oder ein Recht an einer Wohnimmobilie erwirbt, und

ii) erst dann eine Rückzahlung fordert, wenn im Leben des Verbrauchers ein oder mehrere von den Mitgliedstaaten festgelegte Ereignisse eintreten, außer der Verbraucher verstößt gegen die Vertragsbestimmungen, was dem Kreditgeber erlaubt, den Kreditvertrag zu kündigen;

b) Kreditverträge, 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;

c) Kreditverträge ohne Zinsen und sonstige Gebühren außer denen, die unmittelbar auf den mit der Besicherung des Kredits verbundenen Kosten beruhen;

d) Kreditverträge in Form von Überziehungsmöglichkeiten, bei denen der Kredit binnen eines Monats zurückzuzahlen ist;

e) Kreditverträge, die Ergebnis eines Vergleichs vor einem Richter oder einer anderen gesetzlich befugten Stelle sind;

f) Kreditverträge, die die unentgeltliche Stundung einer bestehenden Forderung zum Gegenstand haben und nicht unter den Geltungsbereich von Absatz 1 Buchstabe a fallen.

(3) Die Mitgliedstaaten können beschließen, die folgenden Bestimmungen nicht anzuwenden:

a) bei Verbraucherkreditverträgen, die durch eine Hypothek oder eine vergleichbare Sicherheit, die in einem Mitgliedstaat gewöhnlich für Wohnimmobilien genutzt wird, oder durch ein Recht an Wohnimmobilien besichert sind und die nicht für den Erwerb oder die Erhaltung des Rechts an Wohnimmobilien bestimmt sind, die Artikel 11 und 14 und Anhang II, sofern die Mitgliedstaaten für diese Kreditverträge die Artikel 4 und 5 und die Anhänge II und III der Richtlinie 2008/48/EG¹⁾ anwenden;

b) bei Kreditverträgen für den Erwerb einer Immobilie, in denen festgehalten ist, dass die Immobilie zu keinem Zeitpunkt als Haus, Wohnung oder sonstige Wohnstätte durch den Verbraucher oder ein Familienmitglied des Verbrauchers genutzt werden kann und dass sie auf der Grundlage eines

¹⁾ Nr. 15.

Mietvertrags als Haus, Wohnung oder sonstige Wohnstätte genutzt werden soll, die vorliegende Richtlinie;

- c) bei Kreditverträgen, die Kredite zum Gegenstand haben, die einem begrenzten Kundenkreis im Rahmen gesetzlicher Bestimmungen im Gemeinwohlinteresse gewährt werden, sei es zinslos oder zu einem niedrigeren als dem marktüblichen Sollzinssatz oder zu anderen, für den Verbraucher günstigeren als den marktüblichen Bedingungen und zu Zinssätzen, die nicht über den marktüblichen Sollzinssätzen liegen, die vorliegende Richtlinie;
- d) bei Überbrückungsdarlehen die vorliegende Richtlinie;
- e) bei Kreditverträgen, bei denen es sich beim Kreditgeber um eine Organisation innerhalb des Geltungsbereichs von Artikel 2 Absatz 5 der Richtlinie 2008/48/EG handelt, die vorliegende Richtlinie.

(4) Die Mitgliedstaaten, die die Möglichkeit gemäß Absatz 3 Buchstaben b in Anspruch nehmen stellen sicher, dass für diese Art von Kredit auf nationaler Ebene ein angemessener Rahmen angewandt wird.

(5) Die Mitgliedstaaten, die die Möglichkeit gemäß Absatz 3 Buchstaben c oder e in Anspruch nehmen, stellen sicher, dass eine angemessene alternative Regelung angewandt wird, mit der sichergestellt wird, dass die Verbraucher in der vorvertraglichen Phase rechtzeitig über die Hauptmerkmale, Risiken und Kosten solcher Kreditverträge informiert werden und dass die Werbung für solche Kreditverträge den Kriterien der Redlichkeit und Eindeutigkeit genügt und nicht irreführend ist.

Art. 4 Begriffsbestimmungen. Für die Zwecke dieser Richtlinie bezeichnet der Ausdruck

- 1. „Verbraucher“ einen Verbraucher im Sinne von Artikel 3 Buchstabe a der Richtlinie 2008/48/EG¹⁾;
- 2. „Kreditgeber“ eine natürliche oder juristische Person, die in Ausübung ihrer gewerblichen oder beruflichen Tätigkeit einen in den Geltungsbereich gemäß Artikel 3 fallenden Kredit gewährt oder zu gewähren verspricht;
- 3. „Kreditvertrag“ einen Vertrag, bei dem ein Kreditgeber einem Verbraucher einen in den Geltungsbereich gemäß Artikel 3 fallenden Kredit in Form eines Zahlungsaufschubs, eines Darlehens oder einer sonstigen ähnlichen Finanzierungshilfe gewährt oder zu gewähren verspricht;
- 4. „Nebenleistung“ eine Dienstleistung, die dem Verbraucher im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag angeboten wird;
- 5. „Kreditvermittler“ eine natürliche oder juristische Person, die nicht als Kreditgeber oder Notar handelt und die nicht lediglich einen Verbraucher direkt oder indirekt mit einem Kreditgeber oder Kreditvermittler in Kontakt bringt, und die in Ausübung ihrer gewerblichen oder beruflichen Tätigkeit gegen eine Vergütung, die aus einer Geldzahlung oder einem sonstigen vereinbarten wirtschaftlichen Vorteil bestehen kann,
 - a) Verbrauchern Kreditverträge vorstellt oder anbietet,

¹⁾Nr. 15.

- b) Verbrauchern bei anderen als den unter Buchstabe a genannten Vorarbeiten oder anderen vorvertraglichen administrativen Tätigkeiten zum Abschluss von Kreditverträgen behilflich ist oder
- c) für den Kreditgeber mit Verbrauchern Kreditverträge abschließt;
6. „Gruppe“ eine Gruppe von Kreditgebern, die zum Zweck der Erstellung eines konsolidierten Abschlusses im Sinne der Richtlinie 2013/34/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Juni 2013 über den Jahresabschluss, den konsolidierten Abschluss und damit verbundene Berichte von Unternehmen bestimmter Rechtsformen¹⁾ zu konsolidieren sind;
7. „gebundener Kreditvermittler“ einen Kreditvermittler, der im Namen und unter der unbeschränkten und vorbehaltlosen Verantwortung
- a) nur eines Kreditgebers,
b) nur einer Gruppe oder
c) einer Zahl von Kreditgebern oder Gruppen, die auf dem Markt keine Mehrheit darstellt, handelt;
8. „benannter Vertreter“ eine natürliche oder juristische Person, die die unter Nummer 5 genannten Tätigkeiten ausübt und die im Namen und unter der unbeschränkten und vorbehaltlosen Verantwortung nur eines einzigen Kreditvermittlers handelt;
9. „Kreditinstitut“ Kreditinstitute im Sinne des Artikels 4 Absatz 1 Nummer 1 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013;
10. „Nichtkreditinstitut“ alle Kreditgeber, bei denen es sich nicht um ein Kreditinstitut handelt;
11. „Personal“
- a) alle natürlichen Personen, die für den Kreditgeber oder den Kreditvermittler arbeiten und direkt an den unter diese Richtlinie fallenden Tätigkeiten mitwirken oder im Zuge der Ausübung der unter diese Richtlinie fallenden Tätigkeiten Kontakte zu Verbrauchern haben,
b) alle natürlichen Personen, die für einen bestellten Vertreter arbeiten und im Zuge der Ausübung der unter diese Richtlinie fallenden Tätigkeiten Kontakte zu Verbrauchern haben,
c) alle natürlichen Personen, die den unter den Buchstaben a und b genannten natürlichen Personen unmittelbar vorstehen oder diese beaufsichtigen;
12. „Gesamtkreditbetrag“ den Gesamtkreditbetrag im Sinne von Artikel 3 Buchstabe l der Richtlinie 2008/48/EG;
13. „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 einschließlich der Kosten für die Immobilienbewertung – sofern eine solche Bewertung für die Gewährung des Kredits erforderlich ist –, jedoch ausschließlich der Gebühren für die Eintragung der Eigentumsübertragung in das Grundbuch. Ausgenommen davon sind alle Entgelte, die der Verbraucher für die Nichteinhaltung der im Kreditvertrag festgelegten Verpflichtungen zahlen muss;

¹⁾ **Amtl. Anm.:** ABl. L 182 vom 29.6.2013, S. 19.

14. „vom Verbraucher zu zahlender Gesamtbetrag“ den vom Verbraucher zu zahlenden Gesamtbetrag im Sinne von Artikel 3 Buchstabe h der Richtlinie 2008/48/EG;
15. „effektiver Jahreszins“ die Gesamtkosten des Kredits für den Verbraucher, ausgedrückt als jährlicher Prozentsatz des Gesamtkreditbetrags, soweit zutreffend einschließlich der Kosten gemäß Artikel 17 Absatz 2, die 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 herstellen;
16. „Sollzinssatz“ den Sollzinssatz im Sinne von Artikel 3 Buchstabe j der Richtlinie 2008/48/EG;
17. „Kreditwürdigkeitsprüfung“ die Bewertung der Aussicht, dass den Schuldverpflichtungen aus dem Kreditvertrag nachgekommen wird;
18. „dauerhafter Datenträger“ einen dauerhaften Datenträger im Sinne von Artikel 3 Buchstabe m der Richtlinie 2008/48/EG;
19. „Herkunftsmitgliedstaat“,
 - a) wenn der Kreditgeber oder Kreditvermittler eine natürliche Person ist, den Mitgliedstaat, in dem ihre Hauptniederlassung liegt,
 - b) 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 nationalen Recht keinen satzungsmäßigen Sitz hat, den Mitgliedstaat, in dem ihr Hauptverwaltungssitz liegt;
20. „Aufnahmemitgliedstaat“ den anderen Mitgliedstaat als den Herkunftsmitgliedstaat, in dem der Kreditgeber oder Kreditvermittler eine Zweigniederlassung hat oder Dienstleistungen erbringt;
21. „Beratungsdienstleistungen“ die Erteilung individueller Empfehlungen an einen Verbraucher in Bezug auf ein oder mehrere Geschäfte im Zusammenhang mit Kreditverträgen, die eine von der Gewährung eines Kredits und von der in Nummer 5 genannten Kreditvermittlungstätigkeit getrennte Tätigkeit darstellt;
22. „zuständige Behörde“ eine Behörde, die von einem Mitgliedstaat gemäß Artikel 5 als zuständig benannt wurde;
23. „Überbrückungsdarlehen“ einen Kreditvertrag, der entweder keine feste Laufzeit hat oder innerhalb von zwölf Monaten zurückzuzahlen ist und der vom Verbraucher zur Überbrückung des Zeitraums während des Übergangs zu einer anderen finanziellen Vereinbarung für die Immobilie genutzt wird;
24. „Eventualverpflichtung oder Garantie“ einen Kreditvertrag, der als Garantie für ein anderes getrenntes, aber im Zusammenhang stehendes Geschäft dient und bei dem das mit einer Immobilie besicherte Kapital nur in Anspruch genommen wird, wenn ein oder mehrere im Vertrag angegebene Fälle eintreten;
25. „Kreditvertrag mit Wertbeteiligung“ einen Kreditvertrag, bei dem das zurückzuzahlende Kapital auf einem vertraglich festgelegten Prozentsatz

des Werts der Immobilie zum Zeitpunkt der Rückzahlung oder Rückzahlungen des Kapitals beruht;

26. „Kopplungsgeschäft“ das Angebot oder den Abschluss eines Kreditvertrags in einem Paket gemeinsam mit anderen gesonderten Finanzprodukten oder -dienstleistungen, bei dem der Kreditvertrag nicht separat von dem Verbraucher abgeschlossen werden kann;
27. „Bündelungsgeschäft“ das Angebot oder den Abschluss eines Kreditvertrags in einem Paket gemeinsam mit anderen gesonderten Finanzprodukten oder -dienstleistungen, bei dem der Kreditvertrag separat von dem Verbraucher abgeschlossen werden kann, jedoch nicht zwangsläufig zu den gleichen Bedingungen, zu denen er mit den Nebenleistungen gebündelt angeboten wird;
28. „Fremdwährungskredit“ einen Kreditvertrag, bei dem der Kredit
 - a) auf eine andere Währung lautet als die, in der der Verbraucher sein Einkommen bezieht oder die Vermögenswerte hält, aus denen der Kredit zurückgezahlt werden soll, oder
 - b) auf eine andere Währung als die Währung des Mitgliedstaats lautet, in welchem der Verbraucher seinen Wohnsitz hat.

Art. 5 Zuständige Behörden. (1) Die Mitgliedstaaten benennen die nationalen zuständigen Behörden, die ermächtigt sind, die Anwendung und Durchsetzung dieser Richtlinie sicherzustellen, und sie gewährleisten, dass die betreffenden Behörden die Ermittlungs- und Durchsetzungsbefugnisse und die angemessene Ausstattung erhalten, die für die effiziente und wirksame Wahrnehmung ihrer Aufgaben erforderlich sind.

¹Bei den Behörden gemäß Unterabsatz 1 muss es sich entweder um staatliche Stellen oder um Einrichtungen handeln, die nach nationalem Recht oder von nach nationalem Recht ausdrücklich dazu befugten staatlichen Stellen anerkannt sind. ²Es darf sich dabei nicht um Kreditgeber, Kreditvermittler oder benannte Vertreter handeln.

(2) ¹Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass die zuständigen Behörden, alle Personen, die für die zuständigen Behörden tätig sind oder waren, sowie die von den zuständigen Behörden beauftragten Prüfer und Sachverständigen dem Berufsgeheimnis unterliegen. ²Vertrauliche Informationen, die sie in ihrer beruflichen Eigenschaft erhalten, dürfen an keine Person oder Behörde weitergegeben werden, es sei denn, in zusammengefasster oder allgemeiner Form; dies gilt nicht für Fälle, die unter das Strafrecht oder unter diese Richtlinie fallen. ³Dies steht dem allerdings nicht entgegen, dass die zuständigen Behörden im Einklang mit dem nationalen und dem Unionsrecht vertrauliche Informationen austauschen oder übermitteln.

(3) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass es sich bei den für die Anwendung und Durchsetzung der Artikel 9, 29, 32, 33, 34 und 35 dieser Richtlinie zuständigen Behörden um eine oder beide der folgenden Arten von Behörden handelt:

- a) zuständige Behörden, die in Artikel 4 Absatz 2 der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 definiert sind,
- b) Behörden, die nicht zu den unter Buchstabe a) genannten zuständigen Behörden gehören, sofern durch nationale Rechts- oder Verwaltungsvor-

schriften vorgeschrieben wird, dass diese Behörden mit den unter Buchstabe a genannten Behörden zusammenarbeiten, wann immer dies erforderlich ist, um ihre Aufgaben gemäß dieser Richtlinie auszuüben, einschließlich für die Zwecke der Zusammenarbeit mit der Europäischen Aufsichtsbehörde (Europäische Bankenaufsichtsbehörde) (EBA) gemäß dieser Richtlinie.

(4) ¹Die Mitgliedstaaten unterrichten die Kommission und die EBA über die Benennung der zuständigen Behörden und über jegliche diesbezüglichen Änderungen sowie über eine etwaige Aufteilung der Aufgaben zwischen verschiedenen zuständigen Behörden. ²Die erste dieser Mitteilungen wird so bald wie möglich, spätestens am 21. März 2016 übermittelt.

(5) Die zuständigen Behörden üben ihre Befugnisse im Einklang mit dem nationalen Recht wie folgt aus:

- a) entweder unmittelbar in eigener Verantwortung oder unter Aufsicht der Justizbehörden oder
- b) im Wege eines Antrags an die Gerichte, die für den Erlass der erforderlichen Entscheidung zuständig sind, gegebenenfalls auch im Wege eines Rechtsmittels, wenn der Antrag auf Erlass der erforderlichen Entscheidung keinen Erfolg hatte, mit Ausnahme der Artikel 9, 29, 32, 33, 34 und 35.

(6) Gibt es in einem Mitgliedstaat mehrere zuständige Behörden, so sorgt dieser Mitgliedstaat dafür, dass ihre jeweiligen Aufgaben klar definiert sind und dass sie eng zusammenarbeiten, damit sie ihre jeweiligen Aufgaben wirkungsvoll erfüllen können.

(7) Die Kommission veröffentlicht mindestens einmal jährlich im *Amtsblatt der Europäischen Union* ein Verzeichnis der zuständigen Behörden und aktualisiert es regelmäßig auf ihrer Website.

Kapitel 2. Finanzbildung

Art. 6 Finanzbildung der Verbraucher. (1) ¹Die Mitgliedstaaten unterstützen Maßnahmen, mit denen die Aufklärung der Verbraucher über eine verantwortungsvolle Kreditaufnahme und ein verantwortungsvolles Schuldenmanagement, speziell im Hinblick auf grundpfandrechtlich besicherte Kreditverträge, gefördert wird. ²Klare und allgemeine Informationen über den Kreditgewährungsprozess sind erforderlich, um Verbraucher anzuleiten, insbesondere diejenigen, die zum ersten Mal einen grundpfandrechtlich besicherten Kredit aufnehmen. ³Informationen über die Anleitung, die Verbraucherverbände und nationale Behörden den Verbrauchern zur Verfügung stellen können, sind ebenfalls erforderlich.

(2) Die Kommission veröffentlicht eine Auswertung der für Verbraucher in den Mitgliedstaaten verfügbaren Finanzbildung und ermittelt Beispiele für bewährte Verfahren, die weiterentwickelt werden könnten, um die Finanzkompetenz von Verbrauchern zu steigern.

Kapitel 3. Anforderungen an Kreditgeber, Kreditvermittler und benannte Vertreter

Art. 7 Wohlverhaltensregeln in Bezug auf die Vergabe von Verbraucherkrediten. (1) ¹Die Mitgliedstaaten verlangen, dass der Kreditgeber, der Kreditvermittler oder der benannte Vertreter bei der Gestaltung von Kreditprodukten oder der Gewährung oder der Vermittlung von Krediten oder der Erbringung von Beratungsdienstleistungen zu Krediten oder gegebenenfalls von Nebenleistungen für Verbraucher oder bei der Ausführung eines Kreditvertrags unter Berücksichtigung der Rechte und Interessen der Verbraucher ehrlich, redlich, transparent und professionell handelt. ²Im Zusammenhang mit der Gewährung, Vermittlung oder Erbringung von Beratungsdienstleistungen zu Krediten oder gegebenenfalls von Nebenleistungen sind Informationen über die Umstände des Verbrauchers, von ihm angegebene konkrete Bedürfnisse und realistische Annahmen bezüglich der Risiken für die Situation des Verbrauchers während der Laufzeit des Kreditvertrags zugrunde zu legen. ³Im Zusammenhang mit einer solchen Erbringung von Beratungsdienstleistungen sind dabei zusätzlich die nach Artikel 22 Absatz 3 Buchstabe a erforderlichen Informationen zugrunde zu legen.

(2) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass die Art und Weise, wie Kreditgeber ihr Personal und die Kreditvermittler vergüten, und die Art und Weise, wie Kreditvermittler ihr Personal und ihre benannten Vertreter vergüten, nicht der Einhaltung der in Absatz 1 vorgesehenen Verpflichtung entgegensteht.

(3) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass Kreditgeber bei der Gestaltung und Anwendung der Vergütungspolitik für das für die Prüfung der Kreditwürdigkeit zuständige Personal nach den folgenden Grundsätzen in einer Weise und einem Ausmaß handeln, das ihrer Größe, ihrer internen Organisation und der Art, dem Umfang und der Komplexität ihrer Tätigkeiten entspricht:

- a) Die Vergütungspolitik ist mit einem soliden und wirksamen Risikomanagement vereinbar und diesem förderlich und ermutigt nicht zur Übernahme von Risiken, die über das von dem Kreditgeber tolerierte Maß hinausgehen;
- b) die Vergütungspolitik ist an der Geschäftsstrategie, den Zielen, Werten und langfristigen Interessen des Kreditgebers ausgerichtet und beinhaltet Maßnahmen zur Vermeidung von Interessenkonflikten, wobei insbesondere vorzusehen ist, dass die Vergütung nicht von der Zahl oder dem Anteil der genehmigten Anträge abhängt.

(4) ¹Die Mitgliedstaaten tragen dafür Sorge, dass bei Kreditgebern, Kreditvermittlern oder benannten Vertretern, die Beratungsdienstleistungen erbringen, die Struktur der Vergütung des damit betrauten Personals dessen Fähigkeit nicht beeinträchtigt, im besten Interesse des Verbrauchers zu handeln, und dass sie insbesondere nicht an Absatzziele gekoppelt ist. ²Um dieses Ziel zu erreichen, können die Mitgliedstaaten zusätzlich die Zahlung von Provisionen des Kreditgebers an den Kreditvermittler untersagen.

(5) Die Mitgliedstaaten können Zahlungen eines Verbrauchers an einen Kreditgeber oder Kreditvermittler vor Abschluss eines Kreditvertrags untersagen oder einschränken.

Art. 8 Verpflichtung zur unentgeltlichen Bereitstellung von Informationen für die Verbraucher. Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass die Bereitstellung von Informationen für die Verbraucher gemäß den Anforderungen dieser Richtlinie für den Verbraucher unentgeltlich erfolgt.

Art. 9 Anforderungen an die Kenntnisse und Fähigkeiten des Personals. (1) ¹Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass Kreditgeber, Kreditvermittler und benannte Vertreter von ihrem Personal verlangen, dass es über angemessene Kenntnisse und Fähigkeiten in Bezug auf die Gestaltung, das Anbieten und Abschließen von Kreditverträgen, die Kreditvermittlungstätigkeit im Sinne von Artikel 4 Nummer 5 oder das Erbringen von Beratungsdienstleistungen verfügt und auf dem aktuellen Stand hält. ²Beinhaltet der Abschluss eines Kreditvertrags damit verbundene Nebenleistungen, sind angemessene Kenntnisse und Fähigkeiten für die Erbringung dieser Nebenleistungen erforderlich.

(2) Außer unter den in Absatz 3 genannten Umständen legen die Herkunftsmitgliedstaaten die Mindestanforderungen an die Kenntnisse und Fähigkeiten des Personals von Kreditgebern, Kreditvermittlern und benannten Vertretern im Einklang mit den in Anhang III dargelegten Grundsätzen fest.

(3) Erbringt ein Kreditgeber oder Kreditvermittler seine Dienstleistungen im Hoheitsgebiet eines oder mehrerer anderer Mitgliedstaaten

- i) über eine Zweigniederlassung, so ist es Aufgabe des Aufnahmemitgliedstaats, die Mindestanforderungen an die Kenntnisse und Fähigkeiten des Personals der Zweigniederlassung festzulegen;
- ii) nach dem Grundsatz des freien Dienstleistungsverkehrs, so ist es Aufgabe des Herkunftsmitgliedstaats, die Mindestanforderungen an die Kenntnisse und Fähigkeiten des Personals gemäß Anhang III festzulegen; die Aufnahmemitgliedstaaten können jedoch die Mindestanforderungen an die Kenntnisse und Fähigkeiten in Bezug auf die in Anhang III Absatz 1 Buchstaben b, c, e und f genannten Anforderungen festlegen.

(4) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass die Erfüllung der Anforderungen nach Absatz 1 von den zuständigen Behörden überwacht wird und dass diese befugt sind, von den Kreditgebern, Kreditvermittlern und ernannten Vertretern die Vorlage aller Nachweise zu verlangen, die sie für eine solche Überwachung für erforderlich erachten.

(5) ¹Hinsichtlich einer wirksamen Beaufsichtigung von Kreditgebern und Kreditvermittlern, die ihre Dienstleistungen im Gebiet anderer Mitgliedstaaten gemäß dem freien Dienstleistungsverkehr erbringen, arbeiten die zuständigen Behörden des Aufnahme- und des Herkunftsmitgliedstaats eng zusammen, damit eine wirksame Beaufsichtigung und Durchsetzung der Mindestanforderungen des Aufnahmemitgliedstaats an die Kenntnisse und Fähigkeiten gewährleistet wird. ²Zu diesem Zweck können sie einander gegenseitig Aufgaben und Zuständigkeiten übertragen.

Kapitel 4. Informationspflichten und vorvertragliche Pflichten

Art. 10 Allgemeine Bestimmungen zu Werbung und Marketing.

¹ Unbeschadet der Richtlinie 2005/29/EG schreiben die Mitgliedstaaten vor, dass jegliche Kreditverträge betreffende Kommunikation für Werbe- und Marketingzwecke den Kriterien der Redlichkeit und Eindeutigkeit genügt und nicht irreführend ist. ² Insbesondere werden Formulierungen untersagt, die beim Verbraucher falsche Erwartungen in Bezug auf die Zugänglichkeit oder die Kosten eines Kredits wecken.

Art. 11 Standardinformationen, die in die Werbung aufzunehmen sind. (1) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass Werbung für Kreditverträge, in der Zinssätze oder sonstige auf die Kosten eines Kredits für den Verbraucher bezogene Zahlen genannt werden, die in diesem Artikel angegebenen Standardinformationen enthält.

Die Mitgliedstaaten können vorsehen, dass Unterabsatz 1 nicht gilt, wenn nationales Recht verlangt, dass bei der Werbung für Kreditverträge, die keine Angaben über den Zinssatz oder Zahlenangaben über dem Verbraucher entstehende Kosten des Kredits im Sinne von Unterabsatz 1 enthält, der effektive Jahreszins anzugeben ist.

(2) Die Standardinformationen nennen folgende Elemente in klarer, prägnanter und auffällender Art und Weise:

- a) die Identität des Kreditgebers oder gegebenenfalls des Kreditvermittlers oder des benannten Vertreters,
- b) gegebenenfalls den Hinweis, dass der Kreditvertrag durch eine Hypothek oder eine vergleichbare Sicherheit, die in einem Mitgliedstaat gewöhnlich für Wohnimmobilien genutzt wird, oder durch ein Recht an Wohnimmobilien gesichert wird,
- c) Sollzinssatz und Angabe, ob es sich um einen festen oder einen variablen Zinssatz oder eine Kombination aus beiden handelt, sowie Einzelheiten aller für den Verbraucher anfallenden, in die Gesamtkreditkosten einbezogenen Kosten,
- d) den Gesamtkreditbetrag,
- e) den effektiven Jahreszins, der in der Werbung mindestens genauso hervorzuheben ist wie jeder Zinssatz,
- f) gegebenenfalls die Laufzeit des Kreditvertrags,
- g) gegebenenfalls die Höhe der Raten,
- h) gegebenenfalls den vom Verbraucher zu zahlenden Gesamtbetrag,
- i) gegebenenfalls die Anzahl der Raten,
- j) gegebenenfalls einen Warnhinweis, dass sich mögliche Wechselkursschwankungen auf die Höhe des vom Verbraucher zu zahlenden Betrags auswirken könnten.

(3) ¹ Die in Absatz 2 aufgeführten Informationen mit Ausnahme der Angaben nach den Buchstaben a, b und j sind durch ein repräsentatives Beispiel zu veranschaulichen und richten sich durchweg nach diesem repräsentativen

Beispiel. ²Die Mitgliedstaaten erlassen Kriterien für die Festlegung eines repräsentativen Beispiels.

(4) Ist der Abschluss eines Vertrags über die Inanspruchnahme einer Nebenleistung, insbesondere eines Versicherungsvertrags, 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 in klarer, prägnanter und auffällender Art und Weise zusammen mit dem effektiven Jahreszins hinzuweisen.

(5) Die Informationen nach den Absätzen 2 und 4 müssen gut lesbar bzw. akustisch gut verständlich sein – je nachdem, welches Medium für die Werbung verwendet wird.

(6) ¹Die Mitgliedstaaten können die Aufnahme eines präzisen und verhältnismäßigen Warnhinweises hinsichtlich der mit Kreditverträgen verbundenen spezifischen Risiken vorschreiben. ²Sie teilen diese Anforderungen der Kommission unverzüglich mit.

(7) Dieser Artikel gilt unbeschadet der Richtlinie 2005/29/EG.

Art. 12 Kopplungs- und Bündelungsgeschäfte. (1) Die Mitgliedstaaten erlauben Bündelungsgeschäfte, untersagen jedoch Kopplungsgeschäfte.

(2) Ungeachtet des Absatzes 1 können Mitgliedstaaten vorsehen, dass Kreditgeber vom Verbraucher oder einem Familienangehörigen oder einem nahen Verwandten des Verbrauchers verlangen kann,

- a) ein Zahlungs- oder ein Sparkonto zu eröffnen, dessen einziger Zweck die Ansammlung von Kapital ist, um den Kredit zurückzuzahlen oder zu bedienen, Mittel zusammenzulegen, um den Kredit zu erhalten, oder eine zusätzliche Sicherheit für den Kreditgeber für den Fall eines Zahlungsausfalls zu leisten;
- b) ein Anlageprodukt oder ein privates Rentenprodukt zu erwerben oder zu behalten, wenn dieses Produkt, das dem Investor in erster Linie ein Ruhestandseinkommen bietet, auch als zusätzliche Sicherheit für den Kreditgeber im Falle eines Zahlungsausfalls oder zur Ansammlung von Kapital dient, um den Kredit zurückzuzahlen oder zu bedienen oder Mittel zusammenzulegen, um den Kredit zu erhalten;
- c) einen gesonderten Kreditvertrag in Verbindung mit einem Kreditvertrag mit Wertbeteiligung abzuschließen, um den Kredit zu erhalten.

(3) ¹Ungeachtet des Absatzes 1 können die Mitgliedstaaten Kopplungsgeschäfte erlauben, wenn der Kreditgeber gegenüber den für ihn zuständigen Behörden nachweisen kann, dass die zu ähnlichen Vertragsbedingungen angebotenen gekoppelten Produkte oder Produktkategorien, die nicht separat erhältlich sind, unter gebührender Berücksichtigung der Verfügbarkeit und der Preise der einschlägigen auf dem Markt angebotenen Produkte einen klaren Nutzen für die Verbraucher bieten. ²Dieser Absatz gilt nur für Produkte, die nach dem 20. März 2014 vertrieben werden.

(4) ¹Die Mitgliedstaaten können es den Kreditgebern erlauben, vom Verbraucher zu verlangen, eine einschlägige Versicherung im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag abzuschließen. ²In diesen Fällen stellen die Mitgliedstaaten sicher, dass der Kreditgeber die Versicherungspolice eines anderen als

seines bevorzugten Anbieters akzeptiert, wenn diese eine gleichwertige Garantieleistung wie die vom Kreditgeber angebotene Versicherungspolice bietet.

Art. 13¹⁾ Allgemeine Informationen. (1) ¹Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass Kreditgeber und gegebenenfalls gebundene Kreditvermittler oder deren benannte Vertreter jederzeit klare und verständliche allgemeine Informationen über Kreditverträge auf Papier oder auf einem anderen dauerhaften Datenträger oder in elektronischer Form bereitstellen. ²Zusätzlich können die Mitgliedstaaten vorschreiben, dass nicht gebundene Kreditvermittler allgemeine Informationen bereitstellen.

Diese allgemeinen Informationen umfassen zumindest:

- a) die Identität und Anschrift des Urhebers der Informationen;
- b) die Zwecke, für die der Kredit verwendet werden kann;
- c) die Formen von Sicherheiten einschließlich gegebenenfalls der Möglichkeit, dass diese in einem anderen Mitgliedstaat belegen sein dürfen;
- d) die mögliche Laufzeit der Kreditverträge;
- e) Arten von angebotenen Sollzinssätzen mit Angabe, ob es sich um einen festen oder einen variablen Zinssatz oder beide handelt, mit einer kurzen Darstellung der Merkmale eines festen und eines variablen Zinssatzes, einschließlich der sich hieraus ergebenden Konsequenzen für den Verbraucher;
- ea) falls Verträge verfügbar sind, in denen auf einen Referenzwert im Sinne des Artikels 3 Absatz 1 Nummer 3 der Verordnung (EU) 2016/1011 des Europäischen Parlaments und des Rates²⁾ Bezug genommen wird, die Namen der Referenzwerte und ihrer Administratoren sowie die möglichen Auswirkungen auf den Verbraucher;
- f) falls Fremdwährungskredite verfügbar sind, eine Angabe der ausländischen Währungen, einschließlich einer Erläuterung der Konsequenzen für den Verbraucher in Fällen, in denen der Kredit auf eine ausländische Währung lautet;
- g) ein repräsentatives Beispiel des Gesamtkreditbetrags, der Gesamtkosten des Kredits für den Verbraucher, des vom Verbraucher zu zahlenden Gesamtbetrags und des effektiven Jahreszinses;
- h) einen Hinweis auf mögliche weitere im Zusammenhang mit einem Kreditvertrag anfallende Kosten, die nicht in den Gesamtkosten des Kredits für den Verbraucher enthalten sind;
- i) das Spektrum der verschiedenen möglichen Optionen zur Rückzahlung des Kredits an den Kreditgeber einschließlich Anzahl, Häufigkeit und Höhe der regelmäßigen Rückzahlungsraten;

¹⁾ Art. 13 Abs. 1 UAbs. 2 Buchst. ea) eingef. mWv 1.1.2018 durch VO v. 8.6.2016 (ABl. Nr. L 171 S. 1).

²⁾ **Amtl. Anm.:** Verordnung (EU) 2016/1011 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 8. Juni 2016 über Indizes, die bei Finanzinstrumenten und Finanzkontrakten als Referenzwert oder zur Messung der Wertentwicklung eines Investmentfonds verwendet werden, und zur Änderung der Richtlinien 2008/48/EG und 2014/17/EU sowie der Verordnung (EU) Nr. 596/2014 (ABl. L 171 vom 29.6.2016, S. 1).

- j) gegebenenfalls einen klaren und prägnanten Hinweis darauf, dass die Einhaltung der Bedingungen des Kreditvertrags die Rückzahlung des aufgrund des Kreditvertrags in Anspruch genommenen Gesamtkreditbetrags nicht garantiert;
- k) eine Beschreibung der für eine vorzeitige Rückzahlung unmittelbar geltenden Bedingungen;
- l) Angabe, ob eine Bewertung des Werts der Immobilie erforderlich ist und, falls ja, wer verantwortlich dafür ist, dass die Bewertung durchgeführt wird, sowie Angaben dazu, ob dem Verbraucher hierdurch Kosten entstehen;
- m) Angaben zu den Nebenleistungen, die der Verbraucher als Voraussetzung dafür erwerben muss, dass der Kredit überhaupt oder nach den vorgesehenen Vertragsbedingungen gewährt wird, und gegebenenfalls eine Präzisierung, dass die Nebenleistungen von einem anderen Anbieter als dem Kreditgeber erworben werden können, und
- n) einen allgemeinen Warnhinweis bezüglich möglicher Konsequenzen der Nichteinhaltung der mit dem Kreditvertrag eingegangenen Verpflichtungen.

(2) ¹Die Mitgliedstaaten können den Kreditgebern vorschreiben, andere Arten von Warnhinweisen aufzunehmen, die in dem jeweiligen Mitgliedstaat von Belang sind. ²Sie teilen diese Anforderungen der Kommission unverzüglich mit.

Art. 14 Vorvertragliche Informationen. (1) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass der Kreditgeber und gegebenenfalls der Kreditvermittler oder der benannte Vertreter dem Verbraucher auf ihn zugeschnittene Informationen erteilt, die er benötigt, um die auf dem Markt verfügbaren Kreditprodukte zu vergleichen, ihre jeweiligen Auswirkungen zu prüfen und eine fundierte Entscheidung über den Abschluss eines Kreditvertrags zu treffen; die Erteilung dieser Informationen erfolgt

- a) unverzüglich, nachdem der Verbraucher die erforderlichen Angaben zu seinen Bedürfnissen, seiner finanziellen Situation und seinen Präferenzen gemäß Artikel 20 gemacht hat, und
- b) rechtzeitig, bevor der Verbraucher durch einen Kreditvertrag oder ein Angebot gebunden ist.

(2) Die auf die Person zugeschnittenen Informationen gemäß Absatz 1 werden auf Papier oder einem anderen dauerhaften Datenträger mittels des ESIS-Merkblatts in Anhang II erteilt.

(3) Die Mitgliedstaaten sorgen dafür, dass verbindliche Angebote, die der Kreditgeber dem Verbraucher vorlegt, auf Papier oder auf einem anderen dauerhaften Datenträger übermittelt werden und dass ihnen ein ESIS-Merkblatt beigelegt wird, wenn

- a) dem Verbraucher zuvor noch kein ESIS-Merkblatt vorgelegt wurde oder
- b) die Merkmale des Angebots von den Informationen abweichen, die im zuvor vorgelegten ESIS-Merkblatt enthalten sind.

(4) ¹Die Mitgliedstaaten können vorsehen, dass das ESIS-Merkblatt vor der Vorlage eines für den Kreditgeber verbindlichen Angebots bereitgestellt werden muss. ²Wenn ein Mitgliedstaat dies vorsieht, so ist vorzuschreiben, dass

das ESIS-Merkblatt nur unter der in Absatz 3 Buchstabe b genannten Voraussetzung erneut vorgelegt werden muss.

(5) Die Mitgliedstaaten, die vor 20. März 2014 ein Informationsblatt eingeführt haben, das vergleichbaren Informationsanforderungen genügt wie den in Anhang II aufgeführten, können dieses für die Zwecke dieses Artikels weiterhin bis 21. März 2019 benutzen.

(6) Die Mitgliedstaaten legen eine Frist von mindestens sieben Tagen fest, die dem Verbraucher ausreichend Zeit gibt, um die Angebote zu vergleichen, ihre Auswirkungen zu bewerten und eine fundierte Entscheidung zu treffen.

Die Mitgliedstaaten legen fest, dass es sich bei der Frist nach Unterabsatz 1 entweder um eine Bedenkzeit vor Abschluss des Kreditvertrags oder um einen Zeitraum handelt, in dem nach Abschluss des Kreditvertrags ein Widerrufsrecht besteht, oder beides.

Legt ein Mitgliedstaat eine Bedenkzeit vor dem Abschluss eines Kreditvertrags fest,

- a) so bleibt das Angebot während dieses Zeitraums für den Kreditgeber verbindlich und
- b) kann der Verbraucher das Angebot während dieses Zeitraums jederzeit annehmen.

Die Mitgliedstaaten können vorsehen, dass Verbraucher das Angebot während eines Zeitraums nicht annehmen können, der die ersten zehn Tage der Bedenkzeit nicht überschreiten darf.

¹ Werden der Sollzinssatz oder andere für das Angebot maßgebliche Kosten auf Basis des Verkaufs zugrunde liegender Anleihen oder anderer langfristiger Finanzierungsinstrumente festgelegt, so können die Mitgliedstaaten vorsehen, dass der Sollzinssatz oder die anderen Kosten entsprechend dem Wert des zugrunde liegenden Wertpapiers oder des langfristigen Finanzierungsinstruments von den Angaben des Angebots abweichen können. ² Hat der Verbraucher ein Recht auf Widerruf gemäß Unterabsatz 2 des vorliegenden Absatzes, so kommt Artikel 6 der Richtlinie 2002/65/EG¹⁾ nicht zur Anwendung.

(7) Mit der Vorlage des ESIS-Merkblatts gelten die Anforderungen in Bezug auf die Unterrichtung des Verbrauchers vor Abschluss eines Fernabsatzvertrags gemäß Artikel 3 Absatz 1 der Richtlinie 2002/65/EG seitens des Kreditgebers und gegebenenfalls des Kreditvermittlers oder des benannten Vertreters als erfüllt; die Anforderungen des Artikels 5 Absatz 1 jener Richtlinie gelten nur dann als erfüllt, wenn das ESIS-Merkblatt zumindest vor Abschluss des Vertrags vorgelegt worden ist.

(8) ¹ Die Mitgliedstaaten nehmen keine Änderungen des Musters für das ESIS-Merkblatt vor, sofern dies nicht in Anhang II vorgesehen ist. ² Etwaige zusätzliche Informationen, die der Kreditgeber oder gegebenenfalls der Kreditvermittler oder der benannte Vertreter dem Verbraucher erteilt oder zu deren Erteilung er nach Maßgabe der nationalen Rechtsvorschriften verpflichtet ist, werden in einem gesonderten Dokument, das dem ESIS-Merkblatt beigelegt werden kann, mitgeteilt.

¹⁾ Nr. 11.

(9) ¹Die Kommission wird ermächtigt, delegierte Rechtsakte gemäß Artikel 40 zur Änderung des Standardwortlauts in Teil A oder der Hinweise in Teil B des Anhangs II zu erlassen, um der Notwendigkeit von Informationen oder Warnhinweisen im Zusammenhang mit neuen Produkten, die vor dem 20. März 2014 noch nicht auf dem Markt waren, Rechnung zu tragen. ²Diese delegierten Rechtsakte dürfen Struktur und Format des ESIS-Merkblatts jedoch nicht verändern.

(10) 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 Anhang II Teil A Abschnitte 3 bis 6 dieser Richtlinie vorgesehenen Angaben enthalten.

(11) ¹Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass zumindest in Fällen, in denen kein Widerrufsrecht besteht, der Kreditgeber oder gegebenenfalls der Kreditvermittler oder der benannte Vertreter dem Verbraucher zum Zeitpunkt der Vorlage eines für den Kreditgeber verbindlichen Angebots eine Ausfertigung des Kreditvertragsentwurfs aushändigt. ²Besteht ein Widerrufsrecht, so stellen die Mitgliedstaaten sicher, dass der Kreditgeber oder gegebenenfalls der Kreditvermittler oder der benannte Vertreter anbietet, dem Verbraucher zum Zeitpunkt der Vorlage eines für den Kreditgeber verbindlichen Angebots eine Ausfertigung des Kreditvertragsentwurfs auszuhändigen.

Art. 15 Informationspflichten für Kreditvermittler und benannte Vertreter. (1) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass rechtzeitig vor Ausübung jeglicher Kreditvermittlungstätigkeiten gemäß Artikel 4 Nummer 5 der Kreditvermittler oder benannte Vertreter dem Verbraucher auf Papier oder einem anderen dauerhaften Datenträger zumindest folgende Informationen erteilt:

- a) die Identität und Anschrift des Kreditvermittlers,
- b) in welches Register er eingetragen wurde, gegebenenfalls die Registrierungsnummer, und auf welche Weise sich die Eintragung überprüfen lässt,
- c) ob der Kreditvermittler an einen oder mehrere Kreditgeber gebunden ist oder ausschließlich für einen oder mehrere Kreditgeber arbeitet. Falls der Kreditvermittler an einen oder mehrere Kreditgeber gebunden ist oder ausschließlich für einen oder mehrere Kreditgeber arbeitet, muss er die Namen der Kreditgeber, für die er tätig ist, angeben. Der Kreditvermittler kann angeben, dass er unabhängig ist, wenn er die gemäß Artikel 22 Absatz 4 festgelegten Voraussetzungen erfüllt,
- d) ob der Kreditvermittler Beratungsdienstleistungen anbietet,
- e) gegebenenfalls das Entgelt, das der Verbraucher dem Kreditvermittler für die Erbringung seiner Dienstleistung zu zahlen hat, oder, wenn dies nicht möglich ist, die Methode, nach der das Entgelt berechnet wird,
- f) Verfahren für interne Beschwerden von Verbrauchern oder anderen interessierten Parteien über Kreditvermittler sowie gegebenenfalls Möglichkeiten der Inanspruchnahme außergerichtlicher Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren,
- g) gegebenenfalls ob und, falls bekannt, in welcher Höhe der Kreditgeber oder ein Dritter dem Kreditvermittler für seine Dienstleistung im Zusam-

menhang mit dem Kreditvertrag Provisionen zu zahlen oder sonstige Anreize zu gewähren hat. Ist der Betrag zum Zeitpunkt der Offenlegung nicht bekannt, so teilt der Kreditvermittler dem Verbraucher mit, dass der tatsächliche Betrag zu einem späteren Zeitpunkt im ESIS-Merkblatt angegeben wird.

(2) ¹ Nicht gebundene Kreditvermittler, die jedoch Provisionen von einem oder mehreren Kreditgebern erhalten, 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. ² Der Verbraucher wird darüber unterrichtet, dass er entsprechende Auskünfte verlangen kann.

(3) Verlangt der Kreditvermittler vom Verbraucher ein Entgelt und erhält er zusätzlich eine Provision vom Kreditgeber oder einem Dritten, so erläutert er dem Verbraucher, ob die Provision – ganz oder teilweise – auf das Entgelt angerechnet wird.

(4) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass das gegebenenfalls vom Verbraucher an den Kreditvermittler für dessen Dienste zu zahlende Entgelt dem Kreditgeber vom Kreditvermittler zur Berechnung des effektiven Jahreszinses mitgeteilt wird.

(5) Die Mitgliedstaaten verlangen, dass die Kreditvermittler dafür sorgen, dass ein von ihnen benannter Vertreter, wenn er Kontakt mit Verbrauchern aufnimmt oder bevor er mit diesen Geschäfte abschließt, zusätzlich zu den durch diesen Artikel vorgeschriebenen Offenlegungen mitteilt, in welcher Eigenschaft er handelt und welchen Kreditvermittler er vertritt.

Art. 16 Angemessene Erläuterungen. (1) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass Kreditgeber und gegebenenfalls Kreditvermittler oder benannte Vertreter dem Verbraucher angemessene Erläuterungen zu den angebotenen Kreditverträgen und etwaigen Nebenleistungen geben, damit der Verbraucher in die Lage versetzt wird, zu beurteilen, ob die vorgeschlagenen Kreditverträge und die Nebenleistungen seinen Bedürfnissen und seiner finanziellen Situation gerecht werden. Die Erläuterungen beinhalten gegebenenfalls insbesondere Folgendes:

- a) die vorvertraglichen Informationen gemäß
 - i) Artikel 14 bei Kreditgebern,
 - ii) den Artikeln 14 und 15 bei Kreditvermittlern oder benannten Vertretern,
- b) die Hauptmerkmale der angebotenen Produkte,
- c) die möglichen spezifischen Auswirkungen der angebotenen Produkte auf den Verbraucher, einschließlich der Konsequenzen bei Zahlungsverzug des Verbrauchers, und
- d) wenn Nebenleistungen mit einem Kreditvertrag gebündelt werden, ob jeder einzelne Bestandteil des Pakets einzeln beendet werden kann, und welche Folgen dies für den Verbraucher hätte.

(2) Die Mitgliedstaaten können die Art und Weise der Erläuterungen nach Absatz 1 sowie deren Umfang und die Frage, durch wen sie zu geben ist, den Umständen der Situation, in der der Kreditvertrag angeboten wird, der

Person, der er angeboten wird, und der Art des angebotenen Kredits anpassen.

Kapitel 5. Effektiver Jahreszins

Art. 17 Berechnung des effektiven Jahreszinses. (1) Der effektive Jahreszins wird anhand der mathematischen Formel in Anhang I berechnet.

(2) Die Kosten für die Eröffnung und Führung eines spezifischen Kontos, die Kosten für die Verwendung eines Zahlungsmittels, mit dem sowohl Geschäfte auf diesem Konto getätigt als auch Kreditbeträge in Anspruch genommen werden können, sowie sonstige Kosten für Zahlungsgeschäfte werden im Rahmen der Gesamtkosten des Kredits für den Verbraucher berücksichtigt, wenn die Eröffnung oder Führung eines Kontos Voraussetzung dafür ist, dass der Kredit überhaupt oder nach den vorgesehenen Vertragsbedingungen gewährt wird.

(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 gemessen an der bei Abschluss des Vertrags festgesetzten Höhe unverändert bleiben werden.

(5) Bei Kreditverträgen, bei denen ein fester Sollzinssatz für einen Anfangszeitraum von mindestens fünf Jahren vereinbart wurde, nach dessen Ablauf ein neuer fester Sollzinssatz für einen weiteren Zeitraum von mehreren Jahren ausgehandelt wird, bezieht sich die Berechnung des zusätzlichen, als Beispiel dienenden effektiven Jahreszinses, der im ESIS-Merkblatt angegeben wird, nur auf die anfänglichen Festzinsperiode, wobei von der Annahme ausgegangen wird, dass das Restkapital am Ende des Zinsfestschreibungszeitraums zurückgezahlt wird.

(6) ¹Sieht der Kreditvertrag die Möglichkeit von Änderungen des Zinssatzes vor, so stellen die Mitgliedstaaten sicher, dass der Verbraucher zumindest mittels des ESIS-Merkblatts über die möglichen Auswirkungen der Änderungen auf die zu zahlenden Beträge und den effektiven Jahreszins informiert wird. ²Dem Verbraucher werden zu diesem Zweck mittels eines zusätzlichen effektiven Jahreszinses die möglichen Risiken veranschaulicht, die mit einer signifikanten Erhöhung des Zinssatzes verbunden sind. ³Ist der Zinssatz nicht gedeckelt, so wird dieser Information ein Warnhinweis beigefügt, mit dem darauf hingewiesen wird, dass sich die Gesamtkosten des Kredits für den Verbraucher, die aus dem effektiven Jahreszins deutlich werden, ändern können. ⁴Diese Bestimmung gilt nicht für Kreditverträge, bei denen der Zinssatz für einen Anfangszeitraum von mindestens fünf Jahren festgeschrieben wird, nach dessen Ablauf ein neuer fester Sollzinssatz für einen weiteren Zeitraum von mehreren Jahren ausgehandelt wird, für den ein

zusätzlicher, als Beispiel dienender effektiver Jahreszins im ESIS-Merkblatt angegeben wird.

(7) Falls zutreffend wird für die Berechnung des effektiven Jahreszinses von den in Anhang I genannten zusätzlichen Annahmen ausgegangen.

(8) Die Kommission wird ermächtigt, im Einklang mit Artikel 40 delegierte Rechtsakte zu erlassen, um die Anmerkungen zu ändern und die Annahmen zu aktualisieren, die zur Berechnung des effektiven Jahreszinses nach Anhang I herangezogen werden, insbesondere wenn die in diesem Artikel und in Anhang I genannten Anmerkungen oder Annahmen für eine einheitliche Berechnung des effektiven Jahreszinses nicht ausreichen oder nicht mehr auf die wirtschaftliche Marktlage abgestimmt sind.

Kapitel 6. Kreditwürdigkeitsprüfung

Art. 18 Verpflichtung zur Prüfung der Kreditwürdigkeit des Verbrauchers. (1) ¹Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass der Kreditgeber vor Abschluss eines Kreditvertrags eine eingehende Prüfung der Kreditwürdigkeit des Verbrauchers vornimmt. ²Bei der Kreditwürdigkeitsprüfung werden die Faktoren, die für die Prüfung der Aussichten relevant sind, dass der Verbraucher seinen Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag nachkommt, in angemessener Form berücksichtigt.

(2) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass die Verfahren und Angaben, auf die sich die Bewertung stützt, festgelegt, dokumentiert und aufbewahrt werden.

(3) Die Kreditwürdigkeitsprüfung darf sich nicht hauptsächlich darauf stützen, dass der Wert der Wohnimmobilie den Kreditbetrag übersteigt, oder auf die Annahme, dass der Wert der Wohnimmobilie zunimmt, es sei denn, der Kreditvertrag dient zum Bau oder zur Renovierung der Wohnimmobilie.

(4) ¹Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass ein von einem Kreditgeber mit einem Verbraucher abgeschlossener Kreditvertrag vom Kreditgeber nicht nachträglich mit der Begründung widerrufen oder zum Nachteil des Verbrauchers geändert werden kann, dass die Prüfung der Kreditwürdigkeit nicht ordnungsgemäß durchgeführt wurde. ²Dieser Absatz findet keine Anwendung, wenn nachgewiesen ist, dass der Verbraucher Informationen im Sinne des Artikels 20 wissentlich vorenthalten oder gefälscht hat.

(5) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass

- a) der Kreditgeber dem Verbraucher den Kredit nur bereitstellt, wenn aus der Kreditwürdigkeitsprüfung hervorgeht, dass es wahrscheinlich ist, dass die Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag in der gemäß diesem Vertrag vorgeschriebenen Weise erfüllt werden;
- b) der Kreditgeber den Verbraucher im Einklang mit Artikel 10 der Richtlinie 95/46/EG vorab darüber informiert, dass eine Datenbankabfrage vorgenommen wird;
- c) der Kreditgeber, wenn der Kreditantrag abgelehnt wird, den Verbraucher unverzüglich über die Ablehnung unterrichtet und gegebenenfalls darüber, dass die Entscheidung auf einer automatisierten Verarbeitung von Daten beruht. Beruht die Ablehnung auf dem Ergebnis einer Datenbankabfrage,

20 WohnImmobKrRL Art. 19, 20 WohnimmobilienkreditverträgeRL

so unterrichtet der Kreditgeber den Verbraucher über das Ergebnis dieser Abfrage und über die Einzelheiten der betreffenden Datenbank.

(6) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass vor einer deutlichen Erhöhung des Gesamtkreditbetrags nach dem Abschluss des Kreditvertrags die Kreditwürdigkeit des Verbrauchers auf der Grundlage von aktualisierten Angaben erneut geprüft wird, es sei denn ein derartiger zusätzlicher Kredit war bereits im Rahmen der ursprünglichen Kreditwürdigkeitsprüfung vorgesehen und enthalten.

(7) Dieser Artikel gilt unbeschadet der Richtlinie 95/46/EG.

Art. 19 Immobilienbewertung. (1) ¹Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass für die Zwecke von grundpfandrechtlich besicherten Krediten in ihrem Gebiet zuverlässige Standards für die Bewertung von Wohnimmobilien ausgearbeitet werden. ²Die Mitgliedstaaten verlangen von den Kreditgebern, dass sie dafür Sorge tragen, dass diese Standards angewandt werden, wenn sie selbst eine Immobilienbewertung vornehmen, oder dass sie geeignete Schritte unternehmen, um zu gewährleisten, dass diese Standards angewandt werden, wenn eine Bewertung von einer dritten Partei vorgenommen wird. ³Sind die nationalen Behörden für die Regelung der Tätigkeiten unabhängiger Gutachter, die Immobilienbewertungen vornehmen, verantwortlich, so stellen sie sicher, dass diese Gutachter die bestehenden nationalen Vorschriften einhalten.

(2) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass interne und externe Gutachter, die Immobilienbewertungen vornehmen, über fachliche Kompetenz und ausreichende Unabhängigkeit von dem Kreditvergabeprozess verfügen, um eine unparteiische und objektive Bewertung vorzunehmen, die auf einem dauerhaften Datenträger zu dokumentieren ist und von der der Kreditgeber eine Aufzeichnung aufzubewahren hat.

Art. 20 Offenlegung und Prüfung der Angaben über Verbraucher.

(1) ¹Die in Artikel 18 genannte Kreditwürdigkeitsprüfung wird auf der Grundlage notwendiger, ausreichender und angemessener Informationen zu Einkommen, Ausgaben sowie anderen finanziellen und wirtschaftlichen Umständen des Verbrauchers vorgenommen. ²Der Kreditgeber ermittelt die Informationen aus einschlägigen internen oder externen Quellen, einschließlich des Verbrauchers, und die Informationen schließen auch die Auskünfte ein, die dem Kreditvermittler oder benannten Vertreter im Zuge des Kreditantragsverfahrens erteilt wurden. ³Die Informationen werden in angemessener Weise überprüft, erforderlichenfalls auch durch Einsichtnahme in unabhängig nachprüfbare Unterlagen.

(2) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass Kreditvermittler oder benannte Vertreter dem jeweiligen Kreditgeber die vom Verbraucher erhaltenen erforderlichen Angaben korrekt vorlegen, damit die Kreditwürdigkeitsprüfung durchgeführt werden kann.

(3) ¹Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass Kreditgeber in der vorvertraglichen Phase klare und einfache Angaben dazu machen, welche erforderlichen Informationen und unabhängig nachprüfbaren Nachweise der Verbraucher beizubringen hat, und den Zeitrahmen angeben, innerhalb dessen die Verbraucher die Informationen zu liefern haben. ²Dieses Auskunftersuchen

muss verhältnismäßig und auf die Auskünfte beschränkt sein, die erforderlich sind, um eine ordnungsgemäße Kreditwürdigkeitsprüfung durchzuführen.³ Die Mitgliedstaaten erlauben es den Kreditgebern, um Klärung der als Antwort auf dieses Auskunftersuchen erhaltenen Informationen nachzusuchen, wo dies erforderlich ist, um eine Kreditwürdigkeitsprüfung zu ermöglichen.

Die Mitgliedstaaten erlauben es einem Kreditgeber nicht, einen Kreditvertrag mit der Begründung zu beenden, dass die vor Abschluss des Kreditvertrags vom Verbraucher erhaltenen Angaben unvollständig waren.

Unterabsatz 2 hindert die Mitgliedstaaten nicht daran, es dem Kreditgeber zu erlauben, einen Kreditvertrag zu kündigen, wenn nachgewiesen ist, dass der Verbraucher Informationen wissentlich vorenthalten oder gefälscht hat.

(4)¹ Die Mitgliedstaaten legen Maßnahmen fest, um sicherzustellen, dass den Verbrauchern bewusst ist, dass sie auf Auskunftersuchen nach Absatz 3 Unterabsatz 1 korrekte Angaben vorlegen müssen und dass diese Angaben so vollständig sein müssen wie dies für eine ordnungsgemäße Kreditwürdigkeitsprüfung erforderlich ist.² Der Kreditgeber, der Kreditvermittler oder der benannte Vertreter warnt den Verbraucher, dass der Kredit nicht gewährt werden kann, wenn der Kreditgeber nicht imstande ist, eine Kreditwürdigkeitsprüfung vorzunehmen, weil sich der Verbraucher weigert, die für die Prüfung seiner Kreditwürdigkeit erforderlichen Informationen oder Nachweise vorzulegen.³ Die Warnung kann in standardisierter Form erfolgen.

(5) Dieser Artikel gilt unbeschadet der Richtlinie 95/46/EG, insbesondere deren Artikel 6.

Kapitel 7. Zugang zu Datenbanken

Art. 21 Zugang zu Datenbanken. (1)¹ Jeder Mitgliedstaat stellt sicher, dass alle Kreditgeber aus allen Mitgliedstaaten Zugang zu den in seinem Hoheitsgebiet zur Bewertung der Kreditwürdigkeit des Verbrauchers verwendeten Datenbanken haben, mit deren Verwendung ausschließlich überwacht werden soll, inwieweit Verbraucher während der Laufzeit eines Kreditvertrags ihre Kreditverpflichtungen erfüllen.² Der Zugang ist ohne Diskriminierung zu gewähren.

(2) Absatz 1 gilt sowohl für von privaten Kreditbüros und Kreditauskunfteien betriebene Datenbanken als auch für öffentliche Register.

(3) Dieser Artikel gilt unbeschadet der Richtlinie 95/46/EG.

Kapitel 8. Beratungsdienstleistungen

Art. 22 Standards für Beratungsdienstleistungen. (1) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass der Kreditgeber, der Kreditvermittler oder der benannte Vertreter den Verbraucher im Zusammenhang mit einem entsprechenden Geschäft ausdrücklich darüber informiert, ob Beratungsdienstleistungen für den Verbraucher erbracht werden oder erbracht werden können.

(2) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass der Kreditgeber, der Kreditvermittler oder der benannte Vertreter dem Verbraucher vor der Erbringung von Beratungsdienstleistungen oder gegebenenfalls vor dem Abschluss eines Ver-

trags über die Erbringung von Beratungsdienstleistungen folgende Informationen auf Papier oder einem anderen dauerhaften Datenträger erteilt:

- a) ob die Empfehlung sich nur auf ihre eigene Produktpalette im Einklang mit Absatz 3 Buchstabe b oder eine größere Auswahl von Produkten auf dem Markt gemäß Absatz 3 Buchstabe c bezieht, damit der Verbraucher verstehen kann, auf welcher Grundlage die Empfehlung ergeht;
- b) gegebenenfalls das vom Verbraucher für die Beratungsdienstleistungen zu zahlende Entgelt bzw. – wenn sich der Betrag zum Zeitpunkt der Offenlegung nicht feststellen lässt – die für seine Berechnung verwendete Methode.

Die in den Buchstaben a und b von Unterabsatz 1 genannten Informationen können dem Verbraucher in Form von zusätzlichen vorvertraglichen Informationen erteilt werden.

(3) Werden Beratungsdienstleistungen für die Verbraucher erbracht, so stellen die Mitgliedstaaten zusätzlich zu den Anforderungen gemäß den Artikeln 7 und 9 sicher, dass

- a) die Kreditgeber, Kreditvermittler und benannten Vertreter 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 stützen und muss realistische Annahmen bezüglich der Risiken für die Situation des Verbrauchers während der Laufzeit des angebotenen Kreditvertrags zugrunde legen;
- b) die Kreditgeber, die gebundenen Kreditvermittler oder die benannten Vertreter gebundener Kreditvermittler eine ausreichende Zahl von Kreditverträgen aus ihrer Produktpalette einbeziehen und unter Berücksichtigung der Bedürfnisse, der finanziellen Situation und der persönlichen Umstände des Verbrauchers einen geeigneten Kreditvertrag oder mehrere geeignete Kreditverträge aus ihrer Produktpalette empfehlen;
- c) die nicht gebundenen Kreditvermittler oder die benannten Vertreter nicht gebundener Kreditvermittler eine ausreichende Zahl von auf dem Markt verfügbaren Kreditverträgen einbeziehen und unter Berücksichtigung der Bedürfnisse, der finanziellen Situation und der persönlichen Umstände des Verbrauchers einen auf dem Markt verfügbaren geeigneten Kreditvertrag oder mehrere auf dem Markt verfügbare geeignete Kreditverträge empfehlen;
- d) die Kreditgeber, die Kreditvermittler oder die benannten Vertreter im besten Interesse der Verbraucher handeln, indem sie
 - i) sich über die Bedürfnisse und Umstände des Verbrauchers informieren und
 - ii) geeignete Kreditverträge im Einklang mit den Buchstaben a, b und c empfehlen und
- e) die Kreditgeber, die Kreditvermittler oder die benannten Vertreter, dem Verbraucher eine Aufzeichnung der abgegebenen Empfehlung auf Papier oder auf einem anderen dauerhaften Datenträger zur Verfügung stellen.

(4) Die Mitgliedstaaten können die Verwendung der Begriffe „Beratung“ und „Berater“ oder ähnlicher Begriffe untersagen, wenn die Beratungsdienst-

leistungen von Kreditgebern, gebundenen Kreditvermittlern oder benannten Vertretern gebundener Kreditvermittler erbracht werden.

Wenn Mitgliedstaaten die Verwendung der Begriffe „Beratung“ und „Berater“ nicht untersagen, so knüpfen sie die Verwendung der Begriffe „unabhängige Beratung“ oder „unabhängiger Berater“ durch Kreditgeber, Kreditvermittler oder benannte Vertreter, die Beratungsdienstleistungen erbringen, an die nachstehenden Bedingungen:

- a) Kreditgeber, Kreditvermittler oder benannte Vertreter beziehen eine ausreichende Zahl von auf dem Markt verfügbaren Kreditverträgen ein und
- b) Kreditgeber, Kreditvermittler oder benannte Vertreter erhalten keinerlei Vergütung von einem oder mehreren Kreditgebern für diese Beratungsdienstleistungen.

Unterabsatz 2 Buchstabe b gilt nur, wenn die Zahl der einbezogenen Kreditgeber auf dem Markt keine Mehrheit darstellt.

Die Mitgliedstaaten können hinsichtlich der Verwendung der Begriffe „unabhängige Beratung“ oder „unabhängiger Berater“ durch Kreditgeber, Kreditvermittler oder benannte Vertreter strengere Anforderungen festlegen, einschließlich eines Verbots der Vergütung durch einen Kreditgeber.

(5) Die Mitgliedstaaten können vorsehen, dass Kreditgeber, Kreditvermittler und benannte Vertreter den Verbraucher warnen müssen, wenn ein Kreditvertrag unter Berücksichtigung der finanziellen Situation des Verbrauchers möglicherweise ein spezifisches Risiko für ihn birgt.

(6) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass Beratungsdienstleistungen nur von Kreditgebern, Kreditvermittlern oder benannten Vertretern erbracht werden.

Die Mitgliedstaaten können beschließen, Unterabsatz 1 auf folgende Personen nicht anzuwenden:

- a) Personen, die Kreditvermittlungstätigkeiten gemäß Artikel 4 Nummer 5 oder Beratungsdienstleistungen erbringen, wenn die Ausübung der Tätigkeiten oder die Erbringung der Dienstleistungen nur gelegentlich im Rahmen einer beruflichen Tätigkeit erfolgt und diese Tätigkeit durch Rechts- oder Verwaltungsvorschriften oder Landesregeln geregelt ist, die die Ausübung dieser Tätigkeiten oder die Erbringung dieser Dienstleistungen nicht ausschließen;
- b) Personen, die Beratungsdienstleistungen im Rahmen der Verwaltung bestehender Verbindlichkeiten als Insolvenzverwalter – wenn diese Tätigkeit durch Rechts- oder Verwaltungsvorschriften geregelt ist – oder im Rahmen öffentlicher oder ehrenamtlicher Schuldenberatungsdienste erbringen, die nicht zu gewerblichen Zwecken betrieben werden, oder
- c) Personen, die Beratungsdienstleistungen erbringen und bei denen es sich nicht um Kreditgeber, Kreditvermittler oder benannte Vertreter handelt, sofern sie durch zuständige Behörden gemäß den in dieser Richtlinie festgelegten Anforderungen für Kreditvermittler zugelassen und überwacht werden.

Personen, die unter die Ausnahmeregelung nach Unterabsatz 2 fallen, können nicht das Recht nach Artikel 32 Absatz 1 in Anspruch nehmen, Dienstleistungen im gesamten Gebiet der Union zu erbringen.

(7) Dieser Artikel lässt Artikel 16 und die Zuständigkeit der Mitgliedstaaten unberührt sicherzustellen, dass Dienste für Verbraucher bereitgestellt werden, um sie bei ihren Überlegungen über ihre finanziellen Bedürfnisse und die Art der Produkte, mit denen diesen entsprochen werden kann, zu unterstützen.

Kapitel 9. Fremdwährungskredite und Kreditverträge mit variablem Zinssatz

Art. 23 Fremdwährungskredite. (1) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass für den Fall, dass sich ein Kreditvertrag auf einen Fremdwährungskredit bezieht, zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kreditvertrags ein geeigneter Regelungsrahmen existiert, mit dem zumindest gewährleistet wird,

- a) dass der Verbraucher unter festgelegten Bedingungen das Recht hat, den Kreditvertrag auf eine alternative Währung umzustellen, oder
- b) dass andere Vorkehrungen getroffen wurden, um das für den Verbraucher im Rahmen des Kreditvertrags bestehende Wechselkursrisiko zu begrenzen.

(2) Die in Absatz 1 Buchstabe a genannte alternative Währung ist entweder

- a) die Währung, in der der Verbraucher überwiegend sein Einkommen bezieht oder Vermögenswerte hält, aus denen der Kredit zurückgezahlt werden soll, wie zum Zeitpunkt der jüngsten Kreditwürdigkeitsprüfung, die im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag durchgeführt wurde, angeben, oder
- b) die Währung des Mitgliedstaats, in welchem der Verbraucher seinen Wohnsitz hat oder in welchem er bei Abschluss des Kreditvertrags seinen Wohnsitz hatte.

Die Mitgliedstaaten können festlegen, ob dem Verbraucher die beiden in Unterabsatz 1 Buchstaben a und b genannten Wahlmöglichkeiten oder nur eine zur Verfügung stehen, oder sie können den Kreditgebern die Festlegung überlassen, ob dem Verbraucher beide der in Unterabsatz 1 Buchstaben a und b genannten Wahlmöglichkeiten oder nur eine von diesen zur Verfügung steht.

(3) Hat der Verbraucher das Recht, den Kreditvertrag gemäß Absatz 1 Buchstabe a auf eine alternative Währung umzustellen, so stellt der Mitgliedstaat sicher, dass der für die Umstellung verwendete Wechselkurs dem am Tag des Antrags auf Umstellung geltenden Marktwechselkurs entspricht, sofern im Kreditvertrag nichts anderes festgelegt ist.

(4) ¹Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass der Kreditgeber einen Verbraucher, der einen Fremdwährungskredit aufgenommen hat, auf Papier oder auf einem anderen dauerhaften Datenträger regelmäßig zumindest dann warnt, wenn der Wert des vom Verbraucher noch zu zahlenden Gesamtbetrags oder der regelmäßigen Raten um mehr als 20 % von dem Wert abweicht, der gegeben wäre, wenn der Wechselkurs zwischen der Währung des Kreditvertrags und der Währung des Mitgliedstaats zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kreditvertrags angewandt würde. ²Mit dieser Warnung wird der Verbraucher

über einen Anstieg des vom Verbraucher zu zahlenden Gesamtbetrags sowie gegebenenfalls über sein Recht auf Umstellung in eine andere Währung und die hierfür geltenden Bedingungen informiert, und es werden andere anwendbare Mechanismen erläutert, um das Wechselkursrisiko für den Verbraucher zu begrenzen.

(5) Die Mitgliedstaaten können weitere Regelungen für Fremdwährungskredite festlegen, sofern diese keine rückwirkende Geltung haben.

(6) ¹ Der Verbraucher wird im ESIS-Merkblatt und im Kreditvertrag über die nach diesem Artikel geltenden Regelungen unterrichtet. ² Ist im Kreditvertrag keine Bestimmung vorgesehen, wonach das Wechselkursrisiko für den Verbraucher auf eine Wechselkursschwankung von weniger als 20 % begrenzt wird, so ist im ESIS-Merkblatt ein Beispiel anzugeben, das die Auswirkungen einer Wechselkursschwankung von 20 % deutlich macht.

Art. 24 Kreditverträge mit variablem Zinssatz. Handelt es sich bei dem Kreditvertrag um einen Kreditvertrag mit variablem Zinssatz, so stellen die Mitgliedstaaten sicher, dass:

- a) etwaige Indizes oder Referenzzinssätze, die zur Berechnung des Sollzinssatzes herangezogen werden, klar, verfügbar, objektiv und von den Vertragsparteien des Kreditvertrages und den zuständigen Behörden überprüfbar sind, und
- b) frühere Aufzeichnungen der Indizes zur Berechnung des Sollzinssatzes entweder von den Stellen, die diese Indizes zur Verfügung stellen, oder von den Kreditgebern aufbewahrt werden.

Kapitel 10. Ordnungsgemäße Erfüllung der Kreditverträge und einschlägige Rechte

Art. 25 Vorzeitige Rückzahlung. (1) ¹ Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass die Verbraucher das Recht haben, ihre Verbindlichkeiten aus einem Kreditvertrag vollständig oder teilweise vor Ablauf des Vertrags zu erfüllen. ² In solchen Fällen hat der Verbraucher das Recht auf Ermäßigung der Gesamtkosten des Kredits für den Verbraucher, die sich nach den Zinsen und den Kosten für die verbleibende Laufzeit des Vertrags richtet.

(2) ¹ Die Mitgliedstaaten können die Ausübung des in Absatz 1 genannten Rechts an bestimmte Bedingungen knüpfen. ² Solche Bedingungen können die zeitliche Begrenzung der Ausübung dieses Rechts, eine je nach Art des Sollzinssatzes oder je nach Zeitpunkt, zu dem der Verbraucher das Recht ausübt, unterschiedliche Behandlung oder Beschränkungen hinsichtlich der Umstände, unter denen dieses Recht ausgeübt werden kann, beinhalten.

(3) ¹ Die Mitgliedstaaten können vorsehen, dass der Kreditgeber, sofern gerechtfertigt, eine angemessene und objektive Entschädigung für die möglicherweise entstandenen, unmittelbar mit der vorzeitigen Rückzahlung des Kredits zusammenhängenden Kosten verlangen kann; sie verhängen jedoch keine Vertragsstrafen gegen den Verbraucher. ² Hierbei darf die Entschädigung den finanziellen Verlust des Kreditgebers nicht überschreiten. ³ Vorbehaltlich dieser Voraussetzungen können die Mitgliedstaaten vorsehen, dass die Ent-

schädigung einen bestimmten Umfang nicht überschreiten darf oder nur für eine bestimmte Zeitspanne zulässig ist.

(4) ¹Beabsichtigt ein Verbraucher, seine Verbindlichkeiten aus einem Kreditvertrag vor Ablauf des Vertrags zu erfüllen, so erteilt der Kreditgeber dem Verbraucher unverzüglich nach Eingang des Antrags die für die Prüfung dieser Möglichkeit erforderlichen Informationen auf Papier oder einem anderen dauerhaften Datenträger. ²Diese Informationen müssen mindestens eine Quantifizierung der Auswirkungen der Erfüllung der Verbindlichkeiten vor Ablauf des Kreditvertrags für den Verbraucher enthalten sowie etwaige herangezogene Annahmen klar angeben. ³Alle herangezogenen Annahmen müssen vernünftig und zu rechtfertigen sein.

(5) Fällt die vorzeitige Rückzahlung in einen Zeitraum, für den ein fester Sollzinssatz vereinbart wurde, können die Mitgliedstaaten die Möglichkeit der Ausübung des Rechts nach Absatz 1 an die Voraussetzung knüpfen, dass aufseiten des Verbrauchers ein berechtigtes Interesse vorliegt.

Art. 26 Flexible und zuverlässige Märkte. (1) ¹Die Mitgliedstaaten stellen mit geeigneten Mechanismen sicher, dass der Anspruch auf die Sicherheit durch die Kreditgeber oder in ihrem Namen durchsetzbar ist. ²Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass die Kreditgeber geeignete Aufzeichnungen über die Arten der als Sicherheit akzeptierten Vermögenswerte sowie die einschlägigen angewandten Grundsätze für die Vergabe von grundpfandrechtlich gesicherten Krediten führen.

(2) Die Mitgliedstaaten ergreifen die erforderlichen Maßnahmen, um eine angemessene statistische Erfassung des Wohnimmobilienmarkts, unter anderem zum Zweck der Marktüberwachung, zu gewährleisten, gegebenenfalls indem die Entwicklung und Anwendung spezifischer Preisindizes, die öffentlich oder privat oder beides sein können, gefördert wird.

Art. 27 Angaben zu Änderungen des Sollzinssatzes. (1) ¹Die 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. ²Dabei ist mindestens der Betrag der nach dem Wirksamwerden des neuen Sollzinssatzes zu leistenden Zahlungen anzugeben; ändern sich die Anzahl oder die Periodizität der zu leistenden Zahlungen, so sind auch hierzu Einzelheiten anzugeben.

(2) Die Mitgliedstaaten können den Vertragsparteien jedoch erlauben, in dem Kreditvertrag zu vereinbaren, dass die Information nach Absatz 1 dem Verbraucher in regelmäßigen Abständen erteilt wird, wenn die Änderung des Sollzinssatzes mit einer Änderung eines Referenzzinssatzes zusammenhängt, der neue Referenzzinssatz auf geeigneten Wegen öffentlich zugänglich gemacht wird und die Information über den neuen Referenzzinssatz in den Geschäftsräumen des Kreditgebers eingesehen werden kann und dem betroffenen Verbraucher zusammen mit dem Betrag der neuen regelmäßigen Raten mitgeteilt wird.

(3) Der Kreditgeber kann die Verbraucher – soweit dies nach nationalem Recht vor dem 20. März 2014 zulässig war – weiterhin in regelmäßigen Abständen informieren, wenn die Änderung des Sollzinssatzes nicht mit einer Änderung eines Referenzzinssatzes zusammenhängt.

(4) Werden Änderungen des Sollzinssatzes im Wege der Versteigerung auf den Kapitalmärkten festgelegt und ist es dem Kreditgeber daher nicht möglich, den Verbraucher vor dem Wirksamwerden einer Änderung von dieser in Kenntnis zu setzen, informiert er den Verbraucher rechtzeitig vor der Versteigerung auf Papier oder auf einem anderen dauerhaften Datenträger über das bevorstehende Verfahren und weist darauf hin, wie sich dieses auf den Sollzinssatz auswirken könnte.

Art. 28 Zahlungsrückstände und Zwangsvollstreckung. (1) Die Mitgliedstaaten ergreifen Maßnahmen, um Kreditgeber darin zu bestärken, angemessene Nachsicht walten zu lassen, bevor Zwangsvollstreckungsverfahren eingeleitet werden.

(2) Die Mitgliedstaaten können festlegen, dass Gebühren, die der Kreditgeber im Zusammenhang mit dem Zahlungsausfall gegebenenfalls festlegen und dem Verbraucher in Rechnung stellen darf, nicht höher sein dürfen als erforderlich, um den Kreditgeber für die Kosten zu entschädigen, die ihm aufgrund des Zahlungsausfalls entstanden sind.

(3) ¹Die Mitgliedstaaten können den Kreditgebern gestatten, dem Verbraucher bei Zahlungsausfall zusätzliche Gebühren in Rechnung zu stellen. ²In diesem Fall sehen die Mitgliedstaaten eine Deckelung dieser Gebühren vor.

(4) Die Mitgliedstaaten hindern die Parteien eines Kreditvertrags nicht daran, sich ausdrücklich darauf zu einigen, dass die Rückgabe oder Übertragung der Sicherheit oder des Erlöses aus der Verwertung der Sicherheit als für die Tilgung des Kredits ausreichend angesehen wird.

(5) Beeinflusst der für die Immobilie erhaltene Preis den vom Verbraucher geschuldeten Betrag, so verfügen die Mitgliedstaaten über Verfahren und Maßnahmen, um zu ermöglichen, dass für die Immobilie, die Gegenstand der Zwangsvollstreckung ist, der bestmögliche Preis erzielt wird.

Verbleiben nach Abschluss des Zwangsvollstreckungsverfahrens offene Verbindlichkeiten, so stellen die Mitgliedstaaten sicher, dass Maßnahmen ergriffen werden, um zum Schutz der Verbraucher die Rückzahlung zu erleichtern.

Kapitel 11. Anforderungen für die Niederlassung und Beaufsichtigung von Kreditvermittlern und benannten Vertretern

Art. 29 Zulassung von Kreditvermittlern. (1) ¹Um alle oder einen Teil der Kreditvermittlungstätigkeiten gemäß Artikel 4 Nummer 5 oder Beratungsdienstleistungen ausüben zu können, müssen Kreditvermittler von einer zuständigen Behörde in ihrem Herkunftsmitgliedstaat ordnungsgemäß zugelassen worden sein. ²Sind in einem Mitgliedstaat benannte Vertreter gemäß Artikel 31 zugelassen, so müssen diese nicht als Kreditvermittler gemäß dem vorliegenden Artikel zugelassen sein.

(2) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass für die Zulassung eines Kreditvermittlers zusätzlich zu den Anforderungen nach Artikel 9 mindestens die Erfüllung der folgenden Berufsanforderungen erforderlich ist.

a) Kreditvermittler schließen eine für die Gebiete, in denen sie ihre Dienste anbieten, geltende Berufshaftpflichtversicherung oder eine andere gleich-

wertige, die Haftung bei Verletzung beruflicher Sorgfaltspflichten abdeckende Garantie ab. Für gebundene Kreditvermittler kann der Herkunftsmitgliedstaat jedoch vorsehen, dass diese Versicherung oder gleichwertige Garantie von einem Kreditgeber gestellt wird, für den der Kreditvermittler zu handeln befugt ist.

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 dieses Buchstabens festgelegt wird. Diese technischen Regulierungsstandards 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 dieses Buchstabens, um sie der Kommission bis zum 21. September 2014 vorzulegen. Die EBA überprüft die technischen Regulierungsstandards erstmals bis zum 21. März 2018 und danach alle zwei Jahre und arbeitet bei Bedarf Entwürfe technischer Regulierungsstandards zur Änderung der Mindestdeckungssumme der Berufshaftpflichtversicherung oder gleichwertigen Garantie gemäß Absatz 1 dieses Buchstabens aus, um sie der Kommission vorzulegen.

- b) Eine natürliche Person, die als Kreditvermittler niedergelassen ist, die Mitglieder des Leitungsorgans eines Kreditvermittlers, der als juristische Person niedergelassen ist, und natürliche Personen, die gleichwertige Aufgaben für einen Kreditvermittler ausüben, der als juristische Person niedergelassen ist, aber nicht über ein Leitungsorgan verfügt, 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 nationales Register eingetragen sein und sollten sich nie im Insolvenzverfahren befunden haben, es sei denn, sie sind gemäß nationalem Recht rehabilitiert worden.
- c) Eine natürliche Person, die als Kreditvermittler niedergelassen ist, die Mitglieder des Leitungsorgans eines Kreditvermittlers, der als juristische Person niedergelassen ist, und natürliche Personen, die gleichwertige Aufgaben für einen Kreditvermittler ausüben, der als juristische Person niedergelassen ist, aber nicht über ein Leitungsorgan verfügt, müssen angemessene Kenntnisse und Fähigkeiten im Zusammenhang mit Kreditverträgen besitzen. Der Herkunftsmitgliedstaat legt die angemessenen Kenntnisse und Fähigkeiten im Einklang mit den in Anhang III dargelegten Grundsätzen fest.

(3) 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.

(4) ¹Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass alle zugelassenen Kreditvermittler, unabhängig davon, ob sie als natürliche oder juristische Personen niedergelassen sind, bei einer zuständigen Behörde in ihrem Herkunftsmitgliedstaat in ein Register eingetragen werden. ²Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass das Register der Kreditvermittler laufend aktualisiert wird und der Öffentlichkeit online zur Verfügung steht.

Das Register der Kreditvermittler enthält mindestens die folgenden Informationen:

- a) die Namen der für Vermittlungsgeschäfte verantwortlichen Personen in leitender Position. Die Mitgliedstaaten können die Registrierung aller natürlichen Personen vorschreiben, die in einem im Bereich Kreditvermittlung tätigen Unternehmen direkten Kundenkontakt haben;
- b) in welchen Mitgliedstaaten die betreffenden Kreditvermittler im Rahmen der Niederlassungsfreiheit oder der Dienstleistungsfreiheit ihre Tätigkeit ausüben, was der Kreditvermittler der zuständigen Behörde des Herkunftsmitgliedstaats gemäß Artikel 32 Absatz 3 mitgeteilt hat;
- c) ob der Kreditvermittler gebunden ist oder nicht.

Mitgliedstaaten, die beschließen, die Option gemäß Artikel 30 in Anspruch zu nehmen, stellen sicher, dass im Register der Kreditgeber angegeben wird, in dessen Namen der gebundene Kreditvermittler handelt.

Mitgliedstaaten, die beschließen, die Option gemäß Artikel 31 in Anspruch zu nehmen, stellen sicher, dass im Register der Kreditvermittler oder im Fall eines benannten Vertreters eines gebundenen Kreditvermittlers der Kreditgeber angegeben ist, in dessen Namen der benannte Vertreter handelt.

(5) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass

- a) jeder Kreditvermittler, der eine juristische Person ist, seine Hauptverwaltung im selben Mitgliedstaat hat wie seinen Sitz, wenn er gemäß dessen nationalem Recht dort einen Sitz hat;
- b) jeder Kreditvermittler, der keine juristische Person ist, oder jeder Kreditvermittler, der eine juristische Person ist, aber gemäß dem für ihn geltenden nationalen Recht keinen Sitz hat, seine Hauptverwaltung in dem Mitgliedstaat hat, in dem er seine Haupttätigkeit tatsächlich ausübt.

(6) ¹Jeder Mitgliedstaat richtet eine zentrale Auskunftsstelle ein, die einen schnellen und leichten Zugang der Öffentlichkeit zu Informationen aus dem nationalen Register ermöglicht, welches auf elektronischem Wege erstellt und ständig auf dem neuesten Stand gehalten wird. ²Diese Auskunftsstellen stellen nähere Angaben zu den zuständigen Behörden der einzelnen Mitgliedstaaten bereit.

Die EBA veröffentlicht auf ihrer Website Verweise oder Hyperlinks zu dieser Auskunftsstelle.

(7) ¹Die Herkunftsmitgliedstaaten stellen sicher, dass alle zugelassenen Kreditvermittler und benannten Vertreter die in Absatz 2 genannten Anforderungen dauerhaft erfüllen. ²Dieser Absatz berührt nicht die Artikel 30 und 31.

(8) Die Mitgliedstaaten können beschließen, den vorliegenden Artikel nicht auf Personen anzuwenden, die Kreditvermittlungstätigkeiten gemäß Artikel 4 Nummer 5 ausüben, wenn die Tätigkeiten nur gelegentlich im Rahmen einer beruflichen Tätigkeit ausgeübt werden und diese Tätigkeit durch Rechts- oder Verwaltungsvorschriften oder Landesregeln geregelt ist, die die Ausübung dieser Tätigkeiten nicht ausschließen.

(9) Dieser Artikel gilt weder für Kreditinstitute, die gemäß der Richtlinie 2013/36/EU zugelassen sind, noch für andere Finanzinstitute, die nach nationalem Recht einer gleichwertigen Zulassungs- und Aufsichtsregelung unterliegen.

Art. 30 An nur einen Kreditgeber gebundene Kreditvermittler.

(1) Unbeschadet des Artikels 31 Absatz 1 können die Mitgliedstaaten erlauben, dass gebundene Kreditvermittler im Sinne des Artikels 4 Nummer 7 Buchstabe a von den zuständigen Behörden über den Kreditgeber, in dessen Namen der gebundene Kreditvermittler ausschließlich handelt, zugelassen werden.

¹In diesen Fällen haftet der Kreditgeber unbeschränkt und vorbehaltlos für jede Handlung oder Unterlassung seitens des gebundenen Kreditvermittlers, der in von dieser Richtlinie geregelten Bereichen im Namen des Kreditgebers tätig wird. ²Die Mitgliedstaaten verlangen, dass der Kreditgeber gewährleistet, dass die gebundenen Kreditvermittler mindestens die in Artikel 29 Absatz 2 festgelegten Beruhsanforderungen erfüllen.

(2) ¹Unbeschadet des Artikels 34 überwachen die Kreditgeber die Tätigkeiten von gebundenen Kreditvermittlern im Sinne des Artikels 4 Nummer 7 Buchstabe a, um sicherzustellen, dass sie die Anforderungen dieser Richtlinie dauerhaft erfüllen. ²Insbesondere ist der Kreditgeber verantwortlich für die Überwachung der Einhaltung der Anforderungen an die Kenntnisse und Fähigkeiten des gebundenen Kreditvermittlers und seines Personals.

Art. 31 Benannte Vertreter. (1) Die Mitgliedstaaten können beschließen, dass Kreditvermittler benannte Vertreter benennen dürfen.

¹Wird der benannte Vertreter von einem gebundenen Kreditvermittler im Sinne des Artikels 4 Nummer 7 Buchstabe a benannt, so haftet der Kreditgeber unbeschränkt und vorbehaltlos für jedes Handeln oder Unterlassen des benannten Vertreters, der in durch diese Richtlinie geregelten Bereichen im Namen dieses gebundenen Kreditvermittlers handelt. ²In anderen Fällen haftet der Kreditvermittler unbeschränkt und vorbehaltlos für jedes Handeln oder Unterlassen seitens des benannten Vertreters, der in von dieser Richtlinie geregelten Bereichen im Namen des Kreditvermittlers tätig wird.

(2) ¹Die Kreditvermittler gewährleisten, dass ihre benannten Vertreter mindestens die in Artikel 29 Absatz 2 festgelegten Beruhsanforderungen erfüllen. ²Der Herkunftsmitgliedstaat kann bestimmen, dass die Berufshaftpflichtversicherung oder gleichwertige Garantie von einem Kreditvermittler gestellt werden kann, für den der benannte Vertreter zu handeln befugt ist.

(3) ¹Unbeschadet des Artikels 34 überwachen die Kreditvermittler die Tätigkeiten ihrer benannten Vertreter, um sicherzustellen, dass die Anforderungen dieser Richtlinie uneingeschränkt erfüllt werden. ²Insbesondere sind die Kreditvermittler verantwortlich für die Überwachung der Einhaltung der Anforderungen an die Kenntnisse und Fähigkeiten der benannten Vertreter und ihres Personals.

(4) ¹Mitgliedstaaten, die Kreditvermittlern gestatten, benannte Vertreter zu benennen, richten ein öffentliches Register ein, das mindestens die in Artikel 29 Absatz 4 genannten Informationen enthält. ²Benannte Vertreter werden in das öffentliche Register des Mitgliedstaats eingetragen, in dem sie niedergelassen sind. ³Das Register wird regelmäßig aktualisiert. ⁴Es steht der Öffentlichkeit online zur Einsichtnahme offen.

Art. 32 Niederlassungsfreiheit und Dienstleistungsfreiheit für Kreditvermittler. (1) ¹Die Zulassung eines Kreditvermittlers durch die zuständige

Behörde seines Herkunftsmitgliedstaats gemäß Artikel 29 Absatz 1 gilt für das gesamte Gebiet der Union, ohne dass eine weitere Zulassung durch die zuständigen Behörden der Aufnahmemitgliedstaaten für die von der Zulassung erfasste Ausübung von Tätigkeiten oder Erbringung von Dienstleistungen erforderlich ist, sofern die Zulassung sich auf die Tätigkeiten erstreckt, die der Kreditvermittler in den Aufnahmemitgliedstaaten auszuüben beabsichtigt. ² Kreditvermittler dürfen ihre Dienstleistungen jedoch nicht im Zusammenhang mit Kreditverträgen erbringen, die den Verbrauchern von Nichtkreditinstituten in einem Mitgliedstaat angeboten werden, in dem derartige Nichtkreditinstitute nicht tätig werden dürfen.

(2) Benannte Vertreter, die in Mitgliedstaaten benannt sind, die von der Möglichkeit gemäß Artikel 31 Gebrauch machen, dürfen einige oder alle der in Artikel 4 Nummer 5 genannten Kreditvermittlungstätigkeiten nicht in Mitgliedstaaten ausüben und Beratungsdienstleistungen nicht in Mitgliedstaaten erbringen, in denen derartige benannte Vertreter nicht tätig werden dürfen.

(3) Jeder zugelassene Kreditvermittler, der erstmalig in einem oder mehreren Mitgliedstaaten im Rahmen des freien Dienstleistungsverkehrs oder im Rahmen der Errichtung einer Zweigniederlassung tätig werden will, teilt dies den zuständigen Behörden des Herkunftsmitgliedstaats mit.

¹ 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. ² Sie unterrichten die zuständigen Behörden der betreffenden Aufnahmemitgliedstaaten über die Kreditgeber, an die der Kreditvermittler gebunden ist, und darüber, ob die Kreditgeber unbeschränkt und vorbehaltlos für das Handeln des Kreditvermittlers haften. ³ Der Aufnahmemitgliedstaat nutzt die vom Herkunftsmitgliedstaat erhaltenen Informationen dazu, die erforderlichen Angaben in sein Register einzutragen.

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.

(4) Bevor die Zweigniederlassung eines Kreditvermittlers ihre Tätigkeit aufnimmt oder innerhalb von zwei Monaten nach Eingang der in Absatz 3 Unterabsatz 2 genannten Mitteilung, treffen die zuständigen Behörden des Aufnahmemitgliedstaats die Vorbereitungen für die Beaufsichtigung des Kreditvermittlers gemäß Artikel 34, und sie teilen dem Kreditvermittler erforderlichenfalls die Bedingungen mit, die in Bereichen, die nicht durch das Unionsrecht harmonisiert sind, für die Ausübung dieser Tätigkeiten im Aufnahmemitgliedstaat gelten.

Art. 33 Entzug der Zulassung von Kreditvermittlern. (1) Die zuständige Behörde des Herkunftsmitgliedstaats kann die Zulassung, die einem Kreditvermittler gemäß Artikel 29 erteilt wurde, entziehen, wenn dieser Kreditvermittler

a) ausdrücklich auf die Zulassung verzichtet oder in den sechs vorhergehenden Monaten keine Kreditvermittlungstätigkeit gemäß Artikel 4 Nummer 5 ausgeübt hat und keine Beraterdienstleistungen erbracht hat, es sei

denn, der betreffende Mitgliedstaat sieht in diesen Fällen das Erlöschen der Zulassung vor,

- b) die Zulassung aufgrund falscher oder irreführender Angaben oder auf andere rechtswidrige Weise erhalten hat,
- c) die an die Zulassung geknüpften Anforderungen nicht mehr erfüllt,
- d) einen der Fälle erfüllt, in denen das nationale Recht bezüglich Angelegenheiten, die außerhalb des Anwendungsbereichs dieser Richtlinie liegen, den Entzug vorsieht,
- e) in schwerwiegender Weise oder systematisch gegen die Bestimmungen zur Durchführung dieser Richtlinie verstoßen hat, die die Bedingungen für die Ausübung der Tätigkeit eines Kreditvermittlers regeln.

(2) Wird einem Kreditvermittler die Zulassung durch die zuständige Behörde des Herkunftsmitgliedstaats entzogen, so setzt diese die zuständigen Behörden des Aufnahmemitgliedstaats bzw. der Aufnahmemitgliedstaaten so schnell wie möglich, spätestens jedoch innerhalb von 14 Tagen, auf geeignetem Wege hiervon in Kenntnis.

(3) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass Kreditvermittler, deren Zulassung entzogen wurde, unverzüglich aus dem Register gelöscht werden.

Art. 34 Beaufsichtigung von Kreditvermittlern und benannten Vertretern. (1) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass die laufenden Tätigkeiten von Kreditvermittlern der Aufsicht durch die zuständigen Behörden des Herkunftsmitgliedstaats unterliegen.

¹ Die Herkunftsmitgliedstaaten sehen vor, dass gebundene Kreditvermittler unmittelbar oder als Teil der Aufsicht des Kreditgebers, für den sie tätig sind, beaufsichtigt werden, wenn es sich bei dem Kreditgeber um ein Kreditinstitut, das eine Zulassung gemäß der Richtlinie 2013/36/EU besitzt, oder ein anderes Finanzinstitut, das nach nationalem Recht einer gleichwertigen Zulassungs- und Aufsichtsregelung unterliegt, handelt. ² Erbringt der gebundene Kreditvermittler jedoch Dienstleistungen in einem anderen Mitgliedstaat als dem Herkunftsmitgliedstaat, so unterliegt er der unmittelbaren Aufsicht;

Herkunftsmitgliedstaaten, die Kreditvermittlern gestatten, Vertreter gemäß Artikel 31 zu benennen, stellen sicher, dass diese benannten Vertreter unmittelbar oder als Teil der Aufsicht des Kreditvermittlers, in dessen Namen sie tätig sind, beaufsichtigt werden.

(2) Den zuständigen Behörden der Mitgliedstaaten, in denen ein Kreditvermittler eine Zweigniederlassung hat, obliegt es zu gewährleisten, dass der Kreditvermittler bei Erbringung seiner Dienstleistungen in ihrem Hoheitsgebiet den Verpflichtungen nach Artikel 7 Absatz 1, und den Artikeln 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 22 und 39 sowie den im Einklang damit erlassenen Vorschriften nachkommt.

Stellen die zuständigen Behörden eines Aufnahmemitgliedstaats fest, dass ein Kreditvermittler, der eine Zweigniederlassung in ihrem Hoheitsgebiet hat, die Vorschriften nicht beachtet, die in Anwendung des Artikels 7 Absatz 1 und der Artikel 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 22 und 39 in diesem Mitgliedstaat erlassen wurden, so fordern die Behörden den betreffenden Kreditvermittler auf, die vorschriftswidrige Situation zu beenden.

¹ Kommt der Kreditvermittler der Aufforderung nicht nach, so ergreifen die zuständigen Behörden des Aufnahmemitgliedstaats alle geeigneten Maßnahmen, damit der betreffende Kreditvermittler die vorschriftswidrige Situation beendet. ² Die Art dieser Maßnahmen ist den zuständigen Behörden des Herkunftsmitgliedstaats mitzuteilen.

¹ Verletzt der Kreditvermittler trotz der von dem Aufnahmemitgliedstaat ergriffenen Maßnahmen weiter die in Unterabsatz 1 genannten Vorschriften des Aufnahmemitgliedstaats, so kann der Aufnahmemitgliedstaat nach Unterrichtung der zuständigen Behörden des Herkunftsmitgliedstaats geeignete Maßnahmen ergreifen, um weitere Verstöße zu verhindern oder zu ahnden; soweit erforderlich, kann er dem Kreditvermittler alle weiteren Geschäfte in seinem Hoheitsgebiet untersagen. ² Die Kommission wird von jeder entsprechenden Maßnahme unverzüglich in Kenntnis gesetzt.

¹ Ist die zuständige Behörde des Herkunftsmitgliedstaats mit diesen vom Aufnahmemitgliedstaat ergriffenen Maßnahmen nicht einverstanden, kann sie gemäß Artikel 19 der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 die EBA mit der Angelegenheit befassen und um Unterstützung bitten. ² In diesem Fall kann die EBA im Rahmen der ihr durch den genannten Artikel übertragenen Befugnisse tätig werden.

(3) Die zuständigen Behörden des Mitgliedstaats bzw. der Mitgliedstaaten, in dem bzw. denen sich die Zweigniederlassung befindet, haben das Recht, die von der Zweigniederlassung getroffenen Vorkehrungen zu überprüfen und Änderungen zu verlangen, die zwingend notwendig sind, um ihre Aufgaben nach Absatz 2 wahrzunehmen und um den zuständigen Behörden des Herkunftsmitgliedstaats zu ermöglichen, die Einhaltung der Verpflichtungen gemäß Artikel 7 Absätze 2, 3 und 4 sowie den im Einklang damit erlassenen Maßnahmen in Bezug auf die Dienstleistungen der Zweigniederlassung zu überwachen.

(4) Hat die zuständige Behörde des Aufnahmemitgliedstaats klare und nachweisliche Gründe zu der Annahme, dass ein in ihrem Hoheitsgebiet im Rahmen des freien Dienstleistungsverkehrs tätiger Kreditvermittler gegen die Verpflichtungen verstößt, die ihm aus den nach dieser Richtlinie erlassenen Vorschriften erwachsen, oder dass ein Kreditvermittler mit einer Zweigniederlassung in ihrem Hoheitsgebiet gegen Verpflichtungen verstößt, die ihm aus den nach dieser Richtlinie erlassenen Vorschriften mit Ausnahme der in Absatz 2 genannten Vorschriften erwachsen, so teilt sie ihre Erkenntnisse der zuständigen Behörde des Herkunftsmitgliedstaats mit, die geeignete Maßnahmen ergreift.

Ergreift die zuständige Behörde des Herkunftsmitgliedstaats innerhalb eines Monats nach dem Erhalt dieser Erkenntnisse keine Maßnahmen oder 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, so 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 die Gewährleistung des ordnungsgemäßen Funktionierens der Märkte erforderlich sind, unter anderem auch dadurch, dass sie dem Kreditvermittler,

der sich vorschriftswidrig verhält, weitere Tätigkeiten in ihrem Hoheitsgebiet untersagt. Die Kommission und die EBA werden von diesen Maßnahmen unverzüglich in Kenntnis gesetzt;

b) die zuständige Behörde des Aufnahmemitgliedstaats kann 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.

(5) Die Mitgliedstaaten bestimmen, dass die zuständigen Behörden des Herkunftsmitgliedstaats eines Kreditvermittlers, der in einem anderen Mitgliedstaat zugelassen ist und in seinem Hoheitsgebiet eine Zweigniederlassung errichtet hat, in Wahrnehmung ihrer Pflichten und nach Unterrichtung der zuständigen Behörden des Aufnahmemitgliedstaats vor Ort Ermittlungen in dieser Zweigniederlassung vornehmen können.

(6) Die in diesem Artikel genannte Aufteilung der Aufgaben zwischen den Mitgliedstaaten erfolgt unbeschadet der Zuständigkeiten der Mitgliedstaaten gemäß ihren Verpflichtungen nach dem Unionsrecht im Zusammenhang mit Bereichen, die nicht durch diese Richtlinie geregelt werden.

Kapitel 12. Zulassung und Beaufsichtigung von Nichtkreditinstituten

Art. 35 Zulassung und Beaufsichtigung von Nichtkreditinstituten.

Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass Nichtkreditinstitute einem angemessenen Zulassungsverfahren unterzogen werden, einschließlich der Eintragung in ein Register und Beaufsichtigung durch eine zuständige Behörde.

Kapitel 13. Zusammenarbeit zwischen den zuständigen Behörden verschiedener Mitgliedstaaten

Art. 36 Verpflichtung zur Zusammenarbeit. (1) 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.

¹ Die zuständigen Behörden leisten den zuständigen Behörden der anderen Mitgliedstaaten Amtshilfe. ² Sie tauschen insbesondere Informationen aus und arbeiten bei Ermittlungen oder der Überwachung zusammen.

¹ Zur Erleichterung und Beschleunigung der Zusammenarbeit und insbesondere des Informationsaustauschs benennen die Mitgliedstaaten für die Zwecke dieser Richtlinie eine einzige zuständige Behörde als Kontaktstelle. ² Die Mitgliedstaaten teilen der Kommission und den anderen Mitgliedstaaten die Namen der Behörden mit, die Ersuchen um Austausch von Informationen oder um Zusammenarbeit gemäß diesem Absatz entgegennehmen dürfen.

(2) Die Mitgliedstaaten ergreifen die erforderlichen verwaltungstechnischen und organisatorischen Maßnahmen, um die Amtshilfe gemäß Absatz 1 zu erleichtern.

(3) Die gemäß Absatz 1 für die Zwecke dieser Richtlinie als Kontaktstellen benannten zuständigen Behörden der Mitgliedstaaten übermitteln einander unverzüglich die für die Wahrnehmung der Aufgaben der gemäß Artikel 5 benannten zuständigen Behörden erforderlichen Informationen, die in den Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinie enthalten sind.

Zuständige Behörden, die Informationen mit anderen zuständigen Behörden austauschen, können bei der Übermittlung darauf hinweisen, dass diese nur mit ihrer ausdrücklichen Zustimmung veröffentlicht werden dürfen; in diesem Fall dürfen sie nur für die Zwecke, für die die Zustimmung erteilt wurde, ausgetauscht werden.

Die als Kontaktstelle benannte zuständige Behörde darf die empfangenen Informationen an die anderen zuständigen Behörden weiterleiten; sie darf diese Informationen jedoch nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Behörden, die sie übermittelt haben, und nur für die Zwecke, für die diese Behörden ihre Zustimmung gegeben haben, an andere Stellen oder natürliche oder juristische Personen weitergeben – außer in gebührend begründeten Fällen, in denen sie unverzüglich die Kontaktstelle, die die Information übermittelt hatte, zu unterrichten hat.

(4) Eine zuständige Behörde kann ein Ersuchen auf Zusammenarbeit bei der Durchführung einer Ermittlung oder einer Überwachung oder auf Austausch von Informationen gemäß Absatz 3 nur ablehnen, wenn

- a) die Ermittlung, Überprüfung vor Ort, Überwachung oder Austausch der Informationen die Souveränität, die Sicherheit oder die öffentliche Ordnung des ersuchten Mitgliedstaats beeinträchtigen könnte;
- b) aufgrund derselben Handlungen und gegen dieselben Personen bereits ein Verfahren vor einem Gericht des ersuchten Mitgliedstaats anhängig ist;
- c) im ersuchten Mitgliedstaat gegen die betreffenden Personen aufgrund derselben Handlungen bereits ein rechtskräftiges Urteil ergangen ist.

Im Falle einer Ablehnung teilt die zuständige Behörde dies der ersuchenden zuständigen Behörde mit und übermittelt ihr möglichst genaue Informationen.

Art. 37 Beilegung von Meinungsverschiedenheiten zwischen zuständigen Behörden verschiedener Mitgliedstaaten. ¹ Wurde ein Ersuchen um Zusammenarbeit, insbesondere um den Austausch von Informationen, abgelehnt oder ist innerhalb eines angemessenen Zeitraums keine Reaktion erfolgt, so können die zuständigen Behörden gemäß Artikel 19 der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 die EBA mit der Angelegenheit befassen und sie um Unterstützung bitten. ² In solchen Fällen kann die EBA im Rahmen der ihr durch den genannten Artikel übertragenen Befugnisse tätig werden; jede verbindliche Entscheidung der EBA im Einklang mit diesem Artikel ist für die zuständigen Behörden bindend, unabhängig davon, ob sie Mitglieder der EBA sind oder nicht.

Kapitel 14. Schlussbestimmungen

Art. 38 Sanktionen. (1) ¹Die Mitgliedstaaten legen die Sanktionen fest, die bei einem Verstoß gegen die aufgrund dieser Richtlinie erlassenen einzelstaatlichen Vorschriften zu verhängen sind, und treffen alle erforderlichen Maßnahmen, um deren Durchführung zu gewährleisten. ²Diese Sanktionen müssen wirksam, verhältnismäßig und abschreckend sein.

(2) Die Mitgliedstaaten sehen vor, dass die zuständige Behörde jede im Verwaltungsverfahren zu erlassende Sanktion, die bei einem Verstoß gegen die nach dieser Richtlinie erlassenen Vorschriften verhängt wird, bekannt machen kann, sofern eine solche Bekanntgabe die Stabilität der Finanzmärkte nicht ernstlich gefährdet und den Beteiligten keinen unverhältnismäßig hohen Schaden zufügt.

Art. 39 Streitbeilegungsmechanismen. (1) ¹Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass geeignete und wirksame Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren bestehen zur außergerichtlichen Beilegung von Streitigkeiten von Verbrauchern mit Kreditgebern, Kreditvermittlern und benannten Vertretern im Zusammenhang mit Kreditverträgen, gegebenenfalls unter Inanspruchnahme bereits bestehender Einrichtungen. ²Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass diese Verfahren für Kreditgeber und Kreditvermittler anwendbar sind und die Tätigkeiten der benannten Vertreter abdecken.

(2) Die Mitgliedstaaten verpflichten die für die außergerichtliche Beilegung von Streitigkeiten von Verbrauchern zuständigen Einrichtungen zur Zusammenarbeit, so dass grenzüberschreitende Rechtsstreitigkeiten über Kreditverträge beigelegt werden können.

Art. 40 Ausübung der Befugnisübertragung. (1) Die Befugnis zum Erlass delegierter Rechtsakte wird der Kommission unter den in diesem Artikel festgelegten Bedingungen übertragen.

(2) Die Befugnis zum Erlass delegierter Rechtsakte gemäß Artikel 14 Absatz 9 und Artikel 17 Absatz 8 wird der Kommission auf unbestimmte Zeit ab dem 20. März 2014 übertragen.

(3) ¹Die in Artikel 14 Absatz 9 und Artikel 17 Absatz 8 genannte Befugnisübertragung kann vom Europäischen Parlament oder vom Rat jederzeit widerrufen werden. ²Der Beschluss über den Widerruf beendet die Übertragung der darin genannten Befugnisse. ³Er wird am Tag nach seiner Veröffentlichung im *Amtsblatt der Europäischen Union* oder zu einem im Beschluss über den Widerruf angegebenen späteren Zeitpunkt wirksam. ⁴Die Gültigkeit von delegierten Rechtsakten, die bereits in Kraft sind, wird von dem Beschluss über den Widerruf nicht berührt.

(4) Sobald die Kommission einen delegierten Rechtsakt erlässt, übermittelt sie ihn gleichzeitig dem Europäischen Parlament und dem Rat.

(5) ¹Ein nach Artikel 14 Absatz 9 und Artikel 17 Absatz 8 erlassener delegierter Rechtsakt tritt nur dann in Kraft, wenn weder das Europäische Parlament noch der Rat binnen drei Monaten nach seiner Zustellung Einwände erheben oder wenn sowohl das Europäische Parlament als auch der Rat der Kommission vor Ablauf dieser Frist mitteilen, dass sie keine Einwände erhe-

ben werden. ²Auf Initiative des Europäischen Parlaments oder des Rates wird diese Frist um drei Monate verlängert.

Art. 41 Unabdingbarkeit dieser Richtlinie. Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass

- a) Verbraucher auf die Rechte, die ihnen mit den nationalen Vorschriften eingeräumt werden, die zur Umsetzung dieser Richtlinie erlassen wurden, nicht verzichten können;
- b) die Vorschriften, die sie zur Umsetzung dieser Richtlinie verabschieden, nicht durch eine besondere Gestaltung der Verträge in einer Weise umgangen werden können, durch die Verbrauchern der durch diese Richtlinie gewährte Schutz entzogen wird, insbesondere durch die Einbeziehung von Kreditverträgen, die in den Geltungsbereich dieser Richtlinie fallen, in Kreditverträge, deren Eigenart oder Zweck es erlauben würde, sie der Anwendung dieser Vorschriften zu entziehen.

Art. 42¹⁾ Umsetzung. (1) ¹Die Mitgliedstaaten erlassen und veröffentlichen bis spätestens 21. März 2016 die Rechts- und Verwaltungsvorschriften, die erforderlich sind, um dieser Richtlinie nachzukommen. ²Sie teilen der Kommission unverzüglich den Wortlaut dieser Vorschriften mit.

(2) Die Mitgliedstaaten wenden die in Absatz 1 genannten Vorschriften ab dem 21. März 2016 an.

¹Bis zum 1. Juli 2018 beschließen und veröffentlichen die Mitgliedstaaten die erforderlichen Vorschriften zur Erfüllung von Artikel 13 Absatz 1 Unterabsatz 2 Buchstabe ea und teilen sie der Kommission mit. ²Sie wenden diese Vorschriften ab dem 1. Juli 2018 an.

¹Bei Erlass dieser Vorschriften nehmen die Mitgliedstaaten in den Vorschriften selbst oder durch einen Hinweis bei der amtlichen Veröffentlichung auf diese Richtlinie Bezug. ²Die Mitgliedstaaten regeln die Einzelheiten dieser Bezugnahme.

(3) Die Mitgliedstaaten teilen der Kommission den Wortlaut der wichtigsten einzelstaatlichen Rechtsvorschriften mit, die sie auf dem unter diese Richtlinie fallenden Gebiet erlassen.

Art. 43²⁾ Übergangsbestimmungen. (1) Diese Richtlinie gilt nicht für vor dem 21. März 2016 bereits bestehende Kreditverträge.

Artikel 13 Absatz 1 Unterabsatz 2 Buchstabe ea findet keine Anwendung auf vor dem 1. Juli 2018 bereits bestehende Kreditverträge.

(2) ¹Kreditvermittler, die die Kreditvermittlungstätigkeiten gemäß Artikel 4 Nummer 5 bereits vor dem 21. März 2016 ausgeübt haben und die noch nicht gemäß den Bedingungen im nationalen Recht des Herkunftsmitgliedstaats zur Umsetzung dieser Richtlinie zugelassen sind, können diese Tätigkeiten im Einklang mit dem nationalen Recht bis 21. März 2017 weiter ausüben. ²Stützt sich ein Kreditvermittler auf diese Ausnahmeregelung, so darf er die Tätigkeiten nur innerhalb seines Herkunftsmitgliedstaats ausüben,

¹⁾ Art. 42 Abs. 2 UAbs. 2 eingef., bish. UAbs. 2 wird UAbs. 3 mWv 1.1.2018 durch VO v. 8.6.2016 (ABL Nr. L 171 S. 1).

²⁾ Art. 43 Abs. 1 UAbs. 2 angef. mWv 1.1.2018 durch VO v. 8.6.2016 (ABL Nr. L 171 S. 1).

sofern er nicht auch die erforderlichen rechtlichen Anforderungen der Aufnahmemitgliedstaaten erfüllt.

(3) Kreditgeber, Kreditvermittler oder benannte Vertreter, die vor dem 20. März 2014 von dieser Richtlinie geregelte Tätigkeiten ausgeübt haben, kommen den einzelstaatlichen Rechtsvorschriften zur Umsetzung des Artikels 9 spätestens bis zum 21. März 2017 nach.

Art. 44 Überprüfungs Klausel. ¹Die Kommission nimmt bis 21. März 2019 eine Überprüfung dieser Richtlinie vor. ²Im Rahmen dieser Überprüfung werden Wirksamkeit und Zweckmäßigkeit der Vorschriften für Verbraucher und Binnenmarkt bewertet.

Die Überprüfung umfasst Folgendes:

- a) eine Bewertung der Anwendung des ESIS-Merkblatts und seines Verständnisses durch die Verbraucher sowie deren Zufriedenheit damit;
- b) eine Analyse anderer vorvertraglicher Informationen;
- c) eine Analyse der grenzüberschreitenden Geschäfte von Kreditvermittlern und Kreditgebern;
- d) eine Analyse der Entwicklung des Markts für Nichtkreditinstitute, die Kreditverträge für Wohnimmobilien anbieten;
- e) eine Bewertung der Notwendigkeit weiterer Maßnahmen, einschließlich der Einführung einer Art „Pass“ für Nichtkreditinstitute, die Kreditverträge für Wohnimmobilien anbieten;
- f) eine Prüfung der Notwendigkeit, zusätzliche Rechte und Pflichten in Bezug auf die nachvertragliche Phase von Kreditverträgen festzulegen;
- g) eine Bewertung der Frage, ob der Anwendungsbereich dieser Richtlinie – unter Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf andere, substituierbare Kreditformen – noch zweckdienlich ist;
- h) eine Beurteilung der Notwendigkeit zusätzlicher Maßnahmen, um die Rückverfolgbarkeit von Wohnimmobilienkreditverträgen sicherzustellen;
- i) eine Beurteilung der Verfügbarkeit von Daten zu Entwicklungen bei den Preisen von Wohnimmobilien und des Grads der Vergleichbarkeit der Daten;
- j) eine Beurteilung der weiteren Zweckmäßigkeit der Anwendung der Richtlinie 2008/48/EG¹⁾ auf unbesicherte Kredite, die zum Zwecke der Renovierung einer Wohnimmobilie abgeschlossen werden und bei denen der Gesamtkreditbetrag über dem in Artikel 2 Absatz 2 Buchstabe c der genannten Richtlinie festgelegten Höchstbetrag liegt;
- k) eine Beurteilung der Frage, ob die Regelungen für die Veröffentlichung der Sanktionen nach Artikel 38 Absatz 2 ausreichende Transparenz gewährleisten;
- l) eine Beurteilung der Verhältnismäßigkeit der Warnhinweise nach Artikel 11 Absatz 6 und nach Artikel 13 Absatz 2 sowie des Potenzials für eine weitere Vereinheitlichung der Warnhinweise.

¹⁾Nr. 15.

Art. 45 Weitere Initiativen zur verantwortungsvollen Kreditvergabe und -aufnahme. ¹ Bis zum 21. März 2019 legt die Kommission einen umfassenden Bericht zur Beurteilung der weitergehenden Herausforderungen im Zusammenhang mit der privaten Überschuldung, die unmittelbar mit der Kreditvergabe im Zusammenhang steht, vor. ² Darin wird auch die Notwendigkeit einer Beaufsichtigung der Kreditregister und die Möglichkeit des Aufbaus flexiblerer und zuverlässigerer Märkte geprüft werden. ³ Der Bericht wird gegebenenfalls von Gesetzgebungsvorschlägen begleitet werden.

Art. 46–48¹⁾ (*hier nicht wiedergegeben*)

Art. 49 Inkrafttreten. Diese Richtlinie tritt am zwanzigsten Tag nach ihrer Veröffentlichung²⁾ im *Amtsblatt der Europäischen Union* in Kraft.

Art. 50 Adressaten. Diese Richtlinie ist an die Mitgliedstaaten gerichtet.

Geschehen zu Straßburg am 4. Februar 2014.

Im Namen des Europäischen Parlaments
Der Präsident
 M. SCHULZ

Im Namen des Rates
Der Präsident
 E. VENIZELOS

Anhang I.³⁾
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 Kreditkosten) 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 Darlehensvergabe und dem Zeitpunkt der einzelnen nachfolgenden in Anspruch genommenen Kredit-Auszahlungsbeträge, wobei $t_1 = 0$;

¹⁾ Änderungen der RL 2008/48/EG, 2013/36/EU und der VO (EU) Nr. 1093/2010.

²⁾ Veröffentlicht am 28.2.2014.

³⁾ Anh. I ber. ABL 2015 Nr. L 47 S. 34.

- m' die laufende Nummer der letzten Tilgungs- oder Kostenzahlung;
- l die laufende Nummer einer Tilgungs- oder Kostenzahlung;
- D der Betrag einer Tilgungs- oder Kostenzahlung;
- s_j 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 ein Jahr 365 Tage (bzw. für ein 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. Können die Zeiträume zwischen den in den Berechnungen verwendeten Zeitpunkten nicht als ganze Zahl von Wochen, Monaten oder Jahren ausgedrückt werden, so sind sie als ganze Zahl eines dieser Zeitabschnitte in Kombination mit einer Anzahl von Tagen auszudrücken. Bei der Verwendung von Tagen
 - i) werden alle Tage einschließlich Wochenenden und Feiertagen gezählt;
 - ii) werden gleich lange Zeitabschnitte und dann Tage bis zur Inanspruchnahme des ersten Kreditbetrags zurückgezählt;
 - iii) wird die Länge des in Tagen bemessenen Zeitabschnitts ohne den ersten und einschließlich des letzten Tages berechnet und in Jahren ausgedrückt, indem dieser Zeitabschnitt durch die Anzahl von Tagen des gesamten Jahres (365 oder 366 Tage), zurückgezählt ab dem letzten Tag bis zum gleichen Tag des Vorjahres, geteilt wird.
- d) Das Rechenergebnis wird auf mindestens eine Dezimalstelle genau angegeben. Ist die Ziffer der darauf folgenden Dezimalstelle größer als oder gleich 5, so erhöht sich die Ziffer der vorangehenden 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 n , ausgedrückt in Jahren, stehen:

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

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 Kreditbetrag und Zeitraum vorgesehen, so gilt der gesamte Kredit als zu dem im Kreditvertrag vorgesehenen frühestmöglichen Zeitpunkt mit den entsprechenden Beschränkungen in Anspruch genommen.
- d) Werden für einen begrenzten Zeitraum oder Betrag verschiedene Sollzinssätze und Kosten angeboten, so werden als Sollzinssatz oder als Kosten während der gesamten Laufzeit des Kreditvertrags der höchste Sollzinssatz bzw. die höchsten Kosten angenommen.

- e) 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 oder einem internen Referenzzinssatz 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 oder des internen Referenzzinssatzes zum Zeitpunkt der Berechnung des effektiven Jahreszinses ergibt, die Höhe des festen Sollzinssatzes jedoch nicht unterschreitet.
- f) Wurde noch keine Kreditobergrenze vereinbart, so wird eine Obergrenze in Höhe von 170 000 EUR angenommen. Bei Kreditverträgen, die weder Eventualverpflichtungen noch Garantien sind und die nicht für den Erwerb oder die Erhaltung eines Rechts an Wohnimmobilien oder Grundstücken bestimmt sind, bei Überziehungsmöglichkeiten, Debit-Karten mit Zahlungsaufschub oder Kreditkarten wird eine Obergrenze von 1 500 EUR angenommen.
- g) Bei Kreditverträgen, die weder Überziehungsmöglichkeiten noch Überbrückungsdarlehen, Kreditverträge mit Wertbeteiligung, Eventualverpflichtungen oder Garantien sind, und bei unbefristeten Kreditverträgen (siehe die Annahmen unter den Buchstaben i, j, k, l und m) gilt Folgendes:
 - i) Lassen sich der Zeitpunkt oder die Höhe einer vom Verbraucher zu leistenden Tilgungszahlung nicht feststellen, so wird angenommen, dass die Rückzahlung zu dem im Kreditvertrag genannten frühestmöglichen Zeitpunkt und in der darin festgelegten geringsten Höhe erfolgt.
 - ii) Lässt sich der Zeitraum zwischen der ersten Inanspruchnahme und der ersten vom Verbraucher zu leistenden Zahlung nicht feststellen, so wird der kürzestmögliche Zeitraum angenommen.
- h) Lassen sich der Zeitpunkt oder die Höhe einer vom Verbraucher zu leistenden Zahlung nicht anhand des Kreditvertrags oder der Annahmen nach den Buchstaben g, i, j, k, l und m feststellen, so wird angenommen, dass die Zahlung in Übereinstimmung mit den vom Kreditgeber bestimmten Fristen und Bedingungen erfolgt, und dass, falls diese nicht bekannt sind,
 - i) die Zinszahlungen zusammen mit den Tilgungszahlungen erfolgen,
 - ii) Zahlungen für Kosten, die keine Zinsen sind und die als Einmalbetrag ausgedrückt sind, bei Abschluss des Kreditvertrags erfolgen,
 - iii) Zahlungen für Kosten, die keine Zinsen sind und die als Mehrfachzahlungen ausgedrückt sind, beginnend mit der ersten Tilgungszahlung in regelmäßigen Abständen erfolgen, und es sich, falls die Höhe dieser Zahlungen nicht bekannt ist, um jeweils gleich hohe Beträge handelt,
 - iv) mit der letzten Zahlung der Saldo, die Zinsen und etwaige sonstige Kosten ausgeglichen sind.
- i) Bei einer Überziehungsmöglichkeit gilt der gesamte Kredit als in voller Höhe und für die gesamte Laufzeit des Kreditvertrags in Anspruch genommen. Ist die Dauer der Überziehungsmöglichkeit nicht bekannt, so wird bei der Berechnung des effektiven Jahreszinses von der Annahme ausgegangen, dass die Laufzeit des Kreditvertrags drei Monate beträgt.
- j) Bei einem Überbrückungsdarlehen 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 sie 12 Monate beträgt.
- k) Bei einem unbefristeten Kreditvertrag, der weder eine Überziehungsmöglichkeit noch ein Überbrückungsdarlehen ist, wird angenommen, dass
 - i) bei Kreditverträgen, die für den Erwerb oder die Erhaltung von Rechten an Immobilien bestimmt sind, der Kredit für einen Zeitraum von 20 Jahren ab der ersten Inanspruchnahme gewährt wird und dass mit der letzten Zahlung des Verbrauchers der Saldo, die Zinsen und etwaige sonstige Kosten ausgeglichen sind; bei Kreditverträgen, die nicht für den Erwerb oder die Erhaltung von Rechten an Immobilien bestimmt sind oder bei denen der Kredit im Rahmen von Debit-Karten mit Zahlungsaufschub oder Kreditkarten in Anspruch genommen wird, beträgt dieser Zeitraum ein Jahr;

- ii) der Kreditbetrag in gleich hohen monatlichen Zahlungen, beginnend einen Monat nach dem Zeitpunkt der ersten Inanspruchnahme, zurückgezahlt wird. Muss der Kreditbetrag jedoch vollständig, in Form einer einmaligen Zahlung, innerhalb jedes Zahlungszeitraums zurückgezahlt werden, so wird angenommen, dass spätere Inanspruchnahmen und Rückzahlungen des gesamten Kreditbetrags durch den Verbraucher innerhalb eines Jahres stattfinden. Zinsen und sonstige Kosten werden entsprechend diesen Inanspruchnahmen und Tilgungszahlungen und nach den Bestimmungen des Kreditvertrags festgelegt.

Als unbefristete Kreditverträge gelten für die Zwecke dieses Punkts Kreditverträge ohne feste Laufzeit, einschließlich solcher Kredite, bei denen der Kreditbetrag innerhalb oder nach Ablauf eines Zeitraums vollständig zurückgezahlt werden muss, dann aber erneut in Anspruch genommen werden kann.

- l) Bei Eventualverpflichtungen oder Garantien wird angenommen, dass der gesamte Kredit zum früheren der beiden folgenden Zeitpunkte als einmaliger Betrag vollständig in Anspruch genommen wird:
- a) dem letztzulässigen Zeitpunkt nach dem Kreditvertrag, welcher die potenzielle Quelle der Eventualverbindlichkeit oder Garantie ist; oder
 - b) bei einem Roll-over-Kreditvertrag am Ende der ersten Zinsperiode vor der Erneuerung der Vereinbarung.
- m) Bei Kreditverträgen mit Wertbeteiligung wird angenommen, dass
- i) die Zahlungen der Verbraucher zu den letzten nach dem Kreditvertrag möglichen Zeitpunkten geleistet werden;
 - ii) die prozentuale Wertsteigerung der Immobilie, die die Sicherheit für den Vertrag darstellt, und ein in dem Vertrag genannter Inflationsindex ein Prozentsatz ist, der – je nachdem, welcher Satz höher ist – dem aktuellen Inflationsziel der Zentralbank oder der Höhe der Inflation in dem Mitgliedstaat, in dem die Immobilie belegen ist, zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kreditvertrags oder dem Wert 0%, falls diese Prozentsätze negativ sind, entspricht.

Anhang II.¹⁾

Europäisches Standardisiertes Merkblatt (ESIS-Merkblatt)

Teil A

Das folgende Muster ist im selben Wortlaut in das ESIS-Merkblatt zu übernehmen. Text in eckigen Klammern ist durch die entsprechende Angabe zu ersetzen. Hinweise für den Kreditgeber oder gegebenenfalls den Kreditvermittler zum Ausfüllen des ESIS-Merkblatts finden sich in Teil B. Bei Angaben, denen der Text „falls zutreffend“ vorangestellt ist, hat der Kreditgeber die erforderlichen Angaben zu machen, wenn sie für den Kreditvertrag relevant sind. Ist die betreffende Information nicht relevant, ist die entsprechende Rubrik bzw. der gesamte Abschnitt vom Kreditgeber zu streichen (beispielsweise wenn der Abschnitt nicht anwendbar ist). Wird der gesamte Abschnitt gestrichen, so ist die Nummerierung der einzelnen Abschnitte des ESIS-Merkblatts 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. Sämtliche Warnhinweise sind optisch hervorzuheben.

Muster für das ESIS-Merkblatt

(Vorbemerkungen)

Dieses Dokument wurde am [Datum] für [Name des Verbrauchers] erstellt.

Das Dokument wurde auf der Grundlage der bereits von Ihnen gemachten Angaben sowie der aktuellen Bedingungen am Finanzmarkt erstellt.

¹⁾ Anh. II ber. ABl. 2015 Nr. L 47 S. 34 und Nr. L 246 S. 11.

Die nachstehenden Informationen bleiben bis [Gültigkeitsdatum] gültig, (falls zutreffend) mit Ausnahme des Zinssatzes und anderer Kosten. Danach können sie sich je nach Marktbedingungen ändern.

(falls zutreffend) Die Ausfertigung dieses Dokuments begründet für [Name des Kreditgebers] keinerlei Verpflichtung zur Gewährung eines Kredits.

1. Kreditgeber

[Name]

[Telefon]

[Anschrift]

(Fakultativ) [E-Mail]

(Fakultativ) [Faxnummer]

(Fakultativ) [Internetadresse]

(Fakultativ) [Kontaktperson/-stelle]

(Falls zutreffend, Informationen darüber, ob Beratungsdienstleistungen erbracht werden:)[(Wir empfehlen nach Analyse Ihres Bedarfs und Ihrer Situation, dass Sie diesen Kredit aufnehmen./ Wir empfehlen Ihnen keinen bestimmten Kredit. Aufgrund Ihrer Antworten auf einige der Fragen erhalten Sie von uns jedoch Informationen zu diesem Kredit, damit Sie Ihre eigene Entscheidung treffen können.)].

2. (falls zutreffend) Kreditvermittler

[Name]

[Telefon]

[Anschrift]

(Fakultativ) [E-Mail]

(Fakultativ) [Faxnummer]

(Fakultativ) [Internetadresse]

(Fakultativ) [Kontaktperson/-stelle]

(Falls zutreffend, Informationen darüber, ob Beratungsdienstleistungen erbracht werden:)[(Wir empfehlen nach Analyse Ihres Bedarfs und Ihrer Situation, dass Sie diesen Kredit aufnehmen./ Wir empfehlen Ihnen keinen bestimmten Kredit. Aufgrund Ihrer Antworten auf einige der Fragen erhalten Sie von uns jedoch Informationen zu diesem Kredit, damit Sie Ihre eigene Entscheidung treffen können.)].

[Vergütung]

3. Hauptmerkmale des Kredits

Kreditbetrag und Währung: [Wert] [Währung]

(falls zutreffend) Dieser Kredit lautet nicht auf [Landeswährung des Kreditnehmers].

(falls zutreffend) Der Wert Ihres Kredits in [Landeswährung des Kreditnehmers] kann sich ändern.

(falls zutreffend) Wenn beispielsweise [Landeswährung des Kreditnehmers] gegenüber [Kreditwährung] um 20 % an Wert verliert, würde sich der Wert Ihres Kredits um [Betrag in der Landeswährung des Kreditnehmers] erhöhen. Allerdings könnte es sich auch um einen höheren Betrag handeln, falls [Landeswährung des Kreditnehmers] um mehr als 20 % an Wert verliert.

(falls zutreffend) Der Wert Ihres Kredits beläuft sich auf ma]ximal [Betrag in der Landeswährung des Kreditnehmers]. (falls zutreffend) Sie erhalten einen Warnhinweis, falls der Kreditbetrag [Betrag in der Landeswährung des Kreditnehmers] erreicht. (falls zutreffend) Sie haben die Möglichkeit, [Recht auf Neuverhandlung eines Fremdwahrungskreditvertrags oder Recht, den Kredit in [einschlagige Währung] umzuwandeln, und Bedingungen].

Laufzeit des Kredits: [Laufzeit]

[Kreditart]

[Art des anwendbaren Zinssatzes]

Zurückzuzahlender Gesamtbetrag:

Dies bedeutet, dass Sie [Betrag] je geliehene(n) [Währungseinheit] zurückzuzahlen haben.

(falls zutreffend) Bei dem gewährten Kredit/einem Teil des gewährten Kredits handelt es sich um einen endfälligen Kredit. Ihre Schuld nach Ablauf der Laufzeit des Kredits beträgt [Kreditbetrag nach Endfälligkeit].

(falls zutreffend) Für dieses Merkblatt zugrunde gelegter Schätzwert der Immobilie [Betrag]

(falls zutreffend) Beleihungsgrenze (maximale Höhe des Kredits im Verhältnis zum Wert der Immobilie) [Verhältnis] oder Mindestwert der Immobilie als Voraussetzung für die Aufnahme eines Kredits in der angegebenen Höhe [Betrag]

(falls zutreffend) [Sicherheit]

4. Zinssatz und andere Kosten

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:

Zinssatz: [Wert in Prozent oder, falls zutreffend, Angabe eines Referenzzinssatzes und Prozentwerts der Zinsmarge des Kreditgebers]

[sonstige Komponenten des effektiven Jahreszinses]

Einmalige Kosten:

(falls zutreffend) Für die Eintragung der Hypothek bzw. Grundschuld wird eine Gebühr fällig. [Gebühr sofern bekannt oder Grundlage für die Berechnung.]

Regelmäßig anfallende Kosten:

(falls zutreffend) Dieser effektive Jahreszins wird anhand des angenommenen Zinssatzes berechnet.

(falls zutreffend) Da es sich bei Ihrem Kredit [einem Teil Ihres Kredits] um einen Kredit mit variablem Zinssatz handelt, kann der tatsächliche effektive Jahreszins von dem angegebenen effektiven Jahreszins abweichen, falls sich der Zinssatz ihres Kredits ändert. Falls sich der Zinssatz beispielsweise auf [unter Teil B beschriebenes Szenario] erhöht, kann der effektive Jahreszins auf [Beispiel für den gemäß diesem Szenario fälligen effektiven Jahreszins] ansteigen.

(falls zutreffend) Beachten Sie bitte, dass bei der Berechnung dieses effektiven Jahreszinses davon ausgegangen wird, dass der Zinssatz während der gesamten Vertragslaufzeit auf dem für den Anfangszeitraum festgelegten Niveau bleibt.

(falls zutreffend) Die folgenden Kosten sind dem Kreditgeber nicht bekannt und sind daher im effektiven Jahreszins nicht enthalten: [Kosten]

(falls zutreffend) Für die Eintragung der Hypothek bzw. Grundschuld wird eine Gebühr fällig.

Bitte vergewissern Sie sich, dass Sie alle im Zusammenhang mit Ihrem Kredit anfallenden Kosten und Gebühren bedacht haben.

5. Häufigkeit und Anzahl der Ratenzahlungen

Häufigkeit der Ratenzahlungen: [Zahlungsintervall]

Anzahl der Zahlungen: [Anzahl]

6. Höhe der einzelnen Raten

[Betrag] [Währung]

Ihre Einkommenssituation kann sich ändern. Prüfen Sie bitte, ob Sie Ihre [Zahlungsintervall] Raten auch dann noch zahlen können, wenn sich Ihr Einkommen verringern sollte.

(falls zutreffend) Da es sich bei dem [gewährten Kredit/einem Teil des gewährten Kredits] um einen endfälligen Kredit handelt, müssen Sie eine gesonderte Regelung für die Tilgung der Schuld von [Kreditbetrag nach Endfälligkeit] nach Ablauf der Laufzeit des Kredits treffen. Berücksichtigen Sie dabei auch alle Zahlungen, die Sie zusätzlich zu der hier angegebenen Ratenhöhe leisten müssen.

(falls zutreffend) Der Zinssatz dieses Kredits oder eines Teils davon kann sich ändern. Daher kann die Höhe Ihrer Raten steigen oder sinken. Falls sich der Zinssatz beispielsweise auf [unter Teil B beschriebenes Szenario] erhöht, können Ihre Ratenzahlungen auf [Angabe der Höhe der gemäß diesem Szenario fälligen Rate] ansteigen.

(falls zutreffend) Die Höhe der [Zahlungsintervall] in [Landeswährung des Kreditnehmers] fälligen Zahlungen kann sich ändern. (falls zutreffend) Ihre pro [Zahlungsperiode] fälligen Zahlungen können sich auf [Höchstbetrag in der Landeswährung des Kreditnehmers] erhöhen. (falls zutreffend) Wenn beispielsweise [Landeswährung des Kreditnehmers] gegenüber [Kreditwährung]

um 20 % an Wert verliert, müssten Sie pro [Zeitraum] [Betrag in der Landeswährung des Kreditnehmers] mehr zahlen. Ihre Zahlungen könnten auch um einen höheren Betrag ansteigen.

(falls zutreffend) Bei der Umrechnung Ihrer in [Kreditwährung] geleisteten Rückzahlungen in [Landeswährung des Kreditnehmers] wird der von [Name der den Wechselkurs veröffentlichenden Einrichtung] am [Datum] veröffentlichte oder auf der Grundlage von [Bezeichnung der Bezugsgrundlage oder Berechnungsmethode] am [Datum] errechnete Wechselkurs zugrunde gelegt.

(falls zutreffend) [Spezifische Angaben zu verbundenen Sparprodukten und Krediten mit abgegrenztem Zins]

7. (falls zutreffend) Beispiel eines Tilgungsplans

Der folgenden Tabelle ist die Höhe des pro [Zahlungsintervall] zu zahlenden Betrags zu entnehmen.

Die Raten (Spalte [Nummer]) setzen sich aus zu zahlenden Zinsen (Spalte [Nummer]) und, falls zutreffend, zu zahlender Tilgung (Spalte [Nummer]) sowie, falls zutreffend, sonstigen Kosten (Spalte [Nummer]) zusammen. (falls zutreffend) 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.

[Tabelle]

8. Zusätzliche Auflagen

Der Kreditnehmer muss folgende Auflagen erfüllen, um in den Genuss der im vorliegenden Dokument genannten Kreditkonditionen zu kommen.

[Auflagen]

(falls zutreffend) Beachten Sie bitte, dass sich die in diesem Dokument genannten Kreditkonditionen (einschließlich Zinssatz) ändern können, falls Sie diese Auflagen nicht erfüllen.

(falls zutreffend) Beachten Sie bitte die möglichen Konsequenzen einer späteren Kündigung der mit dem Kredit verbundenen Nebenleistungen:

[Konsequenzen]

9. Vorzeitige Rückzahlung

Sie können den Kredit ganz oder teilweise vorzeitig zurückzahlen.

(falls zutreffend) [Bedingungen]

(falls zutreffend) Ablösungsentschädigung: [Betrag oder, sofern keine Angabe möglich ist, Berechnungsmethode]

(falls zutreffend) Sollten Sie beschließen, den Kredit vorzeitig zurückzuzahlen, setzen Sie sich bitte mit uns in Verbindung, um die genaue Höhe der Ablösungsentschädigung zum betreffenden Zeitpunkt in Erfahrung zu bringen.

10. Flexible Merkmale

<p>(falls zutreffend) Sie können den Kredit nicht auf [einen anderen Kreditnehmer] [oder] [eine andere Immobilie] übertragen.</p> <p>(falls zutreffend) Sie können den Kredit nicht auf [einen anderen Kreditgeber] [oder] [eine andere Immobilie] übertragen.</p> <p>(falls zutreffend) Zusätzliche Merkmale: [Erläuterung der in Teil B aufgelisteten zusätzlichen Merkmale und – fakultativ – aller weiteren Merkmale, die der Kreditgeber im Rahmen des Kreditvertrags anbietet und die nicht in den vorausgehenden Abschnitten genannt sind].</p>
<p>11. Sonstige Rechte des Kreditnehmers</p> <p>(falls zutreffend) Bevor Sie sich für die Aufnahme des Kredits entscheiden, haben Sie ab dem [Zeitpunkt, zu dem die Bedenkzeit beginnt][Dauer der Bedenkzeit] Bedenkzeit. (falls zutreffend) Sobald Sie den Kreditvertrag vom Kreditgeber erhalten haben, können Sie diesen nicht vor Ablauf einer Frist von [Zeitraum der Bedenkzeit] annehmen.</p> <p>(falls zutreffend) Sie können während eines Zeitraums von [Dauer der Widerrufsfrist] ab [Zeitpunkt, zu dem die Widerrufsfrist beginnt] von Ihrem Widerrufsrecht Gebrauch machen. [Bedingungen][Verfahren]</p> <p>(falls zutreffend) Sie können Ihr Widerrufsrecht verlieren, wenn Sie innerhalb dieses Zeitraums eine Immobilie erwerben oder veräußern, die im Zusammenhang mit diesem Kreditvertrag steht.</p> <p>(falls zutreffend) Sollten Sie beschließen, von Ihrem Recht auf Widerruf [des Kreditvertrags] Gebrauch zu machen, so prüfen Sie bitte, ob Sie durch andere [, in Abschnitt 8 genannte] Auflagen im Zusammenhang mit dem Kredit [einschließlich der mit dem Kredit verbundenen Nebenleistungen] weiter gebunden bleiben.</p>
<p>12. Beschwerden</p> <p>Im Fall einer Beschwerde wenden Sie sich bitte an [interne Kontaktstelle und Informationsquelle zum weiteren Verfahren]</p> <p>(falls zutreffend) Maximale Frist für die Bearbeitung der Beschwerde: [Zeitraum]</p> <p>(falls zutreffend) Sollten wir die Beschwerde nicht intern zu Ihrer Zufriedenheit beilegen, so können Sie sich auch an [Name der externen Stelle für außergerichtliche Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren] wenden (falls zutreffend) oder Sie können weitere Informationen bei FIN-NET oder der entsprechenden Stelle in Ihrem eigenen Land erfragen.</p>
<p>13. 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, so nehmen Sie bitte umgehend Kontakt mit uns auf, damit nach möglichen Lösungen gesucht werden kann.</p> <p>(falls zutreffend) Kommen Sie Ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nach, kann als letztes Mittel Ihre Immobilie zwangsversteigert werden.</p> <p>(falls zutreffend) 14. Zusätzliche Informationen</p>

(falls zutreffend) [auf den Kreditvertrag anwendbares Recht].

(Sofern der Kreditgeber eine Sprache verwenden möchte, die sich von der Sprache des ESIS-Merkblatts unterscheidet) 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.

[Hinweis betreffend das Recht, dass der Kreditvertrags gegebenenfalls im Entwurf vorgelegt oder dies angeboten wird].

15. Aufsichtsbehörde

Die Aufsicht über diesen Kreditgeber obliegt: [Bezeichnung(en) und Internetadresse(n) der Aufsichtsbehörde(n)].

(falls zutreffend) Die Aufsicht über diesen Kreditvermittler obliegt: [Bezeichnung und Internetadresse der Aufsichtsbehörde]

**Teil B
Hinweise zum Ausfüllen des ESIS-Merkblatts**

Beim Ausfüllen des ESIS-Merkblatts sind mindestens die folgenden Hinweise zu beachten. Die Mitgliedstaaten können diese Hinweise jedoch weiter ausgestalten oder differenzieren.

Abschnitt „Vorbemerkungen“

- (1) Das Datum, bis zu dem die Angaben gelten, ist optisch angemessen hervorzuheben. Für die Zwecke dieses Abschnitts bezeichnet der Begriff „Gültigkeitsdatum“ den Zeitraum, innerhalb dessen die im ESIS-Merkblatt enthaltenen Angaben, etwa der Sollzinssatz, unverändert bleiben und zur Anwendung kommen werden, falls der Kreditgeber beschließt, den Kredit innerhalb dieser Frist zu bewilligen. Hängt die Festlegung des anwendbaren Sollzinssatzes und anderer Kosten vom Ergebnis des Verkaufs zugrunde liegender Wertpapiere ab, so können der letztliche Sollzinssatz und andere Kosten gegebenenfalls von diesen Angaben abweichen. Ausschließlich unter diesen Umständen ist auf die Tatsache, dass sich das Gültigkeitsdatum nicht auf den Sollzinssatz und andere Kosten bezieht, mit folgender Angabe hinzuweisen: „mit Ausnahme des Zinssatzes und anderer Kosten“.

Abschnitt „1. Kreditgeber“

- (1) Name, Telefonnummer und Anschrift des Kreditgebers müssen die Kontaktdaten sein, die der Verbraucher im künftigen Schriftwechsel verwenden kann.
- (2) Angaben zu E-Mail-Adresse, Faxnummer, Internetadresse und Kontaktperson/-stelle sind fakultativ.
- (3) Wird der Kreditvertrag im Rahmen eines Fernabsatzgeschäfts angeboten, muss der Kreditgeber im Einklang mit Artikel 3 der Richtlinie 2002/65/EG¹⁾ gegebenenfalls Namen und Anschrift seines Vertreters in dem Mitgliedstaat, in dem der Verbraucher seinen Wohnsitz hat, angeben. Die Angabe von Telefonnummer, E-Mail-Adresse und Internetadresse des Vertreters des Kreditgebers ist fakultativ.
- (4) Kommt Abschnitt 2 nicht zur Anwendung, so unterrichtet der Kreditgeber unter Verwendung der Formulierungen in Teil A den Verbraucher darüber, ob und auf welcher Grundlage Beratungsdienstleistungen erbracht werden.

(falls zutreffend) Abschnitt „2. Kreditvermittler“

Erhält der Verbraucher die Produktinformationen von einem Kreditvermittler, so erteilt dieser die folgenden Informationen:

- (1) Name, Telefonnummer und Anschrift des Kreditvermittlers müssen die Kontaktdaten sein, die der Verbraucher im künftigen Schriftwechsel verwenden kann.

¹⁾Nr. 11.

- (2) Angaben zu E-Mail-Adresse, Faxnummer, Internetadresse und Kontaktperson/-stelle sind fakultativ.
- (3) Der Kreditvermittler unterrichtet unter Verwendung der Formulierungen in Teil A den Verbraucher darüber, ob und auf welcher Grundlage Beratungsdienstleistungen erbracht werden.
- (4) Erläuterungen zur Art und Weise der Vergütung des Kreditvermittlers. Erhält dieser eine Provision vom Kreditgeber, so sind der Betrag und – sofern abweichend von der Angabe unter Abschnitt 1 – der Name des Kreditgebers anzugeben.

Abschnitt „3. Hauptmerkmale des Kredits“

- (1) In diesem Abschnitt sind die Hauptmerkmale des Kredits, einschließlich des Wertes, der Währung und der potenziellen Risiken, die mit dem Sollzinssatz (darunter die unter Nummer 8 genannte Risiken) und der Amortisationsstruktur verbunden sind, klar darzulegen.
- (2) Handelt es sich bei der Kreditwährung nicht um die Landeswährung des Verbrauchers, so weist der Kreditgeber darauf hin, dass der Verbraucher zumindest einen regelmäßigen Warnhinweis erhält, sobald der Wechselkurs um mehr als 20 % schwankt, gegebenenfalls das Recht hat, die Währung des Kreditvertrags umzuwandeln, oder die Möglichkeit hat, die Bedingungen neu auszuhandeln, sowie auf alle sonstigen Regelungen, die dem Verbraucher zur Begrenzung des Wechselkursrisikos zur Verfügung stehen. Ist im Kreditvertrag eine Bestimmung zur Begrenzung des Wechselkursrisikos vorgesehen, so gibt der Kreditgeber den Höchstbetrag an, den der Verbraucher gegebenenfalls zurückzahlen hat. Ist im Kreditvertrag keine Bestimmung vorgesehen, wonach das Wechselkursrisiko für den Verbraucher auf eine Wechselkursschwankung von weniger als 20 % begrenzt wird, so gibt der Kreditgeber ein anschauliches Beispiel dafür, wie sich ein Kursverfall der Landeswährung des Verbrauchers von 20 % gegenüber der Kreditwährung auf den Wert des Kredits auswirkt.
- (3) Die Laufzeit des Kredits ist – je nach Relevanz – in Jahren oder Monaten auszudrücken. Kann sich die Kreditlaufzeit während der Geltungsdauer des Vertrags ändern, erläutert der Kreditgeber, wann und unter welchen Bedingungen dies möglich ist. Handelt es sich um einen unbefristeten Kredit, etwa für eine gesicherte Kreditkarte, so ist dies vom Kreditgeber klar anzugeben.
- (4) Die Art des Kredits ist genau anzugeben (z.B. Grundpfandrechtlich besicherter Kredit, wohnungswirtschaftlicher Kredit, gesicherte Kreditkarte). Bei der Beschreibung der Kreditart ist klar anzugeben, wie Kapital und Zinsen während der Laufzeit des Kredits zurückzuzahlen sind (d.h. die Amortisationsstruktur) und ob der Kreditvertrag auf einer Kapitalrückzahlung oder auf der Endfälligkeit basiert oder eine Mischung von beidem ist.
- (5) Handelt es sich bei dem gewährte Kredit oder einem Teil davon um einen endfälligen Kredit, so ist ein diesbezüglicher eindeutiger Hinweis unter Verwendung der Formulierung in Teil A deutlich sichtbar am Ende dieses Abschnitts einzufügen.
- (6) In diesem Abschnitt ist anzugeben, ob der Sollzinssatz 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 Sollzinssatzes nach oben oder nach unten hin begrenzt ist.
Die Formel für die Überprüfung des Sollzinssatzes und seiner einzelnen Bestandteile (z.B. Referenzzinssatz, Zinsmarge) ist zu erläutern. Der Kreditgeber hat anzugeben, etwa mittels einer Internetadresse, wo weitere Informationen zu den in der Formel zugrunde gelegten Indizes oder Zinssätzen zu finden sind, z.B. Euribor-Satz oder Referenzzinssatz der Zentralbank.
- (7) Gelten unter bestimmten Umständen unterschiedliche Sollzinssätze, so sind diese Angaben für alle anzuwendenden Sollzinssätze zu machen.
- (8) Der „zurückzahlende Gesamtbetrag“ entspricht dem Gesamtbetrag, den der Verbraucher zu zahlen hat. Er wird dargestellt als die Summe aus Kreditbetrag und Gesamtkosten des Kredits für den Verbraucher. Ist der Sollzinssatz für die Laufzeit des Vertrags nicht festgelegt, so ist optisch hervorzuheben, dass dieser Betrag lediglich Beispielcharakter hat und insbesondere bei einer Veränderung des Sollzinssatzes variieren kann.
- (9) Wird der Kredit durch eine Hypothek auf die Immobilie oder durch eine andere vergleichbare Sicherheit oder ein Recht an einer Immobilie gesichert, hat der Kreditgeber den Verbraucher darauf hinzuweisen. Der Kreditgeber hat gegebenenfalls den geschätzten Wert der Immobilie oder der sonstigen Sicherheiten zu nennen, die zur Erstellung dieses Merkblatts herangezogen wurden.
- (10) Der Kreditgeber gibt gegebenenfalls Folgendes an:

- a) die „Beleihungsgrenze“ (maximale Höhe des Kredits im Verhältnis zum Wert der Immobilie.) die das Verhältnis zwischen Kredithöhe und Objektwert angibt. 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; oder
 - b) den „Mindestwert der Immobilie, den der Kreditgeber für die Vergabe eines Kredits in der angegebenen Höhe voraussetzt“.
- (11) Bei mehrteiligen Krediten (z.B. zum Teil mit festem und zum Teil mit variablem Zinssatz) muss dies aus den Angaben zur Art des Kredits hervorgehen und die vorgeschriebenen Informationen müssen für jeden Teil des Kredits angegeben werden.

Abschnitt „4. Zinssatz und andere Kosten“

- (1) Der Begriff „Zinssatz“ bezeichnet den Sollzinssatz oder die Sollzinssätze.
- (2) Der Sollzinssatz ist als Prozentwert anzugeben. Handelt es sich um einen variablen Sollzinssatz auf Basis eines Referenzzinssatzes, so kann der Kreditgeber den Sollzinssatz in Form eines Referenzzinssatzes und eines Prozentwerts seiner Zinsmarge angeben. Der Kreditgeber muss allerdings den am Tag der Ausstellung des ESIS-Merkblatts geltenden Wert des Referenzzinssatzes angeben.

Im Falle eines variablen Sollzinssatzes ist Folgendes anzugeben: a) die für die Berechnung des effektiven Jahreszinses zugrunde gelegten Annahmen, b) gegebenenfalls die geltenden Ober- und Untergrenzen sowie c) ein Warnhinweis, dass sich die Variabilität negativ auf die tatsächliche Höhe des effektiven Jahreszinses auswirken könnte. Der Warnhinweis hat in größerer Schrift deutlich sichtbar im Hauptteil des ESIS-Merkblatts zu erscheinen, damit die Aufmerksamkeit der Verbraucher darauf gelenkt wird. Der Warnhinweis sollte durch ein anschauliches Beispiel zum effektiven Jahreszins ergänzt werden. Besteht eine Obergrenze für den Sollzinssatz, so basiert das Beispiel auf der Annahme, dass der Sollzinssatz bei frühestmöglicher Gelegenheit auf das höchste im Kreditvertrag vorgesehene Niveau ansteigt. Besteht keine Obergrenze, so bildet das Beispiel den effektiven Jahreszins beim höchsten Sollzinssatz der mindestens letzten zwanzig Jahre ab oder – falls die der Berechnung des Sollzinssatzes zugrunde liegenden Daten nur für einen Zeitraum von weniger als 20 Jahren vorliegen – des längsten Zeitraums, für den solche Daten vorliegen, und zwar ausgehend vom Höchststand des jeweiligen externen Referenzzinssatzes, der gegebenenfalls für die Berechnung des Sollzinssatzes herangezogen wurde oder vom Höchststand eines Benchmarkzinssatzes, der von einer zuständigen Behörde oder der EBA festgesetzt wird, sofern der Kreditgeber keinen externen Referenzzinssatz verwendet. Diese Anforderung gilt nicht für Kreditverträge, bei denen für einen konkreten Anfangszeitraum von mehreren Jahren ein fester Sollzinssatz vereinbart wurde, der anschließend nach Verhandlungen zwischen Kreditgeber und Verbraucher für einen weiteren Zeitraum festgeschrieben werden kann. Im Falle von Kreditverträgen, bei denen für einen konkreten Anfangszeitraum von mehreren Jahren ein fester Sollzinssatz vereinbart wurde, der anschließend nach Verhandlungen zwischen Kreditgeber und Verbraucher für einen weiteren Zeitraum festgeschrieben werden kann, muss das Merkblatt einen Warnhinweis enthalten, dass der effektive Jahreszins auf der Grundlage des Sollzinssatzes für den Anfangszeitraum berechnet worden ist. Der Warnhinweis ist durch ein zusätzliches anschauliches Beispiel für den gemäß Artikel 17 Absatz 5 errechneten effektiven Jahreszins zu ergänzen. Bei mehrteiligen Krediten (z.B. zugleich zum Teil mit festem und zum Teil mit variablem Zinssatz) sind die entsprechenden Informationen für jeden einzelnen Teil des Kredits zu erteilen.

- (3) In der Rubrik „sonstige Komponenten des effektiven Jahreszinses“ sind alle sonstigen im effektiven Jahreszins enthaltenen Kosten aufzuführen, einschließlich einmaliger Kosten – etwa Verwaltungsgebühren – sowie regelmäßige Kosten wie jährliche Verwaltungsgebühren. Der Kreditgeber listet die einzelnen Kosten nach Kategorien auf (einmalige Kosten, in den Raten enthaltene regelmäßig anfallende Kosten, in den Raten nicht enthaltene regelmäßig anfallende Kosten) und gibt die jeweiligen Beträge, den Zahlungsempfänger und den Zeitpunkt der Fälligkeit an. Dabei müssen die für Vertragsverletzungen anfallenden Kosten nicht enthalten sein. Ist die Höhe der Kosten nicht bekannt, so gibt der Kreditgeber, falls möglich, einen Näherungswert an; ist dies nicht möglich, so erläutert er, wie sich der Betrag berechnen wird, wobei ausdrücklich anzugeben ist, dass der genannte Betrag lediglich Hinweischarakter hat. Sind einzelne Kosten im effektiven Jahreszins nicht enthalten, weil sie dem Kreditgeber nicht bekannt sind, so ist dies optisch hervorzuheben.

Hat der Verbraucher dem Kreditgeber seine Wünsche in Bezug auf eines oder mehrere Elemente seines Kredits mitgeteilt, beispielsweise in Bezug auf die Laufzeit des Kreditvertrags oder den Gesamtkreditbetrag, so muss der Kreditgeber diese Elemente soweit möglich aufgreifen; sofern ein Kreditvertrag unterschiedliche Verfahren der Inanspruchnahme mit jeweils

unterschiedlichen Gebühren oder Sollzinssätzen vorsieht und der Kreditgeber die Annahmen nach Anhang I Teil II zugrunde legt, so weist er darauf hin, dass andere Mechanismen der Inanspruchnahme bei dieser Art des Kreditvertrags zu einem höheren effektiven Jahreszins führen können. Falls die Bedingungen für die Inanspruchnahme in die Berechnung des effektiven Jahreszins einfließen, hebt der Kreditgeber die Gebühren optisch hervor, die mit anderen Mechanismen der Inanspruchnahme verbunden sein können, welche nicht notwendigerweise diejenigen sind, anhand deren der effektive Jahreszins berechnet worden ist.

- (4) Fällt eine Gebühr für die Eintragung einer Hypothek oder vergleichbaren Sicherheit an, so ist diese zusammen mit dem Betrag (sofern bekannt) in diesem Abschnitt anzugeben, oder – falls dies nicht möglich ist – ist die Grundlage für die Festsetzung dieses Betrags anzugeben. Ist die Gebühr bekannt und wurde sie in den effektiven Jahreszins eingerechnet, so sind das Anfallen der Gebühr und deren Höhe unter „einmalige Kosten“ auszuweisen. Ist dem Kreditgeber die Gebühr nicht bekannt und wurde diese daher nicht in den effektiven Jahreszins eingerechnet, so muss das Anfallen einer Gebühr klar und deutlich in der Liste der dem Kreditgeber nicht bekannten Kosten aufgeführt werden. In beiden Fällen ist die Standardformulierung gemäß Teil A unter der entsprechenden Rubrik zu verwenden.

Abschnitt „5. 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 Verbraucher klar zu erläutern.
- (2) Es sind alle über die gesamte Kreditlaufzeit zu leistenden Zahlungen aufzuführen.

Abschnitt „6. Höhe der einzelnen Raten“

- (1) Es ist klar anzugeben, in welcher Währung der Kredit bereitgestellt wird und die Raten gezahlt werden.

- (2) Kann sich die Höhe der Raten während der Kreditlaufzeit ändern, hat der Kreditgeber anzugeben, für welchen Zeitraum die anfängliche Ratenhöhe unverändert bleibt und wann und wie häufig sie sich in der Folge ändern wird.

- (3) Handelt es sich bei dem gewährte Kredit oder einem Teil davon um einen endfälligen Kredit, so ist ein diesbezüglicher eindeutiger Hinweis unter Verwendung der Formulierung in Teil A deutlich sichtbar am Ende dieses Abschnitts einzufügen.

Muss der Verbraucher ein damit verbundenes Sparprodukt aufnehmen, um einen durch eine Hypothek oder eine vergleichbare Sicherheit gesicherten endfälligen Kredit zu erhalten, sind Betrag und Häufigkeit von Zahlungen für dieses Produkt anzugeben.

- (4) Im Falle eines variablen Sollzinssatzes muss das Merkblatt einen diesbezüglichen Hinweis enthalten, wobei die Formulierung unter Teil A zu verwenden und ein anschauliches Beispiel für die maximale Zahlungsrate anzuführen ist. Besteht eine Obergrenze, so muss in dem Beispiel die Höhe der Raten aufgezeigt werden, die fällig sind, falls der Sollzinssatz die Obergrenze erreicht. Besteht keine Obergrenze, so bildet der ungünstigste denkbare Verlauf die Höhe der Ratenzahlungen beim höchsten Sollzinssatz der letzten 20 Jahre ab oder – falls die der Berechnung des Sollzinssatzes zugrunde liegenden Daten nur für einen Zeitraum von weniger als 20 Jahren vorliegen – des längsten Zeitraums, für den solche Daten vorliegen, und zwar ausgehend vom Höchststand des jeweiligen externen Referenzsatzes, der gegebenenfalls für die Berechnung des Sollzinssatzes herangezogen wurde oder vom Höchststand eines Benchmarkzinssatzes, der von einer zuständigen Behörde oder der EBA festgesetzt wird, sofern der Kreditgeber keinen externen Referenzsatz verwendet. Die Anforderung, ein anschauliches Beispiel anzuführen, gilt nicht für Kreditverträge, bei denen ein fester Sollzinssatz für einen konkreten Anfangszeitraum vom mehreren Jahren vereinbart wurde, der anschließend nach Verhandlungen zwischen Kreditgeber und Verbraucher für einen weiteren Zeitraum festgelegt werden kann. Bei mehrteiligen Krediten (d.h. zugleich zum Teil mit festem und zum Teil mit variablem Zinssatz) sind die entsprechenden Informationen für jeden einzelnen Teil des Kredits und für den Gesamtkredit anzugeben.

- (5) (falls zutreffend) Wird der Kredit in einer anderen Währung als der Landeswährung des Verbrauchers bereitgestellt oder ist er auf eine andere Währung als die Landeswährung des Verbrauchers indexiert, verdeutlicht der Kreditgeber – unter Verwendung der Formulierung unter Teil A – anhand eines Zahlenbeispiels, wie sich Änderungen des maßgeblichen Wechselkurses auf die Höhe der Raten auswirken können. Dieses Beispiel basiert auf einem Kursverlust der Landeswährung des Verbrauchers von 20% und wird von einem Hinweis an hervorgehobener Stelle begleitet, dass die Raten um mehr als den in diesem Beispiel angenommen Betrag steigen können. Besteht eine Obergrenze, die den Anstieg auf weniger als 20% begrenzt, so ist statt-

dessen der Höchstwert der Zahlungen in der Landeswährung des Verbrauchers anzugeben und der Hinweis auf etwaige weitere Anstiege entfällt.

- (6) Handelt es sich bei dem gesamten Kreditvertrag oder eines Teils davon um einen Kreditvertrag mit variablem Zinssatz und kommt ferner Nummer 5 zur Anwendung, so ist das Beispiel nach Nummer 3 auf der Grundlage der Ratenhöhe im Sinne von Nummer 1 anzugeben.
- (7) Werden die Raten in einer anderen Währung als der Kreditwährung gezahlt oder hängt die Höhe der einzelnen in der Landeswährung des Verbrauchers ausgedrückten Raten von dem entsprechenden Betrag in einer anderen Währung ab, so sind in diesem Abschnitt der Termin, zu dem der anwendbare Wechselkurs berechnet wurde sowie entweder der Wechselkurs oder die Grundlage für dessen Berechnung und die Häufigkeit der Anpassung desselben anzugeben. Gegebenenfalls ist dabei der Name der den Wechselkurs veröfentlichenden Einrichtung zu nennen.
- (8) Handelt es sich um einen Kredit mit abgegrenztem Zins, bei dem der fällige Zins durch die Raten nicht vollständig zurückbezahlt und zum ausstehenden Gesamtkreditbetrag hinzuaddiert wird, so ist zu erläutern, wie und wann der abgegrenzte Zins als Barbetrag zu dem Kredit hinzuaddiert wird und wie sich dies auf die Restschuld des Verbrauchers auswirkt.

Abschnitt „7. Beispiel eines Tilgungsplans“

- (1) Dieser Abschnitt ist aufzunehmen falls es sich um einen Kredit mit abgegrenztem Zins handelt, bei dem der fällige Zins durch die Raten nicht vollständig zurückbezahlt und zum ausstehenden Gesamtkreditbetrag hinzuaddiert wird oder falls der Sollzinssatz für die Laufzeit des Kreditvertrags festgeschrieben ist. Die Mitgliedstaaten können vorsehen, dass in anderen Fällen die Darstellung eines Beispiels für einen Tilgungsplan vorgeschrieben ist. Hat der Verbraucher ein Recht auf einen überarbeiteten Tilgungsplan, so ist dies zusammen mit den Bedingungen anzugeben, unter denen der Verbraucher dieses Recht hat.
- (2) Kann der Sollzinssatz während der Kreditlaufzeit variieren, so können die Mitgliedstaaten vorschreiben, dass der Kreditgeber nach Angabe des Sollzinssatzes den Zeitraum nennen muss, während dessen der Anfangszinssatz unverändert bleibt.
- (3) Die Tabelle in diesem Abschnitt muss folgende Spalten enthalten: „Rückzahlungsplan“ (z.B. Monat 1, Monat 2, Monat 3), „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“.
- (4) 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. Die vom Verbraucher gezahlten Gesamtkosten des Kredits (d.h. die Gesamtsumme der Spalte „Höhe der Ratenzahlung“) sind optisch deutlich hervorzuheben und als solche darzustellen.
- (5) Ist der Sollzinssatz 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 Verbraucher 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.

Abschnitt „8. Zusätzliche Auflagen“

- (1) Der Kreditgeber nennt in diesem Abschnitt die mit der Kreditvergabe verbundenen Auflagen, so die Auflage, die Immobilie zu versichern, eine Lebensversicherung abzuschließen, das Gehalt auf ein bei dem Kreditgeber geführtes Konto überweisen zu lassen 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 ihr nachzukommen ist.
- (2) Der Kreditgeber gibt die Dauer der Auflage an, z.B. bis zum Ablauf des Kreditvertrags. Der Kreditgeber gibt für jede Verpflichtung die dem Verbraucher entstehenden Kosten an, die im effektiven Jahreszins nicht berücksichtigt wurden.
- (3) Der Kreditgeber teilt mit, ob der Verbraucher zum Erwerb etwaiger Nebenleistungen verpflichtet ist, um den Kredit zu den genannten Bedingungen zu erhalten, und ob der Verbraucher gegebenenfalls verpflichtet ist, diese vom bevorzugten Anbieter des Kreditgebers zu erwerben oder ob er diese von einem Anbieter seiner Wahl erwerben kann. Hängt eine solche Möglich-

keit davon ab, dass die Nebenleistungen bestimmte Mindestmerkmale aufweisen, so sind diese in dieser Rubrik zu beschreiben.

Sofern der Kreditvertrag mit anderen Produkten gebündelt angeboten wird, nennt der Kreditgeber die wichtigsten Merkmale dieser anderen Produkte und gibt eindeutig an, ob der Verbraucher das Recht hat, den Kreditvertrag oder die an ihn geknüpften Produkte voneinander getrennt zu kündigen, und zu welchen Bedingungen und mit welchen Folgen dies möglich ist sowie gegebenenfalls die möglichen Folgen der Kündigung der in Verbindung mit dem Kreditvertrag vorgeschriebenen Nebenleistungen.

Abschnitt „9. Vorzeitige Rückzahlung“

- (1) Der Kreditgeber nennt die etwaigen Bedingungen für eine vorzeitige vollständige oder teilweise Rückzahlung des Kredits.
- (2) In der Rubrik Ablöseentschädigung weist der Kreditgeber den Verbraucher auf jedwede Ablöseentschädigung oder sonstigen Kosten einer vorzeitigen Rückzahlung zur Entschädigung des Kreditgebers hin und gibt sofern möglich deren Höhe an. Hängt die Höhe der Entschädigung von verschiedenen Faktoren ab, wie etwa der Höhe des bereits zurückgezahlten Betrags oder dem zum Zeitpunkt der vorzeitigen Rückzahlung geltenden Sollzinssatz, so erläutert der Kreditgeber, wie die Entschädigung berechnet wird, und gibt den potenziellen Höchstbetrag der Entschädigung an oder – falls dies nicht möglich ist – macht er dem Verbraucher in einem anschaulichen Beispiel deutlich, wie hoch die Entschädigung bei Zugrundelegung unterschiedlicher möglicher Szenarien ausfällt.

Abschnitt „10. Flexible Merkmale“

- (1) Gegebenenfalls erläutert der Kreditgeber die Möglichkeit und die Bedingungen für die Übertragung des Kredits auf einen anderen Kreditgeber oder eine andere Immobilie.
- (2) (Falls zutreffend) Zusätzliche Merkmale: Wenn Produkte eines der unten unter Nummer 5 aufgelisteten Merkmale enthalten, muss dieser Abschnitt diese Merkmale auflisten und eine knappe Erläuterung der folgenden Punkte enthalten: die Bedingungen, unter denen der Verbraucher dieses Merkmal nutzen kann; jegliche mit dem Merkmal verbundenen Bedingungen; ob gewöhnlich mit dem Merkmal verbundene gesetzliche oder andere Schutzvorkehrungen für den Verbraucher wegfallen, wenn das Merkmal Bestandteil des durch eine Hypothek oder vergleichbare Sicherheit gesicherten Kredits ist, und die Firma, die das Merkmal anbietet (sofern mit dem Kreditgeber nicht identisch).
- (3) Wenn das Merkmal zusätzliche Kredite umfasst, müssen dem Verbraucher in diesem Abschnitt die folgenden Punkte erläutert werden: der Gesamtkreditbetrag (einschließlich des Kredits, der durch die Hypothek oder vergleichbare Sicherheit gesichert ist); ob der zusätzliche Kredit besichert ist; die entsprechenden Sollzinssätze und ob er einer Regulierung unterliegt. Dieser zusätzliche Kreditbetrag ist entweder im Rahmen der ursprünglichen Kreditwürdigkeitsprüfung enthalten oder – wenn dies nicht der Fall ist – es wird in diesem Abschnitt klargestellt, dass die Verfügbarkeit des zusätzlichen Betrags von einer weiteren Prüfung der Fähigkeit des Verbrauchers, den Kredit zurückzuzahlen, abhängt.
- (4) Wenn das Merkmal einen Träger für Spareinlagen umfasst, sind die entsprechenden Zinssätze zu erläutern.
- (5) Die möglichen weiteren Merkmale sind: „Überzahlungen/Unterzahlungen“ [es wird mehr oder weniger zurückgezahlt als die im Rahmen der Amortisationsstruktur vereinbarte normale Rate]; „Zahlungsunterbrechungen“ [Zeiträume, während denen der Verbraucher keine Zahlungen leisten muss]; „Rückdarlehen“ [Möglichkeit für den Verbraucher, Beträge, die bereits in Anspruch genommen und zurückbezahlt wurden, erneut aufzunehmen]; „verfügbare zusätzliche Kreditaufnahme ohne weitere Genehmigung“; „zusätzliche besicherte oder unbesicherte Kreditaufnahme [in Übereinstimmung mit Nummer 3 oben] „Kreditkarte“; „damit verbundenes Girokonto“ sowie „damit verbundenes Sparkonto“.
- (6) Der Kreditgeber kann alle weiteren Merkmale erläutern, die er als Teil des Kreditvertrags anbietet und die nicht in den vorausgehenden Abschnitten genannt sind.

Abschnitt „11. Sonstige Rechte des Kreditnehmers“

- (1) Der Kreditgeber weist auf die bestehenden Rechte hin wie etwa ein Recht auf Widerruf oder Bedenkzeit oder gegebenenfalls andere Rechte wie etwa ein Recht auf Übertragbarkeit (einschließlich Abtretung), spezifiziert die Voraussetzungen für ihre Ausübung, die bei ihrer Ausübung vom Verbraucher einzuhaltenden Verfahren – unter anderem die Adresse, an die die Mitteilung über den Widerruf zu richten ist – sowie die entsprechenden Gebühren (falls zutreffend).

20 WohnImmobKrRL Anh. III WohnimmobilienkreditverträgeRL

- (2) Falls der Verbraucher ein Recht auf Bedenkzeit oder Widerruf hat, so wird deutlich darauf hingewiesen.
- (3) Wird der Kreditvertrag im Rahmen eines Fernabsatzgeschäfts angeboten, ist der Verbraucher im Einklang mit Artikel 3 der Richtlinie 2002/65/EG¹⁾ darüber zu unterrichten, ob er über ein Widerrufsrecht verfügt oder nicht.

Abschnitt „12. Beschwerden“

- (1) In diesem Abschnitt werden die interne Kontaktstelle [Bezeichnung der einschlägigen Abteilung] und ein Weg zur Kontaktaufnahme mit dieser Beschwerdestelle [Anschrift] oder [Telefonnummer] oder [eine Kontaktperson] [Kontaktangaben] sowie ein Link zu einem Beschwerdeverfahren auf der entsprechenden Seite einer Website oder ähnlichen Informationsquelle angegeben.
- (2) Es wird der Name der externen Stelle für außergerichtliche Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren angegeben und – falls die Nutzung des internen Beschwerdeverfahrens eine Voraussetzung für den Zugang zu dieser Stelle ist – wird unter Verwendung der Formulierung in Teil A auf diesen Umstand hingewiesen.
- (3) Bei Kreditverträgen mit einem Verbraucher, der seinen Wohnsitz in einem anderen Mitgliedstaat hat, macht der Kreditgeber diesen auf das FIN-NET aufmerksam (http://ec.europa.eu/internal_market/fin-net/).

Abschnitt „13. Nichteinhaltung der aus dem Kreditvertrag erwachsenden Verpflichtungen: Konsequenzen für den Kreditnehmer“

- (1) Kann die Nichteinhaltung einer aus dem Kredit erwachsenden Verpflichtung durch den Verbraucher für diesen finanzielle oder rechtliche Konsequenzen haben, erläutert der Kreditgeber in diesem Abschnitt die wichtigsten Fälle (z.B. Zahlungsverzug/Zahlungsausfall, Nichteinhaltung der in Abschnitt 8 – „Zusätzliche Auflagen“ – genannten Verpflichtungen) und gibt an, wo weitere Informationen eingeholt werden können.
- (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 sind optisch hervorzuheben.
- (3) Kann die zur Besicherung des Kredits verwendete Immobilie an den Kreditgeber zurückgegeben oder übertragen werden, falls der Verbraucher seinen Verpflichtungen nicht nachkommt, so ist in diesem Abschnitt unter Verwendung der Formulierung in Teil A auf diesen Umstand hinzuweisen.

Abschnitt „14. Weitere Angaben“

- (1) Im Falle von Fernabsatz enthält dieser Abschnitt sämtliche Angaben zu dem auf den Kreditvertrag anwendbaren Recht oder zur zuständigen Gerichtsbarkeit.
- (2) Beabsichtigt der Kreditgeber, während der Vertragslaufzeit mit dem Verbraucher in einer anderen Sprache als der des ESIS-Merkblatts zu kommunizieren, wird dies ebenfalls erwähnt und die Sprache angegeben, in der kommuniziert werden soll. Die Bestimmungen des Artikels 3 Absatz 1 sowie des Artikels 3 Absatz 3 Buchstabe g der Richtlinie 2002/65/EG¹⁾ bleiben hiervon unberührt.
- (3) Der Kreditgeber oder der Kreditvermittler weisen auf das Recht des Verbrauchers hin, dass er gegebenenfalls zumindest zum Zeitpunkt der Vorlage eines für den Kreditgeber verbindlichen Angebots eine Ausfertigung des Kreditvertragsentwurfs erhält oder ihm dies angeboten wird.

Abschnitt „15. Aufsichtsbehörde“

- (1) Es sind die Behörden anzugeben, die für die Überwachung des vorvertraglichen Stadiums der Kreditvergabe zuständig sind.

Anhang III Mindestanforderungen an Kenntnisse und Fähigkeiten

1. Die Mindestanforderungen an Kenntnisse und Fähigkeiten des Personals der Kreditgeber, der Kreditvermittler und ihrer benannten Vertreter gemäß Artikel 9 sowie der Personen, die an der

¹⁾Nr. 11.

Geschäftsleitung von Kreditvermittlern oder ihren benannten Vertretern gemäß Artikel 29 Absatz 2 Buchstabe c und Artikel 31 Absatz 2 beteiligt sind, umfassen zumindest Folgendes:

- a) angemessene Kenntnis der unter Artikel 3 fallenden Kreditprodukte und der üblicherweise mit ihnen angebotenen Nebenleistungen;
 - b) angemessene Kenntnis der Rechtsvorschriften betreffend Verbraucherkreditverträge insbesondere der Bestimmungen zum Verbraucherschutz;
 - c) angemessene Kenntnis und Verständnis des Verfahrens des Immobilienerwerbs;
 - d) angemessene Kenntnis der Bewertung von Sicherheiten;
 - e) angemessene Kenntnis der Organisation und Funktionsweise von Grundbüchern;
 - f) angemessene Kenntnis des Marktes in dem einschlägigen Mitgliedstaat;
 - g) angemessene Kenntnis der ethischen Standards im Geschäftsleben;
 - h) angemessene Kenntnis des Verfahrens zur Prüfung der Kreditwürdigkeit des Verbrauchers oder gegebenenfalls angemessene Fähigkeiten bei der Prüfung der Kreditwürdigkeit von Verbrauchern;
 - i) angemessene Finanz- und Wirtschaftskompetenz.
2. Bei der Festlegung der Mindestanforderungen an Kenntnisse und Fähigkeiten können die Mitgliedstaaten zwischen den Stufen und Arten von Anforderungen differenzieren, die für das Personal der Kreditgeber, das Personal der Kreditvermittler oder ihrer benannten Vertreter und für die Geschäftsleitung der Kreditvermittler oder ihrer benannten Vertreter gelten sollen.
3. Die Mitgliedstaaten legen das angemessene Niveau an Kenntnissen und Fähigkeiten auf der folgenden Grundlage fest:
- a) Berufsqualifikationen, z.B. Diplome, Titel, Aus- und Weiterbildungen, Kompetenztests, oder
 - b) Berufserfahrung, die als Mindestanzahl von Beschäftigungsjahren in Bereichen festgelegt werden kann, die die Erstellung, den Vertrieb oder die Vermittlung von Kreditprodukten betreffen.

Nach dem 21. März 2019 kann die Feststellung eines angemessenen Niveaus an Kenntnissen und Fähigkeiten nicht ausschließlich auf der Grundlage der in Absatz 1 Buchstabe b genannten Berufserfahrung erfolgen.

