



Immobilienfinanzierung - neue Regeln

Die Vergabe von Immobilienkrediten soll umfassend neuregelt werden. Das sieht ein Gesetzentwurf der Bundesregierung (18/5922) vor, mit dem schwerpunktmäßig die EU-Richtlinie 2014/17/EU über Wohnimmobilienkreditverträge umgesetzt werden soll.

So ist in dem Entwurf vorgesehen, dass bereits zur Erstellung der vorvertraglichen Informationen die Kreditwürdigkeit des Darlehensinteressenten zu prüfen ist. Diese Prüfpflicht soll künftig zudem nicht nur aufsichtsrechtlich, sondern auch zivilrechtlich mit entsprechenden Sanktionsmöglichkeiten ausgestaltet werden. Die zivilrechtliche Absicherung entspreche einer "Schutzpflicht gegenüber dem Verbraucher", da diese bei Immobilienkrediten langfristige Verpflichtungen eingehen. Ist die Kreditwürdigkeit eines Interessenten nicht gegeben, soll es künftig verboten sein, einen Vertrag abzuschließen.

Ein weitgehendes Verbot ist zudem für sogenannte Koppelungsgeschäfte vorgesehen, sofern das zu koppelnde Finanzprodukt nicht ausnahmsweise im Interesse der Verbraucher liegt. Zudem sollen Vorgaben für die Beratung bei der Darlehensvergabe rechtlich normiert werden. Ebenso ist geplant, die Berechnung des effektiven Jahreszins einheitlich zu regeln. Immobiliendarlehensvermittler sollen sich laut dem Entwurf künftig registrieren lassen. Weiterhin sollen die Zulassungsvoraussetzungen in der Gewerbeordnung verschärft werden.

Die Umsetzung der Richtlinie in deutsches Recht wird nach Darstellung des Entwurfs zu umfänglichen Änderungen

insbesondere im Bürgerlichen Gesetzbuch führen, da die EU-Vorgabe ein neues Regelungskonzept vorsieht. Demnach wird unter anderem der Bereich erweitert, der von den neuen Regelungen betroffen sein soll. "Erfasst werden nicht mehr nur grundpfandrehtlich besicherte Darlehen, die zu hierfür üblichen Konditionen vergeben werden, sondern sämtliche grundpfandrehtliche oder durch eine Reallast besicherte Darlehen, die auf den Erwerb einer Immobilie, eines Rechts an einer Immobilie oder eines vergleichbaren Rechts gerichtet sind, auch wenn sie nicht durch ein Grundpfandrecht oder eine Reallast besichert sind", heißt es in der Begründung.

Als Umsetzung des Koalitionsvertrages soll künftig der Honorar-Immobilienkreditberater eingeführt werden. Ebenfalls auf eine Vereinbarung der Koalition geht das Vorhaben zurück, Darlehensgeber dazu zu verpflichten, bei "dauerhafter und erheblicher Überziehung" des Kontos eines Darlehensnehmers eine Beratung über kostengünstigere Alternativen zur genutzten Überziehungsmöglichkeit anzubieten.

Bild: © Deutscher Bundestag / Marc-Steffen Unger

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4941803/immobilienfinanzierung-neue-regeln/>