



Fonds Finanz Baufinanzierung

Rechtliche Hintergründe zu Ihrer Tätigkeit als Immobiliendarlehensvermittler

Mit Einführung des Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie wurden auch in Bezug auf die Vermittlung von Verbraucherdarlehen verschiedene Änderungen wirksam. Die nachfolgende Darstellung soll Ihnen eine Zusammenfassung über die mit Ihrer Tätigkeit in Zusammenhang stehenden rechtlichen Hintergründe verschaffen.

1. Wie ist ein Darlehensvermittler definiert?

Nach dem § 655a BGB ist jeder Unternehmer, der einen Verbraucher gegen eine vom Verbraucher oder einem Dritten zu leistende Vergütung einen Verbraucherdarlehensvertrag oder eine entgeltliche Finanzierungshilfe vermittelt, die Gelegenheit zum Abschluss eines derartigen Vertrages nachweist oder auf andere Weise bei dem Abschluss eines derartigen Vertrages behilflich ist.

Unter diese Definition fallen neben Ihnen als Makler auch Personen, die in Bezug auf Abschluss eines Darlehensvertrages Vorarbeit leisten oder vorvertraglich tätig werden. Das bedeutet, dass auch Mitarbeiter eine Erlaubnis nach § 34i GewO benötigen.

2. Darlehensvermittlungsvertrag

Sie als Darlehensvermittler schließen mit dem Verbraucher einen schriftlichen Darlehensvermittlervertrag ab. Dieser muss den Kunden im Sinne des Artikels 247 § 13 Absatz 2 und § 13b Absatz 1 des Einführungsgesetzes zum BGB informieren. Hierzu zählt unter anderem die Berechnungsmethode der Vergütung, Ihre Identität, Anschrift und ob Beratungsleistungen angeboten werden. Darüber hinaus sind Sie als Vermittler gesetzlich verpflichtet, der finanzierenden Bank eine etwaige Entgeltvereinbarung mit dem Kunden im Hinblick auf die Vermittlungs- und/oder Beratungsleistung rechtzeitig vor Abschluss des Darlehensvertrages mitzuteilen. Letzteres wird neben den definierten Informationen nach § 1 Absatz 1 des Einführungsgesetzes zum BGB zum Zweck der Kreditwürdigkeitsprüfung automatisiert von Europace BaufiSmart gewährleistet.

3. Worin unterscheidet sich ein Immobilienverbraucherdarlehen (IVD) vom Allgemeinen-Verbraucherdarlehen (AVD)?

IVD sind entgeltliche Darlehensverträge zwischen einem Unternehmer als Darlehensgeber und einem Verbraucher als Darlehensnehmer, die entweder durch ein

Grundpfandrecht besichert sind oder dem Erwerb oder Erhaltung des Eigentums an Grundstücken oder Gebäuden dienen. Für die Vermittlung von IVD wird eine Erlaubnis nach § 34i GewO benötigt.

4. Was sind die Vorvertraglichen Informationen bei IVD zur Darlehensvermittlung?

Sie sind verpflichtet, Ihrem Kunden rechtzeitig vor Beginn der Darlehensvermittlungstätigkeit und oder der Erbringung von Beratungsleistungen dem Kunden gesetzlich definierte Informationen in Textform zur Verfügung zu stellen. Diese sind in den Vorvertraglichen Informationen zusammengefasst. Nachfolgende Auflistung zeigt einen Auszug:

Es muss die Information erfolgen, ob Sie ausschließlich für einen oder mehrere Darlehensgeber tätig sind.

Über die Höhe der Vergütung muss informiert werden. Falls die Höhe noch nicht genau bestimmt werden kann, müssen Sie den Kunden über die Methode, nach der Ihre Vergütung gezahlt wird unterrichten.

Zudem muss dem Kunden offengelegt werden, ob Ihnen für Ihre im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag stehende Dienstleistung Provisionen oder sonstige Anreize von einem Dritten gewährt werden, und wenn ja, in welcher Höhe. Sofern die Höhe noch nicht bekannt ist, so ist mitzuteilen, dass der tatsächliche Betrag zu einem späteren Zeitpunkt im ESIS Merkblatt angegeben wird. Beginnen Sie Ihre Vermittlungstätigkeit vor Abschluss des Vermittlungsvertrages, so muss die Information rechtzeitig vor Ausübung der Tätigkeit erfolgen.

Auch müssen Sie als Vermittler dafür Sorge tragen, dass der Kunde die Unterlagenanforderung des Darlehensgebers erhält, in der die für den jeweiligen Kunden relevanten Unterlagen von Ihnen näher aufgelistet und beschrieben werden. So soll der Kunde frühzeitig darüber informiert werden, welche Informationen und Nachweise für den Darlehensgeber im Rahmen der Kreditwürdigkeitsprüfung notwendig sind.

5. Wie ist die Beratung durch den Vermittler bei IVD definiert?

Neben der reinen Vermittlungsleistung haben Sie die Möglichkeit, Ihren Kunden zu beraten. Wenn Sie Empfehlungen zu einem oder mehreren im Zusammenhang mit einem IVD stehenden Geschäfte aussprechen, liegt eine Beratungsleistung im Sinne von § 511 BGB vor.

Vor Erbringung der Beratungsleistung müssen Sie sich über den Bedarf, die persönliche und finanzielle Situation sowie über die Präferenzen und Ziele des Kunden informieren, soweit dies für eine passende Empfehlung eines Darlehensvertrages erforderlich ist. Zudem gilt beim Angebot von Beratungsleistungen der Grundsatz, dass Sie eine ausreichende Zahl von am Markt verfügbaren Angeboten zu prüfen haben.

7. Welche Pflichten habe ich in Bezug auf den Darlehensvertrag?

Für Sie bestehen auch bezogen auf den Darlehensvertrag gegenüber dem Verbraucher erweiterte Informations- und Erläuterungspflichten. Hierzu zählt bei grundpfandrechtlich besicherten Darlehensverträgen die Aushändigung des vorläufigen Europäischen Standardisierten Merkblatts. Bei einem bindenden Vorschlag für bestimmte Vertragsbestimmungen muss dem Kunden die Aushändigung eines Vertragsentwurfes angeboten werden. Zudem muss eine angemessene Erläuterung zum Darlehensvertrag erfolgen.

Wichtiger Hinweis:

Die hier dargestellte Erläuterung dient lediglich Ihrer allgemeinen Information. Sie ist nicht abschließend und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, eine Haftung für die Richtigkeit und Aktualität kann von Seiten der Fonds Finanz nicht übernommen werden. Für Fragen, die Sie im Zusammenhang mit der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und Ihrer Tätigkeit haben, empfehlen wir Ihnen anwaltliche Beratung in Anspruch zu nehmen. Dies kann und darf die Fonds Finanz nicht anbieten.