



KOMMISSION DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN

Brüssel, den 1. März 2001

K(2001) 477 endgültig - DE

**EMPFEHLUNG DER KOMMISSION**

**vom 1. März 2001**

**über vorvertragliche Informationen, die Darlehensgeber, die wohnungswirtschaftliche Darlehen anbieten, den Verbrauchern zur Verfügung stellen müssen**

## **EMPFEHLUNG DER KOMMISSION**

**vom 1. März 2001**

### **über vorvertragliche Informationen, die Darlehensgeber, die wohnungswirtschaftliche Darlehen anbieten, den Verbrauchern zur Verfügung stellen müssen**

DIE KOMMISSION DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN-

gestützt auf den Vertrag zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft, insbesondere auf Artikel 211 zweiter Gedankenstrich,

in Erwägung nachstehender Gründe:

- (1) Die Vollendung eines Binnenmarkts für Finanzdienstleistungen, der den Verbrauchern ein hohes Schutzniveau bietet, ist eine Priorität für die Gemeinschaft. Die Unterzeichnung eines Vertrages über ein wohnungswirtschaftliches Darlehen ist häufig die wichtigste finanzielle Verpflichtung, die ein Verbraucher eingeht. Die Vergabe von wohnungswirtschaftlichen Darlehen ist ein Bereich der Finanzdienstleistungen, in dem die Verbraucher erheblich von einer verstärkten grenzübergreifenden Aktivität profitieren könnten, sofern hinreichende Schutzmaßnahmen vorgesehen sind.
- (2) Es ist in diesem Zusammenhang von entscheidender Bedeutung, dass die vorvertraglichen Informationen über die Bedingungen, zu denen wohnungswirtschaftliche Darlehen gemeinschaftsweit angeboten werden, transparent und vergleichbar sind. Die Darlehensgeber sollten daher aufgefordert werden, den Verbrauchern zwei Arten harmonisierter Informationen zur Verfügung zu stellen: allgemeine Informationen und personalisierte Informationen. Die personalisierten Informationen sollten in einer standardisierten schriftlichen Form, dem sogenannten "Europäischen Standardisierten Merkblatt", zur Verfügung gestellt werden.
- (3) Der Inhalt der - allgemeinen und personalisierten - Informationen, die den Verbrauchern von den Darlehensgebern zur Verfügung zu stellen sind, wurde von den Vereinigungen und Verbänden, die die Darlehensgeber einerseits und die Verbraucher andererseits vertreten, unter der Schirmherrschaft der Kommission ausgehandelt. Diese Verhandlungen haben zu einem "Freiwilligen Verhaltenskodex über vorvertragliche Informationen für wohnungswirtschaftliche Kredite" ("Kodex") geführt, der von den teilnehmenden Darlehensgebern bezogen werden kann. Alle Darlehensgeber, die wohnungswirtschaftliche Darlehen vergeben, können den Kodex zeichnen, unabhängig davon, ob sie Mitglieder einer der verhandelnden Vereinigungen und Verbände sind.
- (4) In einigen Mitgliedstaaten gibt es bereits nationale Vorschriften über zusätzliche vorvertragliche Verbraucherinformationen für wohnungswirtschaftliche Darlehen. Es ist sinnvoll, dass diese zusätzlichen Informationen mit denen des "Europäischen Standardisierten Merkblattes" zusammengeführt werden und dass dies in einer Weise erfolgen sollte, die eine grenzübergreifende Vergleichbarkeit für den Verbraucher auf

europäischer Ebene sicherstellt. Für den Fall, dass ein Mitgliedstaat Darlehensgebern aus anderen Mitgliedstaaten die Verpflichtung auferlegt, den Verbrauchern zusätzliche vorvertragliche Informationen zur Verfügung zu stellen, die über das hinausgehen, was in den Anhängen vorgesehen ist, wird dieser aufgefordert, sicherzustellen, dass diese Informationen mit dem Gemeinschaftsrecht in Einklang stehen.

- (5) Sowohl inländische als auch grenzübergreifende wohnungswirtschaftliche Darlehen, mit Ausnahme von Darlehensvereinbarungen, die von der Richtlinie 87/102/EWG des Rates vom 22. Dezember 1986 zur Angleichung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Mitgliedstaaten über den Verbraucherkredit<sup>1</sup> zuletzt geändert durch die Richtlinie 98/7/EG des Europäischen Parlaments und des Rates<sup>2</sup>, erfasst werden, sollten unter diese Empfehlung fallen.
- (6) Die Kommission wird ein Zentralregister der Darlehensgeber erstellen, die wohnungswirtschaftliche Darlehen anbieten, und darin darauf hinweisen, ob diese Darlehensgeber den Kodex gezeichnet haben oder nicht. Außerdem wird es Angaben zu dem Datum enthalten, zu dem diese Darlehensgeber der Kommission ihre Mitgliedschaft mitgeteilt haben. Die Kommission wird mit allen geeigneten Mitteln sicherstellen, dass dieses Zentralregister der breiten Öffentlichkeit zugänglich ist.
- (7) Die Kommission wird überwachen, ob diese Empfehlung eingehalten wird. Die Kommission wird die Wirksamkeit dieser Empfehlung auswerten. Die Kommission wird prüfen, ob verbindliche Rechtsvorschriften vorgeschlagen werden sollten, falls dieser Empfehlung nicht hinreichend nachgekommen werden sollte-

EMPFIEHLT:

#### *Artikel 1* *Anwendungsbereich*

Diese Empfehlung betrifft Verbraucherinformationen für national wie grenzübergreifend angebotene wohnungswirtschaftliche Darlehen.

Darlehensvereinbarungen, die unter die Richtlinie 87/102/EWG fallen, sind vom Anwendungsbereich dieser Empfehlung ausgeschlossen.

#### *Artikel 2* *Begriffsbestimmung*

Im Sinne dieser Empfehlung bedeutet "wohnungswirtschaftliches Darlehen" ein Darlehen, das einem Verbraucher für den Kauf oder Umbau privaten unbeweglichen (Wohn-)Eigentums, das in seinem Eigentum steht oder das er erwerben will, zur Verfügung gestellt wird, und der entweder durch eine Hypothek auf das unbewegliche Eigentum oder durch eine Sicherheit, die in einem Mitgliedstaat gewöhnlich zu diesem Zweck genutzt wird, gesichert ist.

---

<sup>1</sup> ABl. L 42 vom 12. 2. 1987, S. 48.

<sup>2</sup> ABl. L 101 vom 1. 4. 1998, S. 17.

### *Artikel 3 Grundsätze*

Der Darlehensgeber sollte dem Verbraucher in der vorvertraglichen Phase folgendes zur Verfügung stellen:

- a) allgemeine Informationen gemäß Anhang I;
- b) personalisierte Informationen, nach Maßgabe des "Europäischen Standardisierten Merkblattes" gemäß Anhang II.

Zusätzlich sollten die Darlehensgeber den Konsumenten informieren über die Bezeichnung, Anschrift und Telefonnummer der zuständigen Stelle, an die sich die Verbraucher wenden können, wenn sie Schwierigkeiten im Zusammenhang mit der Anwendung des "Freiwilligen Verhaltenskodex über vorvertragliche Informationen für wohnungswirtschaftliche Kredite" ("Kodex") haben.

Die endgültige Entscheidung, ein Darlehensangebot eines Darlehensgebers zu akzeptieren, liegt bei dem Verbraucher.

### *Artikel 4 Nationale Anforderungen über zusätzliche vorvertragliche Verbraucherinformationen*

Sind aufgrund nationaler Anforderungen den Verbrauchern zusätzliche vorvertragliche Informationen zur Verfügung zu stellen, so werden die Mitgliedstaaten aufgefordert, alle erforderlichen Schritte zu unternehmen, damit diese zusätzlichen Informationen mit den im "Europäischen Standardisierten Merkblatt" enthaltenen Informationen so zusammengefasst werden können, dass sie einer grenzübergreifenden Vergleichbarkeit nicht entgegenstehen.

Die Mitgliedstaaten werden überdies aufgefordert, zu gewährleisten, dass die zusätzlichen nationalen Anforderungen Darlehensgebern aus anderen Mitgliedstaaten, die wohnungswirtschaftliche Darlehen im Gebiet dieses Mitgliedstaats anbieten, nur dann auferlegt werden, wenn diese zusätzlichen Anforderungen mit dem Gemeinschaftsrecht in Einklang stehen.

In diesem Falle wird der Aufnahmemitgliedstaat aufgefordert, der Kommission diese Anforderungen mitzuteilen, damit diese sie im Rahmen der in Artikel 6 genannten Überwachungstätigkeit berücksichtigen kann.

### *Artikel 5 Erstellung eines Registers durch die Kommission*

Die Kommission wird ein Zentralregister der Darlehensgeber erstellen, die wohnungswirtschaftliche Darlehen anbieten, das darüber Aufschluss gibt, ob diese Darlehensgeber den Kodex gezeichnet haben oder nicht.

*Artikel 6*  
*Überwachung durch die Kommission*

Die Kommission wird überwachen, dass dieser Empfehlung nachgekommen wird.

Zwei Jahre nach der Annahme dieser Empfehlung wird die Kommission deren Wirksamkeit auswerten. Die Auswertung wird auf ihrer eigenen Überwachung, auf jährlichen Fortschrittsberichten, die von der Vereinigung des europäischen Verbände für das Kreditwesen ausgearbeitet werden, und etwaigen anderen verfügbaren Informationen basieren.

*Artikel 7*  
*Schlussbestimmung*

Die Mitgliedstaaten und Darlehensgeber, die wohnungswirtschaftliche Darlehen in der Gemeinschaft anbieten, unabhängig davon, ob sie Mitglieder der Vereinigungen und Verbände der Gemeinschaft sind, die den Kodex ausgehandelt haben, werden aufgefordert, dieser Empfehlung bis spätestens 30. September 2002 nachzukommen.

*Artikel 8*  
*Adressaten*

Diese Empfehlung ist an die Mitgliedstaaten gerichtet.

Brüssel, den 1. März 2001

*Für die Kommission*  
*Frits BOLKESTEIN*  
*Mitglied der Kommission*

## ANHANG I

Die ersten Informationen über wohnungswirtschaftliche Darlehen sollten folgende Angaben entweder beinhalten oder durch diese ergänzt werden und zwar im gleichen Format, wie die Informationen selbst zur Verfügung gestellt werden.

A - Darlehensgeber:

1. Identität und Adresse des Darlehensgebers;
2. soweit zutreffend, Identität und Adresse des Vermittlers.

B - Wohnungswirtschaftliches Darlehen:

1. Zweck, für den das Darlehen verwendet wird;
2. Form der Sicherheit;
3. Beschreibung der verfügbaren wohnungswirtschaftlichen Darlehensarten mit einer kurzen Darstellung der Unterschiede zwischen festen und variablen Zinsprodukten, einschließlich der sich hieraus ergebenden Auswirkungen für den Verbraucher;
4. Art des Zinssatzes - fest, variabel, sowie Kombinationen hiervon;
5. Hinweis auf die Kosten eines typischen wohnungswirtschaftlichen Darlehens für den Verbraucher;
6. eine Liste der entsprechenden Kostenelemente, wie zum Beispiel Verwaltungskosten, Versicherungskosten, Kosten für Rechtsberatung, Vermittlerkosten, ...;
7. die verschiedenen möglichen Optionen zur Rückzahlung des Darlehens an den Darlehensgeber (einschließlich der Anzahl, Häufigkeit, Höhe der Ratenzahlungen, soweit verfügbar);
8. Möglichkeit der vorzeitigen Rückzahlung (wenn ja, zu welchen Bedingungen);
9. Notwendigkeit einer Beleihungswertermittlung durch Schätzung des Eigentums, und, bejahendenfalls, durch wen diese ausgeführt werden soll;
10. allgemeine Informationen über Steuervergünstigungen für Zinsen eines wohnungswirtschaftlichen Darlehens oder andere geläufige öffentliche Förderungen, bzw. Informationen, wo man weiterführende Beratung erhalten kann;
11. die Dauer der Bedenkzeit, soweit relevant;
12. Bestätigung, dass das Kreditinstitut den Kodex gezeichnet hat, und Hinweis, dass eine Kopie des Kodexes im Kreditinstitut verfügbar ist.

## ANNEX II

### EUROPÄISCHES STANDARDISIERTES MERKBLATT

Dieses standardisierte Merkblatt ist fester Bestandteil des "Freiwilligen Verhaltenskodexes für wohnungswirtschaftliche Kredite". Eine Kopie dieses Kodexes können Sie von Ihrem Darlehensgeber erhalten.

Inhalt	Beschreibung
<i>Einleitungstext</i>	<p>" Dieses Dokument stellt kein rechtsverbindliches Angebot dar.</p> <p>Die Angaben werden nach Treu und Glauben zur Verfügung gestellt und sind eine genaue Beschreibung des Angebots, das das Kreditinstitut unter aktuellen Marktbedingungen und auf der Basis der vom Kunden bereitgestellten Informationen machen würde. Es sollte allerdings beachtet werden, dass sich die Angaben je nach Marktentwicklung ändern können.</p> <p>Die Aushändigung dieses Informationsmerkblattes verpflichtet den Darlehensgeber nicht automatisch zur Darlehensbewilligung."</p>
1 Darlehensgeber	
2 Produktbeschreibung	<p>In diesem Absatz sollte eine kurze aber deutliche Beschreibung des Produkts erfolgen.</p> <p>Dabei sollte verdeutlicht werden, ob das Darlehen hypothekarisch/grundpfandrechtlich oder durch eine im betroffenen Mitgliedstaat gewöhnlich verwendete Sicherheit gesichert ist;</p> <p>es sich bei dem angebotenen Produkt um ein Zinszahlungsdarlehen handelt (d.h. der Darlehensnehmer bedient während der Darlehenslaufzeit nur die Zinsen und zahlt am Ende der Laufzeit den vollen Darlehensbetrag zurück) oder um ein Annuitätendarlehen (d.h. dies beinhaltet Zinsrückzahlung und Tilgung der Raten über die gesamte Laufzeit des Darlehens);</p> <p>die Darlehensbedingungen vom zur Verfügung gestellten Eigenkapital des Verbrauchers abhängig sind (eventuell beschrieben als Prozentsatz des Wohneigentumswertes);</p> <p>die Darlehensbedingungen von der Bürgschaft eines Dritten abhängig sind.</p>
3 Nominalzinssatz (anzugeben ist die Art des Zinssatzes und die Dauer der festgesetzten Darlehenslaufzeit)	<p>Dieser Abschnitt sollte Informationen zur Hauptbedingung des Darlehens liefern - dem Zinssatz. Soweit relevant, sollte die Beschreibung Details zur Zinsvariabilität beinhalten, inklusive u.a. Überprüfungsphasen, ausgesetzte Phasen und verbundene Strafklauseln sowie die Angabe von Zinsmargen innerhalb derer ein variables Produkt schwanken kann etc.</p> <p>Die Beschreibung sollte beinhalten,</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- ob ein variabler Zinssatz indexiert wird oder nicht und,</li><li>- soweit relevant, Details zur Indexierung beinhalten.</li></ul>

4 Effektiver Jahreszins auf der Basis der nationalen Bestimmungen oder Realzins, soweit relevant	Falls es keine nationalen Regelungen zum effektiven Jahreszins gibt, sollte der äquivalente Realzins verwendet werden.
5 Höhe des Darlehensbetrags und Währung	
6 Gesamtdauer der Darlehensvereinbarung	
7 Anzahl und Häufigkeit der Ratenzahlung (kann variieren)	
8 Bei Annuitätendarlehen - Höhe der Ratenzahlung (kann variieren)	
<p>9 Bei wohnungswirtschaftlichen Zinszahlungsdarlehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Höhe jeder regelmäßigen Zinszahlung;</li> <li>- Höhe der regelmäßig an das Rückzahlungsinstrument zu leistenden Zahlungen.</li> </ul>	<p>Der Darlehensgeber sollte - reale oder illustrative - Angaben zur Höhe und Anzahl jeder regelmäßigen Zinszahlung (vgl. Angaben unter Ziffer 7) sowie zur Höhe und Anzahl der an das Rückzahlungsinstrument zu leistenden regelmäßigen Zahlungen (vgl. Angaben unter Ziffer 7) liefern.</p> <p>Gegebenenfalls sollte der Darlehensgeber darauf hinweisen, dass das Tilgungsinstrument möglicherweise nicht die vollständige Rückzahlung des Darlehens garantiert.</p> <p>Falls ein Darlehensgeber ein Rückzahlungsinstrument in seinem Angebot führt und dies als Teil eines Zinszahlungsdarlehens anbietet, sollte klargestellt werden, ob das Angebot an das vom Anbieter vorgeschlagene Rückzahlungsinstrument gebunden ist.</p>

<p>10 Zusätzliche einmalige Kosten, soweit anwendbar</p>	<p>Eine Liste aller anfänglichen einmaligen Kosten, die der Verbraucher zum Zeitpunkt der Aufnahme des wohnungswirtschaftlichen Darlehens zahlen muss, muss vorgelegt werden.</p> <p>Falls diese Kosten unter direkter oder indirekter Kontrolle des Darlehensgebers stehen, sollte eine Schätzung der Kosten erfolgen.</p> <p>Soweit dies relevant ist, sollte klargestellt werden, ob die Kosten auch unabhängig von der Darlehensbewilligung entrichtet werden müssen.</p> <p>Solche Kosten könnten z.B. umfassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verwaltungskosten</li> <li>- Kosten für Rechtsberatung</li> <li>- Schätz-/Sachverständigenkosten</li> </ul> <p>Wenn ein Angebot daran gebunden ist, dass der Verbraucher die genannten Dienstleistungen vom Darlehensgeber in Anspruch nimmt (soweit dies nach nationalem Recht zulässig ist), sollte deutlich auf diese Tatsache hingewiesen werden.</p>
<p>11 Zusätzliche wiederkehrende Kosten (soweit nicht bereits in Punkt 8 berücksichtigt)</p>	<p>Diese Liste sollte z.B. beinhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Versicherung bei Zahlungsunfähigkeit (Arbeitslosigkeit/Todesfall)</li> <li>- Feuerversicherung</li> <li>- Gebäude- und Hausratsversicherung</li> </ul> <p>Wenn ein Angebot daran gebunden ist, dass der Verbraucher die genannten Dienstleistungen vom Darlehensgeber in Anspruch nimmt (soweit dies nach nationalem Recht zulässig ist), sollte deutlich auf diese Tatsache hingewiesen werden.</p>
<p>12 Vorzeitige Rückzahlung</p>	<p>Der Darlehensgeber sollte Hinweise geben zu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der Möglichkeit und den Bedingungen der vorzeitigen Rückzahlung</li> <li>- inkl. eines Hinweises auf jegliche anwendbaren Gebühren.</li> </ul> <p>In Fällen, in denen eine genaue Angabe der Kosten zu diesem Zeitpunkt nicht möglich ist, sollte der Hinweis erfolgen, dass eine Summe vom Verbraucher zu zahlen ist, die ausreicht, um die sich aus der Kündigung für den Darlehensgeber ergebenden Kosten auszugleichen.</p>
<p>13 Internes Beschwerdesystem</p>	<p>Name, Anschrift und Telefonnummer der Kontaktstelle</p>

<p>14 Illustrative Tilgungstabelle</p>	<p>Der Darlehensgeber sollte eine illustrative und zusammenfassende Tilgungstabelle vorlegen, die mindestens folgende Angaben enthalten sollte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- monatliche oder (soweit dies der Fall ist) vierteljährliche Raten für das erste Jahr;</li> <li>- gefolgt von jährlichen Angaben für die gesamte (Rest-)Laufzeit des Darlehens.</li> </ul> <p>Die Tabelle sollte Angaben</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zu den Kapitalzahlungen,</li> <li>- zu den Zinszahlungen,</li> <li>- zum zu zahlenden Restkapital,</li> <li>- zu den einzelnen Raten sowie</li> <li>- zu der Summe des Kapitals und der Zinsen enthalten.</li> </ul> <p>Es sollte deutlich darauf hingewiesen werden, dass die Tilgungstabelle lediglich illustrativ ist und eine Warnung enthalten, falls das angebotene wohnungswirtschaftliche Darlehen variabel verzinst wird.</p>
<p>15 Verpflichtung, das Bank- und Gehaltskonto beim Darlehensgeber zu führen</p>	