



# Bedingungen für die Vermittlung von Verbraucherdarlehensverträgen an die Deutsche Bank AG und DB Privat- und Firmenkundenbank AG (nachfolgend jeweils „Bank“)

Stand: 25. Mai 2018

## EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie in Deutschland erfolgten verschiedene Änderungen auch im Bezug auf die Vermittlung von Verbraucherdarlehen. Die nachfolgende Darstellung der Änderungen bezieht sich in erster Linie auf die wesentlichen Aspekte in der Zusammenarbeit zwischen Darlehensvermittlern und der Bank:

### Begriff des Darlehensvermittlers

Darlehensvermittler im Sinne der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie ist jeder Unternehmer (§ 14 BGB), der einen Verbraucher gegen eine vom Verbraucher oder einem Dritten zu leistende Vergütung einen Verbraucherdarlehensvertrag oder eine entgeltliche Finanzierungshilfe vermittelt, die Gelegenheit zum Abschluss eines solchen Vertrages nachweist oder auf andere Weise bei dem Abschluss eines solchen Vertrages behilflich ist (§ 655a BGB). Darunter fallen jede Form des Vorarbeitens sowie vorvertragliche administrative Tätigkeiten in Bezug auf den Abschluss eines Darlehensvertrages.

### Abgrenzung des Immobilienverbraucherdarlehensvertrages (IVD) zum Allgemeinen-Verbraucherdarlehensvertrag (AVD)

Mit Umsetzung der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie wird zwischen Allgemeinen Verbraucherdarlehen (AVD) und Immobilienverbraucherdarlehen (IVD) unterschieden. IVD sind entgeltliche Darlehensverträge zwischen einem Unternehmer als Darlehensgeber und einem Verbraucher als Darlehensnehmer, die beispielsweise durch ein Grundpfandrecht besichert sind oder dem Erwerb von Gebäuden dienen. Für die Vermittlung von IVD benötigt der Vermittler eine Erlaubnis nach § 34i GewO. Zu den Zulassungsvoraussetzungen gehört neben der Zuverlässigkeit des Vermittlers u. a. auch der Nachweis über die fachliche Sachkunde.

### Darlehensvermittlungsvertrag

Der Gesetzgeber unterscheidet zwischen zwei Arten von Darlehensvermittlern: Einerseits dem Darlehensvermittler, der mit dem Verbraucher einen schriftlichen Darlehensvermittlungsvertrag abschließt, und andererseits dem Darlehensvermittler, der ausschließlich mit dem Kreditinstitut, also dem Darlehensgeber, einen Darlehensvermittlungsvertrag vereinbart. Die bei Abschluss eines vermittelten Geschäfts geltende Provisionshöhe kann von der Bank für das Folgegeschäft jederzeit geändert werden. Bei Abschluss eines schriftlichen Darlehensvermittlungsvertrages mit dem Kunden sind verschiedene Informationen gegenüber dem Kunden erforderlich, wie beispielsweise die Höhe der verlangten Vergütung. Darüber hinaus wären Sie als Vermittler gesetzlich verpflichtet, uns als finanzierende Bank über eine etwaige Entgeltvereinbarung mit dem Kunden im Hinblick auf die Vermittlungs- und/oder Beratungsleistung rechtzeitig vor Abschluss des Darlehensvertrages zu unterrichten, damit wir u. a. unserer Verpflichtung zur Einbeziehung dieser Kosten in die Berechnung des effektiven Jahreszinses nachkommen können.

### Vorvertragliche Information zur Darlehensvermittlung

Sofern Sie ausschließlich mit der Bank einen – auch mündlich gültigen – Darlehensvermittlungsvertrag über IVD abschließen, sind Sie verpflichtet, Ihrem Kunden rechtzeitig vor Beginn der Darlehensvermittlungstätigkeit insbesondere folgende Informationen in Textform zu geben:

- So müssen Sie dem Kunden mitteilen, ob Sie an einen oder mehrere Darlehensgeber i. S. v. § 655a Abs. 3 Satz 3 BGB gebunden oder ausschließlich für einen oder mehrere Darlehensgeber tätig sind, und ob Sie eine Beratungsleistung anbieten.
- Zudem müssen Sie den Kunden über die Methode, nach der Ihre Vergütung gezahlt wird, falls die Höhe noch nicht genau benannt werden kann, unterrichten.
- Auch muss dem Kunden offengelegt werden, ob Ihnen für Ihre im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag stehende Dienstleistung Provisionen oder sonstige Anreize von einem Dritten gewährt werden, und wenn ja, in welcher Höhe; ist die Höhe noch nicht bekannt, so ist mitzuteilen, dass der tatsächliche Betrag zu einem späteren Zeitpunkt im ESIS Merkblatt angegeben wird.

Beginnen Sie Ihre Vermittlungstätigkeit vor Abschluss des Vermittlungsvertrages, so müssen Sie Ihren Informationspflichten rechtzeitig vor Ausübung der Vermittlungstätigkeit nachkommen.

Zudem sind Sie verpflichtet, der Bank bei der Vermittlung von Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen die Informationen, die Sie vom Darlehensnehmer erhalten haben, zum Zweck der Kreditwürdigkeitsprüfung richtig und vollständig an die Bank zu übermitteln. Ferner stellen Sie als Darlehensvermittler sicher, dass der Kunde die Unterlagen-Checkliste der Bank erhält, in der die für den jeweiligen Kunden relevanten Unterlagen von Ihnen näher gekennzeichnet werden. Der Kunde soll dadurch frühzeitig darüber informiert werden, welche konkreten Informationen und Nachweise die Bank im Rahmen der Kreditwürdigkeitsprüfung von diesem benötigt.

### Beratung durch den Vermittler bei IVD

Neben der reinen Vermittlungsleistung, die Sie als Vermittler erbringen, besteht die Möglichkeit, den Verbraucher zu beraten und einen Beratungsvertrag mit dem Kunden zu schließen. Eine Beratungsleistung i. S. v. § 511 BGB liegt vor, wenn Sie individuelle Empfehlungen zu einem oder mehreren Geschäften erteilen, die im Zusammenhang mit einem IVD stehen. Vor Erbringung der Beratungsleistung müssen Sie sich über den Bedarf, die persönliche und finanzielle Situation sowie über die Präferenzen und Ziele des Kunden informieren, soweit dies für eine passende Empfehlung eines Darlehensvertrages erforderlich ist.

Eine schriftliche Vermittlervereinbarung mit der Bank ist zwingende Voraussetzung, damit die Bank mit Ihnen als Vermittler zusammenarbeitet, wenn Sie einen Kunden zu einem Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag im o. g. Sinne beraten wollen.

### Pflichten des Darlehensvermittlers in Bezug auf den Darlehensvertrag

Für den Darlehensvermittler bestehen auch bezogen auf den Darlehensvertrag gegenüber dem Verbraucher erweiterte Informations- und Erläuterungspflichten. Um den Kunden nicht mit doppelten Informationen zu belasten, will die Bank diese vorvertraglichen Pflichten gemeinsam mit Ihnen als Darlehensvermittler erfüllen. Im Kern handelt es sich um die folgenden vorvertraglichen Informations- und Erläuterungspflichten:

- Aushändigung der Europäischen Standardinformationen für Verbraucherkredite bzw. bei grundpfandrechtl. besicherten Darlehensverträgen, z. B. Baufinanzierungen, des vorläufigen Europäischen Standardisierten Merkblatts;
- Bei einem bindenden Vorschlag für bestimmte Vertragsbestimmungen muss dem Kunden die Aushändigung eines Vertragsentwurfes angeboten werden;
- Angemessene Erläuterungen (u. a. der vorvertraglichen Informationen, der Hauptmerkmale der angebotenen Darlehensverträge, Erläuterung der vertragstypischen Auswirkungen auf den Darlehensnehmer und die Folgen eines Zahlungsverzugs) zum Darlehensvertrag.

### Wichtiger Hinweis:

Die hier ausgeführte Darstellung ist nicht abschließend und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, eine Haftung für die Richtigkeit und Aktualität können wir nicht übernehmen. Für etwaige Fragen, die Sie im Zusammenhang mit dem neuen Darlehensvermittlungsrecht und Ihrer Tätigkeit haben, empfehlen wir Ihnen, ggf. anwaltliche Beratung in Anspruch zu nehmen.