



**RAT DER  
EUROPÄISCHEN UNION**

**Brüssel, den 30. Mai 2012 (24.08)  
(OR. en)**

**10587/12**

---

**Interinstitutionelles Dossier:  
2011/0062 (COD)**

---

**EF            129  
ECOFIN    479  
CONSOM    84  
CODEC    1484**

**VERMERK**

---

des Generalsekretariats  
für die Delegationen

---

Betr.: Vorschlag für eine Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über Wohnimmobilienkreditverträge (Hypothekarkreditrichtlinie – HKR)  
– Allgemeine Ausrichtung

---

Die Delegationen erhalten anbei die allgemeine Ausrichtung des Rates zu dem obengenannten Vorschlag, über die der Ausschuss der Ständigen Vertreter (2. Teil) am 30. Mai 2012 Einvernehmen erzielt hat.

# RICHTLINIE DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES

## über Immobilienkreditverträge für Verbraucher (Text von Bedeutung für den EWR)

DAS EUROPÄISCHE PARLAMENT UND DER RAT DER EUROPÄISCHEN UNION –

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

auf Vorschlag der Europäischen Kommission<sup>1</sup>,

nach Zuleitung des Entwurfs des Gesetzgebungsakts an die nationalen Parlamente<sup>2</sup>,

nach Stellungnahme des Europäischen Wirtschafts- und Sozialausschusses<sup>3</sup>,

nach Stellungnahme des Ausschusses der Regionen<sup>4</sup>,

nach Stellungnahme der Europäischen Zentralbank<sup>5</sup>,

gemäß dem ordentlichen Gesetzgebungsverfahren<sup>6</sup>,

in Erwägung nachstehender Gründe:

---

<sup>1</sup> ABl. C XX vom XX, S. xx.

<sup>2</sup> ABl. C XX vom XX, S. xx.

<sup>3</sup> ABl. C XX vom XX, S. xx.

<sup>4</sup> ABl. C XX vom XX, S. xx.

<sup>5</sup> ABl. C XX vom XX, S. xx.

<sup>6</sup> ABl. C XX vom XX, S. xx.

- (1) Die Kommission hat im März 2003 einen Prozess eingeleitet, um zu ermitteln, welche Hindernisse dem Binnenmarkt für Immobilienkreditverträge entgegenstehen und welche Auswirkungen diese haben. 2007 hat sie ein Weißbuch über die Integration der EU-Hypothekarkreditmärkte<sup>7</sup> vorgelegt. In diesem Weißbuch kündigte die Kommission ihre Absicht an, Folgenabschätzungen u.a. zu den politischen Optionen bezüglich vorvertraglicher Information, Kreditregistern, Kreditwürdigkeitsprüfung, effektivem Jahreszins und Beratungsstandards 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 daneben eine Expertengruppe für Kredithistorien eingesetzt. Ferner wurden Studien zur Rolle und zur Geschäftstätigkeit von Kreditvermittlern und Nichtkreditinstituten eingeleitet, die Immobilienkreditverträge 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 Immobilienkreditverträge von entscheidender Bedeutung. In Bezug auf das Geschäftsgebarren beim Abschluss von Immobilienkreditverträgen sowie die Regulierung und Beaufsichtigung von Kreditvermittlern und Nichtkreditinstituten, die Immobilienkreditverträge 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.

---

<sup>7</sup> KOM(2007) 807 vom 18.12.2007.

- (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. Angesichts der durch die Finanzkrise zutage getretenen Probleme und zur Gewährleistung eines effizienten und wettbewerbsfähigen Binnenmarkts hat die Kommission Maßnahmen in Bezug auf Immobilienkreditverträge vorgeschlagen, darunter einen verlässlichen Rahmen für die Kreditvermittlung, um für die Zukunft verantwortungsvolle und zuverlässige Märkte zu schaffen und das Verbrauchervertrauen wiederherzustellen<sup>8</sup>.
- (4) Auf den EU-Hypothekenmärkten wurde im Zusammenhang mit der unverantwortlichen Kreditvergabe und -aufnahme eine Reihe von Problemen in der vorvertraglichen Phase, einschließlich des potenziellen Umfangs unverantwortlichen Handelns durch Kreditvermittler und Nichtkreditinstitute, ermittelt. Die Probleme betrafen unter anderem Fremdwährungsdarlehen, die Verbraucher in der betreffenden Währung aufgenommen hatten, um in den Genuss des angebotenen Zinssatzes zu kommen, ohne sich jedoch des damit verbundenen Währungsrisikos ausreichend bewusst zu sein. Ursächlich für diese Probleme sind neben Markt- und Regulierungsversagen weitere Faktoren wie das allgemeine wirtschaftliche Klima und ein niedriger Wissensstand in Finanzfragen. Weitere Probleme sind u.a. die Ineffizienz, die Widersprüchlichkeit oder das Fehlen von Zulassungs- und Aufsichtsregelungen für Kreditvermittler und Nichtkreditinstitute, die Immobilienkredite bereitstellen. Die ermittelten Probleme haben potenziell erhebliche makroökonomische Spillover-Effekte, sie können den Verbrauchern Nachteile verursachen, wirtschaftliche oder rechtliche Hindernisse für die grenzübergreifende Wirtschaftstätigkeit darstellen und die Wettbewerbsbedingungen zwischen den beteiligten Akteuren verzerren.

---

<sup>8</sup> "Impulse für den Aufschwung in Europa", KOM(2009) 114 endg. vom 4.3.2009.

- (5) Um die Entwicklung eines reibungslos funktionierenden Binnenmarkts mit einem hohen Verbraucherschutzniveau in Bezug auf Immobilienkreditverträge zu erleichtern, muss in einigen Bereichen ein harmonisierter unionsrechtlicher Rahmen geschaffen werden. Daneben müssen harmonisierte Standards festgelegt werden, um zu gewährleisten, dass Verbraucher, die sich um Immobilienkreditverträge bemühen, dies in der Gewissheit tun können, dass die Institutionen, mit denen sie zu tun haben, professionell und verantwortungsvoll agieren.
- (6) Die Richtlinie sollte die Bedingungen für die Errichtung und das Funktionieren des Binnenmarkts durch die Annäherung der Rechtsvorschriften der Mitgliedstaaten und die Festlegung von Qualitätsstandards für bestimmte Dienste, insbesondere im Hinblick auf den Vertrieb und die Bereitstellung von Krediten durch Kreditgeber und Kreditvermittler, verbessern. Die Festlegung von Qualitätsstandards für mit der Bereitstellung von Krediten verbundene Dienste umfasst notwendigerweise die Einführung von Bestimmungen in Bezug auf die Zulassung und die Beaufsichtigung von Kreditvermittlern und Nichtkreditinstituten.
- (7) Auf den von dieser Richtlinie nicht erfassten Gebieten sollte es den Mitgliedstaaten freigestellt sein, nationale Rechtsvorschriften beizubehalten oder einzuführen. Die Mitgliedstaaten sollten die Möglichkeit haben, u.a. in Bereichen wie dem Vertragsrecht zur Gültigkeit von Kreditverträgen, einschließlich Bedenkzeit oder Widerrufsrecht, nationale Bestimmungen beizubehalten oder einzuführen. Sie sollten ferner die Möglichkeit haben, nationale Bestimmungen in Bezug auf Immobilienwertermittlung, Grundbucheintragungen, vertragliche Informationen, nachvertragliche Fragen und das Vorgehen bei Zahlungsausfall beizubehalten oder einzuführen.
- (8) Die Bestimmungen dieser Richtlinie gelten unabhängig davon, ob der Kreditgeber oder Kreditvermittler eine natürliche oder eine juristische Person ist. Die Richtlinie berührt jedoch nicht das Recht der Mitgliedstaaten, im Einklang mit dem Unionsrecht die Bereitstellung von Immobilienkrediten für Verbraucher ausschließlich auf juristische Personen oder bestimmte juristische Personen zu beschränken.

- (9) Da die Situation von Verbrauchern und Unternehmen nicht dieselbe ist, brauchen sie nicht im selben Umfang geschützt zu werden. Zwar müssen die Verbraucherrechte durch Vorschriften geschützt werden, von denen vertraglich nicht abgewichen werden darf, doch sollte es Unternehmen freistehen, andere Vereinbarungen einzugehen. Diese Richtlinie sollte daher ausschließlich für Kredite gelten, die Verbrauchern gewährt werden.
- (9a) Die Definition des Verbrauchers sollte natürliche Personen, die außerhalb ihrer gewerblichen oder beruflichen Tätigkeit handeln, umfassen. Wird der Vertrag jedoch teilweise für gewerbliche und teilweise für nichtgewerbliche Zwecke abgeschlossen (Verträge mit doppeltem Zweck) und ist der gewerbliche Zweck im Gesamtzusammenhang des Vertrags nicht überwiegend, so sollte diese Person auch als Verbraucher betrachtet werden.

(10) Mit den Begriffsbestimmungen dieser Richtlinie wird der Bereich der Harmonisierung festgelegt. Die Verpflichtungen der Mitgliedstaaten zur Umsetzung der Bestimmungen dieser Richtlinie sollten sich daher nur auf den durch diese Begriffsbestimmungen festgelegten Bereich erstrecken. So sind die Verpflichtungen der Mitgliedstaaten zur Umsetzung der Bestimmungen 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. Gleichermaßen 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, nach Maßgabe des Unionsrechts die Bestimmungen dieser Richtlinie auch auf Bereiche anzuwenden, die nicht in deren Geltungsbereich fallen. Beispielsweise sollten die Mitgliedstaaten die Möglichkeit haben, den Geltungsbereich dieser Richtlinie auf natürliche oder juristische Personen auszudehnen, die in Bezug auf die unter diese Richtlinie fallenden Geschäfte nicht außerhalb ihrer gewerblichen oder beruflichen Tätigkeit handeln, insbesondere Kleinstunternehmen im Sinne der Empfehlung 2003/361/EG der Kommission vom 6. Mai 2003 betreffend die Definition der Kleinstunternehmen sowie der kleinen und mittleren Unternehmen<sup>9</sup>. Daneben hindert diese Richtlinie die Mitgliedstaaten nicht daran, nach ihrem nationalen Recht für spezifische Zwecke untergeordnete Begriffsbestimmungen zu den in dieser Richtlinie enthaltenen Begriffsbestimmungen anzunehmen, die jedoch im Einklang mit den in dieser Richtlinie enthaltenen Begriffsbestimmungen stehen müssen. So können die Mitgliedstaaten beispielsweise nach ihrem nationalen Recht Unterkategorien von Kreditvermittlern festlegen, 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 Kompetenzen und Kenntnisse, erforderlich sind. Die Mitgliedstaaten können auch nationale Rechtsvorschriften, die den Bestimmungen dieser Richtlinie oder einzelnen davon entsprechen, für Kreditverträge einführen, die aus dem Geltungsbereich dieser Richtlinie ausgenommen sind.

---

<sup>9</sup> ABl. L 124 vom 20.5.2003, S. 36.

- (11) Durch diese Richtlinie soll gewährleistet werden, dass Immobilienkreditverträge, die mit Verbrauchern geschlossen werden, ein hohes Maß an Schutz genießen. Sie sollte daher für immobilienbesicherte Kredite gelten, ungeachtet des Zwecks des Kredits, für Kredite, die für die Aufrechterhaltung von Eigentumsrechten an einer Immobilie oder einem Grundstück bestimmt sind, wie z.B. Refinanzierungsverträge oder andere Kreditverträge, die es einem Eigentümer oder Miteigentümer ermöglichen, sein Eigentumsrecht an der Immobilie oder dem Grundstück aufrechtzuerhalten, oder für Kredite zum Erwerb einer Immobilie in einigen Mitgliedstaaten, einschließlich tilgungsloser Kredite und Kredite zur Überbrückung des Zeitraums zwischen dem Kauf einer Immobilie und dem Verkauf einer anderen.
- (12) Wenngleich diese Richtlinie nicht Kreditverträge abdecken sollte, die dazu bestimmt sind, Eigentumsrechte an Immobilien, die von einer natürlichen Person ausschließlich im Rahmen ihrer gewerblichen oder beruflichen Tätigkeit genutzt werden, zu erwerben oder aufrechtzuerhalten, oder Kreditverträge, die durch solche Immobilien besichert sind, sollte es den Mitgliedstaaten überlassen werden, zu entscheiden, ob sie die Bestimmungen dieser Richtlinie auf Kreditverträge anwenden, die dazu bestimmt sind, Eigentumsrechte an Immobilien, die von einer natürlichen Person überwiegend, aber nicht ausschließlich im Rahmen ihrer gewerblichen oder beruflichen Tätigkeit genutzt werden, zu erwerben oder aufrechtzuerhalten, oder auf Kreditverträge, die durch solche Immobilien besichert sind.



- (13) Diese Richtlinie sollte nicht für bestimmte Kreditverträge gelten, die mit dem Verkaufserlös einer Immobilie zurückgezahlt werden, und deren Zweck vorwiegend in der Konsumerleichterung besteht, wie z.B. Immobilienverzehrprodukte oder vergleichbare Spezialprodukte. Derartige Kreditverträge weisen spezifische Besonderheiten auf, die außerhalb des Geltungsbereichs dieser Richtlinie liegen. So ist beispielsweise eine Prüfung der Kreditwürdigkeit des Kreditnehmers irrelevant, da die Zahlungen vom Kreditgeber an den Kreditnehmer, und nicht umgekehrt, geleistet werden. Für ein solches Geschäft wären also u.a. substantiell unterschiedliche vorvertragliche Informationen notwendig. Außerdem gehen andere Produkte im Bereich der Immobilienverrentung (z.B. "Home Reversion"), die vergleichbaren Zwecken dienen wie Umkehrhypotheken, nicht mit der Bereitstellung eines Kredits einher und würden daher außerhalb des Geltungsbereichs der Richtlinie liegen. Die Richtlinie sollte ferner nicht für folgende Kredite gelten: ausdrücklich genannte Arten von Nischenkreditverträgen, die in ihrem Wesen und den damit verbundenen Risiken von Standard-Hypothekarkrediten abweichen und daher ein maßgeschneidertes Vorgehen erfordern, insbesondere Kreditverträge, die Ergebnis eines Vergleichs vor einem Richter oder einer anderen gesetzlich befugten Stelle sind; Kredite, die zinslos und ohne sonstige Entgelte gewährt werden, ausgenommen Kosten, die unmittelbar mit der Besicherung des Kredits verbunden sind, wie die Kosten für die Eintragung des Kredits in einem Hypothekenregister oder im Grundbuch und die Rechtskosten; Kredite, die von Arbeitgebern an ihre Arbeitnehmer gewährt werden, und Kredite, die vom Staat oder von einer vom Staat benannten Stelle oder von einer öffentlichen Einrichtung zu nichtgewerblichen Bedingungen (d.h. zu günstigeren als den am Markt vorherrschenden Bedingungen zur Unterstützung eines Ziels der öffentlichen Ordnung) an eine beschränkte Zielgruppe (z.B. Erstkäufer) gewährt werden. Die Mitgliedstaaten sollten jedoch die Möglichkeit haben, den Geltungsbereich dieser Richtlinie auf solche Kreditverträge auszudehnen. 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. Die Mitgliedstaaten können daher bei dieser Art von Kreditverträgen auf einige Bestimmungen dieser Richtlinie verzichten, sofern ein gleichwertiger Rahmen gegeben ist, mit dem sichergestellt wird, dass die Verbraucher in der Werbephase und in der vorvertraglichen Phase vollständig, angemessen und rechtzeitig über solche Kreditverträge informiert werden sowie angemessene Erläuterungen erhalten.

- (14) Aus Gründen der Rechtssicherheit sollte der Rechtsrahmen der Union für Immobilienkreditverträge mit anderen Rechtsvorschriften der Union, insbesondere in den Bereichen Verbraucherschutz und Aufsichtsrecht, im Einklang stehen und diese ergänzen. Die Definitionen wesentlicher Begriffe wie "Verbraucher", "Kreditgeber", "Kreditvermittler", "Kreditvertrag" und "dauerhafter Datenträger" sowie die in den Standardinformationen zur Bezeichnung der finanziellen Merkmale des Kredits verwendeten Schlüsselbegriffe wie Gesamtkreditbetrag, Gesamtkosten des Kredits für den Verbraucher, vom Verbraucher zu zahlender Gesamtbetrag, effektiver Jahreszins und Sollzinssatz sollten mit jenen der Richtlinie 2008/48/EG übereinstimmen, damit die Terminologie sich unabhängig davon, ob es sich bei dem Kredit um einen Verbraucherkredit oder einen Immobilienkredit handelt, auf die gleichen Sachverhalte bezieht. Die Mitgliedstaaten sollten daher bei der Umsetzung dieser Richtlinie für eine schlüssige Anwendung und Auslegung Sorge tragen.
- (15) Um auf dem Gebiet der Kredite einen kohärenten Rahmen für die Verbraucher zu gewährleisten und den Verwaltungsaufwand für Kreditgeber und Kreditvermittler möglichst gering zu halten, sollte das Kerngerüst dieser Richtlinie der Struktur der Richtlinie 2008/48/EG folgen, insbesondere der Vorstellung, dass die in Werbematerial bezüglich Immobilienkreditverträgen enthaltenen Informationen den Verbrauchern in Form eines repräsentativen Beispiels bereitgestellt werden, dass sie detaillierte vorvertragliche Informationen mittels eines standardisierten Merkblatts erhalten, dass die Verbraucher vor Abschluss des Kreditvertrags angemessene Erläuterungen erhalten und dass die Kreditgeber die Kreditwürdigkeit des Verbrauchers vor der Bereitstellung eines Kredits prüfen. Analog dazu sollte für Kreditgeber auch ein diskriminierungsfreier Zugang zu einschlägigen Kreditdatenbanken gewährleistet werden, um der Richtlinie 2008/48/EG entsprechende einheitliche Rahmenbedingungen zu erreichen. Diese Richtlinie sollte ähnlich wie die Richtlinie 2008/48/EG die ordnungsgemäße Zulassung und Beaufsichtigung aller Kreditgeber gewährleisten, die Immobilienkreditverträge anbieten, und sie sollte Anforderungen an die Einrichtung außergerichtlicher Streitbeilegungsverfahren sowie an den Zugang zu diesen enthalten.

- (16) Diese Richtlinie sollte die Richtlinie 2002/65/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. September 2002 über den Fernabsatz von Finanzdienstleistungen an Verbraucher und zur Änderung der Richtlinie 90/619/EWG des Rates und der Richtlinien 97/7/EG und 98/27/EG<sup>10</sup> ergänzen, wonach der Verbraucher über das Bestehen oder Nichtbestehen eines Widerrufsrechts informiert werden muss und die ein Widerrufsrecht vorsieht. Während jedoch die Richtlinie 2002/65/EG für den Anbieter die Möglichkeit vorsieht, vorvertragliche Informationen nach Vertragsschluss bereitzustellen, wäre dies für Immobilienkreditverträge 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.
- (17) Gleichzeitig muss den Besonderheiten von Immobilienkreditverträgen Rechnung getragen werden, die einen differenzierten Ansatz rechtfertigen. Angesichts der Art von Immobilienkreditverträgen und ihrer möglichen Konsequenzen für den Verbraucher sollten individuelle vorvertragliche Informationen und – sofern es von den Mitgliedstaaten als angemessen bewertet wurde – Werbematerial spezielle Warnhinweise beinhalten, zum Beispiel in Bezug auf das Wesen von Sicherheiten und die Implikationen einer Sicherheitsleistung. In Anlehnung an ein bereits bestehendes freiwilliges Konzept der Branche für wohnungswirtschaftliche Kredite sollten zusätzlich zu den individuellen vorvertraglichen Informationen stets auch allgemeine vorvertragliche Informationen verfügbar gemacht werden. Daneben ist ein differenziertes Konzept gerechtfertigt, um den aus der Finanzkrise gewonnenen Erkenntnissen Rechnung zu tragen und die Solidität der Kreditgewährung zu gewährleisten. Diesbezüglich sollten die Bestimmungen zur Kreditwürdigkeitsprüfung im Vergleich zum Verbraucherkredit verschärft werden, die Kreditvermittler sollten genauere Informationen zu ihrem Status und ihren Beziehungen zu den Kreditgebern bereitstellen, um potenzielle Interessenkonflikte transparent zu machen, und alle am Zustandekommen von Immobilienkreditverträgen beteiligten Akteure sollten in angemessener Weise zugelassen, registriert und beaufsichtigt werden.

---

<sup>10</sup> ABl. L 271 vom 9.10.2002, S. 16.

- (18) Vermittler gehen oft auch anderen Geschäftstätigkeiten als nur der Kreditvermittlung nach, insbesondere der Vermittlung von Versicherungen oder der Erbringung von Wertpapierdienstleistungen. Deshalb sollte diese Richtlinie auch ein gewisses Maß an Kohärenz mit der Richtlinie 2002/92/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 9. Dezember 2002 über Versicherungsvermittlung<sup>11</sup> und der Richtlinie 2004/39/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21. April 2004 über Märkte für Finanzinstrumente, zur Änderung der Richtlinien 85/611/EWG und 93/6/EWG des Rates und der Richtlinie 2000/12/EG des Europäischen Parlaments und des Rates und zur Aufhebung der Richtlinie 93/22/EWG des Rates<sup>12</sup> sicherstellen. Soweit diese Richtlinie die unbeschränkte und vorbehaltlose Haftung betrifft, die Kreditgeber und Kreditvermittler für die Tätigkeiten gebundener Kreditvermittler oder benannter Vertreter übernehmen müssen, sollte diese Haftung nicht für Tätigkeiten gelten, die nicht in den Geltungsbereich dieser Richtlinie fallen, es sei denn, die Mitgliedstaaten beschließen, dass dies der Fall sein sollte.

---

<sup>11</sup> ABl. L 9 vom 15.1.2003, S. 3.

<sup>12</sup> ABl. L 145 vom 30.4.2004, S. 1.

- (19) Der geltende Rechtsrahmen sollte den Verbrauchern die Gewissheit geben, dass Kreditgeber und Kreditvermittler den Verbraucherinteressen Rechnung tragen, und zwar unter Berücksichtigung der dem Kreditgeber und Kreditvermittler zum betreffenden Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen und auf der Grundlage realistischer Annahmen bezüglich der Situation des Verbrauchers während der Laufzeit des angebotenen Kreditvertrags. So könnte er beispielsweise unter anderem implizieren, 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 beeinträchtigen könnte; gleichermaßen könnte er implizieren, 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 Vorschrift, ein hohes Maß an Fairness, Ehrlichkeit und Professionalität in der Branche zu gewährleisten.
- (20) Diese Richtlinie sollte vorschreiben, dass einschlägige Kenntnisse und Kompetenzen auf Ebene des Instituts nachzuweisen sind. Es sollte den Mitgliedstaaten freistehen, entsprechende Anforderungen an einzelne natürliche Personen einzuführen oder aufrechtzuerhalten. Die Mitgliedstaaten sollten jedoch dafür Sorge tragen, dass die Kreditgeber und Kreditvermittler von für sie arbeitenden natürlichen Personen, die Kontakt mit Kunden haben und unter diese Richtlinie fallende Tätigkeiten ausüben, verlangen, dass sie über ausreichende Kenntnisse und Kompetenzen verfügen, um ein hohes Maß an Professionalität zu gewährleisten. Die Mitgliedstaaten sollten Mindestanforderungen an Kenntnisse und Kompetenzen für das Personal von Kreditgebern und Kreditvermittlern unter Berücksichtigung der in dieser Richtlinie dargelegten Mindestanforderungen an Kenntnisse und Kompetenzen festlegen. In diesem Zusammenhang bezeichnet der Begriff Personal die Beschäftigten des Kreditgebers, des Kreditvermittlers oder des benannten Vertreters sowie ausgelagerte Mitarbeiter, die für den Kreditgeber, den Kreditvermittler oder den benannten Vertreter und innerhalb deren Organisation arbeiten, die Kontakt mit Verbrauchern haben und unter diese Richtlinie fallende Tätigkeiten ausüben, sowie alle Personen, die diesen Einzelpersonen unmittelbar vorstehen oder sie beaufsichtigen und unter diese Richtlinie fallende Tätigkeiten ausüben; dies würde folglich nicht für leitende Mitarbeiter gelten, die beispielsweise für die Personalverwaltung zuständig sind. Die Mitgliedstaaten können zulassen, dass Kreditgeber und Kreditvermittler je nach dem Grad der Einbeziehung des Personals in die Ausführung bestimmter Dienstleistungen oder Verfahren unterschiedliche Anforderungen an das Mindestmaß an Kenntnissen festlegen.

- (20a) Erbringt ein Kreditgeber oder Kreditvermittler seine Dienstleistungen im Rahmen der Dienstleistungsfreiheit im Hoheitsgebiet eines anderen Mitgliedstaats, so ist der Herkunftsmitgliedstaat dafür zuständig, die für das Personal geltenden Anforderungen an das Mindestmaß an Kenntnissen und Kompetenzen festzulegen. Aufnahmemitgliedstaaten, die dies für notwendig halten, können jedoch in bestimmten Bereichen ihre eigenen Anforderungen an die Kompetenzen der Kreditgeber und Kreditvermittler festlegen, die ihre Dienstleistungen im Rahmen der Dienstleistungsfreiheit im Hoheitsgebiet dieses Mitgliedstaats erbringen.
- (20b) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass Kreditgeber und Kreditvermittler einer laufenden Aufsicht unterstehen, damit beurteilt werden kann, ob sie dafür Sorge tragen, dass ihr Personal die Anforderungen an Kenntnisse und Kompetenzen erfüllt. Zu diesem Zweck stellen Kreditgeber und Kreditvermittler der zuständigen Behörde auf Anfrage zumindest schriftliche, ausreichende Unterlagen über die Erfüllung der Anforderungen an Kenntnisse und Kompetenzen zur Verfügung. Im Hinblick auf das Funktionieren des Binnenmarkts und im Einklang mit dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit sind die Mitgliedstaaten jedoch durch diese Richtlinie nicht dazu verpflichtet, diese Unterlagen anzufordern, bevor der Kreditgeber oder der Kreditvermittler die Ausübung seiner Tätigkeit aufnimmt.
- (21) Die Art und Weise der Vergütung des Personals von Kreditgebern und Kreditvermittlern sollte einen zentralen Aspekt bei der Gewährleistung des Verbrauchervertrauens in den Finanzsektor darstellen. Diese Richtlinie enthält 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, im Interesse des Verbrauchers zu handeln, darstellt. Insbesondere sollten die Kreditgeber und Kreditvermittler 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 der Interessen und Bedürfnisse der Verbraucher 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 können ferner bestimmen, dass die Vergütung des Personals nicht vom Zinssatz oder von der Art des mit dem Verbraucher geschlossenen Kreditvertrags abhängen sollte.

- (22) Diese Richtlinie sieht harmonisierte Vorschriften hinsichtlich der Bereiche von Kenntnissen und Kompetenzen vor, die das Personal der Kreditgeber und Kreditvermittler in Bezug auf das Anbieten, die Gewährung und die Vermittlung von Krediten besitzen sollte. Die Richtlinie 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 Kompetenzen in einem anderen Mitgliedstaat zu entsprechen. Die Richtlinie 2005/36/EG über die Anerkennung von Berufsqualifikationen 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.
- (23) 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 Immobilienkreditverträge sowie eine Liste der Punkte notwendig, die in Werbe- und Marketingmaterial für die Verbraucher enthalten sein müssen. 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.
- (24) In der Werbung wird tendenziell der Schwerpunkt auf ein Produkt oder einige Produkte im Besonderen gelegt, die Verbraucher sollten ihre Entscheidungen aber in umfassender Kenntnis der gesamten Palette angebotener Kreditprodukte treffen können. Diesbezüglich spielen allgemeine Informationen eine wichtige Rolle bei der Aufklärung der Verbraucher über das breite Spektrum der angebotenen Produkte und Dienstleistungen sowie deren wichtigste Merkmale. Daher sollten die Verbraucher stets Zugang zu allgemeinen Informationen über die verfügbaren Kreditprodukte haben. Wenngleich diese Anforderung nicht für nicht gebundene Kreditvermittler gilt, da sie eine unbegrenzte Zahl von Kreditverträgen anbieten könnten, entbindet sie nicht gebundene Kreditvermittler in keiner Weise von ihrer Verpflichtung, den Verbrauchern individuelle vorvertragliche Informationen zu erteilen.

- (25) 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.
- (26) In 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 müssen<sup>13</sup>, wurde der 2001 von Kreditgebervereinigungen und Verbraucherverbänden vereinbarte freiwillige Verhaltenskodex gebilligt, der ein Europäisches standardisiertes Merkblatt (European Standardised Information Sheet – ESIS) enthält. Damit erhält der Kreditnehmer individuell zugeschnittene Informationen zum bereitgestellten Kreditvertrag. Die Kommission hat sich in ihrer Empfehlung verpflichtet, die Einhaltung des Verhaltenskodex und dessen Wirksamkeit zu überwachen und bei unzureichender Befolgung der Empfehlung zu prüfen, ob dem Europäischen Parlament und dem Rat ein Vorschlag für verbindliche Rechtsvorschriften vorgelegt werden sollte. Die seither von der Kommission eingeholten Informationen belegen die Notwendigkeit, das ESIS-Merkblatt inhaltlich und formal zu überarbeiten, um zu gewährleisten, dass es klar und verständlich ist und sämtliche Informationen enthält, die als für die Verbraucher relevant betrachtet werden. Die im Rahmen von Tests mit Verbrauchern in allen Mitgliedstaaten als notwendig ermittelten Verbesserungen sollten in den Inhalt und die Gestaltung des ESIS-Merkblatts einfließen. Die Gliederung des Merkblatts (insbesondere die Reihenfolge der Informationen) sollte überarbeitet werden, Abschnitte wie "Nominalzinssatz" und "Effektiver Jahreszins" sollten zusammengefasst werden, und es sollten neue Informationen, wie z.B. Informationen zu Warnhinweisen, hinzugefügt werden. Als Teil des ESIS-Merkblatts sollte dem Verbraucher ein Beispiel eines Tilgungsplans geboten werden; die Mitgliedstaaten können jedoch vorsehen, dass die Darstellung eines solchen Beispiels eines Tilgungsplans im ESIS-Merkblatt bei Kreditverträgen mit einem während der Laufzeit des Vertrags veränderlichen Zinssatz nicht vorgeschrieben ist.

---

<sup>13</sup> ABl. L 69 vom 10.3.2001, S. 25.



- (27) Aus der Verbraucherforschung geht deutlich hervor, wie wichtig eine einfache und verständliche Sprache für Informationen an die Verbraucher ist. Aus diesen Gründen können die im ESIS-Merkblatt verwendeten Begriffe von den in dieser Richtlinie definierten Rechtsbegriffen abweichen. So heißt es dort zum Beispiel nicht "Verbraucher", sondern "Kreditnehmer" (analog zu "Kreditgeber").
- (28) Das ESIS-Merkblatt enthält Informationen zu Immobilienkreditverträgen. Es enthält dagegen keine detaillierten Informationen über sonstige Produkte oder Dienstleistungen, wie z.B. Feuer- oder Lebensversicherung, die möglicherweise mit dem Kreditvertrag als Bedingungen für die Gewährung des Immobilienkredits angeboten werden, oder die angeboten werden, um den Kredit zu einem niedrigeren Zinssatz zu erhalten. Diese Bestimmungen entbinden nicht von der Bereitstellung von Informationen, soweit es harmonisierte Vorschriften auf Unionsebene oder andere einzelstaatliche Maßnahmen zu Informationen gibt, die im Zusammenhang mit anderen Finanzdienstleistungen, einschließlich Versicherungs- oder Wertpapierprodukten, bereitzustellen sind. Soweit es keine harmonisierten Vorschriften gibt, sollte es den Mitgliedstaaten freigestellt sein, innerstaatliche Rechtsvorschriften beizubehalten oder einzuführen. So können die Mitgliedstaaten beispielsweise verlangen, dass dem Verbraucher in der vorvertraglichen Phase Informationen zum Thema Höhe von Wucherzinsen bereitgestellt werden, oder Informationen, die für seine finanzielle Aufklärung oder für außergerichtliche Streitbelegungen nützlich sein könnten. Diese Informationen sollten jedoch in einem separaten Dokument erteilt werden, das dem ESIS-Merkblatt beigelegt werden kann. Die Mitgliedstaaten sollten in der Lage sein, das ESIS-Merkblatt umzuformulieren, ohne dabei seinen Inhalt oder die Reihenfolge der Informationen zu ändern, wenn dies im Hinblick auf die Verwendung einer Sprache, die für den Verbraucher besser verständlich sein könnte, erforderlich ist.

- (29) 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 Mitgliedstaaten können die Hinweise zum Ausfüllen des ESIS-Merkblatts auf der Grundlage der in dieser Richtlinie dargelegten Hinweise erweitern oder näher erläutern. Zum Beispiel können die Mitgliedstaaten die Informationen näher erläutern, 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 ESIS-Musters bewirken, das der Kreditgeber unverändert verwenden sollte. Die Mitgliedstaaten können ferner zusätzliche Warnungen zu Kreditverträgen aufnehmen, die an ihre nationalen Märkte und Praktiken angepasst sind, sofern diese Warnungen nicht bereits durch das ESIS-Merkblatt abgedeckt werden. Die Mitgliedstaaten können vorsehen, dass der Kreditgeber durch die im ESIS-Merkblatt bereitgestellten Informationen gebunden sein sollte, sofern er beschließt, den Kredit zu gewähren.

- (30) Der Verbraucher sollte das ESIS-Merkblatt mit den einschlägigen Informationen unverzüglich, nachdem er die erforderlichen Angaben zu seinen Bedürfnissen, seiner finanziellen Situation und seinen Präferenzen gemacht hat, und rechtzeitig erhalten, bevor er durch einen Kreditvertrag oder ein Angebot gebunden ist, damit er die Merkmale von Kreditprodukten vergleichen und abwägen kann. Insbesondere muss ein ESIS-Merkblatt beigelegt 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 im ESIS-Merkblatt enthaltenen Informationen überein. Die Mitgliedstaaten können jedoch vorsehen, dass das ESIS-Merkblatt sowohl vor einem verbindlichen Angebot als auch zusammen mit dem verbindlichen Angebot bereitgestellt werden muss. Die dem Verbraucher mit dem ESIS-Merkblatt bereitgestellten Informationen sollten unter Berücksichtigung seiner Bedürfnisse, seiner finanziellen Situation und seiner Präferenzen individuell auf ihn zugeschnitten sein. Die Bereitstellung individueller Informationen durch ein ESIS-Merkblatt bewirkt keine Pflicht zur Beratung. Kreditverträge sollten nur abgeschlossen werden, wenn der Verbraucher – unabhängig von der Art des Vertragsabschlusses – ausreichend Zeit hatte, um die Angebote zu vergleichen, ihre Auswirkungen zu bewerten und eine informierte Entscheidung über die Annahme des Angebots zu treffen. Zur Verwirklichung dieses Ziels können die Mitgliedstaaten die Frist festlegen, die als ausreichend erachtet wird, um dem Verbraucher einen Vergleich der Angebote, eine Bewertung ihrer Auswirkungen und eine informierte Entscheidung über die Annahme des Angebots zu ermöglichen.
- (30a) 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.
- (30b) Ein Kreditvermittler oder ein benannter Vertreter sollte dem Verbraucher auf dessen Anfrage rechtzeitig vor dem Abschluss des Kreditvertrags ein Exemplar des Entwurfs des Kreditvertrags bereitstellen. Die Mitgliedstaaten können jedoch vorsehen, dass die Bereitstellung eines Exemplars des Entwurfs des Kreditvertrags obligatorisch ist.

- (31) 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. Die Kreditvermittler sollten darüber hinaus den Verbrauchern Informationen über den Betrag der von den Kreditgebern, für die sie arbeiten, zu zahlenden Provision offenlegen. Ist es nicht möglich, den Betrag der Provision anzugeben, so muss der Kreditvermittler den Verbraucher über die Methode zur Berechnung der Provision und ihre Höhe informieren. Diese Informationen können dem Verbraucher als Bestandteil der vorvertraglichen Informationen gemäß den vorstehenden Erwägungsgründen bereitgestellt werden. Der Verbraucher sollte ferner über sämtliche Zahlungen (Entgelte) unterrichtet werden, die er an den Kreditvermittler für seine Dienstleistungen zu leisten hat. 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.
- (32) Der Verbraucher benötigt möglicherweise darüber hinaus noch weitere Unterstützung, um entscheiden zu können, welcher der ihm angebotenen Kreditverträge seinen Bedürfnissen und seiner finanziellen Situation am besten entspricht. Kreditgeber und gegebenenfalls an dem Geschäft beteiligte Kreditvermittler sollten diese Unterstützung in Bezug auf die Kreditprodukte, die sie dem Verbraucher anbieten, leisten. Die entsprechenden Informationen sowie die Hauptmerkmale der angebotenen Produkte sollten daher dem Verbraucher persönlich erläutert werden, so dass er ihre möglichen Auswirkungen auf seine wirtschaftliche Situation einschätzen kann. Um zu bestimmen, in welchem Umfang dem Verbraucher Erläuterungen zu geben sind, und um diese Erläuterungen entsprechend anzupassen, sollte der Kreditgeber und gegebenenfalls der Kreditvermittler eine Beurteilung des Kenntnisstands und des Maßes an Erfahrungen des Verbrauchers in Bezug auf Kredite vornehmen.

- (33) 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 zu gewährleisten.
- (34) Die Gesamtkosten des Kredits für den Verbraucher sollten sämtliche Kosten umfassen, die der Verbraucher im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag zu zahlen hat und die dem Kreditgeber bekannt sind, wie Zinsen, Provisionen, Steuern, Entgelte für Kreditvermittler, Kosten für die Immobilienwertermittlung für eine Hypothek und alle sonstigen Entgelte, ausgenommen Notargebühren. Sie sollten ferner Versicherungskosten und Kosten sonstiger Nebenprodukte einschließen, die der Verbraucher zahlen muss, wenn der Abschluss eines Dienstleistungsvertrags Voraussetzung dafür ist, 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 Dienstleistungen (z.B. die Bestimmungen über die Kosten für die Eröffnung und Führung eines Bankkontos) sollten die nationalen und unionsrechtlichen Vorschriften über unlautere Vertragsklauseln, insbesondere jene der Richtlinien 2005/29/EG und 93/13/EG, nicht berühren. 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 Kosten für die Grundbucheintragung und mit dem Erwerb verbundene Steuern und Notargebühren. 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.

- (34a) 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, da 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 im Anhang 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 sind und sich eindeutig auf die Situation des jeweiligen Kredits beziehen.
- (35) 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, müssen diese Zeiträume auch zur Bestimmung der in der Formel verwendeten Beträge von Zinsen und anderen Kosten herangezogen werden. Aus diesem Grund müssen die Kreditgeber die in Anhang I beschriebene Methode zur Messung der Zeiträume verwenden, um die Zahlen für die Kostenzahlung 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 auch, 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.

- (36) Da der effektive Jahreszins in der Werbephase nur anhand eines Beispiels angegeben werden kann, sollte dieses Beispiel repräsentativ sein. Das in Werbe- und Marketingmaterial verwendete repräsentative Beispiel sollte z.B. der durchschnittlichen Laufzeit und dem durchschnittlich gewährten Kreditbetrag für die Art des betreffenden Kreditvertrags entsprechen. Bei der Auswahl des repräsentativen Beispiels sollte auch die Häufigkeit des Abschlusses bestimmter Kreditverträge auf einem speziellen Markt berücksichtigt werden. Dabei kann es für jeden Kreditgeber 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 berücksichtigt werden. Dabei sollte der Kreditgeber oder Kreditvermittler deutlich machen, ob die angegebenen Informationen repräsentativ oder für den Kreditgeber bindend sind. In jedem Fall sollten die von den Kreditgebern verwendeten repräsentativen Beispiele nicht den in der Richtlinie 2005/29/EG enthaltenen Anforderungen zuwiderlaufen.
- (37) Können der Sollzinssatz und die Entgelte in einer Weise variieren, die zum Zeitpunkt der Berechnung des effektiven Jahreszinses nicht quantifizierbar ist, so wird von der Annahme ausgegangen, dass die Zinsen und Entgelte gemessen an der ursprünglichen Höhe fest bleiben und bis zum Ende des Kreditvertrags gelten. Dies kann zum Beispiel der Fall sein bei einem Vertrag mit einer Anfangszeit mit festem Zinssatz, nach der deren Ablauf der Verbraucher zwischen einem festen und einem variablen Zinssatz wählen kann. Gibt es eine Anfangszeit mit festem Zinssatz, nach deren Ablauf der Zinssatz nach einem vereinbarten und bekannten Indikator, einschließlich gegebenenfalls des standardmäßigen variablen Zinssatzes eines Kreditgebers, oder nach einem Index angepasst wird, oder wird für einen begrenzten Zeitraum oder einen begrenzten Betrag ein Schnupperzinssatz angeboten, so sollten die in dieser Richtlinie dargelegten zusätzlichen Annahmen Anwendung finden.

- (38) Zur Gewährleistung der Kohärenz bei der Berechnung des effektiven Jahreszinses für Verbraucher­kreditverträge und für Immobilienkreditverträge für Verbraucher sollten die für die Berechnung ähnlicher Formen von Kreditverträgen herangezogenen Annahmen allgemein übereinstimmen. Diesbezüglich sollte die Richtlinie 2011/90/EU der Kommission vom 14. November 2011 zur Änderung von Anhang I Teil II der Richtlinie 2008/48/EG des Europäischen Parlaments und des Rates mit zusätzlichen Annahmen für die Berechnung des effektiven Jahreszinses<sup>14</sup>, mit der die Annahmen für die Berechnung des effektiven Jahreszinses geändert werden, vollständig einbezogen werden. Während nicht alle Annahmen notwendigerweise auf Immobilienkreditverträge zutreffen, gibt es in diesem Sektor aktive Produktinnovationen, und es ist daher notwendig, über entsprechende Annahmen zu verfügen. Darüber hinaus sollte – für die Zwecke der Berechnung des effektiven Jahreszinses – die Ermittlung des am häufigsten vorkommenden Mechanismus der Inanspruchnahme sich auf vernünftige Annahmen in Bezug auf den Mechanismus der Inanspruchnahme stützen, der von den Verbrauchern für die von einem spezifischen Kreditgeber angebotene Art von Produkt am häufigsten verwendet wird. Für bestehende Produkte sollte die Annahme auf die vorhergehenden zwölf Monate gestützt sein.
- (39) Bei einer Kreditwürdigkeitsprüfung sollten sämtliche relevanten Faktoren berücksichtigt werden, die die Fähigkeit eines Verbrauchers, über die Laufzeit des Kredits fällige Rückzahlungen zu leisten, beeinflussen könnten, darunter unter anderem dessen Einkommen, Ersparnisse, Vermögenswerte, regelmäßige Ausgaben, Schulden und sonstige finanziellen Verbindlichkeiten, Kredit­scoring, Kredithistorie, Fähigkeit zur Bewältigung von Anpassungen des Zinssatzes sowie eine vernünftige Einschätzung der Situation des Verbrauchers während der Laufzeit des vorgeschlagenen Kreditvertrags. Der Wert der Immobilie (die Sicherheit) ist ein wichtiges Element für die Festlegung der Summe des Kredits, die einem Verbraucher im Rahmen eines besicherten Kreditvertrags gewährt werden kann. Bei der Prüfung der Kreditwürdigkeit sollte der Schwerpunkt jedoch auf die Fähigkeit des Verbrauchers gelegt werden, seinen Verpflichtungen gemäß dem Kreditvertrag nachzukommen. Folglich sollte die Tatsache, dass der Wert der Immobilie zum Zeitpunkt der Kreditwürdigkeitsprüfung oder in Zukunft die Kreditsumme übersteigen könnte, in der Regel nicht als ausreichende Bedingung für die Gewährung des betreffenden Kredits gelten. Während die Kreditwürdigkeitsprüfung in der Regel nicht auf die Annahme gestützt sein sollte, dass der

---

<sup>14</sup> ABl. L 296 vom 15.11.2011, S. 35.



Wert der Immobilie zunimmt, sollte der Kreditgeber diese Tatsache doch berücksichtigen können, wenn der Zweck des Kreditvertrags der Ausbau oder die Renovierung einer bestehenden Immobilie ist. Für die unterschiedlichen Elemente, denen bei einer Kreditwürdigkeitsprüfung für bestimmte Arten von Kreditverträgen Rechnung getragen werden kann, können spezifische Bestimmungen notwendig sein. Zum Beispiel können die Mitgliedstaaten in Bezug auf Kreditverträge für den Erwerb einer Immobilie, bei denen ausdrücklich angegeben wird, dass die Immobilie nicht als Haus, Wohnung oder sonstige Wohnstätte durch den Verbraucher oder ein Familienmitglied des Verbrauchers genutzt werden soll (Mietimmobilienvertrag), entscheiden, dass festgelegt wird, 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 auch entscheiden, eine vorsichtige Einschätzung der künftigen Mieteinnahmen einzubeziehen. Die Mitgliedstaaten werden ermutigt, die Grundsätze des Rates für Finanzmarktstabilität für bewährte Praktiken zur Kreditversicherung mittels Hypotheken auf Wohnimmobilien anzuwenden. Die Mitgliedstaaten können Leitlinien zu den bei der Prüfung der Kreditwürdigkeit eines Verbrauchers angewandten Methoden und Kriterien herausgeben, indem beispielsweise Obergrenzen für das Verhältnis zwischen Kredithöhe und Objektwert oder Kredithöhe und Einkommen festgelegt werden. Die Prüfung der Kreditwürdigkeit des Verbrauchers sollte nicht bedeuten, dass die Haftung des Verbrauchers für die Nichteinhaltung seiner Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag auf den Kreditgeber übertragen wird. Die Bestimmungen dieser Richtlinie gelten unbeschadet der nationalen und unionsrechtlichen Bestimmungen über solides und umsichtiges Geschäftsgebaren von Kreditgebern.

- (40) Die Ergebnisse der Kreditwürdigkeitsprüfung sollten vom Kreditgeber bei seiner Entscheidung berücksichtigt werden, ob er mit einem Verbraucher einen Kreditvertrag abschließt. 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 können dieses Prinzip umsetzen, indem sie von den Aufsichtsbehörden verlangen, im Rahmen ihrer Aufsichts- und Kontrolltätigkeiten entsprechende Maßnahmen einzuleiten und die Verfahren der Kreditgeber bei der Kreditwürdigkeitsprüfung zu überwachen.

- (41) Die Kreditwürdigkeitsprüfung wird auf der Grundlage der erforderlichen Informationen vorgenommen, die aus verschiedenen Quellen, unter anderem beim Verbraucher, eingeholt werden. Diesbezüglich sollten die Verbraucher dem Kreditgeber oder Kreditvermittler zur Erleichterung der Kreditwürdigkeitsprüfung Informationen über ihre finanzielle Situation und wirtschaftlichen Umstände verfügbar machen. Der Verbraucher sollte keine Nachteile erleiden, wenn er nicht in der Lage ist, bestimmte Informationen oder Beurteilungen, z.B. in Bezug auf die künftige Entwicklung seiner finanziellen Situation, bereitzustellen, oder wenn er entschieden hat, den Antrag auf Gewährung des Kredits nicht weiterzuverfolgen. Die Mitgliedstaaten sollten jedoch Sanktionen für bestimmte Fälle vorsehen, in denen Verbraucher mit Bedacht auf eine positive Beurteilung ihrer Kreditwürdigkeit bewusst unvollständige oder unrichtige Angaben machen, weil eine vollständige und wahrheitsgemäße Auskunft eine negative Beurteilung ihrer Kreditwürdigkeit zur Folge hätte, und anschließend nicht in der Lage sind, die Vertragsbedingungen zu erfüllen; die Mitgliedstaaten treffen alle erforderlichen Maßnahmen, um die Durchsetzung der Sanktionen sicherzustellen.
- (42) 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. Im Einklang mit der Richtlinie 95/46/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. Oktober 1995 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten und zum freien Datenverkehr<sup>15</sup> sollte der Verbraucher vom Kreditgeber vor Abfrage einer Kreditdatenbank darüber informiert werden, dass eine Abfrage vorgenommen wird, und ein Recht auf Zugang zu den in einer solchen Kreditdatenbank über ihn abgespeicherten Informationen haben, damit er die ihn betreffenden verarbeiteten personenbezogenen Daten gegebenenfalls berichtigen, löschen oder sperren kann, sofern diese unrichtig sind oder unrechtmäßig verarbeitet wurden.

---

<sup>15</sup> ABl. L 281 vom 23.11.1995, S. 31.

- (43) Um jegliche Wettbewerbsverzerrung zwischen Kreditgebern zu vermeiden, sollte gewährleistet werden, dass alle Kreditgeber (einschließlich Kreditinstitute oder Nichtkreditinstitute, die Immobilienkreditverträge 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 nach dem Grundsatz der Gegenseitigkeit Informationen bereitgestellt werden müssen, sollten weiterhin gelten. Es steht den Mitgliedstaaten frei, festzulegen, ob in ihrem Hoheitsgebiet Kreditvermittler ebenfalls Zugang zu diesen Datenbanken erhalten können.
- (44) 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 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 anderen Unionsvorschriften, beispielsweise Rechtsvorschriften 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 beispielsweise der Verhütung, Ermittlung, Feststellung und Verfolgung von Straftaten, zuwiderlaufen würde.
- (45) Die Nutzung personenbezogener Daten im Rahmen der Prüfung der Kreditwürdigkeit eines Verbrauchers ist Gegenstand dieser Richtlinie. Zur Gewährleistung des Schutzes personenbezogener Daten unterliegt die Verarbeitung von Daten im Zusammenhang mit Kreditwürdigkeitsprüfungen den Bestimmungen der Richtlinie 95/46/EG.

- (46) Grundsätzlich stellen Beratungsdienstleistungen von der Kreditgewährung und von den Kreditvermittlungsdiensten getrennte Dienstleistungen dar. Um die Art der ihnen erbrachten Dienstleistungen verstehen zu können, sollten die Verbraucher deshalb darüber unterrichtet werden, ob der Kreditgeber oder der Kreditvermittler Beratungsdienstleistungen für sie erbringen kann und woraus diese Beratungsdienstleistungen bestehen. Die Mitgliedstaaten können jedoch vorsehen, dass Beratungsdienstleistungen als Teil des Kreditgewährungsprozesses erbracht werden müssen. In diesem Fall sollte es den Mitgliedstaaten freigestellt sein, die Kosten der obligatorischen Beratungsdienstleistungen für den Verbraucher festzulegen.
- (47) Um sicherzustellen, dass dem Verbraucher eine Reihe von Produkten vorgestellt wird, die seinen Bedürfnissen und persönlichen Umständen entsprechen, sollten Personen, die Beratungsdienstleistungen erbringen, allgemeine Standards einhalten. Diese Dienstleistung sollte 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. Die Verpflichtung, eine ausreichende Zahl von Kreditverträgen in Betracht zu ziehen, sollte Kreditgeber oder Kreditvermittler nicht daran hindern, sich auf ein oder mehrere Nischenprodukte zu spezialisieren. In diesem Zusammenhang sollten spezialisierte Kreditgeber oder Kreditvermittler bei der Erbringung von Beratungsdienstleistungen sicherstellen, dass sie die auf dem betreffenden Nischenmarkt verfügbaren Kreditverträge in Betracht ziehen. In jedem Fall müssen Kreditgeber und Kreditvermittler dem Verbraucher die Palette der in Betracht gezogenen Kreditverträge offenlegen, um sicherzustellen, dass der Verbraucher die Grundlage für eine Empfehlung versteht.
- (48) Die Erbringung von Beratungsdienstleistungen sollte auf einer genauen Prüfung der finanziellen Situation, Präferenzen und Ziele des Verbrauchers beruhen. Eine solche Bewertung sollte sich auf aktuelle Informationen und realistische Annahmen bezüglich der Lebensumstände des Verbrauchers während der Laufzeit des Kredits stützen. Die Mitgliedstaaten können klarstellen, wie die Eignung eines bestimmten Produkts für einen Verbraucher im Rahmen der Beratungsdienstleistungen beurteilt werden sollte.

(49) Die Möglichkeit für den Verbraucher, den Kredit vor Ablauf des Kreditvertrags zurückzahlen, kann eine wichtige Rolle bei der Förderung des Wettbewerbs im Binnenmarkt sowie der Freizügigkeit der EU-Bürger spielen. Allerdings bestehen erhebliche Unterschiede zwischen den nationalen Grundsätzen und Bedingungen, unter denen Verbraucher 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 sich vertrauensvoll nach dem Produkt umsehen können, das ihren Erfordernissen am besten entspricht. Deshalb sollten die Mitgliedstaaten entweder durch Rechtsvorschriften oder mittels Vertragsbestimmungen gewährleisten, dass die Verbraucher ein gesetzliches oder vertragliches Recht auf vorzeitige Rückzahlung haben; gleichwohl sollten die Mitgliedstaaten die Bedingungen für die Ausübung dieses Rechts festlegen können. Diese Bedingungen können die zeitliche Begrenzung der Ausübung dieses Rechts, eine je nach Art des Sollzinssatzes (fest oder variabel) unterschiedliche Behandlung, eine je nach Finanzierungsinstrument unterschiedliche Behandlung oder Beschränkungen hinsichtlich der Umstände, unter denen dieses Recht ausgeübt werden kann, betreffen. Bei den von den Mitgliedstaaten festgelegten Bedingungen kann auch 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, oder dass die vorzeitige Rückzahlung für den Verbraucher in allen oder in bestimmten Fällen, z.B. bei Krediten mit variablem Zinssatz, unentgeltlich ist. Fällt die vorzeitige Rückzahlung in einen Zeitraum, für den ein fester Sollzinssatz vereinbart wurde, kann die Möglichkeit der Ausübung des Rechts auf vorzeitige Rückzahlung in jedem Fall an die Voraussetzung geknüpft werden, dass aufseiten des Verbrauchers ein besonderes Interesse vorliegt. Ein solches besonderes Interesse kann beispielsweise bei Scheidung oder Arbeitslosigkeit gegeben sein. Beschließt ein Mitgliedstaat, solche Bedingungen festzulegen, so sollten diese dem Verbraucher die Ausübung des Rechts nicht übermäßig erschweren und ihm keinen übermäßigen Aufwand verursachen.

- (50) Damit die Transparenz umfassend gewährleistet ist, sollte der Verbraucher sowohl im vorvertraglichen als auch im vertraglichen Stadium Informationen über den Sollzinssatz erhalten. Während des Vertragsverhältnisses sollte der Verbraucher ferner über Änderungen des variablen Sollzinses informiert werden. Es steht den Mitgliedstaaten frei, Verbote einseitiger Änderungen des Sollzinssatzes durch den Kreditgeber einzuführen oder aufrechtzuerhalten. Die Mitgliedstaaten können beispielsweise vorsehen, dass der Kreditgeber und der Verbraucher jeder Änderung des Sollzinssatzes oder des Referenzzinssatzes ausdrücklich zustimmen müssen. Die Mitgliedstaaten können auch vorsehen, dass der Verbraucher im Fall einer Änderung des Sollzinssatzes Anspruch auf Bereitstellung eines aktualisierten Tilgungsplans hat.
- (51) Obwohl Kreditvermittler beim Vertrieb von Immobilienkreditverträgen 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 Binnenmarkts für Immobilienkreditverträge. Bestimmte Standards auf Unionsebene sind – unter Berücksichtigung der Vielfalt der an der Kreditvermittlung beteiligten Akteure – von wesentlicher Bedeutung, um ein hohes Maß an Professionalität und ein hohes Dienstniveau zu gewährleisten.

(52) Alle Kreditvermittler sollten, bevor sie ihre Tätigkeit ausüben dürfen, einem Zulassungsverfahren unterzogen werden, gemäß dem sie von der zuständigen Behörde ihres Herkunftsmitgliedstaats zugelassen und/oder bei dieser Behörde eingetragen werden. Für die Zwecke dieser Richtlinie sollte die zuständige Behörde, die das Zulassungsverfahren durchführt, sicherstellen, dass der Kreditvermittler mindestens die Anforderungen für die Erbringung seiner Dienstleistungen auf dem betreffenden Markt erfüllt, und zwar nach Maßgabe strenger beruflicher Anforderungen in Bezug auf Sachkompetenz, Leumund und Berufshaftpflichtschutz. In diesem Zusammenhang können die Mitgliedstaaten zusätzliche Anforderungen vorsehen, z.B. dass die Aktionäre des Kreditvermittlers einen guten Leumund haben müssen oder dass ein Kreditvermittler nur an eine begrenzte Zahl von Kreditgebern gebunden sein darf. So kann ein Mitgliedstaat beispielsweise vorschreiben, dass ein gebundener Kreditvermittler nur an einen einzigen Kreditgeber gebunden sein darf. Nach erfolgreichem Abschluss eines Zulassungsverfahrens sollte die zuständige Behörde die einschlägigen Angaben zum Kreditvermittler in ein öffentliches Register eintragen. Gebundene Kreditvermittler, die ausschließlich für einen einzigen Kreditgeber unter dessen unbeschränkter und vorbehaltloser Verantwortung, einschließlich der uneingeschränkten Verantwortung für die Einhaltung der Regulierungs- und Disziplinarbestimmungen, tätig sind, sollten durch die zuständige Behörde zugelassen werden. Sie können jedoch durch die zuständige Behörde unter der Verantwortung des Kreditgebers, für den sie tätig sind, zugelassen werden.

- (53) Die Mitgliedstaaten sollten im Interesse der Förderung des Vertrauens der Verbraucher gegenüber Kreditvermittlern sicherstellen, dass zugelassene Kreditvermittler einer fortwährenden und umfassenden Beaufsichtigung durch die zuständige Behörde ihres Herkunftsmitgliedstaats unterliegen. Entsprechende Vorschriften sollten zumindest auf Ebene des Instituts gelten; die Mitgliedstaaten können jedoch klarstellen, ob diese Vorschriften in Bezug auf die Zulassung auch für einzelne Mitarbeiter des Kreditvermittlers gelten. Die Mitgliedstaaten sollten das Recht haben, Beschränkungen hinsichtlich der Rechtsform bestimmter Kreditvermittler aufrechtzuerhalten oder einzuführen, d.h. ob sie ausschließlich als Rechtsperson oder als Einzelpersonen handeln dürfen. Ferner sollte es 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 erforderlich 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. Die Bestimmungen dieser Richtlinie berühren nicht einzelstaatliche Vorschriften, die es untersagen, dass Kreditvermittler an mehr als einen Kreditgeber oder an eine Gruppe gebunden sind.
- (53a) 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 auch freigestellt sein, keine solche Regelung einzuführen oder andere Einrichtungen dazu zu ermächtigen, 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 in keiner Weise dazu, benannten Vertretern die Tätigkeit in ihrem Zuständigkeitsgebiet zu gestatten, es sei denn, die benannten Vertreter gelten als Kreditvermittler im Sinne dieser Richtlinie.



- (54) Damit gewährleistet wird, dass Kreditvermittler, die auf der Grundlage des Europäischen Passes tätig sind, die Rechtsordnung eines Mitgliedstaats nicht in der Absicht wählen, sich den strengeren Anforderungen eines anderen Mitgliedstaats zu entziehen, in dem sie den überwiegenden Teil ihrer Tätigkeit ausüben beabsichtigen oder ausüben, 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.
- (55) 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.
- (56) In einigen Mitgliedstaaten können Kreditvermittler ihre Tätigkeit in Bezug auf sowohl von Kreditinstituten als auch von Nichtkreditinstituten angebotene Kreditverträge ausüben. Grundsätzlich sollten zugelassene Kreditvermittler im gesamten Gebiet der Union tätig sein dürfen. Eine solche Zulassung durch die zuständigen Behörden des Herkunftsmitgliedstaats sollte es ihnen 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.

- (57) Die Mitgliedstaaten können vorsehen, dass Personen, die nur gelegentlich Kreditvermittlungstätigkeiten im Zuge ihrer Berufstätigkeit ausüben, so beispielsweise – jedoch nicht notwendigerweise oder ausschließlich – Rechtsanwälte oder Notare, nicht dem in dieser Richtlinie festgelegten Zulassungsverfahren unterliegen sollten, sofern ihre berufliche Tätigkeit reguliert ist und die einschlägigen Vorschriften nicht die gelegentliche Erbringung von Kreditvermittlungsdiensten untersagen. Diese Ausnahme von dem in dieser Richtlinie dargestellten Zulassungsverfahren sollte jedoch bedeuten, dass diese Personen nicht von der in dieser Richtlinie vorgesehenen Pass-Regelung profitieren können. Natürliche oder juristische Personen, die im Zuge ihrer beruflichen Tätigkeit lediglich gelegentlich einen Verbraucher mit einem Kreditgeber in Kontakt bringen, z.B. indem sie den Verbraucher auf die Existenz eines bestimmten Kreditgebers oder eine von diesem Kreditgeber 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.
- (58) Um einheitliche Rahmenbedingungen für die Kreditgeber zu gewährleisten und die Stabilität des Finanzsystems zu stärken, sollten die Mitgliedstaaten bis zu einer weiteren Harmonisierung sicherstellen, dass geeignete Maßnahmen im Hinblick auf die Zulassung und Beaufsichtigung von Nichtkreditinstituten, die Immobilienkreditverträge 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 Richtlinie 2006/48/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Juni 2006 über die Aufnahme und Ausübung der Tätigkeit der Kreditinstitute (Neufassung)<sup>16</sup> 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 die Einführung eines Passes für solche Institute in dieser Richtlinie nicht vorgesehen werden.

---

<sup>16</sup> ABl. L 177 vom 30.6.2006, S. 1.

- (59) 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.
- (60) Die Verbraucher sollten zur Beilegung der aus den Rechten und Pflichten gemäß dieser Richtlinie zwischen Anbietern von Immobilienkreditverträgen oder Kreditvermittlern einerseits und Verbrauchern andererseits möglicherweise erwachsenden Streitigkeiten Zugang zu außergerichtlichen Beschwerde- 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 dafür Sorge tragen, dass die für außergerichtliche Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren zuständigen Behörden zusammenarbeiten. In diesem Zusammenhang werden die für außergerichtliche Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren zuständigen Behörden der Mitgliedstaaten ermutigt, am FIN-NET teilzunehmen, einem Netz für die außergerichtliche Streitbeilegung im Bereich Finanzdienstleistungen für Streitigkeiten zwischen Verbrauchern und Finanzdienstleistungserbringern.
- (61) Um den Entwicklungen auf den Märkten für Immobilienkredite, der Evolution von Kreditprodukten sowie wirtschaftlichen Entwicklungen wie der Inflation Rechnung zu tragen und den Umgang mit bestimmten Vorschriften dieser Richtlinie weiter zu erläutern, sollte der Kommission die Befugnis übertragen werden, Rechtsakte gemäß Artikel 290 AEUV zu erlassen, um im Wege technischer Regulierungsstandards die bei der Berechnung des effektiven Jahreszinses zugrunde gelegten Bemerkungen und Annahmen zu ändern und die Mindestdeckungssumme der Berufshaftpflichtversicherung oder einer gleichwertigen Garantie für Kreditvermittler festzulegen. 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 gewährleisten, dass die einschlägigen Dokumente dem Europäischen Parlament und dem Rat gleichzeitig, rechtzeitig und ordnungsgemäß übermittelt werden.

- (62) Um Kreditvermittlern die grenzübergreifende Erbringung ihrer Dienstleistungen zu erleichtern, sowie im Interesse der Zusammenarbeit, des Informationsaustauschs und der Beilegung von Streitigkeiten zwischen zuständigen Behörden sollte es sich bei den für die Zulassung und Beaufsichtigung von Kreditvermittlern zuständigen Behörden um die der Beaufsichtigung durch die Europäische Aufsichtsbehörde (Europäische Bankenaufsichtsbehörde – EBA) unterstehenden Behörden gemäß Artikel 4 Absatz 2 der Verordnung Nr. 1093/2010 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. November 2010 zur Errichtung einer Europäischen Aufsichtsbehörde (Europäische Bankenaufsichtsbehörde)<sup>17</sup> oder andere Behörden handeln, sofern diese zum Zweck der Ausübung ihrer Aufgaben gemäß dieser Richtlinie mit den der Beaufsichtigung durch die EBA unterstehenden Behörden zusammenarbeiten.
- (63) 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. Zu diesem Zweck sollten die Mitgliedstaaten befugt sein, andere durch das nationale Recht oder durch Behörden anerkannte Stellen zu benennen, die ausdrücklich nach dem nationalen Recht hierzu ermächtigt sind. Die zuständigen Behörden können im Wege eines Antrags an die Gerichte, die für den Erlass der rechtlichen Entscheidung zuständig sind, gegebenenfalls auch im Wege eines Rechtsmittels, handeln. Dies würde 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 können die Mitgliedstaaten beispielsweise in Bezug auf einige Bestimmungen zuständige Behörden für die Durchsetzung des Verbraucherschutzes benennen, während sie für andere Bestimmungen Aufsichtsgremien benennen können. Die Benennung solcher Behörden sollte die Möglichkeit einer Übertragung von Aufgaben, bei der die Verantwortung bei der zuständigen Behörde verbleibt, nicht ausschließen. 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.

---

<sup>17</sup> ABl. L 331 vom 15.12.2010, S. 12.

- (64) Bei der Vorbereitung und Ausarbeitung delegierter Rechtsakte sollte die Kommission ferner dafür sorgen, dass die einschlägigen Dokumente dem Europäischen Parlament und dem Rat gleichzeitig, rechtzeitig und auf angemessene Weise übermittelt werden. Das Europäische Parlament und der Rat sollten gegen einen delegierten Rechtsakt innerhalb von zwei Monaten nach seiner Übermittlung Einwände erheben können. Auf Initiative des Europäischen Parlaments oder des Rates sollte es möglich sein, diesen Zeitraum um einen weiteren Monat zu verlängern, sofern es sich um besonders wichtige Bereiche handelt. Ferner sollten das Europäische Parlament und der Rat den anderen Institutionen gegebenenfalls mitteilen können, dass sie nicht beabsichtigen, Einwände zu erheben.
- (65) Es wird notwendig sein, das wirksame Funktionieren dieser Richtlinie und die Fortschritte bei der Verwirklichung eines Binnenmarkts mit einem hohen Verbraucherschutzniveau in Bezug auf Immobilienkreditverträge zu überprüfen. Deshalb sollte die Kommission die Richtlinie fünf Jahre nach ihrem Inkrafttreten überprüfen. Im Rahmen dieser Überprüfung sollten unter anderem die Entwicklung des Marktes für Nichtkreditinstitute, die Immobilienkreditverträge anbieten, sowie die Notwendigkeit weiterer Maßnahmen, z.B. der Einführung einer Art "Pass" für diese Nichtkreditinstitute, und der Einführung von Rechten und Pflichten in Bezug auf die nachvertragliche Phase von Kreditverträgen untersucht werden. Die Kommission sollte die Richtlinie jedoch drei Jahre nach ihrem Inkrafttreten dahin gehend überprüfen, ob eine Ausdehnung des Geltungsbereichs auf bestimmte, bislang davon ausgenommene Kreditverträge erforderlich ist.
- (66) Unkoordinierte Maßnahmen der Mitgliedstaaten werden wahrscheinlich zu einem uneinheitlichen Regelwerk führen, das das Funktionieren des Binnenmarkts untergraben oder neue Hindernisse schaffen könnte. Da ein wirksamer und von Wettbewerb geprägter Binnenmarkt für Immobilienkreditverträge mit einem hohen Verbraucherschutzniveau auf Ebene der Mitgliedstaaten nicht ausreichend verwirklicht werden kann und daher im Interesse der Wirksamkeit der Maßnahme besser auf Unionsebene zu verwirklichen ist, kann die Union im Einklang mit dem in Artikel 5 des Vertrags über die Europäische Union (EUV) 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.

- (67) Um allen Verbrauchern in der Union ein hohes und vergleichbares Maß an Schutz ihrer Interessen zu gewährleisten und um einen echten Binnenmarkt zu schaffen, enthält diese Richtlinie Bestimmungen, die einer größtmöglichen Harmonisierung unterliegen. Den Verbrauchern sollte eine größtmögliche Harmonisierung in Bezug auf die Standardinformationen in Werbematerial, die vorvertraglichen Informationen im Wege des ESIS-Merkblatts und den effektiven Jahreszins geboten werden. Aufgrund der Besonderheit von Immobilienkreditverträgen und der Unterschiede in Bezug auf Marktentwicklungen und 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 Möglichkeit 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 notwendig, damit keine nachteiligen Auswirkungen auf die Bereitstellung von Immobilienkreditverträgen verursacht werden. Die Mitgliedstaaten dürfen z.B. strengere Bestimmungen in Bezug auf die Anforderungen an Kenntnisse und Kompetenzen des Personals, auf die allgemeinen Informationen über Kreditverträge, auf die Hinweise zum Ausfüllen des ESIS-Merkblatts und auf die Bedingungen für die Zulassung von Kreditvermittlern beibehalten oder einführen.
- (68) Die Mitgliedstaaten können entscheiden, dass im nationalen Recht bestimmte von dieser Richtlinie erfasste Aspekte, z.B. die Prüfung der Kreditwürdigkeit des Verbrauchers, dem Aufsichtsrecht unterliegen, während andere Aspekte, z.B. die Pflicht zur verantwortungsvollen Kreditaufnahme, den Rechtsvorschriften für Betrug, dem Zivil- oder dem Strafrecht unterliegen.
- (69) Gemäß Nummer 34 der Interinstitutionellen Vereinbarung über bessere Rechtsetzung<sup>18</sup> sind die Mitgliedstaaten aufgefordert, für ihre eigenen Zwecke und im Interesse der Union eigene Tabellen aufzustellen, aus denen im Rahmen des Möglichen die Entsprechungen zwischen dieser Richtlinie und den Umsetzungsmaßnahmen zu entnehmen sind, und diese zu veröffentlichen.

---

<sup>18</sup> ABl. C 321 vom 31.12.2003, S. 1.

(70) Die Europäische Zentralbank und der Wirtschafts- und Sozialausschuss haben am 5. bzw. am 14. Juli 2011 zu dieser Richtlinie Stellung genommen. Der Europäische Datenschutzbeauftragte hat seine Stellungnahme am 25. Juli 2011 vorgelegt –

HABEN FOLGENDE RICHTLINIE ERLASSEN:

# Kapitel 1

## Gegenstand, Geltungsbereich, Begriffsbestimmungen und zuständige Behörden

### *Artikel 1* *Gegenstand*

Mit dieser Richtlinie wird ein Rahmen zur Regelung bestimmter Aspekte der auf Immobilienkreditverträge für Verbraucher anwendbaren Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Mitgliedstaaten sowie der Anforderungen für die Niederlassung und Beaufsichtigung von Kreditvermittlern, benannten Vertretern und Kreditgebern festgelegt.

### *Artikel 2* *Geltungsbereich*

- (1) Diese Richtlinie gilt für folgende Kreditverträge:
  - a) Kreditverträge, die entweder durch eine Hypothek oder eine vergleichbare Sicherheit, die in einem Mitgliedstaat gewöhnlich für Immobilien genutzt wird, oder durch ein Recht an Immobilien besichert sind;
  - b) Kreditverträge, die für den Erwerb oder die Erhaltung von Rechten an Immobilien bestimmt sind.
- (2) Diese Richtlinie gilt nicht für
  - a) Verträge über Kredite, bei denen der Kreditgeber
    - pauschale und/oder regelmäßige Zahlungen leistet und/oder andere Formen der Kredit-tilgung vornimmt und damit im Gegenzug einen Betrag aus dem künftigen Erlös des Verkaufs einer Immobilie erhält und/oder damit ein Recht an dieser Immobilie erwirbt, und



- erst dann eine Rückzahlung fordert, wenn im Leben des Verbrauchers ein oder mehrere von den Mitgliedstaaten festgelegte Ereignisse eintreten oder es zu einem Bruch der Vertragsbestimmungen kommt, aufgrund derer der Kreditgeber den Kreditvertrag kündigt (Immobilienverzehr);
  - b) Kreditverträge, die Ergebnis eines Vergleichs vor einem Richter oder einer anderen gesetzlich befugten Stelle sind;
  - c) Verträge über Kredite ohne Zinsen und sonstige Gebühren außer denen, die bei der Deckung der unmittelbar mit der Besicherung des Darlehens verbundenen Kosten anfallen;
  - d) Verträge über Kredite, die Arbeitnehmern vom Arbeitgeber als Nebenleistung zinsfrei oder zu einem niedrigeren effektiven Jahreszins als dem marktüblichen gewährt werden und die nicht der breiten Öffentlichkeit angeboten werden;
  - e) Verträge über Kredite, die Darlehen zum Gegenstand haben, die einem begrenzten Kundenkreis im Rahmen gesetzlicher Bestimmungen im Gemeinwohlinteresse gewährt werden, sei es zu einem niedrigeren als dem marktüblichen Zinssatz oder zinslos oder zu anderen, für den Verbraucher günstigeren als den marktüblichen Bedingungen und zu Zinssätzen, die nicht über den marktüblichen Zinssätzen liegen.
- (3) Die Mitgliedstaaten können bei Verbraucherkreditverträgen, die durch eine Hypothek oder eine vergleichbare Sicherheit, die in einem Mitgliedstaat gewöhnlich für Immobilien genutzt wird, oder durch ein Recht an Immobilien besichert sind und die nicht für den Erwerb oder die Erhaltung des Rechts an Immobilien bestimmt sind, auf die Anwendung der Bestimmungen der Artikel 9 und 11 und des Anhangs II verzichten, sofern die Mitgliedstaaten für diese Kreditverträge die Artikel 4 und 5 und die Anhänge II und III der Richtlinie 2008/48/EG anwenden.

(4) Die Mitgliedstaaten können 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 Mietvertrags als Haus, Wohnung oder sonstige Wohnstätte genutzt werden soll, auf die Anwendung der Bestimmungen der Artikel 9 bis 11, des Artikels 13 Absatz 1 Buchstabe a, des Artikels 15 Absatz 4 und des Anhangs II verzichten.

Mitgliedstaaten, die die Möglichkeit gemäß Unterabsatz 1 in Anspruch nehmen, müssen dafür Sorge tragen, dass ein gleichwertiger Rahmen angewandt wird, mit dem sichergestellt wird, dass die Verbraucher in der Werbephase und in der vorvertraglichen Phase vollständig, angemessen und fristgerecht über solche Kreditverträge informiert werden.

### *Artikel 3* *Begriffsbestimmungen*

Für die Zwecke dieser Richtlinie bezeichnet der Ausdruck

- a) "Verbraucher" einen Verbraucher im Sinne von Artikel 3 Buchstabe a der Richtlinie 2008/48/EG;
- b) "Kreditgeber" eine natürliche oder juristische Person, die in Ausübung ihrer gewerblichen oder beruflichen Tätigkeit einen in den Geltungsbereich gemäß Artikel 2 fallenden Kredit gewährt oder zu gewähren verspricht;
- c) "Kreditvertrag" einen Vertrag, bei dem ein Kreditgeber einem Verbraucher einen Kredit im Sinne von Artikel 2 in Form eines Zahlungsaufschubs, eines Darlehens oder einer sonstigen ähnlichen Finanzierungshilfe gewährt oder zu gewähren verspricht;
- d) "Nebenleistung" eine Dienstleistung, die dem Verbraucher zusammen mit dem Kreditvertrag angeboten wird;

- e) "Kreditvermittler" eine natürliche oder juristische Person, die nicht als Kreditgeber handelt und die nicht lediglich einen Verbraucher direkt oder indirekt mit einem Kreditgeber 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,
- i) Kreditverträge im Sinne von Artikel 2 unterbreitet oder anbietet und/oder
  - ii) Verbrauchern bei anderen als den unter Ziffer i genannten Vorarbeiten zum Abschluss von Kreditverträgen im Sinne von Artikel 2 behilflich ist und/oder
  - iii) für den Kreditgeber mit Verbrauchern Kreditverträge im Sinne von Artikel 2 abschließt;
- f) "gebundener Kreditvermittler" einen Kreditvermittler, der im Namen und unter der unbeschränkten und vorbehaltlosen Verantwortung
- i) nur eines Kreditgebers oder
  - ii) nur einer Gruppe von Kreditgebern oder
  - iii) einer begrenzten Zahl von Kreditgebern oder Gruppen handelt;
- g) "Gruppe" eine Gruppe von Kreditgebern, die zum Zweck der Erstellung eines konsolidierten Abschlusses im Sinne der siebenten Richtlinie 83/349/EWG des Rates vom 13. Juni 1983 aufgrund von Artikel 54 Absatz 3 Buchstabe g des Vertrages über den konsolidierten Abschluss<sup>19</sup> zu konsolidieren sind;
- h) "Kreditinstitut" Kreditinstitute im Sinne von Artikel 4 Absatz 1 der Richtlinie 2006/48/EG;

---

<sup>19</sup> ABl. L 193 vom 18.7.1993, S. 1.

- i) "Nichtkreditinstitut" alle Kreditgeber, bei denen es sich nicht um ein Kreditinstitut handelt;
- j) "Personal"
  - i) alle natürlichen Personen, die für den Kreditgeber oder den Kreditvermittler arbeiten und Kontakt zu Verbrauchern haben und an den unter diese Richtlinie fallenden Tätigkeiten mitwirken und keine benannten Vertreter sind, und
  - ii) alle natürlichen Personen, die für den benannten Vertreter arbeiten und Kontakt zu Verbrauchern haben und an den unter diese Richtlinie fallenden Tätigkeiten mitwirken, und
  - iii) alle natürlichen Personen, die den unter den Ziffern i und ii genannten natürlichen Personen unmittelbar vorstehen und/oder diese beaufsichtigen und die keine benannten Vertreter sind;
- k) "Gesamtkreditbetrag" den Gesamtkreditbetrag im Sinne von Artikel 3 Buchstabe l der Richtlinie 2008/48/EG;
- l) "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; ausgenommen davon sind alle Entgelte, die der Verbraucher für die Nichteinhaltung der im Kreditvertrag festgelegten Verpflichtungen zahlen muss;
- m) "vom Verbraucher zu zahlender Gesamtbetrag" den vom Verbraucher zu zahlenden Gesamtbetrag im Sinne von Artikel 3 Buchstabe h der Richtlinie 2008/48/EG;
- n) "effektiver Jahreszins" die Gesamtkosten des Kredits für den Verbraucher, ausgedrückt als jährlicher Prozentsatz des Gesamtkreditbetrags, soweit zutreffend einschließlich der Kosten gemäß Artikel 12 Absatz 1 Buchstabe d, 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;

- o) "Sollzinssatz" den Sollzinssatz im Sinne von Artikel 3 Buchstabe j der Richtlinie 2008/48/EG;
- p) "Kreditwürdigkeitsprüfung" die Bewertung der Aussicht, dass den Schuldverpflichtungen im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag nachgekommen wird;
- q) "dauerhafter Datenträger" einen dauerhaften Datenträger im Sinne von Artikel 3 Buchstabe m der Richtlinie 2008/48/EG;
- r) "Herkunftsmitgliedstaat",
  - i) wenn der Kreditgeber oder Kreditvermittler eine natürliche Person ist, den Mitgliedstaat, in dem ihr Hauptverwaltungssitz liegt;
  - ii) wenn der Kreditgeber oder Kreditvermittler eine juristische Person ist, den Mitgliedstaat, in dem diese Person ihren satzungsmäßigen Sitz hat, oder, wenn sie gemäß dem für sie geltenden einzelstaatlichen Recht keinen satzungsmäßigen Sitz hat, den Mitgliedstaat, in dem ihr Hauptverwaltungssitz liegt;
- s) "Aufnahmemitgliedstaat" den anderen Mitgliedstaat als den Herkunftsmitgliedstaat, in dem der Kreditgeber oder Kreditvermittler eine Zweigniederlassung hat oder Dienstleistungen erbringt;
- t) "Beratungsdienstleistungen" die Bereitstellung individueller Empfehlungen für einen Verbraucher in Bezug auf ein oder mehrere Geschäfte im Zusammenhang mit Kreditverträgen, die eine von der Gewährung eines Kredits und von den unter Buchstabe e genannten Dienstleistungen getrennte Dienstleistung darstellt;
- u) "zuständige Behörde" eine Behörde, die von einem Mitgliedstaat gemäß Artikel 4 als zuständig benannt wurde;
- v) "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;

- w) "benannter Vertreter" eine natürliche oder juristische Person, die die unter Buchstabe e genannten Tätigkeiten ausübt und die im Namen und unter der unbeschränkten und vorbehaltlosen Verantwortung nur eines einzigen Kreditvermittlers handelt;
- x) "Eventualverpflichtung oder Garantie" einen Kreditvertrag, der als Garantie für ein anderes getrenntes, aber verbundenes Geschäft dient und bei dem das mit einer Immobilie besicherte Kapital nur in Anspruch genommen wird, wenn ein oder mehrere im Vertrag angegebene Eventualfälle eintreten;
- y) "Kreditvertrag mit Anteilskapitalbeteiligung" 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.

#### *Artikel 4*

##### *Zuständige Behörden*

(1) Die Mitgliedstaaten benennen die zuständigen Behörden, die ermächtigt sind, die Durchsetzung dieser Richtlinie sicherzustellen, und sie gewährleisten, dass den betreffenden Behörden die für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben erforderlichen Ermittlungs- und Durchsetzungsbefugnisse übertragen sowie angemessene Mittel bereitgestellt werden.

Bei 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. Es darf sich dabei nicht um Kreditgeber, Kreditvermittler oder benannte Vertreter handeln.

Die 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 Wirtschaftsprüfer und Sachverständigen dem Berufsgeheimnis unterliegen. Vertrauliche 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 Bestimmungen dieser Richtlinie fallen. Dies steht dem allerdings nicht entgegen, dass die zuständigen Behörden im Einklang mit dieser Richtlinie und mit dem nationalen und dem Unionsrecht vertrauliche Informationen austauschen oder übermitteln.

Die Mitgliedstaaten unterrichten die Kommission innerhalb von zwei Jahren nach dem Inkrafttreten dieser Richtlinie über die Benennung der zuständigen Behörden und über eine etwaige Aufteilung der Aufgaben zwischen verschiedenen zuständigen Behörden.

(2) Die zuständigen Behörden können ihre Befugnisse im Einklang mit dem nationalen Recht wie folgt ausüben:

- 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 7, 21, 22, 23, 24 und 25.

Soweit die zuständigen Behörden ihre Befugnisse gemäß Absatz 2 Buchstabe b im Wege eines Antrags an die Gerichte ausüben, sind diese Gerichte für den Erlass der erforderlichen Entscheidungen zuständig.

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

(4) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass es sich bei den für die Durchsetzung der Artikel 7, 21, 22, 23, 24 und 25 dieser Richtlinie zuständigen Behörden um Behörden handelt,

- i) die zu den in Artikel 4 Absatz 2 der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 zur Errichtung einer Europäischen Aufsichtsbehörde (Europäische Bankenaufsichtsbehörde) genannten zuständigen Behörden zählen und/oder
- ii) die nicht zu den unter Ziffer i genannten nationalen Behörden gehören, sofern durch nationale Rechts- oder Verwaltungsvorschriften vorgeschrieben wird, dass diese Behörden mit den unter Ziffer i genannten Behörden zusammenarbeiten, wann immer dies erforderlich ist, um ihre Aufgaben gemäß dieser Richtlinie auszuüben.

(5) Die Kommission veröffentlicht mindestens einmal jährlich im Amtsblatt der Europäischen Union ein Verzeichnis der zuständigen Behörden im Sinne des Absatzes 1 und aktualisiert es regelmäßig auf ihrer Website.



## Kapitel 2

### Anforderungen an Kreditgeber, Kreditvermittler und benannte Vertreter

#### *Artikel 5*

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

- (1) Die Mitgliedstaaten verlangen, dass der Kreditgeber, der Kreditvermittler oder der benannte Vertreter bei der Gewährung oder Vermittlung eines Kredits oder gegebenenfalls von Nebenleistungen für Verbraucher oder einer diesbezüglichen Beratung ehrlich, redlich und professionell handelt, wobei er die Interessen des Verbrauchers zu dem betreffenden Zeitpunkt berücksichtigt und realistische Annahmen bezüglich der Situation des Verbrauchers während der Laufzeit des Kreditvertrags zugrunde legt.
- (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 genannten Grundsätze entgegensteht.

#### *Artikel 6*

##### *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.

## *Artikel 7*

### *Anforderungen an die Kenntnisse und Kompetenzen des Personals*

(1) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass Kreditgeber, Kreditvermittler und benannte Vertreter von ihrem Personal verlangen, dass es über ausreichende Kenntnisse und Kompetenzen in Bezug auf das Anbieten und Abschließen von Kreditverträgen im Sinne von Artikel 2 bzw. in Bezug auf die Tätigkeiten eines Kreditvermittlers im Sinne von Artikel 3 Buchstabe e verfügt. Beinhaltet der Abschluss eines Kreditvertrags damit verbundene Nebenleistungen, müssen ausreichende Kenntnisse und Kompetenzen für die Erbringung dieser Nebenleistungen verlangt werden. Insbesondere wenn es sich bei der Nebenleistung um eine Versicherungs- oder Wertpapierdienstleistung handelt, müssen die erforderlichen Kenntnisse und Kompetenzen verlangt werden, so dass die Anforderungen von Artikel 19 der Richtlinie 2004/39/EG sowie von Artikel 4 der Richtlinie 2002/92/EG erfüllt sind.

(2) Die Herkunftsmitgliedstaaten legen die Mindestanforderungen an die Kenntnisse und Kompetenzen des Personals von Kreditgebern, Kreditvermittlern und benannten Vertretern im Einklang mit den in Anhang III dargelegten Grundsätzen fest.

(2a) Erbringt ein Kreditgeber oder Kreditvermittler seine Dienstleistungen im Hoheitsgebiet eines anderen Mitgliedstaats

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

(3) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass Kreditgeber, Kreditvermittler und benannte Vertreter einer laufenden Aufsicht unterstehen, damit beurteilt werden kann, ob sie dafür Sorge tragen, dass ihr Personal und gegebenenfalls die benannten Vertreter die in Absatz 1 dargelegten Anforderungen an die Kenntnisse und Kompetenzen erfüllen; bei Kreditgebern und Kreditvermittlern erfolgt die Beurteilung gemäß der in den Absätzen 2 und 2a dargelegten Aufteilung der Zuständigkeiten. Zu diesem Zweck stellen Kreditgeber und Kreditvermittler der zuständigen Behörde auf Anfrage zumindest schriftliche, ausreichende Unterlagen über die Erfüllung der Anforderungen an die Kenntnisse und Kompetenzen zur Verfügung.

Hinsichtlich einer effektiven Beaufsichtigung von Kreditgebern und Kreditvermittlern, die ihre Dienstleistungen im Gebiet eines anderen Mitgliedstaats gemäß dem freien Dienstleistungsverkehr erbringen, müssen die zuständigen Behörden des Aufnahme- und des Herkunftsmitgliedstaats eng zusammenarbeiten, damit eine effektive Beaufsichtigung und Durchsetzung der Mindestanforderungen des Aufnahmemitgliedstaats an die Kenntnisse und Kompetenzen gewährleistet wird. Zu diesem Zweck können sie einander gegenseitig Aufgaben und Zuständigkeiten übertragen.

## Kapitel 3

### Informationspflichten und vorvertragliche Pflichten

#### *Artikel 8*

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

(1) Die Mitgliedstaaten schreiben vor, dass jegliche Kreditverträge im Sinne von Artikel 2 betreffende Kommunikation für Werbe- und Marketingzwecke den Kriterien der Redlichkeit und Eindeutigkeit genügen und nicht irreführend sind. Insbesondere werden Formulierungen untersagt, die beim Verbraucher falsche Erwartungen in Bezug auf die Zugänglichkeit oder die Kosten eines Kredits wecken. Dieser Artikel gilt unbeschadet der Richtlinie 2005/29/EG.

#### *Artikel 9*

##### *Bei Werbung bereitzustellende Standardinformationen*

(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 vorschreiben, dass Werbung für Kreditverträge, in der keine Zinssätze oder sonstige auf die Kosten eines Kredits für den Verbraucher bezogene Zahlen genannt werden, dennoch eine Angabe des effektiven Jahreszinses enthalten muss. In diesen Fällen können die Mitgliedstaaten vorsehen, dass die Anforderungen bezüglich der Standardinformationen gemäß Absatz 2 nicht anwendbar sind.

(2) Die Standardinformationen enthalten folgende Angaben in klarer, prägnanter und augenfälliger Form:

- a) Identität des Kreditgebers oder gegebenenfalls des Kreditvermittlers oder des benannten Vertreters;
- b) Hinweis, dass es sich beim beworbenen Produkt um einen Kreditvertrag handelt, und gegebenenfalls Hinweis, dass dieser durch eine Hypothek oder eine vergleichbare Sicherheit, die in einem Mitgliedstaat gewöhnlich für Immobilien genutzt wird, oder durch ein Recht an Immobilien besichert werden sollte;
- c) Sollzinssatz und Angabe, ob es sich um einen festen, einen variablen oder einen festen und einen variablen Zinssatz handelt, sowie Einzelheiten zu den für den Verbraucher anfallenden, in die Gesamtkreditkosten eingehenden Kosten;
- d) Gesamtkreditbetrag;
- e) effektiver Jahreszins;
- f) Laufzeit des Kreditvertrags;
- g) gegebenenfalls Höhe der Raten;
- h) gegebenenfalls vom Verbraucher zu zahlender Gesamtbetrag;
- i) gegebenenfalls Anzahl der Raten.

Die unter den Buchstaben c bis i genannten Angaben müssen anhand eines repräsentativen Beispiels spezifiziert werden.

(3) 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 ebenfalls in klarer, prägnanter und augenfälliger Form zusammen mit dem effektiven Jahreszins hinzuweisen.

- (4) Die in den Absätzen 2 und 3 genannten Informationen müssen gut lesbar bzw. – je nachdem, welches Medium für Werbung und Marketing verwendet wird – akustisch gut verständlich sein.
- (5) Die Mitgliedstaaten können – sofern sie dies für angemessen halten – verlangen, dass ein Warnhinweis bezüglich spezifischer Risiken, die mit Kreditverträgen verbunden sind, aufgenommen wird.
- (6) Dieser Artikel gilt unbeschadet der Richtlinie 2005/29/EG.

### *Artikel 10*

#### *Allgemeine Informationen*

- (1) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass Kreditgeber und gegebenenfalls gebundene Kreditvermittler oder deren benannte Vertreter jederzeit allgemeine Informationen über Kreditverträge auf Papier oder in elektronischer Form bereitstellen. Die Mitgliedstaaten können auch vorschreiben, dass nicht gebundene Kreditvermittler allgemeine Informationen bereitstellen.

Diese allgemeinen Informationen umfassen zumindest:

- a) die Identität und Anschrift des Urhebers der Informationen;
- b) den Zweck, für den der Kredit verwendet werden kann;
- c) die Formen von Sicherheiten;
- d) die mögliche Laufzeit der Kreditverträge;
- e) falls Kredite in einer oder mehreren ausländischen Währungen verfügbar sind, eine Angabe der ausländischen Währung(en), einschließlich einer Erläuterung der Konsequenzen für den Verbraucher in Fällen, in denen der Kredit auf eine ausländische Währung lautet;

- f) den Sollzinssatz, mit Angabe, ob es sich um einen festen, einen variablen oder einen festen und einen variablen Zinssatz handelt, mit einer kurzen Darstellung der Merkmale eines festen und eines variablen Zinssatzes, einschließlich der sich hieraus ergebenden Konsequenzen für den Verbraucher;
- g) ein repräsentatives Beispiel des Gesamtkreditbetrags, der Gesamtkosten des Kredits für den Verbraucher, des vom Verbraucher zu zahlenden Gesamtbetrags und des effektiven Jahreszinses;
- h) Einzelheiten aller in den Gesamtkosten des Kredits für den Verbraucher enthaltenen Entgelte;
- i) die verschiedenen möglichen Optionen zur Rückzahlung des Kredits an den Kreditgeber (einschließlich eines der Veranschaulichung dienenden und repräsentativen Beispiels der Anzahl, Häufigkeit und Höhe der regelmäßigen Rückzahlungsraten);
- j) eine Erläuterung der an eine vorzeitige Rückzahlung geknüpften Bedingungen;
- k) gegebenenfalls Angaben zu den vom Verbraucher verlangten Maßnahmen im Zusammenhang mit der Schätzung des Werts der Immobilie sowie zu den damit verbundenen Kosten für den Verbraucher;
- l) eine Erläuterung der 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;
- m) einen Warnhinweis bezüglich Risiken, die mit Kreditverträgen verbunden sind, einschließlich möglicher Konsequenzen der Nichteinhaltung der mit dem Kreditvertrag eingegangenen Verpflichtungen;
- n) die Mitgliedstaaten können den Kreditgebern vorschreiben, andere Arten von Warnhinweisen aufzunehmen, die in dem jeweiligen Mitgliedstaat von Belang sind.

## Artikel 11

### *Vorvertragliche Informationen*

(1) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass der Kreditgeber und gegebenenfalls der Kreditvermittler oder der benannte Vertreter dem Verbraucher auf seine Person 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

- unverzüglich nachdem der Verbraucher die erforderlichen Angaben zu seinen Bedürfnissen, seiner finanziellen Situation und seinen Präferenzen gemäß Artikel 16 gemacht hat, und
- rechtzeitig, bevor der Verbraucher durch einen Kreditvertrag oder ein Angebot gebunden ist.

Diese vorgeschriebenen Informationen werden auf Papier oder einem anderen dauerhaften Datenträger mittels des Formulars "Europäisches standardisiertes Merkblatt" ("European Standardised Information Sheet", ESIS) in Anhang II mitgeteilt.

(2) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass dem Verbraucher zusammen mit einem verbindlichen Angebot ein ESIS vorgelegt wird, sofern

- dem Verbraucher zuvor noch kein ESIS vorgelegt wurde oder
- dem Verbraucher bereits ein ESIS vorgelegt wurde, die Merkmale des Angebots aber von den im ESIS enthaltenen Informationen abweichen.

Die Mitgliedstaaten können jedoch vorsehen, dass das ESIS sowohl vor der Vorlage eines verbindlichen Angebots gemäß Absatz 1 als auch zusammen mit dem verbindlichen Angebot bereitgestellt werden muss.

(3) Mit der Vorlage des ESIS 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.



(4) 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 separaten Dokument, das dem ESIS beigefügt werden kann, mitgeteilt.

(5) 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, 4, 5 und 6 vorgesehenen Angaben enthalten.

(6) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass der Kreditgeber oder gegebenenfalls der Kreditvermittler oder der benannte Vertreter dem Verbraucher auf dessen Ersuchen rechtzeitig vor Abschluss des Kreditvertrags eine Ausfertigung des Kreditvertragsentwurfs aushändigt. Diese Bestimmung gilt nicht, wenn der Kreditgeber zum Zeitpunkt des Ersuchens nicht zum Abschluss eines Kreditvertrags mit dem Verbraucher bereit ist.

Die Mitgliedstaaten können jedoch vorsehen, dass die Aushändigung des Kreditvertragsentwurfs obligatorisch ist.

## *Artikel 12*

### *Informationspflichten für Kreditvermittler und benannte Vertreter*

(1) Rechtzeitig vor Abschluss eines Vertrags über die Erbringung von in Artikel 3 Buchstabe e genannten Dienstleistungen erteilt ein Kreditvermittler dem Verbraucher auf Papier oder einem anderen dauerhaften Datenträger zumindest folgende Informationen:

a) die Identität und Anschrift des Kreditvermittlers;

- b) die Registrierungsnummer, das Register, in das diese eingetragen wurde, und Möglichkeiten zur Überprüfung dieser Eintragung;
  - c) den Umfang seiner Befugnisse, insbesondere ob er ausschließlich mit einem oder mehreren Kreditgebern oder als unabhängiger Kreditvermittler arbeitet. Falls der Kreditvermittler ausschließlich mit einem oder mehreren Kreditgebern arbeitet, muss er den/die Namen des Kreditgebers bzw. der Kreditgeber, für den/die er tätig ist, angeben;
  - d) gegebenenfalls das Entgelt, das der Verbraucher dem Kreditvermittler für die Erbringung seiner Dienstleistung zu zahlen hat;
  - e) Verfahren für Beschwerden von Verbrauchern oder anderen interessierten Parteien über Kreditvermittler sowie gegebenenfalls Möglichkeiten der Inanspruchnahme außergerichtlicher Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren;
  - f) gegebenenfalls ob und in welcher Höhe der Kreditgeber oder ein Dritter Provisionen an den Kreditvermittler zu zahlen hat. Lässt sich der Betrag zum Zeitpunkt der Offenlegung nicht feststellen, so unterrichtet der Kreditvermittler den Verbraucher über die Methode zur Berechnung des Betrags oder er erteilt ihm Hinweise bezüglich der Höhe der Provisionen.
- (2) Verlangt der Kreditvermittler vom Verbraucher ein Entgelt und erhält er zusätzlich eine Provision vom Kreditgeber oder einem Dritten, so muss er dem Verbraucher erläutern, ob die Provision – ganz oder teilweise – mit dem Entgelt verrechnet wird.
- (3) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass das gegebenenfalls vom Verbraucher an den Kreditvermittler für die Erbringung seiner Dienste zu zahlende Entgelt
- a) vor Abschluss des Vertrags über die Erbringung der Dienstleistungen zwischen dem Verbraucher und dem Kreditvermittler auf Papier oder einem anderen dauerhaften Datenträger vereinbart wird, und

b) dem Kreditgeber durch den Kreditvermittler zum Zweck der Berechnung des effektiven Jahreszinses mitgeteilt wird.

(4) Die Mitgliedstaaten verlangen, dass die Kreditvermittler dafür sorgen, dass ein 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.

### *Artikel 13*

#### *Angemessene Erläuterungen*

(1) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass Kreditgeber und gegebenenfalls Kreditvermittler oder benannte Vertreter dem Verbraucher angemessene Erläuterungen zu dem/den angebotenen Kreditvertrag/Kreditverträgen und etwaigen Nebenleistungen liefern, um den Verbraucher in die Lage zu versetzen, zu beurteilen, ob der/die vorgeschlagene(n) Kreditvertrag/Kreditverträge und die Nebenleistungen seinen Bedürfnissen und seiner finanziellen Situation entspricht/entsprechen, gegebenenfalls indem sie mindestens Folgendes erläutern:

a) die vorvertraglichen Informationen gemäß

- Artikel 11 bei Kreditgebern;
- den Artikeln 11 und 12 bei Kreditvermittlern oder benannten Vertretern;

b) die wesentlichen Merkmale des vorgeschlagenen Produkts;

c) die Folgen, die für den Verbraucher aus dem Kreditvertrag erwachsen können, insbesondere die Folgen im Falle eines Zahlungsausfalls.

(2) Dabei sind individuell zugeschnittene Informationen zu den Merkmalen der angebotenen Kredite zu geben, ohne jedoch Empfehlungen zu formulieren. Die Mitgliedstaaten können die Art und Weise dieser Unterstützung 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 4

## Effektiver Jahreszins

### *Artikel 14*

#### *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 eines Kontos und dessen Führung 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 fest bleiben werden.
- (5) Erforderlichenfalls sollte für die Berechnung des effektiven Jahreszinses von den in Anhang I genannten Annahmen ausgegangen werden.

(6) Die Kommission wird ermächtigt, im Einklang mit Artikel 31 delegierte Rechtsakte zu erlassen, um die bei der Berechnung des effektiven Jahreszinses gemäß Anhang I anzuwendenden Bemerkungen sowie die zugrunde liegenden Annahmen zu ändern.

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

# Kapitel 5

## Kreditwürdigkeitsprüfung

### *Artikel 15*

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

- (1) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass der Kreditgeber vor Abschluss des Kreditvertrags eine eingehende Prüfung der Kreditwürdigkeit des Verbrauchers vornimmt. Bei der Kreditwürdigkeitsprüfung berücksichtigt der Kreditgeber in angemessener Form die Faktoren, die die Aussichten beeinflussen könnten, dass den Schuldverpflichtungen im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag während der Laufzeit des Kreditvertrags nachgekommen wird. Die Kreditwürdigkeitsprüfung darf jedoch nicht auf die alleinige Annahme gestützt werden, dass der Wert der Immobilie den Kreditbetrag übersteigt, oder auf die Annahme, dass der Wert der Immobilie zunimmt, es sei denn, der Kreditvertrag dient zum Bau oder zur Renovierung der Immobilie. Die Bewertung wird auf der Grundlage der erforderlichen Informationen vorgenommen, die der Kreditgeber oder gegebenenfalls der Kreditvermittler oder der benannte Vertreter vom Verbraucher und aus einschlägigen internen oder externen Quellen erhalten hat, und hat im Einklang mit den in Artikel 6 der Richtlinie 95/46/EG festgelegten Anforderungen an Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit zu erfolgen.
- (2) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass Kreditvermittler oder benannte Vertreter dem jeweiligen Kreditgeber die vom Verbraucher erhaltenen erforderlichen Angaben vorlegen, damit die Kreditwürdigkeitsprüfung durchgeführt werden kann.
- (3) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass Kreditgeber geeignete Verfahren zur Prüfung der Kreditwürdigkeit von Verbrauchern einführen. Die entsprechenden Verfahren werden in regelmäßigen Abständen überprüft und es werden regelmäßig aktualisierte Aufzeichnungen über diese Verfahren geführt.

- (4) 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) – wenn der Kreditantrag auf der Grundlage einer negativen Kreditwürdigkeitsprüfung des Verbrauchers abgelehnt wird – der Kreditgeber den Verbraucher unverzüglich über die Ablehnung unterrichtet;
  - c) der Kreditgeber den Verbraucher im Einklang mit Artikel 10 der Richtlinie 95/46/EG vorab darüber informiert, dass eine Datenbankabfrage vorgenommen wird;
  - d) – wenn ein Kreditantrag aufgrund des Ergebnisses einer Datenbankabfrage abgelehnt wird – der Kreditgeber dem Verbraucher unverzüglich das Ergebnis der Datenbankabfrage sowie die Bezeichnung der abgefragten Datenbank sowie den Namen des für die Verarbeitung Verantwortlichen mitteilt und den Verbraucher über sein Recht auf Zugang und, soweit erforderlich, auf Berichtigung der ihn betreffenden Daten in der Datenbank aufklärt. Die Unterrichtung erfolgt, es sei denn, sie ist nach anderen unionsrechtlichen Vorschriften nicht zulässig oder läuft Zielen der öffentlichen Ordnung oder der öffentlichen Sicherheit zuwider.
- (5) Für den Fall, dass die Parteien nach Abschluss des Kreditvertrags eine Erhöhung des dem Verbraucher gewährten Gesamtkreditbetrags erwägen, stellen die Mitgliedstaaten sicher, dass vor einer signifikanten Erhöhung des Gesamtkreditbetrags die dem Kreditgeber zur Verfügung stehenden Finanzinformationen über den Verbraucher auf den neuesten Stand gebracht werden und die Kreditwürdigkeit des Verbrauchers erneut geprüft wird.
- (6) Dieser Artikel gilt unbeschadet der Richtlinie 95/46/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. Oktober 1995 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten und zum freien Datenverkehr.



## Artikel 16

### *Offenlegungspflicht für Verbraucher*

(1) Die Verbraucher erteilen den Kreditgebern und gegebenenfalls Kreditvermittlern oder benannten Vertretern im Zuge eines Kreditantragsverfahrens vollständige und korrekte Auskünfte über ihre finanzielle Situation und ihre persönlichen wirtschaftlichen Umstände, soweit diese Auskünfte erforderlich sind, um eine ordnungsgemäße Kreditwürdigkeitsprüfung durchzuführen. Die Richtigkeit der Auskünfte sollte, soweit erforderlich, durch entsprechende Nachweise aus unabhängig nachprüfbaren Quellen belegt werden.

(2) In Bezug auf die Informationen, die der Verbraucher beizubringen hat, damit der Kreditgeber eine eingehende Prüfung der Kreditwürdigkeit des Verbrauchers vornehmen und eine Entscheidung über die Gewährung des Kredits treffen kann, stellen die Mitgliedstaaten sicher, dass Kreditgeber in der vorvertraglichen Phase genaue Angaben dazu machen, welche Informationen der Verbraucher beizubringen hat, einschließlich – soweit erforderlich – unabhängig nachprüfbarer Nachweise. Dieses Auskunftersuchen muss verhältnismäßig und auf die Auskünfte beschränkt sein, die erforderlich sind, um eine ordnungsgemäße Kreditwürdigkeitsprüfung durchzuführen. Die Mitgliedstaaten stellen ferner sicher, dass Kreditgeber den genauen Zeitpunkt angeben, bis zu dem die Verbraucher entsprechende Informationen zu liefern haben.

In diesem Zusammenhang weist der Kreditgeber, der Kreditvermittler oder der benannte Vertreter den Verbraucher darauf hin, dass die erforderlichen Auskünfte vollständig und korrekt erteilt werden müssen. Ferner weist der Kreditgeber, der Kreditvermittler oder der benannte Vertreter den Verbraucher darauf hin, dass eine Kreditwürdigkeitsprüfung nicht vorgenommen und der Kredit somit möglicherweise nicht gewährt werden kann, wenn der Verbraucher die angeforderten Informationen nicht bereitstellt. Dieser Hinweis kann in standardisierter Form erfolgen.

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

# Kapitel 6

## Zugang zu Datenbanken

### *Artikel 17*

#### *Zugang zu Datenbanken*

- (1) Jeder Mitgliedstaat stellt sicher, dass alle Kreditgeber aus allen Mitgliedstaaten diskriminierungsfreien Zugang zu den in seinem Hoheitsgebiet zur Bewertung der Kreditwürdigkeit des Verbrauchers verwendeten Datenbanken haben. Zu diesen Datenbanken zählen von privaten Kreditbüros und Kreditauskunfteien betriebene Datenbanken sowie öffentliche Register.
- (2) Dieser Artikel gilt unbeschadet der Richtlinie 95/46/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. Oktober 1995 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten und zum freien Datenverkehr.

# Kapitel 7

## Beratungsdienstleistungen

### *Artikel 18*

#### *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 unterrichtet, 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 Vertrags über die Erbringung von Beratungsdienstleistungen folgende Informationen auf Papier oder einem anderen dauerhaften Datenträger bereitstellt:
- a) die Palette von Kreditverträgen, die sie prüfen werden, damit der Verbraucher verstehen kann, ob die Empfehlung auf der Grundlage der Prüfung der eigenen Produkte des Kreditgebers, des Kreditvermittlers oder ihres benannten Vertreters oder auf der Grundlage der Prüfung einer großen Zahl von auf dem Markt verfügbaren Produkten ergeht;
  - b) gegebenenfalls das vom Verbraucher für die Erbringung der Beratungsdienstleistungen zu zahlende Entgelt.

Die vorstehenden Informationen können dem Verbraucher in Form von zusätzlichen vorvertraglichen Informationen bereitgestellt werden.

- (3) Werden Beratungsdienstleistungen für die Verbraucher erbracht, so stellen die Mitgliedstaaten zusätzlich zu den Anforderungen gemäß den Artikeln 5 und 7 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 und realistische Annahmen bezüglich der Situation des Verbrauchers während der Laufzeit des angebotenen Kreditvertrags stützen;
  - b) die Kreditgeber, die gebundenen Kreditvermittler und die von gebundenen Kreditvermittlern benannten Vertreter eine ausreichende Zahl von Kreditverträgen aus ihrer Produktpalette prüfen und den unter Berücksichtigung der Bedürfnisse, der finanziellen Situation und der persönlichen Umstände des Verbrauchers am besten geeigneten Kreditvertrag oder mehrere geeignete Kreditverträge empfehlen;
  - c) die nicht gebundenen Kreditvermittler und die von nicht gebundenen Kreditvermittlern benannten Vertreter eine ausreichende Zahl von auf dem Markt verfügbaren Kreditverträgen prüfen und den unter Berücksichtigung der Bedürfnisse, der finanziellen Situation und der persönlichen Umstände des Verbrauchers am besten geeigneten Kreditvertrag oder mehrere geeignete Kreditverträge empfehlen.
- (4) Die Mitgliedstaaten können vorsehen, dass Kreditgeber, gebundene Kreditvermittler und von gebundenen Kreditvermittlern benannte Vertreter Beratungsdienstleistungen als Teil des Kreditgewährungsprozesses erbringen müssen. Dabei können die Mitgliedstaaten festlegen, ob und in welcher Höhe Entgelte für die Erbringung von Beratungsdienstleistungen zu zahlen sind.
- (4a) 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.

(5) Die Mitgliedstaaten können die Verwendung der Begriffe "Beratung" und "Berater" oder ähnlicher Begriffe untersagen, wenn die Beratungsdienstleistungen von

i) Kreditgebern,

ii) gebundenen Kreditvermittlern oder

iii) von gebundenen Kreditvermittlern benannten Vertretern erbracht werden.

(6) Die Bestimmungen dieses Artikels berühren nicht die Verpflichtung zur Bereitstellung angemessener Erläuterungen für die Verbraucher gemäß Artikel 13.

# Kapitel 8

## Information und Rechte aus Kreditverträgen

### *Artikel 19*

#### *Vorzeitige Rückzahlung*

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

(2) Die Mitgliedstaaten können die Ausübung des in Absatz 1 genannten Rechts an bestimmte Bedingungen knüpfen. Solche Bedingungen können die zeitliche Begrenzung der Ausübung dieses Rechts, eine je nach Art des Sollzinssatzes unterschiedliche Behandlung oder Beschränkungen hinsichtlich der Umstände, unter denen dieses Recht ausgeübt werden kann, betreffen. Die Mitgliedstaaten können auch vorsehen, dass der Kreditgeber Anspruch auf eine faire und objektiv gerechtfertigte Entschädigung für etwaige Kosten hat, die ihm in unmittelbarem Zusammenhang mit der vorzeitigen Rückzahlung des Kredits entstehen. Fällt die vorzeitige Rückzahlung in einen Zeitraum, für den ein fester Sollzinssatz vereinbart wurde, können die Mitgliedstaaten die Möglichkeit der Ausübung des Rechts auf vorzeitige Rückzahlung in jedem Fall an die Voraussetzung knüpfen, dass aufseiten des Verbrauchers ein besonderes Interesse vorliegt.

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

(3) Beabsichtigt ein Verbraucher, seine Verbindlichkeiten aus einem Kreditvertrag vor Ablauf des Vertrags zu erfüllen, so stellt der Kreditgeber dem Verbraucher unverzüglich nach Eingang des Antrags die für die Prüfung dieser Möglichkeit erforderlichen Informationen auf Papier oder einem anderen dauerhaften Datenträger bereit.

Diese 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. Alle herangezogenen Annahmen müssen realistisch und zu rechtfertigen sein.

#### *Artikel 20*

##### *Angaben zum Sollzinssatz*

(1) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass der Kreditgeber den Verbraucher über eine Änderung des Sollzinssatzes auf Papier oder einem anderen dauerhaften Datenträger informiert, bevor die Änderung wirksam wird. Dabei ist 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 die Folge einer Änderung eines Referenzzinssatzes ist, der neue Referenzzinssatz auf geeigneten Wegen öffentlich zugänglich gemacht wird und die Information über den neuen Referenzzinssatz außerdem in den Geschäftsräumen des Kreditgebers eingesehen werden kann.

# Kapitel 9

## Anforderungen für die Niederlassung und Beaufsichtigung von Kreditvermittlern und benannten Vertretern

### *Artikel 21*

#### *Zulassung von Kreditvermittlern*

- (1) Um die Tätigkeiten gemäß Artikel 3 Buchstabe e ausüben zu können, müssen Kreditvermittler von einer zuständigen Behörde in ihrem Herkunftsmitgliedstaat im Wege eines Verfahrens der Zulassung und/oder Registrierung ordnungsgemäß zugelassen worden sein.
- (2) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass für die Zulassung eines Kreditvermittlers die Erfüllung mindestens der unter den Buchstaben a bis c dargelegten Anforderungen erforderlich ist.
- a) Kreditvermittler schließen eine für die Gebiete, in denen sie ihre Dienste anbieten, geltende Berufshaftpflichtversicherung oder eine andere gleichwertige, die Haftpflicht bei Verletzung beruflicher Sorgfaltspflichten abdeckende Garantie ab. 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 Buchstabe a 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 Buchstabe a, die der Kommission [innerhalb von sechs Monaten nach Annahme des Vorschlags] vorzulegen sind. Die EBA überprüft die technischen Regulierungsstandards erstmals [vier Jahre nach Inkrafttreten der Richtlinie] und danach alle zwei Jahre und arbeitet bei Bedarf Entwürfe technischer Regulierungsstandards zur Änderung der Mindestdeckungssumme der Berufshaftpflichtversicherung oder gleichwertigen Garantie gemäß Absatz 1 Buchstabe a aus, die der Kommission vorzulegen sind.

- b) Eine natürliche Person, die als Kreditvermittler niedergelassen ist, die Mitglieder des Leitungsorgans eines Kreditvermittlers, der als juristische Person niedergelassen ist, oder 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 einzelstaatliches 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, oder natürliche Personen, die gleichwertige Aufgaben für einen Kreditvermittler ausüben, der als juristische Person niedergelassen ist aber nicht über ein Leitungsorgan verfügt, müssen ausreichende Kenntnisse und Kompetenzen im Zusammenhang mit Kreditverträgen besitzen. Der Herkunftsmitgliedstaat legt die ausreichenden Kenntnisse und Kompetenzen im Einklang mit den in Anhang III dargelegten Grundsätzen fest.

(3) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass alle zugelassenen Kreditvermittler und ihre benannten Vertreter, unabhängig davon, ob sie als natürliche oder juristische Personen niedergelassen sind, von einer zuständigen Behörde in ihrem Herkunftsmitgliedstaat in ein Register eingetragen worden sind. Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass das Register der Kreditvermittler und benannten Vertreter laufend aktualisiert wird und online zur Verfügung steht.

Das Register der Kreditvermittler und benannten Vertreter sollte mindestens die folgenden Informationen enthalten:

- i) die Namen der für Vermittlungsgeschäfte verantwortlichen Personen in leitender Position. Die Mitgliedstaaten können auch die Registrierung aller natürlichen Personen vorschreiben, die in einem im Bereich Kreditvermittlung tätigen Unternehmen direkten Kundenkontakt haben;
- ii) in welchen Mitgliedstaaten die betreffenden Kreditvermittler im Rahmen der Niederlassungsfreiheit oder der Dienstleistungsfreiheit und im Einklang mit Artikel 22 ihre Tätigkeit ausüben;
- iii) ob der Kreditvermittler gebunden ist oder nicht.

Mitgliedstaaten, die beschließen, die Option gemäß Artikel 21a 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 21b 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.

- (4) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass
- i) jeder Kreditvermittler, der eine juristische Person ist, seine Hauptverwaltung im selben Mitgliedstaat hat wie seinen Sitz,
  - ii) 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.
- (5) Die Mitgliedstaaten sorgen für die Einrichtung einer zentralen Auskunftsstelle, die einen schnellen und leichten Zugang der Öffentlichkeit zu Informationen aus dem nationalen Register ermöglicht, welche auf elektronischem Wege erstellt und ständig auf dem neuesten Stand gehalten werden. Diese Auskunftsstelle stellt ferner nähere Angaben zu den zuständigen Behörden der einzelnen Mitgliedstaaten bereit.
- (6) Die Herkunftsmitgliedstaaten stellen sicher, dass alle zugelassenen Kreditvermittler und benannten Vertreter die in Absatz 2 genannten Bedingungen dauerhaft erfüllen. Dieser Absatz berührt nicht die Bestimmungen der Artikel 21a und 21b.
- (7) Die Mitgliedstaaten können auf die Anwendung dieses Artikels auf Personen, die die in Artikel 3 Buchstabe e dargelegten Tätigkeiten ausüben, verzichten, wenn die Dienstleistungen nur gelegentlich im Rahmen einer beruflichen Tätigkeit erbracht werden und diese Tätigkeit durch Rechts- oder Verwaltungsvorschriften oder Standesregeln geregelt ist, die die Erbringung dieser Dienstleistung nicht ausschließen.
- (8) Absatz 1 gilt weder für Kreditinstitute, die eine Zulassung gemäß Artikel 4 Absatz 2 der Richtlinie 2006/48/EG besitzen, noch für andere Finanzinstitute, die nach nationalem Recht einer gleichwertigen Zulassungs- und Aufsichtsregelung unterliegen.

## *Artikel 21a*

### *An nur einen Kreditgeber gebundene Kreditvermittler*

(1) Unbeschadet des Artikels 21 Absatz 1 können die Mitgliedstaaten erlauben, dass die Kreditvermittler im Sinne des Artikels 3 Buchstabe f Ziffer i von den zuständigen Behörden über das Kreditinstitut, in dessen Namen der gebundene Kreditvermittler ausschließlich handelt, zugelassen werden.

In diesen Fällen verlangen die Mitgliedstaaten, dass der Kreditgeber dafür Sorge trägt, dass die Kreditvermittler im Sinne des Artikels 3 Buchstabe f Ziffer i mindestens die in Artikel 21 Absatz 2 Buchstaben a bis c dargelegten Anforderungen erfüllen. Der Herkunftsmitgliedstaat kann jedoch vorsehen, dass bei Kreditvermittlern im Sinne des Artikels 3 Buchstabe f Ziffer i die Berufshaftpflichtversicherung oder gleichwertige Garantie von dem Kreditgeber gestellt wird, für den der gebundene Kreditvermittler zu handeln befugt ist.

(2) Unbeschadet des Artikels 24 dieser Richtlinie verlangen die Mitgliedstaaten, dass die Kreditgeber die Tätigkeiten von Kreditvermittlern, die an nur einen Kreditgeber gebunden sind, überwachen, um sicherzustellen, dass sie die Anforderungen dieser Richtlinie dauerhaft erfüllen. Insbesondere ist der Kreditgeber verantwortlich für die Überwachung der Einhaltung der Anforderungen an die Kenntnisse und Kompetenzen des gebundenen Kreditvermittlers und seines Personals.

## *Artikel 21b*

### *Benannte Vertreter*

(1) Die Mitgliedstaaten können entscheiden, dass Kreditvermittler benannte Vertreter benennen dürfen.

Hat der Kreditvermittler einen benannten Vertreter benannt, und ist er an nur einen Kreditgeber im Sinne des Artikels 3 Buchstabe f Ziffer i gebunden, so haftet der Kreditgeber unbeschränkt und vorbehaltlos für jedes Handeln oder Unterlassen des benannten Vertreters, der im Namen des Kreditvermittlers handelt.

(2) Die Mitgliedstaaten verlangen, dass der Kreditvermittler dafür Sorge trägt, dass der benannte Vertreter mindestens die in Artikel 21 Absatz 2 Buchstaben a bis c dargelegten Anforderungen erfüllt. Der Herkunftsmitgliedstaat kann jedoch vorsehen, dass die Berufshaftpflichtversicherung oder gleichwertige Garantie von einem Kreditvermittler gestellt wird, für den der benannte Vertreter zu handeln befugt ist.

(3) Unbeschadet des Artikels 24 dieser Richtlinie verlangen die Mitgliedstaaten, dass die Kreditvermittler die Tätigkeiten ihrer benannten Vertreter überwachen, um sicherzustellen, dass die Anforderungen dieser Richtlinie uneingeschränkt erfüllt werden. Insbesondere sind die Kreditvermittler verantwortlich für die Überwachung der Einhaltung der Anforderungen an die Kenntnisse und Kompetenzen der benannten Vertreter und ihres Personals.

## *Artikel 22*

### *Niederlassungsfreiheit und Dienstleistungsfreiheit für Kreditvermittler*

(1) Die Zulassung eines Kreditvermittlers durch die zuständige Behörde seines Herkunftsmitgliedstaats gemäß Artikel 21 Absatz 1 für die Ausübung aller oder einiger der in Artikel 3 Buchstabe e genannten Tätigkeiten gilt für das gesamte Gebiet der Union, ohne dass eine weitere Zulassung durch die zuständigen Behörden der Aufnahmemitgliedstaaten für die Erbringung dieser Dienstleistungen erforderlich ist, sofern die Zulassung sich auf die Tätigkeiten erstreckt, die der Kreditvermittler in den Aufnahmemitgliedstaaten ausüben beabsichtigt. Kreditvermittler dürfen ihre Dienstleistungen jedoch nicht im Zusammenhang mit Kreditverträgen erbringen, die den Verbrauchern von einem Nichtkreditinstitut in einem Mitgliedstaat angeboten werden, in dem diese Nichtkreditinstitute nicht zugelassen sind.

(1a) Benannte Vertreter, die in Mitgliedstaaten benannt sind, die die Option gemäß Artikel 21b in Anspruch nehmen, dürfen einige oder alle der in Artikel 3 Buchstabe e genannten Tätigkeiten nicht in Mitgliedstaaten ausüben, in denen diese benannten Vertreter nicht zugelassen sind.

(2) 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.

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. Sie unterrichten ferner die zuständigen Behörden der betreffenden Aufnahmemitgliedstaaten über den oder die Kreditgeber, an den oder die der Kreditvermittler gebunden ist, und darüber, ob der Kreditgeber unbeschränkt und vorbehaltlos für das Handeln des Kreditvermittlers haftet. 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.

(3) Bevor die Zweigniederlassung eines Kreditvermittlers ihre Tätigkeit aufnimmt oder innerhalb von zwei Monaten nach Eingang der in Absatz 2 genannten Informationen, treffen die zuständigen Behörden des Aufnahmemitgliedstaats die Vorbereitungen für die Beaufsichtigung des Kreditvermittlers gemäß Artikel 24, 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.

## Artikel 23

### *Entzug der Zulassung von Kreditvermittlern*

- (1) Die zuständige Behörde des Herkunftsmitgliedstaats kann die Zulassung, die einem Kreditvermittler gemäß Artikel 21 erteilt wurde, entziehen, wenn dieser Kreditvermittler
- a) ausdrücklich auf die Zulassung verzichtet oder die in Artikel 3 Buchstabe e genannten Dienstleistungen in den sechs vorhergehenden Monaten nicht 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 entfernt werden.

## Artikel 24

### *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.

Die Herkunftsmitgliedstaaten können vorsehen, dass

- i) 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 Artikel 4 Absatz 2 der Richtlinie 2006/48/EG besitzt, oder ein anderes Finanzinstitut, das nach nationalem Recht einer gleichwertigen Zulassungs- und Aufsichtsregelung unterliegt, handelt. Erbringt der gebundene Kreditvermittler Dienstleistungen in einem anderen Mitgliedstaat als dem Herkunftsmitgliedstaat, so unterliegt er der unmittelbaren Aufsicht durch die zuständige Behörde;
- ii) benannte Vertreter gemäß Artikel 21b unmittelbar oder als Teil der Aufsicht des Kreditvermittlers, in dessen Namen sie tätig sind, beaufsichtigt werden.

(2) Den zuständigen Behörden des Mitgliedstaats bzw. der Mitgliedstaaten, in dem bzw. denen ein Kreditvermittler eine Zweigniederlassung hat, obliegt es zu gewährleisten, dass der Kreditvermittler bei Erbringung seiner Dienstleistungen in ihrem Hoheitsgebiet den Verpflichtungen nach den Artikeln 5 Absatz 1, 6 bis 13, 18 und 30 sowie den im Einklang damit erlassenen Maßnahmen 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 der Bestimmungen der Artikel 5 Absatz 1, 6 bis 13, 18 und 30 dieser Richtlinie in diesem Staat erlassen wurden, so fordern die Behörden den betreffenden Kreditvermittler auf, die vorschriftswidrige Situation zu beenden.



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

Verletzt der Kreditvermittler trotz der von dem Aufnahmemitgliedstaat getroffenen Maßnahmen weiter die in Unterabsatz 1 genannten Rechts- oder Verwaltungsvorschriften des Aufnahmemitgliedstaats, so kann dieser nach Unterrichtung der zuständigen Behörden des Herkunftsmitgliedstaats geeignete Maßnahmen ergreifen, um weitere Verstöße zu verhindern oder zu ahnden; soweit erforderlich, kann er dem Kreditvermittler auch neue Geschäfte in seinem Hoheitsgebiet untersagen. Die Kommission wird von diesen Maßnahmen unverzüglich in Kenntnis gesetzt.

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. 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 den zuständigen Behörden des Herkunftsmitgliedstaats zu ermöglichen, die Einhaltung der Verpflichtungen gemäß Artikel 5 Absatz 2 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.

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 wird 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) Jeder Mitgliedstaat sieht vor, 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 dem Unionsrecht im Zusammenhang mit Bereichen, die nicht durch diese Richtlinie geregelt werden.

## Kapitel 10

### Zulassung und Beaufsichtigung von Nichtkreditinstituten

#### *Artikel 25*

#### *Zulassung und Beaufsichtigung von Nichtkreditinstituten*

Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass Nichtkreditinstitute gemäß Artikel 3 Buchstabe i einem angemessenen Zulassungsverfahren unterzogen werden, einschließlich der – aber nicht beschränkt auf die – Eintragung in ein Register sowie Beaufsichtigung durch eine zuständige Behörde im Sinne des Artikels 4.

# Kapitel 11

## Zusammenarbeit zwischen den zuständigen Behörden verschiedener Mitgliedstaaten

### *Artikel 26*

#### *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.

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

Zur Erleichterung und Beschleunigung der Zusammenarbeit und insbesondere des Informationsaustauschs benennen die Mitgliedstaaten für die Zwecke dieser Richtlinie eine einzige zuständige Behörde als Kontaktstelle. 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 notwendigen 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 4 benannten zuständigen Behörden erforderlichen Informationen, die in den Bestimmungen zur Durchführung der Richtlinie genannt 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 welchem Fall sie nur für die Zwecke, für die die Zustimmung erteilt wurde, ausgetauscht werden dürfen.

Die als Kontaktstelle benannte zuständige Behörde darf die empfangenen Informationen an die in Artikel 4 genannten Behörden weiterleiten; außer in gebührend begründeten Fällen darf sie 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. In diesem Fall unterrichtet die betreffende Kontaktstelle unverzüglich die Kontaktstelle, von der die Information stammt.

- (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 Information die Souveränität, die Sicherheit oder die öffentliche Ordnung des ersuchten Staates 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.

#### *Artikel 27*

#### *Beilegung von Meinungsverschiedenheiten zwischen zuständigen Behörden in grenzübergreifenden Fällen*

- (1) Die zuständigen Behörden arbeiten für die Zwecke dieser Richtlinie mit der EBA zusammen.
- (2) Wurde ein Ersuchen um Zusammenarbeit, insbesondere ein Informationsaustausch, 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. In solchen Fällen kann die EBA im Rahmen der ihr durch den genannten Artikel übertragenen Befugnisse tätig werden.

## Kapitel 12

### Schlussbestimmungen

#### *Artikel 29*

#### *Sanktionen*

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

Die Mitgliedstaaten können ihre bestehenden nationalen Sanktionen aufrechterhalten, die gegen die Verbraucher bei Verstoß gegen die einzelstaatlichen Vorschriften zur Anwendung dieser Richtlinie gemäß Artikel 16 Absatz 1 zu verhängen sind.

(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.

#### *Artikel 30*

#### *Streitbeilegungsmechanismen*

(1) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass geeignete und wirksame Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren bestehen zur außergerichtlichen Beilegung von Streitigkeiten über die aus dieser Richtlinie erwachsenden Rechte und Pflichten zwischen Kreditgebern und Verbrauchern und zwischen Kreditvermittlern oder benannten Vertretern und Verbrauchern, gegebenenfalls unter Inanspruchnahme bereits bestehender Einrichtungen. Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass alle Kreditgeber, Kreditvermittler und benannten Vertreter in die Verfahren zur außergerichtlichen Beilegung von Streitigkeiten einbezogen werden.

(2) Die Mitgliedstaaten stellen sicher die Zusammenarbeit jener Stellen auch bei der Beilegung grenzübergreifender Streitigkeiten über von dieser Richtlinie erfasste Kreditverträge.

### *Artikel 31*

#### *Ausübung der Befugnisübertragung*

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

(2) Die Befugnisübertragung gemäß Artikel 14 Absatz 6 und Artikel 21 Absatz 1 Buchstabe a ist unbefristet und gilt ab dem Inkrafttreten dieser Richtlinie.

(3) Die in Artikel 14 Absatz 6 und Artikel 21 Absatz 1 Buchstabe a genannte Befugnisübertragung kann vom Europäischen Parlament oder vom Rat jederzeit widerrufen werden. Der Beschluss über den Widerruf beendet die Übertragung der darin genannten Befugnisse. Er wird am Tag nach seiner Veröffentlichung im *Amtsblatt der Europäischen Union* oder zu einem im Beschluss über den Widerruf angegebenen späteren Zeitpunkt wirksam. Die 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) Ein nach Artikel 14 Absatz 6 und Artikel 21 Absatz 1 Buchstabe a erlassener delegierter Rechtsakt tritt nur dann in Kraft, wenn weder das Europäische Parlament noch der Rat binnen zwei 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 erheben werden. Auf Initiative des Europäischen Parlaments oder des Rates wird diese Frist um einen Monat verlängert.

## *Artikel 32*

### *Unabdingbarkeit dieser Richtlinie*

- (1) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass
- a) Verbraucher auf die Rechte, die ihnen mit den einzelstaatlichen Vorschriften eingeräumt werden, die zur Anwendung dieser Richtlinie erlassen wurden oder dieser Richtlinie entsprechen, nicht verzichten können;
  - b) die Vorschriften, die sie gemäß dieser Richtlinie verabschieden, nicht durch eine besondere Gestaltung der Verträge umgangen werden können, insbesondere durch die Einbeziehung von Kreditverträgen, die in den Geltungsbereich dieser Richtlinie fallen, in Kreditverträge, deren Eigenart oder Zweck es erlauben würde, sie der Anwendung dieser Bestimmungen zu entziehen.

## *Artikel 33*

### *Grad der Harmonisierung*

Diese Richtlinie hindert die Mitgliedstaaten nicht daran, strengere Bestimmungen zum Zweck des Verbraucherschutzes beizubehalten oder zu erlassen, sofern diese Bestimmungen mit ihren Pflichten nach dem Unionsrecht und nach dieser Richtlinie übereinstimmen.

## *Artikel 34*

### *Umsetzung*

- (1) Die Mitgliedstaaten erlassen und veröffentlichen bis spätestens zwei Jahre nach Inkrafttreten die Rechts- und Verwaltungsvorschriften, die erforderlich sind, um dieser Richtlinie nachzukommen.

Die Mitgliedstaaten wenden diese Vorschriften ab zwei Jahre nach Inkrafttreten an.

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



(2) Diese Richtlinie gilt nicht für die am Tag des Inkrafttretens der einzelstaatlichen Durchführungsmaßnahmen bereits laufenden Kreditverträge.

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

#### *Artikel 34a*

#### *Übergangsbestimmungen*

(1) Kreditvermittler, die bereits vor Inkrafttreten dieser Richtlinie die in Artikel 3 Buchstabe e genannten Tätigkeiten ausüben, ergreifen alle erforderlichen Maßnahmen, um den aufgrund von Artikel 21 erlassenen einzelstaatlichen Durchführungsrechtsakten nachzukommen. Wurden Kreditvermittler nicht bereits gemäß den in den einzelstaatlichen Rechtsvorschriften zur Anwendung der Standards dieser Richtlinie festgelegten Standards zugelassen, so stellen die Mitgliedstaaten sicher, dass die Kreditvermittler spätestens drei Jahre nach Inkrafttreten dieser Richtlinie im Einklang mit Artikel 21 stehen; während dieser Zeit dürfen sie die in Artikel 3 Buchstabe e genannten Tätigkeiten in ihrem Herkunftsmitgliedstaat weiter ausüben.

(2) Kreditgeber und Kreditvermittler oder benannte Vertreter, die Tätigkeiten im Sinne dieser Richtlinie vor ihrem Inkrafttreten ausüben, ergreifen alle erforderlichen Maßnahmen, um spätestens drei Jahre nach Inkrafttreten dieser Richtlinie den aufgrund von Artikel 7 erlassenen einzelstaatlichen Durchführungsrechtsakten nachzukommen.

#### *Artikel 35*

#### *Überprüfungsklausel*

(1) Fünf Jahre nach ihrem Inkrafttreten nimmt die Kommission eine Überprüfung dieser Richtlinie vor. Im Rahmen dieser Überprüfung werden Wirksamkeit und Zweckmäßigkeit der Vorschriften für Verbraucher und Binnenmarkt bewertet.

Die Überprüfung umfasst Folgendes:

a) Bewertung der Zufriedenheit der Verbraucher mit dem ESIS;

- b) Analyse anderer vorvertraglicher Informationen;
  - c) Analyse der grenzüberschreitenden Geschäfte von Kreditvermittlern und Kreditgebern;
  - d) Analyse der Entwicklung des Markts für Nichtkreditinstitute, die Immobilienkreditverträge anbieten;
  - e) Bewertung der Notwendigkeit weiterer Maßnahmen, einschließlich der Einführung einer Art "Pass" für Nichtkreditinstitute, die Immobilienkreditverträge anbieten;
  - f) Prüfung der Notwendigkeit, Rechte und Pflichten in Bezug auf die nachvertragliche Phase von Kreditverträgen festzulegen.
- (2) Drei Jahre nach ihrem Inkrafttreten nimmt die Kommission eine Überprüfung dieser Richtlinie vor, um zu prüfen, ob der Geltungsbereich dieser Richtlinie auf die gemäß Artikel 2 Absatz 2 Buchstaben d und e aus dem Geltungsbereich ausgenommenen Kreditverträge ausgedehnt werden sollte.

*Artikel 37*

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

*Artikel 38*

Diese Richtlinie ist gemäß den Verträgen an die Mitgliedstaaten gerichtet.

Geschehen zu Brüssel am

*Im Namen des Europäischen Parlaments*      *Im Namen des Rates*

*Der Präsident*

*Der Präsident*

## Anhang I

### Berechnung des effektiven Jahreszinses

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

Die nachstehende Gleichung zur Ermittlung des effektiven Jahreszinses drückt auf jährlicher Basis die rechnerische Gleichheit zwischen der Summe der Gegenwartswerte der in Anspruch genommenen Kredit-Auszahlungsbeträge einerseits und der Summe der Gegenwartswerte der Rückzahlungen (Tilgung und 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  $t_1 = 0$ ;
- $m'$  die laufende Nummer der letzten Tilgungs- oder Kostenzahlung;
- l die laufende Nummer einer Tilgungs- oder Kostenzahlung;
- $D_l$  der Betrag einer Tilgungs- oder Kostenzahlung;
- $s_l$  der in Jahren oder Jahresbruchteilen ausgedrückte Zeitraum zwischen dem Zeitpunkt der Inanspruchnahme des ersten Kredit-Auszahlungsbetrags und dem Zeitpunkt jeder einzelnen Tilgungs- oder Kostenzahlung.

Anmerkungen:

- a) Die von beiden Seiten zu unterschiedlichen Zeitpunkten gezahlten Beträge sind nicht notwendigerweise gleich groß und werden nicht notwendigerweise in gleichen Zeitabständen entrichtet.
- b) Anfangszeitpunkt ist der Tag der Auszahlung des ersten Kreditbetrags.
- c) Der Zeitraum zwischen diesen Zeitpunkten wird in Jahren oder Jahresbruchteilen ausgedrückt. Zugrunde gelegt werden für 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 eine Dezimalstelle genau angegeben. Ist die Ziffer der darauf folgenden Dezimalstelle größer als oder gleich 5, so erhöht sich die Ziffer der ersten Dezimalstelle um den Wert 1.

- e) Mathematisch darstellen lässt sich diese Gleichung durch eine einzige Summation unter Verwendung des Faktors "Ströme" ( $A_k$ ), die entweder positiv oder negativ sind, je nachdem, ob sie für Auszahlungen oder für Rückzahlungen innerhalb der Perioden 1 bis  $n$ , 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) 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.
- c) 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.
- 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 Zinssatz 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.
- f) Wurde noch keine Kreditobergrenze vereinbart, so wird eine Obergrenze in Höhe von 160 000 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 Anteilskapitalbeteiligung, 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 zwölf 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
  - i) 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 Verbindlichkeit oder Garantie ist; oder
    - b) bei einem Roll-over-Kreditvertrag am Ende der ersten Zinsperiode vor der Erneuerung der Vereinbarung.
- m) Bei Kreditverträgen mit Anteilskapitalbeteiligung 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**  
**Europäisches standardisiertes Merkblatt (ESIS)**

TEIL A

Das folgende Muster ist im selben Wortlaut in das ESIS zu übernehmen. Text in eckigen Klammern ist durch die entsprechende Angabe zu ersetzen. Hinweise für den Kreditgeber oder gegebenenfalls den Kreditvermittler zum Ausfüllen des ESIS 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 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 anwendbaren Warnhinweise sind optisch hervorzuheben.

**ESIS-Muster**

<i>(Vorbemerkungen)</i>
Dieses Dokument wurde am [Datum] für [Name und Anschrift des Verbrauchers] zu Informationszwecken erstellt. Das Dokument wurde auf der Basis der bereits von Ihnen gemachten Angaben sowie der aktuellen Bedingungen am Finanzmarkt erstellt. Die unten genannten Kreditkonditionen ( <i>falls zutreffend</i> ) mit Ausnahme des Zinssatzes und anderer Kosten bleiben bis zum [Gültigkeitsdatum] unverändert. <i>(falls zutreffend)</i> Danach können sie sich je nach Marktbedingungen ändern. <i>(falls zutreffend)</i> Die Ausfertigung dieses Dokuments begründet für uns keinerlei Verpflichtung zur Gewährung eines Kredits. Sie haben das Recht, auf Verlangen eine kostenlose Kopie des Kreditvertragsentwurfs zu erhalten. Diese Bestimmung gilt nicht, wenn der Kreditgeber zum Zeitpunkt der Beantragung nicht zum Abschluss eines Kreditvertrags mit Ihnen bereit ist.

1. Kreditgeber
[Name] [Anschrift] [Telefon] [Faxnummer] [E-Mail] [Internet-Adresse] [Handelsregisternummer] Kontaktperson: [vollständige Angaben zur Kontaktperson]
<i>(falls zutreffend)</i> 2. Kreditvermittler
[Name] [Anschrift] [Telefon] [Faxnummer] [E-Mail] [Internet-Adresse] [Handelsregisternummer] Kontaktperson: [vollständige Angaben zur Kontaktperson]
3. Hauptmerkmale des Kredits
Kreditbetrag und Währung: [Wert] [Währung] <i>(falls zutreffend)</i> Dieser Kredit lautet nicht auf [Landeswährung des Kreditnehmers] Laufzeit des Kredits: [Laufzeit] [Kreditart] [Art des anwendbaren Zinssatzes] Zurückzuzahlender Gesamtbetrag: Dies bedeutet, dass Sie [Betrag] je geliehene(n) [Währungseinheit] zurückzuzahlen haben. <i>(falls zutreffend)</i> [Beleihungsgrenze (maximale Höhe des Kredits im Verhältnis zum Wert der Immobilie)] <i>(falls zutreffend)</i> [geschätzter Wert der Immobilie] <i>(falls zutreffend)</i> [Sicherheit]

4. Gesamtkosten des Kredits
<p>Der effektive Jahreszins entspricht den Gesamtkosten des Kredits, ausgedrückt als jährlicher Prozentsatz. Der effektive Jahreszins erleichtert den Vergleich verschiedener Angebote. Der für Ihren Kredit geltende effektive Jahreszins beträgt [effektiver Jahreszins]. Er setzt sich zusammen aus:</p> <p>Zinssatz: [Wert in Prozent oder, falls zutreffend, Angabe eines Referenzzinssatzes und Prozentwerts der Zinsmarge des Kreditgebers]</p> <p>[sonstige Komponenten des effektiven Jahreszinses]</p> <p>Einmalige Kosten:</p> <p>Regelmäßig anfallende Kosten:</p> <p><i>(falls zutreffend)</i> Die folgenden Kosten sind dem Kreditgeber nicht bekannt und sind daher im effektiven Jahreszins nicht enthalten: [Kosten]</p> <p><i>(falls zutreffend)</i> Darüber hinaus haben Sie weitere Kosten und Gebühren zu zahlen [z.B. Notargebühren]. <i>(falls zutreffend)</i> Unter Umständen können Sie steuerliche Abzüge geltend machen. Bitte vergewissern Sie sich, dass Sie alle im Zusammenhang mit dem Kredit anfallenden Kosten und Gebühren bedacht haben.</p>
5. Häufigkeit und Anzahl der Ratenzahlungen
<p>Häufigkeit der Ratenzahlungen: [Zahlungsintervall]</p> <p>Anzahl der Zahlungen: [Anzahl]</p>
6. Höhe der einzelnen Raten
<p>[Betrag] [Währung]</p> <p>Ihre Einkommenssituation kann sich ändern. Bitte vergewissern Sie sich, dass Ihnen die Folgen eines niedrigeren Einkommens für die Ratenzahlung bewusst gemacht worden sind.</p> <p><i>(falls zutreffend)</i> Bei dem gewährten Kredit handelt es sich um einen endfälligen Kredit. Das bedeutet, dass Sie während der Laufzeit ausreichend Kapital aufbauen müssen, um den geliehenen Betrag bei Fälligkeit zurückzuzahlen.</p> <p><i>(falls zutreffend)</i> Der Zinssatz des Kredits ist nicht für die gesamte Laufzeit festgeschrieben. Das bedeutet, dass die Höhe Ihrer Raten in Abhängigkeit vom Zinssatz steigen oder sinken kann.</p> <p><i>(falls zutreffend)</i> Bei der Umrechnung Ihrer in [Kreditwährung] geleisteten Rückzahlungen in [Landeswährung des Kreditnehmers] wird der von [Name der den Wechselkurs veröffentlichenden Einrichtung] am [Datum] veröffentlichte Wechselkurs zugrunde gelegt.</p> <p><i>(falls zutreffend)</i> Dieser Kredit lautet nicht auf [Landeswährung des Kreditnehmers]. Beachten Sie bitte, dass sich die Höhe des Betrags in [Landeswährung des Kreditnehmers], den Sie pro Rate zu zahlen haben, in Abhängigkeit vom Wechselkurs [Kreditwährung/Landeswährung des Kreditnehmers] verändern kann.</p>

7. Zusätzliche Auflagen
<p>Der Kreditnehmer muss folgende Auflagen erfüllen, um in den Genuss der im vorliegenden Dokument genannten Kreditkonditionen zu kommen.</p> <p>[Auflagen]</p> <p><i>(falls zutreffend)</i> Beachten Sie bitte die möglichen Konsequenzen einer späteren Stornierung der mit dem Kredit verbundenen Nebenleistungen.</p> <p>[Konsequenzen]</p>
8. Vorzeitige Rückzahlung
<p>Sie können den Kredit ganz oder teilweise vorzeitig zurückzahlen.</p> <p><i>(falls zutreffend)</i> [Bedingungen]</p> <p><i>(falls zutreffend)</i> Ablösungsgebühren:</p> <p><i>(falls zutreffend)</i> Sollten Sie beschließen, den Kredit vorzeitig zurückzuzahlen, setzen Sie sich bitte mit uns in Verbindung, um die genaue Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung zum betreffenden Zeitpunkt in Erfahrung zu bringen.</p>
<i>(falls zutreffend)</i> 9. Sonstige Rechte des Kreditnehmers
<p><i>(falls zutreffend)</i> Während eines Zeitraums von [Dauer der Widerrufsfrist] ab [Beginn der Abruffrist] kann der Kreditnehmer von seinem Widerrufsrecht Gebrauch machen.</p> <p><i>(falls zutreffend)</i> Sollten Sie beschließen, von Ihrem Recht auf Widerruf [des Kreditvertrags] Gebrauch zu machen, so prüfen Sie bitte, ob Sie durch Ihre anderen, in Abschnitt 7 genannten Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Kredit [einschließlich der hierzu abgeschlossenen Nebenverträge] weiter gebunden bleiben.</p> <p><i>(falls zutreffend)</i> Sobald Sie den Kreditvertrag vom Kreditgeber erhalten haben, können Sie diesen innerhalb von [Zeitraum der Bedenkzeit] annehmen.</p> <p><i>(falls zutreffend)</i> Die Angaben, die in dem Ihnen durch den Kreditgeber übermittelten Kreditvertrag enthalten sind, bleiben bis zum [Dauer der Gültigkeit des Angebots] wirksam.</p> <p><i>(falls zutreffend)</i> [Sonstige wichtige rechtliche Aspekte im Zusammenhang mit dem Abschluss des Kreditvertrags]</p>

10. Internes Beschwerdeverfahren
[Bezeichnung der zuständigen Stelle] [Anschrift] [Telefon] [E-Mail] Kontaktperson: [Kontaktangaben] <i>(falls zutreffend)</i> Maximale Frist für die Bearbeitung der Beschwerde durch den Kreditgeber: [Zeitraum]
11. Externe Beschwerdestelle(n)
Im Fall von Meinungsverschiedenheiten mit dem Kreditgeber, die nicht beigelegt werden können, kann der Kreditnehmer Beschwerde einlegen bei: [Bezeichnung der Beschwerdestelle(n)] [Anschrift] [Telefon] [E-Mail] [Internet-Adresse]
12. Nichteinhaltung der aus dem Kreditvertrag erwachsenden Verpflichtungen: Konsequenzen für den Kreditnehmer
[Arten eines Verstoßes gegen die Verpflichtungen] [finanzielle und/oder rechtliche Folgen] Sollten Sie Schwierigkeiten haben, die [Zahlungsintervall] Zahlungen zu leisten, sollten Sie so schnell wie möglich Kontakt zu uns aufnehmen, damit nach möglichen Lösungen gesucht werden kann. <i>(falls zutreffend)</i> Kommen Sie Ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nach, kann Ihre Immobilie als letztes Mittel zwangsversteigert werden.
<i>(falls zutreffend)</i> 13. Zusätzliche Informationen beim Fernabsatz
<i>(falls zutreffend)</i> Das Recht, das der Kreditgeber der Aufnahme von Beziehungen zu Ihnen vor Abschluss des Kreditvertrags zugrunde legt, ist [anwendbares Recht]. 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.
14. Aufsichtsbehörde
Die Aufsicht über diesen Kreditgeber obliegt: [Bezeichnung, Anschrift und Internet-Adresse der Aufsichtsbehörde] <i>(falls zutreffend)</i> Die Aufsicht über diesen Kreditvermittler obliegt: [Bezeichnung, Anschrift und Internet-Adresse der Aufsichtsbehörde]

*(falls zutreffend)* 15. Beispiel eines Tilgungsplans

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

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

[Kreditbetrag und Währung]

[Laufzeit des Kredits]

[Zinssatz]

[Tabelle]

*(falls zutreffend)* [Hinweis auf die Variabilität der Ratenzahlungen]

## TEIL B

### Hinweise zum Ausfüllen des ESIS

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

#### *Abschnitt "Vorbemerkungen"*

- (1) Grundsätzlich sollte das Gültigkeitsdatum optisch angemessen hervorgehoben werden. Für die Zwecke dieses Abschnitts bezeichnet der Begriff "Gültigkeitsdatum" den Zeitraum, innerhalb dessen die im ESIS enthaltenen Angaben, etwa der Zinssatz, unverändert bleiben und zur Anwendung kommen werden, falls der Kreditgeber beschließt, den Kredit innerhalb dieser Frist zu bewilligen. Hängt die Festlegung des anwendbaren Zinssatzes und anderer Kosten vom Ergebnis des Verkaufs zugrunde liegender Wertpapiere ab, so können die Zinsen und andere Kosten gegebenenfalls von diesen Angaben abweichen. Ausschließlich unter diesen Umständen sollte auf die Tatsache, dass sich der Zinssatz und andere Kosten nach dem Gültigkeitsdatum der im ESIS genannten Kreditkonditionen ändern können, mit folgender Angabe hingewiesen werden: "mit Ausnahme des Zinssatzes und anderer Kosten".
- (2) Hat der Verbraucher nach einzelstaatlichem Recht eine Bedenkzeit, so ist dies ausdrücklich anzugeben.

#### *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, Internet-Adresse und Kontaktperson sind fakultativ.
- (3) Wird der Kreditvertrag im Rahmen eines Fernabsatzgeschäfts angeboten, muss der Kreditgeber im Einklang mit Artikel 3 der Richtlinie 2002/65/EG gegebenenfalls Namen und Anschrift seines Vertreters in dem Mitgliedstaat, in dem der Verbraucher seinen Wohnsitz hat, angeben. Die Angabe von Telefonnummer, E-Mail-Adresse und Internet-Adresse des Vertreters des Kreditgebers ist fakultativ.



- (4) Der Kreditgeber muss die Bezeichnung des Handelsregisters, in das er eingetragen ist, sowie die Handelsregisternummer oder eine gleichwertige in diesem Register verwendete Kennung angeben.
- (5) Der Kreditgeber teilt dem Verbraucher mit, ob und gegebenenfalls auf welcher Grundlage Beratungsdienstleistungen erbracht werden.

#### *Abschnitt "2. Kreditvermittler" (1)*

- (1) Name, Telefonnummer und Anschrift des Kreditvermittlers müssen die Kontaktdaten sein, die der Verbraucher im künftigen Schriftwechsel verwenden kann.
- (2) Angaben zu E-Mail-Adresse, Faxnummer, Internet-Adresse und Kontaktperson sind fakultativ.
- (3) Der Kreditvermittler muss die Bezeichnung des Handelsregisters, in das er eingetragen ist, sowie die Handelsregisternummer oder eine gleichwertige in diesem Register verwendete Kennung angeben.
- (4) Der Kreditvermittler teilt dem Verbraucher mit, ob gegebenenfalls und auf welcher Grundlage Beratungsdienstleistungen erbracht werden.

#### *Abschnitt "3. Hauptmerkmale des Kredits"*

- (1) In diesem Abschnitt sind die Hauptmerkmale des Kredits einschließlich der potenziellen Risiken, die mit dem Zinssatz und der Amortisationsstruktur verbunden sind, klar darzulegen.
- (2) 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.

- (3) Die Art des Kredits ist genau anzugeben (z.B. Hypothekenkredit, wohnungswirtschaftlicher Kredit, gesicherte Kreditkarte etc.). 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.
- (4) Dienen bei einem Kredit vom Verbraucher geleistete Zahlungen nicht der unmittelbaren Tilgung seiner Schuld im Verhältnis zum Gesamtkreditbetrag, sondern der Bildung von Kapital innerhalb der Zeiträume und zu den Bedingungen, die im Kreditvertrag oder in einem Zusatzvertrag zum Kreditvertrag vorgesehen sind, so ist klar und deutlich anzugeben, dass der Kreditvertrag oder der Zusatzvertrag keine Garantie für die Rückzahlung des aufgrund des Kreditvertrags in Anspruch genommenen Gesamtkreditbetrags vorsieht, es sei denn, eine solche Garantie wird gegeben.
- (5) In diesem Abschnitt ist auch anzugeben, ob der Sollzinssatz fest oder variabel ist, sowie gegebenenfalls die Zeiträume, für die er festgeschrieben ist, wie häufig er in der Folge überprüft wird und inwieweit die Variabilität des Zinssatzes nach oben oder nach unten hin begrenzt ist. Die Formel für die Überprüfung des Sollzinssatzes und seiner einzelnen Bestandteile (z.B. Referenzzinssatz, Zinsmarge) ist zu erläutern. Der Kreditgeber hat ferner anzugeben, etwa mittels der Internet-Adresse, wo weitere Informationen zu den in der Formel zugrunde gelegten Indizes oder Zinssätzen zu finden sind, z.B. Euribor-Satz, Referenzzinssatz der Zentralbank. Handelt es sich bei der Kreditwährung nicht um die Landeswährung des Kreditnehmers, so macht der Kreditgeber auch Angaben zu der bei der Berechnung der Wechselkursspannen zugrunde gelegten Formel sowie zur Häufigkeit der Anpassung der Wechselkursspannen. Gelten unter bestimmten Umständen unterschiedliche Sollzinssätze, so sind diese Angaben für alle anzuwendenden Sollzinssätze zu machen.

- (6) Der "zurückzuzahlende Gesamtbetrag" entspricht dem Gesamtbetrag, den der Verbraucher zu zahlen hat. Er wird dargestellt als die Summe aus Kreditbetrag und Gesamtkosten des Kredits. 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. Die Bedingungen für die Inanspruchnahme des Kredits sind zu erläutern.
- (7) Sofern dies eine Bedingung für den Kredit ist, ist in der Rubrik "Beleihungsgrenze (maximale Höhe des Kredits im Verhältnis zum Wert der Immobilie)" das Verhältnis zwischen Kredithöhe und Objektwert anzugeben. 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.
- (8) 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 Kreditnehmer darauf hinzuweisen. Der Kreditgeber hat gegebenenfalls auch den geschätzten Wert der Sicherheit zu nennen und anzugeben, ob vor der Bewilligung eines Kredits ein Wertgutachten erstellt werden muss.

#### *Abschnitt "4. Gesamtkosten des Kredits"*

- (1) Der Begriff "Zinssatz" bezeichnet den Sollzinssatz.
- (2) Der Zinssatz ist als Prozentwert anzugeben. Handelt es sich um einen variablen Zinssatz auf Basis eines Referenzzinssatzes, so kann der Kreditgeber den Referenzzinssatz und einen Prozentwert seiner Zinsmarge angeben. Der Kreditgeber sollte allerdings den am Tag der Ausstellung des ESIS geltenden Wert des Referenzzinssatzes angeben.

- (3) In der Rubrik "sonstige Komponenten des effektiven Jahreszinses" sind alle sonstigen im effektiven Jahreszins enthaltenen Kosten aufzuführen, einschließlich einmaliger Kosten – etwa Verwaltungsgebühren und Gebühren für die Eintragung von Grundpfandrechten – 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. 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 Hinweiskarakter hat. Sind einzelne Kosten im effektiven Jahreszins nicht enthalten, weil sie dem Kreditgeber nicht bekannt sind, so ist dies optisch hervorzuheben.
- (4) Der effektive Jahreszins sollte durch ein repräsentatives Beispiel unter Einbeziehung aller in die Berechnung des Zinssatzes einfließenden Annahmen veranschaulicht werden; hat der Verbraucher dem Kreditgeber seine Wünsche in Bezug auf einen oder mehrere Bestandteile seines Kredits mitgeteilt, beispielsweise in Bezug auf die Laufzeit des Kreditvertrags oder den Gesamtkreditbetrag, so muss der Kreditgeber diese Bestandteile berücksichtigen; 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 Jahreszinses einfließen, sollte der Kreditgeber die Gebühren optisch hervorheben, die mit anderen Mechanismen der Inanspruchnahme verbunden sein können, welche nicht notwendigerweise diejenigen sind, anhand deren der effektive Jahreszins berechnet worden ist.

#### *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 Kreditnehmer klar zu erläutern. 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.
- (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) Wird der Kredit in einer anderen Währung als der Landeswährung des Kreditnehmers bereitgestellt oder ist er auf eine andere Währung als die Landeswährung des Kreditnehmers indexiert, verdeutlicht der Kreditgeber anhand von Zahlenbeispielen, wie sich Änderungen des maßgeblichen Wechselkurses auf die Höhe der Raten auswirken können. Die dabei zugrunde gelegten Beispiele für Wechselkursänderungen müssen realistisch und symmetrisch sein und von mindestens derselben Anzahl ungünstiger Fälle und günstiger Fälle ausgehen.
- (4) Werden die Raten in einer anderen Währung als der Kreditwährung gezahlt oder hängt die Höhe der einzelnen in der Landeswährung des Kreditnehmers ausgedrückten Raten von dem entsprechenden Betrag in einer anderen Währung ab, sind genaue Angaben zum zugrunde gelegten Wechselkurs zu machen. Dabei sind der Name der den Wechselkurs veröffentlichen Einrichtung sowie der Zeitpunkt der Berechnung des anwendbaren Wechselkurses zu nennen.

### *Abschnitt "7. Zusätzliche Auflagen"*

- (1) Der Kreditgeber nennt in diesem Abschnitt die mit der Kreditvergabe verbundenen Auflagen, so die Verpflichtung, die Immobilie zu versichern, eine Lebensversicherung abzuschließen, das Gehalt auf das mit dem Hypothekarkredit verbundene 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. Der Kreditgeber gibt auch die Dauer der Auflage an, z.B. bis zum Ablauf des Kreditvertrags. Er gibt zu jeder Auflage ferner an, ob die für den Verbraucher möglicherweise damit verbundenen Kosten im effektiven Jahreszins enthalten sind (gegebenenfalls unter Hinweis auf die entsprechenden in Rubrik 4 angegebenen Kosten).

- (2) Der Kreditgeber klärt den Verbraucher gegebenenfalls darüber auf, dass dieser die Nebenleistungen von einem Anbieter seiner Wahl erwerben kann. Hängt eine solche Möglichkeit davon ab, dass die Nebenleistungen bestimmte Mindestmerkmale aufweisen, so sollten diese in dieser Rubrik beschrieben werden.
- (3) Der Kreditgeber informiert den Verbraucher gegebenenfalls über die möglichen Konsequenzen einer Stornierung der in Verbindung mit dem Kreditvertrag erforderlichen Nebenleistungen.
- (4) Sind die angegebenen Bedingungen Voraussetzung dafür, dass der Kredit zu den vorgesehenen Vertragsbedingungen gewährt wird, so informiert der Kreditgeber den Kreditnehmer über die Möglichkeit, ein ESIS mit unterschiedlichen Kreditkonditionen zu erhalten.

#### *Abschnitt "8. Vorzeitige Rückzahlung"*

- (1) Ist eine vorzeitige Rückzahlung des Kredits möglich, nennt der Kreditgeber die etwaigen Bedingungen hierfür.
- (2) In der entsprechenden Rubrik weist der Kreditgeber den Kreditnehmer auf die Ablösungsgebühren hin und gibt 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 Zinssatz, erläutert der Kreditgeber, wie sich die Entschädigung berechnet. Der Kreditgeber macht zudem in einem anschaulichen Beispiel deutlich, wie hoch die Entschädigung bei Zugrundelegung unterschiedlicher möglicher Szenarien ausfällt. Er gibt ferner an, ob zusätzlich zu der Vorfälligkeitsentschädigung noch weitere Kosten – und gegebenenfalls in welcher Höhe – entstehen, etwa Verwaltungs- oder Schließungsgebühren.
- (3) Sofern zutreffend, gibt der Kreditgeber an, ob der Kredit auf eine andere Immobilie übertragen werden kann.

### *Abschnitt "9. Sonstige wichtige rechtliche Aspekte"*

- (1) Hat der Kreditnehmer im Zusammenhang mit dem Abschluss des Kreditvertrags bestimmte Rechte, etwa ein Recht auf Widerruf, Bedenkzeit oder Übertragbarkeit (einschließlich Abtretung), so weist der Kreditgeber auf diese Rechte hin und spezifiziert die Voraussetzungen für ihre Ausübung, die bei ihrer Ausübung vom Kreditnehmer einzuhaltenden Verfahren – unter anderem die Adresse, an die die Mitteilung über den Widerruf zu richten ist – sowie die entsprechenden Gebühren (falls zutreffend) .
- (2) Wird der Kreditvertrag im Rahmen eines Fernabsatzgeschäfts angeboten, ist der Verbraucher darüber zu unterrichten, ob er über ein Widerrufsrecht verfügt oder nicht.

### *Abschnitt "10. Internes Beschwerdeverfahren"*

- (1) Angaben zur Kontaktperson sind fakultativ.

### *Abschnitt "11. Externe Beschwerdestelle(n)"*

- (1) Der Kreditgeber nennt weitere Bedingungen für die Einreichung einer Beschwerde.
- (2) Bei Kreditverträgen mit grenzübergreifendem Aspekt weist der Kreditgeber auf das FIN-NET hin.

*Abschnitt "12. Nichteinhaltung der aus dem Kreditvertrag erwachsenden Verpflichtungen:  
Konsequenzen für den Kreditnehmer"*

- (1) Kann die Nichteinhaltung einer aus dem Kredit erwachsenden Verpflichtung durch den Kreditnehmer für diesen finanzielle oder rechtliche Konsequenzen haben, erläutert der Kreditgeber in diesem Abschnitt die wichtigsten Fälle (z.B. Zahlungsverzug/Zahlungsausfall, Nichteinhaltung der in Abschnitt 7 – "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 sollten optisch hervorgehoben werden.

*Abschnitt "13. Zusätzliche Informationen beim Fernabsatz"*

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

*Abschnitt "14. Aufsichtsbehörde"*

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



### *Abschnitt "15. Beispiel eines Tilgungsplans"*

- (1) Als Teil des ESIS sollte der Verbraucher ein Beispiel eines Tilgungsplans erhalten. Nach einzelstaatlichem Recht ist dies unter Umständen nicht obligatorisch für Kreditverträge, bei denen der Sollzinssatz für die Vertragslaufzeit nicht festgeschrieben ist.

Der Kreditgeber sollte gegebenenfalls darauf hinweisen, dass unter bestimmten Voraussetzungen ein Recht auf Aushändigung einer geänderten Amortisierungstabelle besteht. Er sollte diese Voraussetzungen klar erläutern.

- (2) Kann der Zinssatz während der Kreditlaufzeit variieren, nennt der Kreditgeber nach Angabe des Zinssatzes den Zeitraum, 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. Der vom Kreditnehmer gezahlte Gesamtbetrag (d.h. die Gesamtsumme der Spalte "Höhe der Ratenzahlung") ist optisch deutlich hervorzuheben und als solcher darzustellen.

- (5) Ist der Zinssatz Gegenstand einer Überprüfung und ist die Ratenhöhe nach einer solchen Überprüfung nicht bekannt, kann der Kreditgeber im Tilgungsplan für die gesamte Kreditlaufzeit dieselbe Ratenhöhe angeben. In diesem Fall macht der Kreditgeber den Kreditnehmer darauf aufmerksam, indem er den Unterschied zwischen bereits feststehenden Beträgen und hypothetischen Beträgen optisch verdeutlicht (z.B. durch Schriftgröße, Rahmen oder Schattierung). Außerdem ist in leicht verständlicher Form zu erläutern, für welche Zeiträume und aus welchen Gründen sich die in der Tabelle angegebenen Beträge ändern können. Darüber hinaus hat der Kreditgeber
- i) gegebenenfalls geltende Ober- und Untergrenzen anzugeben;
  - ii) ein Beispiel anzugeben, das verdeutlicht, wie sich die Ratenhöhe im Falle einer Erhöhung bzw. einer Senkung des Zinssatzes um einen Prozentpunkt – oder um einen höheren Prozentsatz, sofern dies angesichts des Umfangs der üblichen Zinssatzänderungen realistischer ist – ändern würde; und
  - iii) im Falle einer Obergrenze die Ratenhöhe im schlimmsten hypothetischen Fall anzugeben.

## Anhang III

### **Mindestanforderungen an Kenntnisse und Kompetenz**

- (1) Die Mindestanforderungen an Kenntnisse und Kompetenz des Personals der Kreditgeber, der Kreditvermittler und ihrer benannten Vertreter (Artikel 7) sowie der Personen, die an der Geschäftsleitung von Kreditvermittlern oder ihren benannten Vertretern (Artikel 21) beteiligt sind, sollten zumindest Folgendes umfassen:
  - a) angemessene Kenntnis von Hypothekarprodukten und üblicherweise mit Hypothekarprodukten angebotenen Nebenleistungen;
  - b) angemessene Kenntnis der gesetzlichen Bestimmungen für Verbraucherkreditverträge;
  - c) angemessene Kenntnis und Verständnis des Verfahrens des Immobilienerwerbs;
  - d) angemessene Kenntnis der Bewertung von Sicherungen;
  - e) angemessene Kenntnis der Organisation und Funktionsweise von Grundbüchern;
  - f) angemessene Finanz- und Wirtschaftskompetenz;
  - g) angemessene Kenntnis der ethischen Standards im Geschäftsleben;
  - h) angemessene Kenntnis des Verfahrens zur Prüfung der Kreditwürdigkeit des Verbrauchers.
  
- (2) Bei der Festlegung der Mindestanforderungen an Kenntnisse und Kompetenz 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 Feststellung eines angemessenen Kenntnis- und Kompetenzniveaus durch die Mitgliedstaaten erfolgt auf der Grundlage von
  - a) Berufsqualifikationen, z.B. Diplomen, Titeln, 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.